

Делаем ВМЕСТЕ!

ГОД БОЛЬШИХ ОЖИДАНИЙ

Председатель Латвийской ассоциации управляющих
Гирт Бейкманис – об изменениях в жилищно-коммунальной
сфере, с которыми должен справиться 13-й Сейм

Стр. 4–5

ЧТО ИЗМЕНИТСЯ ДЛЯ КООПЕРАТИВОВ?

Стр. 11–12

В Латвии – новый Закон о кооперативных обществах,
и многое в этом законе вас удивит!

№1 (125), январь 2019

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ОБСУДИМ ТАРИФ!

Не согласны
с подорожанием
тепла
от *Rīgas siltums*
на 12,6%?

Регулятор приглашает
на собрание!

2 стр.

ДАВАЙТЕ ЖИТЬ МИРНО!

Эксперт рассказал,
как решить конфликт
с соседями в свою пользу!

8–9 стр.



ПРИГЛАШАЮТ ОБСУДИТЬ ТАРИФ НА ТЕПЛО!

Если проект утвердят, то мы будем платить *Rīgas siltums* на 12,6% больше

Комиссия по регулированию общественных услуг (Регулятор) приглашает жителей высказаться о проекте нового тарифа на теплоэнергию, который подало предприятие *Rīgas siltums*. Для того, чтобы выслушать мнение жителей, Регулятор организует собрание, которое пройдет в пятницу, 25 января 2019 года в зале для семинаров по адресу Рига, ул Унияс, 45. Начало собрания в 10.00.

Напомним, что *Rīgas siltums* подал в Регулятор проект новых тарифов, в котором предложено установить окончательный тариф на теплоэнергию в 49,99 EUR/MWh без НДС. Если проект будет утвержден, то уже с 1 апреля стоимость теплоэнергии для рижан вырастет более, чем на 12,6% или 5,60 евро за мегаватт.

Rīgas siltums указывает, что новый тариф на теплоснабжение разработан в связи с ростом цены на газ, изменениями в балансе теплоэнергии и стоимости услуг по теплоснабжению, которые произошли со времени последнего повышения тарифа в июле 2013 года.

На собрании перед потребителями теплоэнергии выступит уполномоченный представитель *Rīgas siltums*, ко-

торый расскажет о сущности тарифа на теплоснабжение и его экономическом обосновании.

Любой участник собрания сможет задать вопросы, высказать свои предложения и замечания по проекту нового тарифа. Заинтересованные лица могут записаться на собрание по телефону или электронной почте до 24 января 2019 года (контактное лицо Петерис Дзинтарс, тел. 67873187; peteris.dzintars@sprk.gov.lv).

Ознакомиться с обзором проекта нового тарифа *Rīgas siltums*, поданного на рассмотрение, можно на домашней странице Регулятора <http://www.sprk.gov.lv> в разделе "Uzklausīšanas sanāksmes". **B**



КОЗ ОТМЕНЯТ УЖЕ ВЕСНОЙ?

Цель – снизить платежи за электроэнергию для всех жителей Латвии!

Сейм поддержал решение об отмене обязательного компонента закупки электроэнергии (КОЗ). В этом решении депутаты приглашают Министерство экономики срочно разработать нормативные акты для отмены КОЗ уже с 31 марта, чтобы уже через три месяца снизить расходы на электроэнергию для всех жителей страны.

Решение было принято при поддержке 86 депутатов, голосовавших против или воздержавшихся не нашлось. Министерству экономики дано три месяца, чтобы ликвидировать КОЗ, хотя уходящий министр Арвилс Ашераденс предлагал отменить компонент только с 2022 года.

Также Сейм приглашает Министерство экономики соблюдать правовые

принципы и при разработке решений для отмены КОЗ не допускать, чтобы эта плата просто сменила свое название или форма и не осуществлялась бы из других источников финансирования.

В проекте решения парламент просит министерство прекратить поддержку режима, который несправедлив к жителям Латвии и направлен на поддержку только отдельных лиц. В

свою очередь, парламентской комиссии по народохозяйственной, аграрной и региональной политике поручено осуществлять контроль за дальнейшим движением этого вопроса.

Министерство экономики тут же сообщило, что без промедления начало работу над планом действий, чтобы вместе с министерствами финансов и юстиции в срочном порядке разработать необходимые поправки к нормативным актам. Министерство планирует регулярно, как минимум раз в две недели, информировать Народохозяйственную комиссию Сейма об успехах в решении болезненного вопроса. **B**

КАК ДОЖДАТЬСЯ GASO?

С 1 января в Латвии вступили в силу новые двухступенчатые тарифы на природный газ. Отныне мы будем платить за газ предприятию *Latvijas gaze*, а за содержание газовой инфраструктуры – новой компании *GasO*. Для большей части домашних хозяйств совокупный платеж за голубое топливо автоматически вырастет на 2,14 евро в месяц.

По причине большого интереса жителей информационный телефон 155, принадлежащий Центру обслуживания посетителей *GasO*, перегружен, поэтому клиентам приходится подолгу ждать соединения. А ведь каждый потребитель спешит выяснить подробности о новом тарифе на распределение газа, порядке его примене-

ния и сдаче показаний счетчиков. Для того, чтобы клиентам не приходилось терять терпение в ожидании ответа оператора, предприятие *GasO* открыло новый информационный телефон 67369938. Звонки на этот номер стоят столько же, сколько звонки на обычный номер аналоговой телефонной системы. **B**

ФАКТ

Стоимость товаров и услуг, связанных с жильем, в течение 2018 года выросла на 4,8%. Этот рост вызван в первую очередь подорожанием коммунальных услуг и дров. Повысились цены на твердое топливо, водоснабжение, услуги канализации, природный газ, услуги по обслуживанию жилья, наем, теплоэнергию, вывоз отходов, содержание жилища и ремонт. В свою очередь, снизилась средняя цена за электроэнергию (по крайней мере, так утверждает официальная статистика). **B**

ЕСТЬ СОМНЕНИЯ В БЕЗОПАСНОСТИ ЛИФТОВ!

В связи с тяжелыми авариями лифтов, которые произошли в течение последних лет, Центр защиты прав потребителей провел плановые проверки лифтов, находящихся в эксплуатации.

Во время проверок констатировано, что 68% лифтов не соответствуют требованиям нормативных актов, а 43% могут быть опасны для здоровья и жизни людей. Главные проблемы вызваны тем, что старые лифты отслужили свое, а новые не соответствуют требованиям ЕС.

Согласно данным Регистра опасных устройств, около 51% имеющихся в Латвии лифтов (около 3700 штук) находятся в эксплуатации больше 25 лет, что значительно больше срока, установленного производителем. Последующее безопасное пользование такими лифтами могут обеспечить только вовремя проводимые работы по содержанию, модернизации и даже замене.

И все-таки во время проверок обнаружилось, что 62% лифтов не получают должного обслуживания. Сами устройства и их механизмы эксплуатируются до полного износа. Особо страшно, что системы безопасности в некоторых лифтах частично демонтированы или отключены.

С 2000 года в Латвии разрешено устанавливать только лифты, которые соответствуют единым требованиям ЕС, о чем свидетельствует значок CE в кабине. При производстве и установке таких лифтов нужно принимать во внимание все требования безопасности, предусмотренные нормативными. Однако в 92% лифтов Латвии до сих пор не имеется даже такой необходимой детали, как устройство для связи, по которому жители в случае аварии могли бы связаться с диспетчером и вызвать техпомощь.

В 2019 году ЦЗПП обещает продолжить плановый контроль в сфере надзора за лифтами. В свою очередь жителям предлагают соблюдать правила пользования лифтами и сообщать свои подозрения о небезопасности лифтов владельцу или управляющему зданием или же службе по обслуживанию лифтов, телефон которой должен иметься в каждой кабине.

Если у вас есть вопросы о правилах содержания и безопасности лифтов, то с Отделом опасных устройств и метрологического надзора ЦЗПП можно связаться по телефону 67388653, электронной почте ptac@ptac.gov.lv и в социальных сетях <https://www.facebook.com/ptacgovlv>. **B**

У RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS – НОВЫЙ АДРЕС!



Руководитель RNA Игорь Трубка

Предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs (RNA)*, которое является одним из крупнейших домоуправлений столицы, начинает 2019 год с хорошими новостями. Во-первых, в прошлом году жители Латвии оценили добросовестную работу этого управляющего и количество обслуживаемых RNA домов выросло до 207. Во-вторых, в последние дни декабря RNA сменило адрес, и теперь его специалисты работают и ведут прием жителей по адресу Рига, ул. Гоголя, 5.

Красивый дом по ул. Гоголя, 5 по разным обстоятельствам несколько лет стоял пустым и даже попал в список развалюх. Однако компания RNA приобрела пустующее здание и в короткий срок вернуло его к жизни: в доме проведен ремонт и открыт офис домоуправления.

– После переезда RNA на ул. Гоголя у наших клиентов появятся дополнительные удобства, – говорит

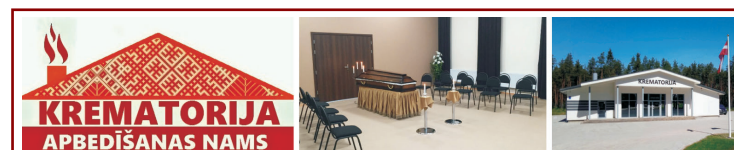
руководитель предприятия Игорь Трубка. – Ведь наш новый просторный офис расположен рядом с главным зданием Министерства сообщений, напротив Центрального рынка, рядом с Центральной станцией и остановками городского и междугородного транспорта.

Однако *Rīgas namu apsaimniekotājs* видит в восстановлении дома еще и общественно важную задачу.

Напомним, что ранее по ул. Гоголя, 5 располагалась известная в Риге гостиница *Excelsior*, в 1950 году переименованная в «Спорт». История этого места тесно переплетена с историей Риги, поэтому спасение дома стало своего рода подарком для столицы и ее жителей.

– Со временем мы намерены изучить историю этого дома, – говорит господин Трубка, – и, возможно, издать книгу с ее описанием.

