

# Делаем ВМЕСТЕ!

## КУХОННЫЕ ВЫТЯЖКИ: ЕСТЬ ВОПРОСЫ

Стр. 9

Новые правила комментируют эксперты ГПСС!

## УХОД В ОБМЕН НА КВАРТИРУ

Как не попасться на крючок,  
если вас обещали сделать  
наследником жилья?

Стр. 10

№5 (129), май 2019

[www.vmeste.lv](http://www.vmeste.lv)

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

## ЕСТЬ ЛИ ПОВОД ДЛЯ ПАНИКИ?

Дома серийных проектов  
проверят на прочность!  
Что будет с жителями?

3–5 стр.



## ПОЧЁМ БУДЕМ ВЫКУПАТЬ ЗЕМЛЮ?

2 стр.

У законопроекта о раздельной собственности  
имеется своя тайная сторона!





# СКОЛЬКО ХОТЯТ ВЫЖАТЬ С ОДНОЙ КВАРТИРЫ?

## По какому праву планируют обмануть владельцев квартир, поддерживая спекуляции и несправедливость при помощи закона?

Общество **AUSMA**

**Хочется спросить, разве проекта Закона о прекращении раздельной собственности не является частью государственной политики, разработанной в интересах отдельных группировок? Нам, владельцам квартир, предлагают два варианта – «ужас без конца или ужасный конец». Общество Ausma предлагает рассмотреть третий, юридически неоспоримый вариант.**

Напомним, что Сейм в первом чтении поддержал законопроект о прекращении раздельной собственности, пишет Клементий Ранцанс, представитель общества Ausma. Владельцам квартир предлагают выкупать хозяйскую землю под многоквартирными домами по кадастровой стоимости. Одновременно в государстве разрабатывают новую модель кадастровой оценки, по которой кадастровая стоимость недвижимости уже к 2021 году должна быть максимально приближена к рыночной.

Общество по защите прав жильцов денационализированных домов и другие общества владельцев квартир числом около 50 полагают, что законопроект о прекращении раздельной собственности является юридически некорректным и несправедливым по существу. На основе хаоса в данной сфере нельзя создавать или принимать заны и обманывать владельцев квартир, предлагая им покупать «кота в мешке».

По этой причине общество Ausma предлагает следующий план действий:

- Необходимо принять политическое решение о том, что закон о выкупе земли должен основываться на 116-й статье Конституции, поскольку многие дома стоят на хозяйской земле, которая по сути

является землей общественного пользования.

- Необходимо собрать полную статистику по всем 3677 случаям раздельной собственности в Латвии, чтобы выяснить истинную рыночную стоимость каждого участка земли, сумму, за которую эту землю получил нынешний хозяин и наличие отягощений.
- Комиссии по приватизации должны получить задание завершить земельную реформу, разработав окончательный план земельных участков, прилегающих к домам и отметив на этих планах все отягощения – дома, производственные объекты и коммуникации.
- Нужно изменить Закон о государственном кадастре недвижимости или любой другой закон, с целью определить, что функционально необходимые участки земли под домами (ФНУЗ) имеют статус застроенной земли с жилыми домами и коммуникациями, что позволило бы определить бесспорную и истинную кадастровую стоимость этой земли.
- Перед тем, как передать функциональный участок земли под домом для выкупа жителями, необходимо определить отдельную кадастровую стоимость в соответствии с

имеющимися отягощениями и решением суда Сатверсме по делу №.2010-22-01.

- В законе и правилах Кабинета министров необходимо определить формулу для расчета минимального функционального участка земли под домом. Мы считаем, что нынешний вариант закона о прекращении раздельной собственности не соответствует юриспруденции Европейского суда по правам человека и содержит признаки конфликта интересов.
- Необходимо разработать новый Закон о жилых домах вместо имеющихся законов о квартирной собственности и об управлении жилыми домами. Это необходимо для того, чтобы упорядочить отношения с управляющими и определить истинный и понятный статус жилого дома.
- В законе или правилах Кабинета министров необходимо определить, что кадастровая стоимость одного квадратного метра земли под жилыми домами в рамках одного города или поселка является одинаковой (в перерасчете на платеж, который каждый собственник квартиры должен внести из расчета на квадратный метр своей жилой площади).
- В законе необходимо решить вопрос о статусе владельцев или нанимателей нежилых помещений, которые расположены в многоквартирном жилом доме.
- Нужно рассмотреть статус тех приватизированных квартир в многоквартирных домах, которые не зарегистрированы в Земельной книге.
- В законопроекте следует определить роль и статус нанимателей

квартир в приватизированных жилых домах на случай, если общность собственников примет решение о выкупе хозяйской земли.

- В законопроекте необходимо соблюдать принцип приоритетности других законов, имеющих силу. Ненормально, что соответствующие нормы Гражданского закона (ст. 1067, 1068, 1069, 2138), Закона о квартирной собственности (ст. 16 и 17), Закона о земельной реформе в городах (ст. 2, 3, 12) и проч. остаются в силе, а Сейм рассматривает проект нового закона, который этим нормам противоречит.

Надо заметить, что в библиотеке Мисиня в Риге имеются газеты *Latvijas vēstnesis* со сведениями стоимости земли на 15 декабря 1939 года. Земля тогда для довоенных владельцев стоила 0,72 лата за квадратный метр. Выходит, что хозяева получали землю за санимы, фактически в подарок от государства, а теперь хотят законом обязать владельцев квартир платить за нее в сотни раз дороже. И еще говорят, что один закон и одна справедливость у нас для всех?

Для сравнения приведем примерный расчет выкупа земли для четырехэтажного дома с 44 квартирами. Площадь хозяйской земли под этим домом 2110 квадратных метров, кадастровая стоимость – 73 551 евро.

Если кадастровую стоимость разделить на 44 квартиры, то получится, что каждый владелец квартиры должен за землю заплатить в среднем 1671 евро, не считая банковских процентов за кредит, который наверняка понадобится. Важная ремарка: в 2005 году владелец земли подарил эту землю постороннему лицу, в то

время ее кадастровая стоимость составляла 17 830 Ls.

В 2010 году кадастровая стоимость участка повысилась уже до 128 008 Ls (162 000 EUR). Тут появилась некая фирма, которая выкупила этот участок по частям, чтобы не позволить жителям реализовать свое право первой руки. За первую часть фирма заплатила 5620 Ls, а за вторую – 1671 Ls, что вместе нам дает 7385 Ls (около 10 000 евро). Но жителей квартир хотят заставить выкупать эту землю совсем по другой цене. И они должны, словно рабы, выплатить землевладельцам «новую» кадастровую стоимость. Спросим же Министерство юстиции или Государственную земельную службу, какая цена участка является настоящей – 73 тысячи евро или всего семь тысяч? И по какому праву власти планируют ограбить подобные дома и владельцев квартир