А пока отреставрированные помещения бывшей гостиницы «Спорт» превращены в кабинеты, где ведут прием специалисты RNA. Приемный день администрации домоуправления – среда, с 14.00 до 19.00. По вопросам обслуживания жилья можно звонить по прежнему номеру телефона **67893079**. **В**



НОВЫЙ КРЕМАТОРИЙ И ПОХОРОННЫЕ УСЛУГИ

Лицензированный крематорий в Латвии с правом оказывать услуги кремации

надежный помощник для поддержки в момент траура и боли

Круглосуточный МОРГ: 20 01 83 33 (00-24)

ОФИС В РИГЕ: улица Аптиекас, 13, Рига

ЗАЛ ПРОЩАНИЯ В РИГЕ: улица Екабпилс, 28, Рига

ОФИС И ЗАЛ ПРОЩАНИЯ В ВАЛМИЕРЕ:

Крематорий, Валмиера, у кладбища Коцену, тел. 20888989

www.krematorija.lv • www.valmieraskrematorija.lv • www.krematorijariga.lv

Радаторы «**KERMI**» Германия скидка 25% от цены в магазине!

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

Счётчики воды, тепловые счётчики
Поверка – Установка – Замена
Устранение проблем коррекции воды

Тел.: 67612523, 67627695, 26327967
ул. Кандавас, 41а, Рига

ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- *Veselības centrs 4*, ул. Кр. Барона, 117
- *Bolderājas poliklīnika*, ул. Каптейню, 7
- *Kengaraga medicīnas centrs*, ул. Каниера, 13
- Рижская социальная помощь:
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр *Avoti*, ул. Авоту, 31. к-2
 - Территориальный центр *Kengaraga krasts*, ул. Ломоносова, 1, к 19
 - Территориальный центр *Vidzeme*, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр *Purvciems*, ул. Иерикю, 26
 - Территориальный центр *Plavnieki*, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. Смильга, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр *Dzirciems*, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр *Ziemeļi*, ул. Ханзас, 7
 - Культурный центр *Imanta*, бульв. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр *Iļģuciems*, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах *Rīgas namu apsaimniekotājs*:
 - ул. Лачплеша, 24, оф. 408, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях *Rīgas namu pārvaldnieks*
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 14 февраля

Делаем Вместе!

Газета «Делаем вместе!»

Издатель: SIA «EGO projekts»

Рег. номер: 000703294

Телефон: 29172377

Отдел рекламы: 29147618

<http://www.vmeste.lv>

Э– почта: info@kopaa.lv

Rīga, Lāčplēša iela 24, LV– 1011

Издается при поддержке

Рижской ассоциации

управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Тираж: 20 000

«ЖИТЕЛИ ЖДУТ ОТ СЕЙМА

В Латвии есть общности собственников квартир, которые готовы хоть сегодня выкупить хозяйскую землю, но не могут этого сделать из-за отсутствия нужных законов

Илона МИЛЛЕР

Будет ли принят новый Закон о найме жилых помещений и какие меры против потерь воды готово принять Министерство экономики? Как новый Сейм намерен решать вопрос раздельной собственности и выкупа хозяйской земли под многоквартирными домами? Что делать государству, чтобы защитить собственников квартир от непрофессионализма некоторых управляющих и научить самих жителей принимать более деятельное участие в содержании и сохранении своих домов? В начале 2019 года мы обсудили эти вопросы с председателем Латвийской ассоциации управляющих Гиртом Бейкманисом.

Утепление: раньше начнешь, меньше заплатишь

Господин Бейкманис постоянно присутствует на заседаниях рабочих групп в министерствах и парламенте, чтобы донести мнение управляющих домами до законодателя. В прошлом году, впрочем, революционных перемен в сфере обслуживания жилья в Латвии не случилось.

– Можно сказать, что в 2018 году продолжались те программы, которые мы активно раскатывали в прошлом. Как пример упомяну программу софинансирования реновации жилых домов, которую осуществляет государственное финансовое учреждение Altum. После 2016 года в сфере реновации жилья наступил перерыв, связанный с введением новой программы софинансирования от Евросоюза, в рамках которой владельцы дома могут теперь получить поддержку в размере до 50% от стоимости утепления. И вот после перерыва программа постепенно набрала скорость и движется вперед. Конечно, сегодня на желание владельцев квартир утеплить свои дома сильно влияет рост цен в строительной отрасли. Если бы программа софинансирования реновации работала без вынужденного двухлетнего перерыва, то многим домам утепление обошлось бы намного дешевле.

Выкуп земли: соседям разрешат решать за меня?

– В Латвии есть и другие вопросы, решение которых затягивается несмотря на нетерпение жителей. Например, уже много лет владельцы ждут нового Закона о прекращении раздельной собственности, который позволил бы им выкупать хозяйскую землю под домами.

– По этому вопросу до сих пор продолжают переговоры, хотя у нас имеется приемлемое решение, разработанное группой под руководством депутата Сейма Виктора Валайниса. Но после выборов в 13-й Сейм появились другие предложения, как прекратить существование раздельной собственности. Может быть, они лучше, чем законопроект Валайниса, может, хуже... Но радует уже то, что депутаты нового созыва приняли решение продолжать работу над всеми законами жи-

лищно-коммунальной сферы, над которыми работал 12-й Сейм. Это и новый Закон о найме, и тот же Закон о прекращении раздельной собственности.

– Как по-вашему, почему 12-й Сейм так и не одобрил законопроект о выкупе хозяйской земли, подготовленный Виктором Валайнисом?

– Прекращение раздельной собственности – тяжелый вопрос. Например, у парламента до сих пор нет компромиссного решения по цене земли. Сколько жильцы должны заплатить за выкуп участков под своими домами? Это очень волнует рижан и юрмальчан, ведь кадастровая стоимость земли в их городах высокая. Вторым социальным аспектом является в самом механизме принятия решения о выкупе земли под домом. Получается, что решение должна принимать общность собственников квартир. И что же? Общее собрание квартировладельцев получит право решать за меня – индивидуального собственника квартиры в этом доме. Я слышал мнения противников такого подхода. Предположим, говорят они, что жители нашего дома проголосуют за выкуп земли. Это значит, что мне тоже надо будет заплатить свою часть от стоимости хозяйского участка. Но что делать, если у меня нет таких денег? Рано или поздно меня признают должником и выставят квартиру на аукцион. Так общее решение дома выкупить хозяйскую землю может обернуться для человека потерей крыши над головой... Правда, мне самому трудно принять этот аргумент противников законопроекта Валайниса.

– Почему же?

– Если наш дом стоит на хозяйской земле, то мы постоянно оплачиваем аренду участка по очень высокой ставке. Может быть, лучше найти средства и один раз выкупить землю? Ведь в противном случае мы за 20–30 лет аренды по-любому выплатим землевладельцу ее стоимость, да еще и вдвойне. Вдобавок представители банков обещали, что в случае принятия законопроекта пойдут навстречу жильцам и обеспечат им займы на приемлемых условиях.

– Как по-вашему, возможно ли найти решение, которое примирит все стороны и никого не оставит без квартиры?

– Что ж, прозвучало предложение сделать процесс выкупа земли похожим на процесс приватизации. То есть можно предложить каждому квартировладельцу возможность индивидуаль-



Гирт Бейкманис, председатель Латвийской ассоциации управляющих

но выкупить полагающиеся ему идеальные части земли. И пусть каждый сам думает, хочет он этого или нет. Однако такой подход, по-моему, не решает проблемы раздельной собственности. Напротив, собственность становится еще более раздробленной.

Закон о найме: квартира должна быть по карману

– А ведь политики не могут прийти к компромиссу не только по Закону о прекращении раздельной собственности, но и по проекту нового Закона о найме жилых помещений.

– Да, Закон о найме оказался в похожей тяжелой ситуации. С одной стороны, мы говорим о необходимости защищать интересы семей, которым 25 лет назад не повезло попасть в категорию жильцов денационализированных домов. С другой стороны, при сохранении нынешнего регулирования мы теряем эти дома и квартиры. Ведь старые «хозяйские» жильцы, как правило, платят сравнительно небольшую аренду, в результате у домовладельца не хватает средств, чтобы привести исторический дом в порядок.

– Но Министерство экономики предлагает очень радикальное решение: отменить бессрочные договора найма, заключать договоры сроком до 10 лет, выселять жильцов без суда в случае, если договора нет или он истек...

– Но не надо думать, что в случае принятия нового Закона о найме домовладельцы начнут выгонять жильцов на улицу. Напротив, может быть, они запросят действительно справедливую плату за наем и отремонтируют свои дома. А если наниматель хочет жить в Старой Риге и ему это по карману, то почему бы ему и дальше не снимать привычную квартиру?

100% голосов собрать невозможно

– Вы присутствуете на многих заседаниях парламентских комиссий. Скажите, каково общее отношение новых депутатов к этим законопроектам?

– Я не испытываю про этому поводу особого оптимизма. Да, депутаты нового созыва практически единогласно выступают за продолжение работы над этими законами. Но предполагаю, что каждый из них имеет свое видение данных проблем и их решений. Единого мнения о раздельной собственности и найме жилья пока нет. И будет очень обидно, если каждый новый депутат сейчас встанет в позу и будет настаивать только на своем варианте. Ведь люди уже много лет ждут реального решения насчет хозяйской земли! Во многих домах общности квартировладельцев хотят выкупить хозяйскую землю, но у них нет такой законной возможности.

– Даже при согласии землевладельца?

– Да, даже при согласии землевладельца. Дело в том, что результатом выкупа земли под домом становится изменение состава общей собственности всех квартировладельцев. А по закону для изменения состава общей собственности необходимо, чтобы «за» это проголосовали все 100% совладельцев. В наше время, когда многие собственники не живут в своих квартирах, собрать все 100% голосов практически невозможно.

– Как изменить ситуацию?

– Для начала надо разрешить общности собственников квартир принимать решение о выкупе хозяйской земли простым большинством голосов.

– То есть предлагаете, чтобы выкуп мог состояться при согласии всего 51% квартировладельцев?

РЕШЕНИЙ!»

– Это было бы демократически принятым решением. Конечно, можно установить планку в 60 или 70% голосов. Но я уверен, что от владельцев квартир ни в одной ситуации нельзя требовать 100-процентного голосования, поскольку это требование просто невыполнимо.

Жители забыли об ответственности?

– В 50-й статье Закона о приватизации сказано, что владельцы квартир обязаны в течение шести месяцев после начала приватизации дома создать общее собрание, создать общество собственников или выбрать уполномоченное лицо и перенять права управления домом в свои руки. С начала приватизации прошло два десятилетия, однако жильцы по-прежнему не спешат создавать общества и перенять дома. Что с этим может поделаться государство?

– В Законе о приватизации сказано, что пока жители не переняли управление домами в свои руки, организовать эту функцию должно самоуправление. Конечно, законодатели не думали, что жители не выполнят требования закона и процесс перенятия домов затянется на десятилетия. Но давайте посмотрим на дело с другой стороны: жители не выполнили требований договора о приватизации, который заключили с государством. А когда одна из сторон договора не выполняет его условий, вторая сторона может в любой момент призвать ее к порядку.

– Получается, для этого государству даже не нужно принимать изменений в законах?

– Думаю, что поправки к законам все-таки понадобятся, причем владельцам квартир нужно дать разумный переходный период. Но сказать: «Мы с вами больше не будем нянчиться, пора вам самим думать о будущем ваших домов! А если вы снова не объединитесь, мы просто назначим вам принудительного управляющего».

– А что по сути изменится, если то же муниципальное домоуправление *Rīgas patsīvaldnieks* станет принудительным управляющим?

– Я думаю, что многое изменится! До сих пор, если дом не перенят собственниками, за организацию его обслуживания отвечает самоуправление. Если же государство решит поставить в этой истории точку, то отвечать за дом станут сами собственники. И то, что вы не хотите договариваться между собой, не ходите на общие собрания, не принимаете решений по ремонту и благоустройству дома, больше не будет освобождать вас от ответственности.

– А что это за ответственность, можно спросить? Предположим, не приняли мы решения о ремонте крыши, что дальше?

– Сегодня, если вы на общем собрании сами не приняли решения о ремонте крыши, работники муниципального предприятия проведут обследование, констатируют аварийную ситуацию, все отремонтируют и выставят вам счет. А теперь предположим, что государство наконец-то переложило ответственность за дом на плечи самих жильцов. В такой ситуации муниципальное домоуправление всего лишь сообщит вам, что дому нужно менять крышу.

– Отлично, но мы, не привыкшие к ответственности жители, это предупреждение снова игнорируем. И что будет дальше?

– Дальше первый же сильный ливень затопит жильцов верхнего этажа. И они обратятся в суд против всей общности собственников квартир вашего дома с требованием возместить им ущерб, нанесенный вашим общим бездействием. Затем по решению суда каждый собственник квартиры должен будет уплатить пострадавшим свою часть возмещения. А дальше вы по решению суда еще и крышу должны будете отремонтировать. К вам придет судебный исполнитель и скажет: «С этого дня вы в течение года будете ежемесячно платить мне по пять евро с квадратного метра, потому что через год я по решению суда должен поставить вашему дому новую крышу». Я, конечно, сейчас теоретизирую, но это примерно показывает распределение ответственности.

– И вы как председатель Латвийской ассоциации управляющих готовы оформить такое предложение о перенятии домов и внести его в Сейм или Кабинет министров?

– Я всего лишь считаю, что владельцы квартир затянули с перенятием прав управления домом и это не может продолжаться вечно.

«Если наш дом стоит на хозяйской земле, то мы постоянно оплачиваем аренду участка по очень высокой ставке. Может быть, лучше найти средства и один раз выкупить землю?».

Нужен полный регистр жилых домов!

– Однако хватает проблем и в домах, где права управления переняты жителями. Собственники квартир нередко выбирают в домоуправы человека без образования и даже без опыта.

– В Латвии имеется регистр управляющих и закон, определяющий необходимую для управляющего квалификацию. Однако нет никакого контроля за выполнением этих норм закона и никакой ответственности за их нарушение. Доходит до того, что невозможно найти информацию о том, кто именно управляет конкретным домом. По этой причине мы выступаем за создание полного регистра жилых домов Латвии с указанием управляющих ими лиц или организаций.

– Предполагаю, что у многих домов в графе будет прочерк, ведь там жители и сами хорошенько не знают, кому доверили управление.

– В таком случае надо поручить самоуправлению актуализировать эту информацию. А, получив эти сведения, дальше мы уже сможем проверить, что это за управляющие. Я знаю, что среди них окажется много физических лиц без необходимого образования. Но это не значит, что им надо тут же запретить работать. Пусть и дальше занимаются управлением, но жители этого дома, их соседи и все официальные организации должны четко понимать, что дом обслуживает лицо без необходимых знаний. Если собственники квартир идут на такой риск, то пусть делают это осознанно.

– Кто должен создать и поддерживать такой регистр?

– Думаю, Министерство экономики. Мы уже не раз обсуждали эту идею в министерстве, но сейчас многое зависит от нового правительства и возможностей финансирования.

Учет воды: отказаться от счетчиков и ввести налог?

– Раз уж мы заговорили о Министерстве экономики, разрешите спросить о его рабочей группе, которой поручено разработать предложения по более справедливому учету потребления воды в наших квартирах. Как далеко зашло обсуждение этого важного вопроса?

– Омбудсмен Юрис Янсонс некоторое время назад актуализировал вопрос потерь воды в многоквартирных домах. Допускаю, что многим кажется, будто управляющие ничего не делают, чтобы справиться с коррекцией воды и просто игнорируют все требования... Но уже осенью в Министерстве экономики была создана рабочая

группа для рассмотрения этих вопросов. В нее вошли как управляющие и специалисты городских водоканалов, так и работники Регулятора общественных услуг. Во время обсуждения подтвердилось, что управляющие вовсе не так равнодушны к проблеме, как думают жители. Практически каждое обслуживаемое предприятие имеет внутреннюю инструкцию на случай появления больших потерь воды в доме. Как правило, работники домоуправления сразу проводят обследование внутренних коммуникаций дома, далее пробуют обследовать квартиры, собственники которых не сдают показания счетчиков или постоянно сдают одни и те же цифры. Если эта проверка ничего не дает, управляющий обследует счетчики во всех квартирах дома.

– Но и это не всегда дает результат!

– Верно, поскольку потери воды зависят не только от физических утечек, но и от правильности установки квартирных счетчиков. И, конечно, от незаконных манипуляций, которые некоторые жители проводят со счетчиками.

– Мы говорим об этом уже лет пятнадцать, но решения как не было, так и нет.

– А решения нет ни в одной стране мира, где для учета воды используют два счетчика: квартирный и общедомовой. Мы можем, конечно, говорить о величине потерь воды, и тут на первый план выходят технические аспекты, например, качество воды, засорение счетчиков и так далее. Но в действительности это вопросы вторичные, поскольку даже их решение не может полностью устранить потери воды.

– Но ведь какое-то решения ваша рабочая группа обсуждает?

– Тут возможны два подхода: или мы продолжим использовать два вида счетчиков, но подумаем, как более справедливо распределить потери воды между собственниками или нанимателями квартир, или же мы откажемся от одного из счетчиков – квартирного или общедомового.

– Жители давно говорят, что все расчеты нужно вести по квартирным счетчикам воды!

– Но против этого возражают предприятия водоснабжения, которые сейчас отвечают за поставку воды только до большого домового счетчика. Если оставить только квартирные приборы, то водоканалам придется сдвинуть зону своей ответственности и в буквальном смысле зайти в наши квартиры.

– Что это значит?

– Если такое решение будет принято, то счетчики в квартирах должен будет устанавливать городской водоканал, и расходы на это будут включены в тариф на воду. Также в тариф включат общие потери воды на всей административной территории, обслуживаемой конкретным предприятием, и таким образом коррекционная плата для всех жителей выравнивается.

– Вам-то такое решение нравится?

– Я предвижу, что в подобной ситуации в тариф на воду придется включить куда большие административные издержки водоканала, чем сейчас. А на последнем заседании комиссии было предложено вообще превратить плату за воду, другие коммунальные услуги и обслуживание жилья в своего рода налог и полностью отказаться от любых счетчиков. Лично я такой подход не поддерживаю.

– Отчего же?

– Только по одной причине: применение счетчиков позволяет нам хоть в какой-то мере платить за услугу, которую мы реально получили. Вдобавок у нас остается возможность сэкономить. А если мы ликвидируем счетчики, то зачем человеку думать об экономии воды? Можно будет лить воду без конца, а платить за это будут все жители города.

– На собрании юристов крупнейших домоуправлений Латвии вы упомянули, что решением проблемы коррекции воды может стать обсуждаемое в рабочей группе введение двухступенчатого тарифа на воду. Что это такое?

– Эту методику применяют в некоторых странах. Она заключается в том, чтобы часть воды оплачивать по показаниям квартирных счетчиков, а часть – пропорционально площади квартиры или количеству задекларированных лиц. Вы можете сказать, что так жителям придется оплачивать воду, которой они не пользовались. Правильно, но по такому же принципу рижане давно платят за полотенцесушители. Это плата не за конкретный товар, но за возможность получать горячую воду в любое время суток. Примерно так же мы теперь расплачиваемся за электричество, а с Нового года и за газ. Но замечу, что это не наше предложение.

– Из вашего рассказа можно понять, что на рабочей группе происходит обмен мнениями и обсуждение разных вариантов учета потребления воды. Но когда будет готово единое предложение для изменения законов?

– Это вопрос не ко мне, а к Министерству экономики. Я не знаю, использует ли идеи, высказанные экспертами, или нет. Но мы продолжим наши встречи. **В**

НАМ ЛИШНЕГО НЕ НАДО

Жители отказываются от лишней хозяйской земли под домом: сколько можно сэкономить?



Марина МАТРОНИНА

С 2015 года квартировладельцы многоквартирных домов, полностью или частично расположенных на хозяйской земле, получили возможность отказаться от лишней хозяйской земли и оставить себе действительно функционально необходимый участок. В Риге соответствующие заявления необходимо подавать в столичную комиссию по приватизации. На данный момент на рассмотрении находится более 200 заявлений, а в октябре-ноябре стали известны адреса первых домов, границы земельных участков которых пролегают по новым координатам. Мы выяснили, все ли заявители довольны принятыми решениями чиновников и как много они сэкономят на аренде.

Историческое наследие

Тысячи многоквартирных домов нашей страны расположены на земельных участках, принадлежащих частным лицам. Жители были вынуждены платить арендную плату. Однако, когда стоимость навязанной услуги поползла вверх, квартировладельцы призадумались: а не великоват ли участок, на котором стоит дом. Отказаться от лишних и не используемых, но таких дорогих квадратных метров оказалось, ой, как непросто. Приходилось либо договариваться непосредственно с собственником, либо подавать в суд общей юрисдикции.

Для решения проблемы были приняты поправки к Закону о приватизации жилых домов государства и самоуправления, согласно которым с 1 июля 2015 года владельцы квартир могли инициировать пересмотр функционально необходимого жилого дому земельного участка. Он включает в себя всю инфраструктуру дома – коммуникации, подъездные пути, детскую площадку, мусорный контейнер и так далее.

В свою очередь, правила Кабинета министров № 522 устанавливали

новый порядок определения функционально необходимого земельного участка для подлежащего приватизации жилого дома. Правила Рижской думы № 177 оговаривали, в частности, что приемом заявлений от жителей и разработкой планов занимается Рижская комиссия по приватизации жилых домов.

Казалось, дело сдвинулось с мертвой точки. В первые месяцы данная структура получила более 100 заявок, а по данным на ноябрь 2018 года, их более 200. В течение шести месяцев чиновники рассматривают заявление и принимают (или не принимают) решение о начале пересмотра границ земельного участка. Нормативными актами предусмотрено, что весь процесс должен быть закончен в течение не позднее двух с половиной лет с момента, когда закончился срок обжалования решения самоуправления о начале пересмотра земельного участка.

Палка о двух концах

Следует отметить, облегчение порядка пересмотра границ хозяйской земли под многоквартирными домами является палкой о двух концах. С одной стороны, в случае успеха квартировладельцы могут сократить свои

расходы на аренду и направить освободившиеся деньги на необходимые ремонты, обустройство оставшейся территории или просто копить.

Например, в свое время при приватизации дома на ул. Анниньмуйжас, 46, необходимый ему функциональный участок определили в размере почти 4800 квадратных метров. Согласно решению приватизационной комиссии от 26 октября 2018 года дому оставили 3430 квадратных метров. Площадь уменьшилась почти на четверть. Однозначно, жители в выигрыше. С другой стороны, если ваше заявление об уменьшении участка земли окажется положительным, то что будет с отрезанным куском? Вопрос, между прочим, не праздный.

Допустим, хозяин земли найдет применение оставшемуся наделу. В таком случае собственникам квартир придется считаться с возможными последствиями. Предположим, размер оставшегося участка позволяет начать строительство жилого дома или иного объекта. Вряд ли необходимо пояснять, как тихо и уютно живется рядом со стройплощадкой. Другой вариант, когда у владельца оставшегося участка земли нет возможности использовать свое недвижимое имущество по целевому назначению.

Чиновники имеют право оставшуюся «лишнюю землю» перераспределить между домами в границах одного квартала. Это значит, что волей или неволей, но вы можете ненужными вам квадратными метрами одарить своих соседей. Вряд ли в одночасье участок под их домами увеличится сразу на 1000 квадратных метров, но вашей инициативе они точно не обрадуются. Впрочем, комиссия может и отказать в пересмотре, и тогда все останется как есть.

Первые решения

В ноябре на сайте *Likumi.lv* и домашней странице столичной приватизационной комиссии *www.rdzmpk.lv* были опубликованы решения и планы по пересмотру размеров земельных участков тех домов, чьи жители первыми подали свои заявки в 2015–2016 годах.

Всего в списке 51 адрес по всей Риге. К сожалению, выяснить в приватизационной комиссии, сколько и какие дома избавились от квадратных метров, а какие, наоборот, приросли, не удалось. В течение месяца жители могут оспорить принятые решения, поэтому чиновники воздержались от комментариев. Однако представители нескольких столичных обществ квартирных собственников поделились своими мыслями по поводу принятых решений и новых границ.

Минус 1100 квадратных метров

Член правления общества собственников *Nams-254*, обслуживающего 60-квартирный дом по ул. Маскавас, 254, к-6, **Вия Панова** не скрывала своей радости по поводу долгожданного решения приватизационной комиссии, которая прислушалась к чаяниям жителей и разрешила отделить лишнюю землю от участка, на котором расположена пятиэтажка.

– Я считаю, нам повезло. Как говорится, кто рано встает, тому и Бог подает. Мы подали заявление на определение функционально необходимой земли одними из первых в конце 2015 года. Тогда площадь составляла 3421 квадратный метр, – рассказывает Вия.

Было несколько причин, по которым жители захотели отказаться от излишков.

– Во-первых, наш дом занимает только 700 квадратных метров. Остальную землю мы не использовали. Платили даже за кусок променада. Во-вторых, мы не могли заняться обустройством земли вокруг дома. Частник не был против дорожек или

парковки, но сегодня один хозяин, завтра другой. Мы не хотели рисковать и вкладываться в чужую недвижимость. В-третьих, по старому плану граница участка проходила в неполных 50 см от стен соседнего кооперативного дома, хотя по закону должно быть не менее 4,5 метров, – продолжает Вия.

Немаловажным фактором являлся и размер аренды. Как говорит Вия Панова, до 2015 года за 3421 квадратный метр жители платили в месяц 413,50 евро, в год 4963,02 евро, или 0,14 евро за «квадрат». После того, как было принято решение об отделении лишнего участка, дому осталось 2255 квадратных метров (-1166 кв. м). В 2016 году общество собственников заключило новый договор аренды. Согласно новым расценкам плата заметно снизилась.

– Судите сами, сейчас в месяц мы платим 272,62 евро, в год – 3271,44 евро, или 0,0904 евро/кв. м. Экономия в год составляет 1691,98 евро, – не скрывает своего удовлетворения Вия. – Мои знакомые из других домов тянули-тянули, а сейчас опомнились. Но, увы, процесс не быстрый, а очередь уже выстроилась. Придется им подождать.

По словам домовитого председателя правления общества собственников, многие жители не хотят останавливаться на достигнутом и не прочь выкупить оставшийся участок у землевладельца.

– Видите ли, за землю платим, а машину поставить некуда. Парковка хотя бы на пару автомобилей не помешает. Кроме того, за домом необходимо отремонтировать тропинку. А то люди ходят, ноги ломают. Как я уже говорила, хозяин не против, но мы не рискуем вкладывать деньги. Но этот вопрос еще предстоит серьезно обсудить, – поделилась планами член правления общества собственников *Nams-254* Вия Панова.

Не все довольны

Многоквартирный 9-этажный дом по ул. Дзирциема, 71, обслуживает одноименное общество собственников, которое также одним из первых в Риге подало заявление в комиссию по приватизации Рижской думы для определения функционально необходимого дому участка, желая отказаться от лишней хозяйской земли.

По словам члена правления *DzīKS Dzirciema 71 Романа Бедина*, общая площадь надела, на котором расположена высотка, составляет примерно 5486 квадратных метров. Одна часть принадлежит государству, другая – частному лицу.

– За аренду земли платит каждый владелец квартиры. Но в сумме выходят примерно следующие цифры: 1500 евро компенсация налога на недвижимость за принадлежащую самоуправлению землю и 2000 евро вносим за аренду частнику. Мы посчитали, что территория со стороны ул. Вайделотес нам не нужна. Когда-то там располагалась детская песочница и небольшая спортивная площадка, а сейчас пустырь, где собачники из близлежащих домов выгуливают своих питомцев. Вот и все использование. Земля, которую мы бы хотели отделить, принадлежит самоуправлению и частнику. Обязательные расходы по уборке несут собственники квартир дома, но никто не мешает нам требовать компенсации необходимых расходов непосредственно с владельцев земли согласно нормам Гражданского закона. Учитывая более высокую ставку аренды у частника, сейчас наше общество пытается добиться от него компенсации необходимых расходов в судебном порядке, – рассказывает Роман.

Площадь участка, который жители просили отрезать, составляет 1300–1500 квадратных метров.

– Это позволило бы нам ежегодно экономить на оплате аренды около 1000 евро, – продолжает Роман.

Жители ждали решения чиновников два с половиной года. Однако их чаяниям так и не суждено было сбыться.

– От нашего дома отрезали участок площадью всего... 189 квадратных метров, где в том числе жители нашего дома оставляют свои автомобили, тогда как пустырь оставили, – недоумевает Роман.

Таким образом, чиновники посчитали, что дому функционально необходимо 5297 квадратных метров. По словам нашего собеседника, общество собственников намеревается обжаловать решение комиссии по приватизации, так как работники комиссии слепо доверились ошибочным выводам и мнению Строительной управы города и абсолютно проигнорировали все наши замечания по тематическому планированию квартала.

Хорошо делаем только детей

К маленькому восьмиквартирному дому на ул. Иерикю, 13, прилегает участок аж 1270 квадратных метров. Как говорит член правления общества

собственников *Ierīku 13* Наталья Кабановска, большую часть занимает общая дорога, а также обширная зеленая зона.

– Мы посчитали, что владелец земли мог бы при желании столь обширной площадке – зеленой зоне, найти коммерческое применение. Тогда как нашему дому от этих квадратных метров никакой пользы. Только расходы, – продолжает Наталья. –

Плюс ко всему часть прилегающей к дому земли находится за забором, где расположен бизнес-центр. Свободную территорию отдали в пользование частному детскому саду. В свою очередь владельцы дошкольного учреждения оборудовали там две детские площадки. Одна у самого забора, другая – метрах в десяти от дома.

– А должно быть не менее 20 метров. Представляете, что там происходит, когда малышей выводят на прогулку? Очень бодрит. Особенно тех жильцов, которые работают в ночные смены и пытаются отдохнуть днем. Так вот, мы обратились в Строительную управу, чтобы они обратили внимание на проблему и допущенные нарушения. Чиновники встали на нашу сторону. Площадку переставили в другое место, но по факту нарушение так и не устранили. Спрашивается, кто должен следить за выполнением решения чиновников – они сами, муниципальная полиция? У нас ответов нет, но по факту никто, – сетует Наталья.

– В решении приватизационной комиссии сказано, что функционально необходимый для вас участок земли определен и должен составлять примерно 1165 квадратных метров. Получается, от вас отрезали буквально чуть более 100 квадратных метров.

– В свое время, подавая заявку, мы исходили из принципа «просить по максимуму, а там договоримся», то есть хотели избавиться от половины, оставив себе место для площадки и стоянки, но надеялись в результате консенсуса избавиться хотя бы от 400 квадратных метров. Мы пока не ознакомились с решением комиссии, но если действительно нам уменьшили участок только на 100 квадратных метров, то кроме слов одного своего знакомого «Мы хорошо делаем только детей и лишь потому, что не руками», мне сказать нечего, – заключила член правления общества собственников *Ierīku 13* Наталья Кабановска. **В**

ГОЛОСУЙТЕ – И ПОДАВАЙТЕ ЗАЯВКУ В КОМИССИЮ!

Некоторое время назад Нормунд Бейнарвич, заместитель председателя комиссии по приватизации жилых домов Рижского самоуправления, рассказывал нашему изданию, как жители Риги могут запросить уменьшения земельного участка, привязанного к дому.

– Должны ли жители подать в Рижскую приватизационную комиссию готовый план с указанием участка, от которого они желают отказаться?

– Для ускорения процесса пересмотра собственники квартир могут получить у нас план границ земельного участка, зарегистрированный в кадастровой системе, и самостоятельно отметить на нем желаемые контуры. Но, как показывает практика, зачастую собственники желают отказаться практически от всей земли, которая определена как функционально необходимая жилому дому, что, конечно же, объективно невыполнимо.

– Это естественное желание, ведь аренда стоит очень дорого.

– Но выполнить такие желания собственников квартир невозможно. Например, некоторые на плане указывают, что комиссия должна оставить им участок земли по периметру дома с границами на расстоянии трех-пяти метров от стен. Специалисты же комиссии, выехав на место для осмотра участка, зачастую констатируют невозможность такого решения, поскольку функционально необходимый участок должен быть достаточным для содержания жилого дома, его обслуживания и для размещения на нем всех необходимых дому элементов инфраструктуры, благоустройства и коммуникаций: стоянка, детская площадка, место для мусорных контейнеров и т. д.

– Может ли владелец квартиры индивидуально потребовать пересмотра функционального участка или необходимо, чтобы заявку утвердило общее собрание собственников?

– Нормативными актами предусмотрено, что собственники квартир имеют право инициировать пересмотр установленного земельного участка, высказывать аргументы в процессе пересмотра. Оспорить/обжаловать постановления самоуправления в отношении инициативы пересмотра или непосредственно пересмотра земельного участка у председателя думы или в Административном суде, они имеют право в случае, если такое решение приняла общность собственников и в установленном Законом о квартирной собственности порядке.

– Предположим, в нашем доме есть группа активистов, готовых добиваться пересмотра хозяйской земли. С чего им начинать?

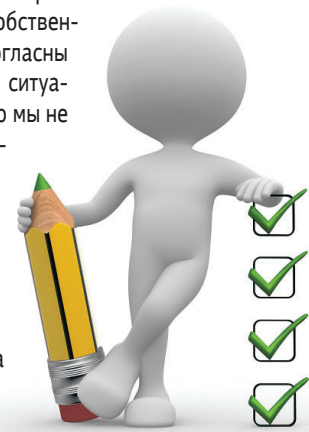
– Если у активистов жилого дома недостаточно информации о порядке пересмотра земли, всегда есть возмож-

Владельцы квартир имеют право обращаться в самоуправление с заявлением о пересмотре участка земли под домом, а также высказывать свои соображения и аргументы в процессе пересмотра размера участка и оспаривать решения самоуправления только в том случае, если так решила общность собственников квартир конкретного дома. Решение должно быть принято в порядке, оговоренном Законом о квартирной собственности. Как видите, отдельный владелец квартиры не может обращаться с таким заявлением к властям.

ность обратиться в комиссию на ул. Персес, 10/12, в Риге и получить необходимую консультацию по перечню документов, которые собственникам квартир необходимо предоставить вместе с заявлением на пересмотр земли, или можно задать вопрос в специальной форме, расположенной на нашей домашней странице <http://www.rdzmpk.lv>.

Сам факт подачи заявления в комиссию, выбор уполномоченного лица, которое будет представлять их интересы на всех переговорах, собственники должны обсудить и утвердить на общем собрании или во время письменного опроса, для чего необходимо, чтобы «за» проголосовало простое большинство собственников квартир этого дома (для выборов уполномоченного лица необходимо 2/3 голосов собственников. – Прим. ред.). После получения заявления комиссия разработает и разместит на своей домашней странице новый план функционально необходимого дому земли и предоставит всем заинтересованным сторонам время, чтобы высказать свое мнение о проекте

пересмотра. Если собственники квартир не согласны с нашим видением ситуации или считают, что мы не учли какие-то факторы, они должны подать об этом соответствующее заявление. После всех уточнений новый план функционального участка будет утвержден Рижской думой. **В**



Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

МЕНЯЕМ во всем доме старые квартирные счетчики на приборы С класса с возможностью беспроводного считывания

опыт 25 ЛЕТ

Учет воды БЕЗ коррекции

20040513

info@sistemserviss.lv

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

Рига, ул. Гоголя, 5, телефон 67893079, info@rna.lv

СОСЕД, НЕ МЕШАЙ ЖИТЬ!

- Куда обращаться, если между жильцами многоквартирного дома начался конфликт?
- Можно ли кормить кошек около подъезда?
- Разрешено ли в своей квартире включать телевизор на полную громкость?
- Что делать, если ветки деревьев заслоняют дневной свет в вашей квартире?
- Как поделить подвал многоэтажного дома?
- Можно ли ставить личный велосипед на общей лестничной площадке?

Если кто-то думает, что в собственной квартире он может делать все, что угодно, то глубоко заблуждается. Действия любого жителя многоквартирного дома не должны затрагивать интересы его соседей. А если уж конфликт в доме произошел, то надо попытаться договориться и решить его «полюбовно». Однако истории наших читателей показывают, что мирное решение соседских споров не всегда возможно, поэтому остается уповать на правила и законы.

Наш эксперт – руководитель управления обслуживания жилья департамента по делам жилья и среды Рижской думы Ингрида Мутьянка.

Белая береза под моим окном...

✉ *«Здравствуйте! Я живу на последнем этаже многоэтажного дома. Рядом с домом растет дерево, его ветки находятся прямо напротив моих окон. В результате в моей квартире все время темно и я вынужден ради освещения комнаты с утра до вечера жечь электричество. Я много раз говорил соседям, что хочу спилить это дерево, но мне отвечали, что им дерево не мешает и даже наоборот – радует глаза. Что делать? Михаил».*

✉ *«Я живу в частном доме, рядом с моим домом стоит дом соседа. Наши участки разделяет забор. На территории соседа растет дерево, но все ветки этого дерева – на моем участке. Эти ветки создают тень и не дают выращивать цветы. Как заставить соседа срубить дерево, которое по факту находится на моей территории, а на его только ствол? Т.».*

– Если дом и земельный участок обслуживает одно и то же домоуправление, например, муниципальное предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks*, то у недовольного соседа есть два варианта действий. Он может обратиться напрямую к домоуправу, чтобы тот узнал мнение остальных хозяев квартир насчет сруба этого дерева. Для этого домоуправ может либо созвать общее собрание владельцев квартир,

либо организовать их опрос. Если простое большинство квартировладельцев проголосует за сруб дерева, то домоуправление будет действовать дальше. А именно: оно должно обратиться в Инспекцию по насаждениям Рижского городского строительного управления и попросить разрешение на сруб дерева, которое находится вне леса. После получения разрешения дерево будет спилено.

Есть и второй вариант действий, более быстрый. Недовольный сосед имеет право самостоятельно организовать опрос владельцев квартир своего дома, и, если в пользу сруба набирается 50% голосов плюс еще один, он передает результаты опроса в домоуправление. А дальше домоуправление действует по прежней схеме.

Но вполне может быть, что соседи будут против сруба дерева. В этом случае недовольный сосед без всякого опроса других владельцев квартир имеет право требовать, чтобы домоуправление спилило ветки, которые заграждают ему солнечный свет. Оплачивать спил веток будет домоуправление из тех средств, что ежемесячно получает от жильцов за обслуживание дома. Однако может случиться, что абсолютно все ветки, которые мешают проникновению солнечного света в комнату, все-таки нельзя будет спилить.

Бывает, что жильцу мешает дерево на чужой территории, которую домоуправление не обслуживает. В этом случае надо написать заявление в свое домоуправление о том, что дерево «мешает жить», а уж домоуправ сам выяснит, чье это дерево, и узнает, какие возможности есть для того, чтобы помочь своему жильцу. Хочу заметить, что без разрешения чужие деревья, в том числе принадлежащие городу категорически

запрещено вырубать. Если же речь идет о двух частных домах, то вопрос о спиливании спорного дерева – это частное дело двух соседей и должно решаться в суде.

«Как весною горная река, музыка грохочет с потолка!»

✉ *«Пожалуйста, помогите! Мы – молодые люди, наши соседи сверху – молодые родители. У них двое детей, которые постоянно бегают по дому, роняют стулья и играют в мячик. Такое ощущение, что дети играют на наших нервах. А.».*

✉ *«Я все понимаю, старость нужно уважать, но как относиться к пожилому человеку, который из-за проблем со слухом с раннего утра на всю мощность включает радио и телевизор? Моей дочери это мешает учить уроки, а мне отдыхать после ночной смены. Сосед же ничего в своих привычках менять не намерен! Рита».*

✉ *«С тех пор, как отменили штрафы за шум по ночам, сосед совсем распоясался: он может в полночь вдруг начать играть на гитаре или выяснять отношения с женой. А мы все это слышим, но понимаем, что в вызове полиции нет смысла. Что делать? Петровы».*

– Начну с того, что шумы (к ним относятся громкая музыка, игра на музыкальных инструментах, пение и семейные ссоры), которые производятся с 23.00 до 7.00, по гражданскому кодексу считаются мелким хулиганством и нарушением общественного порядка. И хотя штрафы за такое хулиганство отменены, это не означает, что недовольным соседям надо все терпеть. Как раз наоборот, если с буйным соседом не удастся договориться по-хорошему, то надо вызывать полицию самоуправления. Полицейские имеют право составить на шумного соседа административный протокол. И если таких протоколов наберется несколько штук (как

минимум три), то жильцы дома вправе подать в суд иск с требованием выселения соседа, который не соблюдает правила общественного порядка.

Что касается бытовых шумов, которые производятся в дневное время (шум от ремонта, топот детских ножек, громкий звук от телевизора), то с этим ничего поделать нельзя, поэтому советую направлять силы на компромиссы с соседями, а не на войну с ними.

Совсем другое дело, если шум – пусть даже он идет в дневное время – является промышленным. Промышленным шумом считается шум от проезжающих мимо машин, поезда, вентиляции, лифта. Соседи тоже могут тем или иным способом создавать этот промышленный шум. В этом случае страдающим от шума жителям надо обращаться к помощи Инспекции здравоохранения. Ее сотрудники приедут и бесплатно измерят громкость постоянного промышленного шума. Если этот уровень будет превышать норму, то виновнику шума сначала дадут время на исправление ситуации, а затем вновь проведут проверку. Если окажется, что ситуация с шумом не изменилась, виновника шума ждет штраф.

И еще одно важное замечание. Иногда люди жалуются нам, что слышат шум непонятного происхождения, и он им очень мешает. Часто выясняется, что этот шум производят электрические шкафы и теплоузел. При проверке выясняется, что в насосе износились резиновые прокладки и они больше не амортизируют минимальную вибрацию. Для того, чтобы избавиться от шума, эти прокладки надо поменять. Это дело вашего домоуправления.

За мое тепло заплатите вы!

✉ *«Наш сосед решил установить у себя дома дополнительный радиатор. Из-за этого у всех остальных соседей резко выросли счета за отопление. Законна ли установка радиатора, а если нет, то как с этим бороться? Иванов».*





– Установка дополнительного радиатора в квартире многоквартирного дома считается незаконной и является самовольной перестройкой внутренней отопительной системы. Между тем, все внутренние отопительные приборы, которые функционируют от стояков, являются общей собственностью всех собственников квартир дома.

Что можно сделать, чтобы восстановить справедливость? Соседи этого человека сначала должны обратиться к управляющему домом, чтобы тот повлиял на ситуацию. Если результата нет и дополнительный радиатор не снесен, то домоуправ обязан обратиться в Строительную управу. Ее сотрудники имеют право зайти в квартиру любого жильца многоквартирного дома, проверить факт наличия самовольной перестройки внутренней отопительной системы и составить об этом административный акт. Этот акт будет передан в Административную комиссию и нарушителя закона ждет штраф. Сразу скажу, что не впускать представителей Стойуправы в свою квартиру запрещено, за это тоже может быть наложен штраф.

Бросай курить в своей квартире?

«Мой муж курит, через вытяжку запах дыма идет к соседям. Они приходят к нам и просят, чтобы мы не курили в собственной квартире. Есть ли такой пункт в законе, что мне запрещено курить в собственной квартире (не на балконе и не в окне) и могут

ли соседи предъявлять мне такие претензии?»

– Человек в своей квартире может делать все, что угодно, главное, чтобы это не мешало его соседям по дому. Я так поняла, что вашим соседям мешает привычка мужа курить в своей квартире. Но если дело дойдет до суда, то соседям будет крайне трудно доказать, что курение вашего мужа доставляет им дискомфорт. Так что, по сути, у себя дома курить можно, и из своего окна тоже разрешено курить. А вот на лоджии или балконе курить запрещено, это нарушение закона!

Подвальные страсти

«Я живу в многоквартирном доме. В подвале дома всегда стояли два моих велосипеда и детские санки. А недавно в дом въехал новый сосед – молодой мужчина. Когда он узнал, что у меня нет мужа, то выкинул все мои вещи на улицу, вместо них положил свои и сказал, что теперь будет так. У меня нет мужчины, который может за меня заступиться. Как закон может мне помочь? Татьяна».

– Начну с того, что подвал по умолчанию не делится на всех владельцев квартир. Закон о квартирной собственности говорит следующее: подвалы, чердаки, лестничные площадки и прилегающие к ним территории являются общей собственностью всех собственников квартир. Общая собственность в Земельной книге зарегистрирована как идеальные части. Но правила о пользовании этими идеальными частями не

оговаривают, кто именно из владельцев квартир имеет право на место в подвале и на какую именно часть, так как считается, что подвал принадлежит всем.

Тот жилец, кто выбрасывает из подвала вещи другого собственника квартиры и ставит туда свои, нарушает Закон о квартирной собственности. Ваша читательница может вызвать полицию самоуправления, чтобы она составила акт о том, что произошло. Этот акт пригодится Татьяне, когда она будет просить суд о своей защите. Но и полиция со своей стороны тоже может объяснить соседу Татьяне, что он поступает не по закону. Хочу заметить, что если собственники квартир желают разделить подвал и закрепить свои права собственности, то это можно сделать. Им надо заключить общий договор об использовании общего имущества и зарегистрировать заключенный договор в Земельной книге. Тогда каждый метр подвала будет закреплен за конкретным человеком. Что важно: этот договор можно подписать только в том случае, если за него проголосовали все 100% собственников квартир.

«Крути педали!»

«На нашей лестничной клетке живет семья, с которой я постоянно воюю. Все прошлое лето их велосипеды простояли на общей со мной лестничной клетке и мешали мне пройти к своей квартире. Осенью их куда-то убрали. А недавно моя соседка родила ребенка и поставила детскую коляску на лестничную клетку. Представляю, что будет, когда к коляске присоединятся велосипеды... Мне придется по стеночке протискиваться, чтобы пройти к дверям своей квартиры. Скажите, пожалуйста, законно ли поступают мои соседи? Людмила».

– Лестничная площадка является объектом общего пользования, поэтому владельцы квартир обязаны считаться с остальными соседями и хранить свои вещи на общей лестничной клетке только с их согласия. Если согласия нет, то недобольный сосед имеет право вызвать полицию самоуправления и с ее помощью призвать соседей к порядку. То, что они сделали, является нарушением общественного порядка на лестничной площадке.

Кошачий вопрос

«Мои две пожилые соседки обожают кошек и регулярно кормят их около подъезда. На месте кормежки всегда остается ужасный запах. Почти все соседи нашего дома против того, чтобы бабушки кормили кошек около подъезда, но наши претензии кошачницы игнорируют. Имеют ли право жители дома кормить бездомных кошек рядом с подъездом? И еще вопрос: когда наступают холода, эти бабушки нанимают людей, чтобы те сорвали доски, которыми заколачивают подвал дома. Это делается для того, чтобы кошкам было где погреться. А я против того, чтобы через открытые окна подвала уходило общее тепло дома, что вызывает рост счетов за отопление. Что по этому поводу говорит закон? Алина».

– Никто (ни государство, ни самоуправление) не может запретить человеку заботиться о бездомных животных, в том числе запретить кормить их. Однако кормление котиков запрещено в подвалах многоквартирных домов, на лестнич-

ных клетках, а также на детских площадках. Но даже если кошек кормят в других помещениях, за ними надо убирать после каждой кормежки, чтобы не остались объедки.

Если кошек кормят в запрещенных для этого местах или после кормления остаются объедки, можно вызвать полицию самоуправления. Полиция самоуправления составит на нарушителя административный протокол и подаст его в Административную комиссию, которая имеет право наложить штраф за кормление кошек. Если так получилось, что полиция приехала на вызов, когда после долгой ругани с бабушками объедки уже были убраны, то можно составить акт о том, что как минимум три человека видели, как определенные люди кормили кошек у подъезда. Если акт будет составлен по всем правилам, то его примут за доказательство нарушения соседками общественного порядка. Акт можно составить от руки, в нем должны быть указаны: дата, время, место правонарушения, нарушитель общественного порядка и свидетели: их имена и персональные коды. Также в акте должна стоять подпись свидетелей и расшифровка подписи.

И последнее по этому поводу: территория около дома является общей собственностью всех жильцов. А значит, все жильцы должны быть согласны с тем, что там кормят кошек.

Теперь поговорим о подвале. Ни один нормативный акт не запрещает котам находиться в подвальных помещениях. А заколачивать окно в подвал досками – противозаконно. Подвал должен проветриваться, так как в нем особый микроклимат, необходимый для инженерных коммуникаций. Поэтому на окно подвала надо ставить решетки. Если подвал заколочен или решетки оторваны, то следует вызывать полицию самоуправления.

Кот, который гуляет сам по себе

«В квартире моей соседки по лестничной клетке живут четыре кошки. Время от времени они перелезают на мой балкон или выходят на лестничную клетку, где справляют свои естественные потребности. В результате мой балкон и лестничная клетка пропахла кошачьей мочой. У меня два вопроса: сколько кошек разрешено держать дома? И можно ли запретить соседке выпускать кошек на лестничную клетку и на свой балкон, через который они приходят на мой? Людмила».

– В своем жилище можно держать сколько угодно кошек, но при этом надо соблюдать правила содержания животных, я говорю о санитарии. Что касается нахождения кошек на чужой территории, то только стерилизованные кошки имеют право находиться на лестничной клетке. Но вместе с тем владельцы кошек обязаны заботиться о том, чтобы их домашнее животное не мешало остальным хозяевам квартир. Если мешаёт – не выпускать кошек на лестничную клетку.

Поэтому, если ваша соседка регулярно нарушает правила общего пользования совместным имуществом, то можно обратиться с жалобой в Продовольственно-ветеринарную службу. Сотрудники ПВС поговорят с владельцем кошек и объяснят ей, что она нарушает правила содержания животных. Если после этого разговора ничего не изменится, то вы вправе вызвать полицию самоуправления. Полиция составит протокол, который затем будет отправлен в Административную комиссию. **В**

Полезные телефоны:

Продовольственно-ветеринарная служба: 67027512.

Инспекция здравоохранения: 67081600.

Инспекция по насаждениям Рижского городского строительного управления: 67105800.

Рижская полиция самоуправления: 67037811.

Рижское городское строительное управление: 67105800.

КВАРТПЛАТУ ПОВЫШАЮТ В ОБХОД ЗАКОНА?

Рижанин доказал, что мог платить за квартиру на 180% меньше, чем было указано в счетах управляющего!

А. ШЕВЧЕНКО

Рижанин Владимир Галочкин известен тем, что подал более 100 судебных исков против домоуправов и практически все выиграл. Однако самую громкую победу Галочкин одержал летом 2018 года. Он доказал в суде, что жилищный кооператив *Jubilejas*, обслуживающий 26 домов столицы, в 2008 году незаконно повысил плату за обслуживание на целых 180%. Это повышение в обход правил позволило кооперативу получить от жителей не менее четырех миллионов евро. Такими же нарушениями грешат многие другие кооперативы и домоуправы Латвии.

На собрание пришли только «свои»?

Владимир Галочкин пришел в редакцию с толстой папкой документов. Еще бы – суды с кооперативом «Юбилейный» шли почти десять лет!

– Все началось в июне 2008 года. Анатолий Серебрянский, председатель правления жилищного кооператива *Jubilejas*, созвал собрание членов кооператива, – рассказывает герой дня. – На первом собрании, как обычно, не набралось кворума. В таких случаях второе собрание членов кооператива проходит при любом количестве собравшихся.

Второе собрание в «Юбилейном» прошло 22 июня 2008 года, причем в повестке дня не было указано, что на голосование будет поставлен вопрос повышения платы за обслужива-

ние во всех домах кооператива. Зато правлением была нанята охранный фирма, работники которой не пускали в зал некоторых членов кооператива. Владимир Галочкин вспоминает, что в результате из полутора тысяч членов кооператива на собрание допустили всего 31 человека.

– Не пустили даже членов ревизионной комиссии, людей, имеющих доверенности от других членов кооператива, и т. д. И вот на таком-то урезанном собрании примерно 20 членов кооператива проголосовали за повышение платы за обслуживание на 180%. В июне жители платили кооперативу чуть больше 0,08 лата за квадратный метр, например, на мою квартиру приходилось 6,11 лата в месяц. А уже с 1 июля «Юбилейный» по решению членов кооператива поднял квартплату до 0,21 лата за квадратный метр. Следовательно, я должен

был платить за свою квартиру уже 16 латов.

Все бы ничего, потому что прежняя цена на обслуживание в 0,08 лата действительно была недостаточной. Однако собрание членов кооператива не имело никакого права принимать решение о новом тарифе. Менять плату на обслуживание в Латвии можно только с согласия большей половины всех собственников квартир (в том числе не являющихся членами кооператива), причем в каждом доме такое голосование надо проводить отдельно.

Не первая попытка

В «Юбилейном» это было не первое незаконное повышение тарифа, утверждает Владимир Галочкин:

– В 2007 году таким же образом плата за обслуживание в нашем кооперативе была поднята на 25%, то есть на 0,02 сантима.

В 2008 году Владимир снова не согласился с повышением платы, за которое проголосовали всего два десятка владельцев квартир, и продолжил платить кооперативу «Юбилейный» по тарифу, существовавшему на 2007 год, по 0,06 лата за квадратный метр жилплощади (4,17 лата за квартиру). А поскольку кооператив игнорировал его обращения, вскоре Галочкин во-

«Менять плату на обслуживание в Латвии можно только с согласия большей половины всех собственников квартир (в том числе не являющихся членами кооператива), причем в каждом доме такое голосование надо проводить отдельно».

все перестал платить за обслуживание, требуя выставить ему правильные счета по тарифу 2007 года.

В кооперативе к придирчивому Галочкину давно привыкли, поэтому требуемых счетов не выставляли и стали готовиться к суду.

– В декабре 2008 года я вместе с 11 соседями подал коллективный иск в районный суд, оспаривая законность повышения квартплаты в кооперативе «Юбилейный». По Закону о квартирной собственности право менять размер платы за обслуживание имеет только общность собственников квартир данного дома. Кооператив такого права не имеет ни в лице правления, ни в лице собрания своих членов. Да, как любой другой управляющий, кооператив может предлагать квартировладельцам рассмотреть новый тариф на обслуживание, может даже созвать общее собрание собственников, но окончательное решение принадлежит только владельцам квартир каждого отдельного дома.

Жилец сэкономил 2300 евро

Хотя Владимир требовал всего-навсего признать, что новый тариф на обслуживание принят кооперативом «Юбилейный» с нарушением закона и потому не имеет силы, суды стали гонять иск жителей по кругу. Одно за другим следовали заседания районного и окружного суда, а также кассационные жалобы в Верховный суд, которые заканчивались победами то жителей, то управляющего.

– Однако окружной суд при третьем рассмотрении нашего дела 5 марта 2018 года пришел к выводу, что жители правы. А Верховный суд очередную кассацию кооператива отклонил, после чего благоприятное для квартировладельцев решение вступило в силу, – комментирует Галочкин. – В результате кооператив «Юбилейный» должен оплатить нам все судебные расходы в размере 300 евро.

– А вы-то что получили от этого суда, кроме морального удовлетворения?

– В течение десятилетних судебных разбирательств с управляющим я по новому тарифу за обслуживание не платил. Если бы я согласился с новым тарифом, то к 2018 году отдал бы кооперативу лишние 2300 евро. А теперь считайте: кроме меня кооператив обслуживает еще 2500 квартирладельцев, с которых за эти 10 лет при помощи незаконно принятых тарифов собрал более 4 миллионов евро. Воспользовавшись такими деньгами, кооператив в несколько раз повысил зарплаты руководству, ввел премии и 13-е зарплаты.

– Вы-то откуда это знаете?

– Поверьте, я могу судить, поскольку три года состоял в ревизионной комиссии кооператива и имел доступ ко многим документам. Деньги уходили направо и налево, а жители не могли допроситься ремонта на лестничной клетке.

– А что теперь будет с деньгами, которые собственники уплатили кооперативу на основании незаконно повышенной платы?

– В иске мы не просили вернуть переплаченные средства. Для нас важно было доказать, что установленная кооперативом плата за обслуживание незаконна. Теперь каждый владелец квартиры в кооперативе «Юбилейный» должен сам решать, бороться ли за возвращение денег. Можно новый коллективный иск написать с требованием вернуть жителям переплаченные им деньги. Теоретически воспользоваться этим могут все 2500 собственников квартир в кооперативе *Jubilejas*. А собственники квартир в других жилищных кооперативах и домоуправлениях, где плату за обслуживание повышали без решения общего собрания собственников, также могут обращаться в суд, требуя признать повышение незаконным, и вернуть им переплату. **B**



- Председатель жилищного кооператива повышает себе зарплату?
- Правление кооператива не отчитывается о тратах?
- Член гаражного кооператива вступил в спор на собрании и был исключен из кооператива?

ЧТО ИЗМЕНИТСЯ ДЛЯ КООПЕРАТИВНЫХ ДОМОВ?

Узнайте, что говорит об этом новый Закон о кооперативных обществах, который вступил в силу 1 января 2019 года!

Лиене ВАРГА

С 1 января в Латвии начал действовать совершенно новый Закон о кооперативных обществах. Жильцов, огородников и владельцев гаражей, недвижимостью которых управляют кооперативы, ждут серьезные и не всегда приятные перемены! Как к ним подготовиться?

Неконтролируемые расходы и единовластие председателя

Жители страны, являющиеся членами жилищных, огородных или гаражных кооперативов, часто жалуются на узаконенный произвол со стороны правления кооператива.



«В нашем жилищном кооперативе правление все время увеличивает зарплаты работникам. Это значит, что вся наша квартплата уходит только на то, чтобы прокормить юристов, бухгалтеров и секретарей кооператива, а на ремонт домов ничего не остается, – жалуется Светлана из Риги. – На собрания членов кооператива приходит очень мало людей, в основном – сторонники правления кооператива. Первое собрание обычно объявляют не состоявшимся, потому что на него не приходит необходимое большинство членов кооператива. А второе собрание по закону считается состоявшимся, даже если в нем приняли участие десять-двадцать процентов от членов кооператива. Вот и получается, что несколько человек голосуют за огромные зарплаты правления, а платить за это решение должны все 500 жильцов!»



«В нашем кооперативе, – пишет Анатолий Иванченко, – председатель вообще записал в уставе, что его нельзя уволить раньше, чем через три года после избрания. Законно ли это? Ведь таким образом председатель, по сути, взял нас в рабство!»



«А председатель нашего жилищного кооператива изобрела очень эффективный метод, как задушить несогласных с ее управлением, – рассказывает еще один читатель, пожелавший остаться аноним-

ным. – Как только начинаешь поднимать на собрании неудобные вопросы, она сначала требует, чтобы охрана вывела тебя из зала, а потом исключает оппонента из членов кооператива. Теперь все боятся возражать этой дамочке, чтобы совсем не вылететь из общества».

Кворума больше не надо!

Для того, чтобы урегулировать накопившиеся проблемы, Сейм в апреле 2018 года принял совершенно новый Закон о кооперативных обществах. Однако пока кажется, что этот закон только усложнит ситуацию.

– Важнейшая новость для членов кооперативов заключается в том, что после 1 января изменен порядок проведения кооперативных собраний, – рассказывает юрист Александр Кведарс. – До конца 2018 года кооператив действительно должен был хотя бы попытаться созвать на собрание большинство своих участников. Если на первом собрании не было необходимого кворума (51% от членов кооператива), то кооператив проводил второе собрание, на котором решение могло быть принято уже простым большинством присутствующих участников.

– **Что же поменялось?**

– После 1-го января первое же собрание кооператива считается дееспособным даже в случае, если на него пришло совсем немного участников. Выходит, что правление кооператива больше не должно заботиться о наличии кворума на первом собрании. При этих условиях отпадает необходимость во втором собрании. Все важные решения могут быть сразу приняты присутствующим меньшинством членов кооператива.

– **То есть решение могут принять даже трое собравшихся?**

– Да, если только в самом уставе кооператива не сказано, что для дееспособности собрания требуется определенный кворум, например, простое большинство всех членов кооператива.

– **Как можно внести такой пункт в устав кооператива?**

– Только на голосовании членов кооператива, причем для этого требуется согласие 75% участников общества.

Запрос жильца могут проигнорировать!

– Менять устав в большом кооперативе почти невозможно. Но ведь и новые правила об отсутствии кворума не в инте-

ресах членов кооператива и вообще как-то недемократичны!..

– Законодатель делает акцент на то, что приглашения на собрание должны получить все члены кооператива, а участвовать ли в нем – это дело каждого человека. В новом законе сказано, что правление кооператива обязано письменно оповестить участников за 30 дней до общего собрания (если оповещение происходит по электронной почте, то за 20 дней до собрания). К тому же каждый член кооператива в течение 10 дней после получения письменного оповещения может письменно же просить, чтобы повестка дня собрания была дополнена интересующим его вопросом.

– **А если правление откажется включить интересующий меня вопрос в повестку дня?**

– На этот счет закон ничего не говорит.

Как бороться с хитрым правлением?

– **Члены правления кооперативов часто чувствуют себя хозяевами положения. Что делать, если председатель кооператива внес в устав пункт, запрещающий членам кооператива его уволить?**

– Это незаконно. В данном случае членам кооператива следует стать инициаторами общего собрания и проголосовать за увольнение председателя, если он их не устраивает.

– **Но ведь обычно собрание устраивает само правление, а оно может и не согласиться вынести этот вопрос на голосование!**

– Ничего страшного, сами члены кооператива тоже могут созвать общее собрание. Для этого им необходимо собрать под требованием о созыве собрания 10% голосов членов кооператива. Правление обязано в течение трех месяцев провести такое собрание. Если это не сделано, то собрание может провести сама инициативная группа членов кооператива.

Пожаловался? Пошел вон!

– **Жители часто жалуются, что правление исключает из кооператива любого, кто осмелится критиковать работу председателя. Новый закон защищает членов кооператива от такого произвола?**

– В законе сказано, что правление может исключить человека из кооператива в трех случаях: если он не соответствует требованиям, установленным в законе или уставе кооператива, если он существенно нарушил закон или устав; если он вредит репутации кооператива (например, распространяет ложные сведения о кооперативе).

– **Под последний пункт можно подвести любого недовольного члена кооператива, который, скажем, пожаловался в газету!**

– Если человек был несправедливо исключен, он может обжаловать это в правлении или в совете кооператива.

– **Предположим, тут ему не пошли навстречу, что дальше?**

– Нужно требовать восстановления в кооперативе через суд.

Передавайте свой голос с умом!

– **Какие еще важные изменения коснулись членов кооператива?**

– Раньше в законе было сказано, что член кооператива не может передать свой голос другому человеку, если только отдельно не разрешено в самом уставе кооператива. Однако законодатели посчитали, что это противоречит принципам демократии. У нового закона к этому другой подход: теперь каждый член кооператива может передать свои права уполномоченному лицу. Для этого достаточно письменной доверенности (в законе ничего не сказано о нотариальном заверении такого документа).

– **Получается, что тот же председатель кооператива может заранее получить сто доверенностей от своих сторонников или просто пассивных людей и провести собрание чуть ли не в одиночку?**

– Нет, потому что одно доверенное лицо может представлять максимум трех членов кооператива. Исключением являются только случаи, когда член кооператива дал уполномоченному точную доверенность об участии в конкретном голосовании. Например, уполномочил его проголосовать именно «за» ремонт крыши или «за» повышение зарплаты председателя. В таком случае одно уполномоченное лицо действительно сможет представлять неограниченное количество членов кооператива. **В**

Важнейшие пункты нового Закона о кооперативах читайте на стр. 12!

ВАЖНЕЙШЕЕ ИЗ НОВОГО ЗАКОНА О КООПЕРАТИВНЫХ ОБЩЕСТВАХ

(...)

III часть. Членство

14 статья. Члены общества

- (1) Член общества – это лицо, записанное в регистр членов.
- (2) Лицо получает статус члена с момента, когда его записывают в регистр членов, и теряет статус, когда его исключают из регистра.
- (3) Членом общества может стать лицо, которое использует услуги общества и соответствует критериям, которые определяет устав.
- (4) Основатели общества могут стать его членами с момента, когда общество зарегистрировано в журнале Регистра предприятий.

15 статья. Вступление в общество

- (1) Лицо, которое желает стать членом общества, подает обществу письменную заявку. В заявке указывают сведения, необходимые для принятия нового члена и его внесения в регистр.
- (2) Письменную заявку лица о вступлении в общество рассматривают без промедления, но не позже, чем в течение трех месяцев с момента ее подачи. Решение о вступлении нового члена принимает правление, если в уставе не определено другое учреждение управления.
- (3) Лицу могут отказать во вступлении в общество в следующих случаях:
 - 1) лицо не соответствует критериям, определенным в уставе или законе;
 - 2) лицо исключено из общества в соответствии с 2 или 3 пунктами второй части 18 статьи данного закона;
 - 3) в соответствии с уставом общество обслуживает только своих членов и не может успешно обслуживать большее количество членов.

(4) Если лицо получило отказ во вступлении, общество в течение пяти дней письменно информирует об этом заявителя с указанием причины отказа. Заявитель в течение месяца со дня сообщения решения может потребовать рассмотрения его заявления на следующем заседании совета, а если такого нет, то на собрании членов кооператива. В уставе общества можно указать другой порядок внутреннего оспаривания, согласно которому решение может быть оспорено как минимум в одном учреждении общества.

16 статья. Регистр участников общества

- (1) Правление общества ведет регистр членов. В регистре указывают:
 - 1) сведения о членах:
 - а) для физического лица – имя, фамилия, персональный код (если у лица нет персонального кода, то дата рождения, номер удостоверения личности, дата его выдачи и государство, которое этот документ выдало) и адрес, по которому лицо доступно,
 - б) для юридического лица или общества – наименование, регистрационный номер и юридический адрес;
 - 2) дату, когда член был записан в регистр;
 - 3) число и номинальную стоимость паев, принадлежащих каждому члену;
 - 4) сведения об ограничениях права голоса членов общества;
 - 5) изменения, произошедшие с паями;
 - 6) дату, с которой лицо исключено из регистра членов общества и получило окончательный расчет;
 - 7) другую информацию, которую общество считает существенной.

(2) Правление вносит запись в регистр сразу после получения сведений об изменениях в сведениях, занесенных в регистр. Если правление принимает решение о вступлении нового члена, то изменения в регистр вносят одновременно с принятием решения. Если решение о вступлении члена принимает другое учреждение общества, то правление вносит изменения в регистр не позже, чем в течение трех дней после принятия решения.

(3) Для того, чтобы использовать свои законные права, участники общества, члены правления, ревизор, а также компетентные публичные организации имеют право ознакомиться с регистром.

(4) Член общества имеет право получить о себе от правления заверенную выписку из регистра.

17 статья. Выход из общества

- (1) Лицо может выйти из общества, подав об этом письменное сообщение. Нельзя заявить о выходе после того, как принято решение о прекращении работы общества или решение о начале дела о процессе неплатежеспособности.

(2) Лицо исключают из регистра членов немедленно, но не позже, чем в течение трех месяцев после получения сообщения о выходе.

18 статья. Исключение из общества

- (1) Члена могут исключить из общества, если:
 - 1) он не соответствует критериям, определенным в законе или уставе;
 - 2) он существенно нарушил правила данного закона или устава;
 - 3) его действия негативно влияют на репутацию общества или наносят значительный ущерб его интересам.
- (2) Решение об исключении принимает правление, если в уставе не указано другое учреждение.
- (3) Общество в течение пяти дней письменно сообщает члену о решении, указывая его основание.

(4) Член в течение одного месяца со дня сообщения ему решения может требовать рассмотрения вопроса на следующем заседании совета или, если совета нет, то на собрании членов кооператива. В уставе общества можно указать другой порядок внутреннего оспаривания, согласно которому решение может быть оспорено как минимум в одном учреждении общества.

(5) Если член не оспорил решение об исключении, то по истечении срока, указанного в четвертой части данной статьи, его немедленно исключают из регистра. Если член оспорил решение, его исключают из регистра после того, как учреждение, ответственное за разрешение внутренних споров, вынесет неблагоприятное для члена решение.

(...)

21 статья. Права члена общества на информацию

Член общества имеет право получать от общества любую информацию, связанную с деятельностью общества, если у этой информации нет статуса коммерческой тайны.

22 статья. Право члена общества на доступность документов

(1) Общество обязано обеспечить всем членам возможность в определенный срок по юридическому адресу общества ознакомиться со всеми документами и информацией, которые доступны им согласно этому закону. Члены имеют право получить копии документов или выписки.

(2) Первую часть данной статьи не применяют, если общество обеспечивает непрерывную доступность документов или информации и их скачивание в электронной среде.

(...)

V раздел. Управление обществом

29 статья. Учреждения для управления обществом

Учреждениями для управления обществом являются общее собрание членов и правление, а также собрание представителей и совет (если у общества имеется совет).

30 статья. Общее собрание членов общества

Общее собрание членов общества является высшим учреждением для управления обществом.

31 статья. Компетенция общего собрания членов общества

- (1) В компетенцию одного только общего собрания членов общества входит:
 - 1) выборы и отзыв членов совета и ревизора;
 - 2) определение возмещения для членов совета и ревизора;
 - 3) утверждение годового обзора, утверждение правил распределения годовой прибыли от хозяйственной деятельности или покрытия убытков;
 - 4) принятие решение о прекращении хозяйственной деятельности, ее продолжении или реорганизации;
 - 5) внесение поправок в устав;
 - 6) принятие решения о подаче иска против члена правления или совета или об отказе от такого иска;
 - 7) принятие решения о выдвижении представителя общества для поддержания иска общества против члена правления или совета или иска правления против общества;
 - 8) выборы членов правления и их отзыв за исключением случаев, когда в уставе общества сказано, что эти решения находятся в компетенции совета;
 - 9) определение размера платы членам правления за исключением случаев, когда в уставе общества сказано, что эти решения находятся в компетенции совета;
 - 10) определение общих принципов определения платы для членов правления, ее видов и критериев, если уставом предусмотрено,

что решения о выборе и отзыве членов правления, а также об их оплате находятся в компетенции совета.

(2) В уставе общества можно предусмотреть и другие вопросы, решение которых должно находиться единственно в компетенции общего собрания членов общества.

32 статья. Созыв общего собрания членов общества

(1) Общее собрание членов общества созывает правление по своей инициативе или в случаях, когда этого требует совет, ревизор или как минимум десятая часть членов кооператива.

(2) Получив требование созвать общее собрание, правление обязано выполнить его не позже, чем в течение трех месяцев со дня получения запроса.

(3) Если правление в течение месяца после получения запроса не объявляет об общем собрании, то его созывает совет или ревизор.

(4) Если общее собрание в течение трех месяцев после подачи запроса не состоялось, то его созывает как минимум одна десятая часть членов.

(5) Если общее собрание должно быть проведено на основании закона или устава, однако в указанный срок оно не прошло, то его немедленно созывает совет или ревизор. Эти права могут использовать также члены общества, собрав как минимум десятую часть голосов.

33 статья. Порядок созыва общего собрания

(1) Правление письменно сообщает о созыве общего собрания членов как минимум за 30 дней до общего собрания. Общество в уставе может предусмотреть другой порядок оповещения, при помощи которого всем членам кооператива можно обеспечить получение сообщения о собрании.

(2) В сообщении указывают:

- 1) наименование и регистрационный номер общества;
- 2) учреждение, созывающее общее собрание;
- 3) время и место собрания;
- 4) повестку собрания;
- 5) время и место, где члены кооператива могут ознакомиться с проектами решений собрания и документами, имеющими значение для принятия решений.

(3) Если собрание созывает лицо или учреждение, упомянутые в третьей, четвертой и пятой частях 32-й статьи данного закона, то в оповещении указывают контактную информацию для подачи дополнительных вопросов с целью включения их в повестку собрания.

(4) Если на общем собрании планируется внести изменения в устав, то к проекту решения присоединяют документ, в котором указывают, какие пункты устава предлагают изменить или признать утерявшими силу, и сообщают новую редакцию этих пунктов.

(5) Члены кооператива имеют право ознакомиться с информацией, упомянутой в 5 пункте второй части данной статьи как минимум за 10 дней до общего собрания.

(6) Если в уставе общества сказано, что членов оповещают об общем собрании посредством электронных средств, то упомянутое в первой части данной статьи сообщение доставляют всем членам минимум за 20 дней до собрания.

(...)

38 статья. Проведение общего собрания

(1) Общее собрание собственников имеет право принимать решения независимо от количества присутствующих членов, если в уставе не указана другая норма представительства.

(2) Если на общем собрании не участвует число членов, предусмотренное уставом, то в течение месяца созывается повторное собрание с такой же повесткой дня, и оно признается легитимным независимо от количества присутствующих членов. Членов кооператива оповещают о собрании не позже, чем за 10 дней до собрания.

(3) Голосование на общем собрании проходит открыто, за исключением случаев, когда как минимум десятая часть присутствующих требует закрытого голосования. В уставе общества можно предусмотреть вопросы, по которым голосование проходит в закрытом режиме.

(4) Общее собрание принимает решения большинством голосов присутствующих членов, если в уставе не предусмотрено большее количество голосов.

(5) Решение о поправках к уставу, прекращении или продолжении работы предприятия или его реорганизации принимаются не меньше, чем 3/4 голосов присутствующих членов, если в уставе не сказано иначе.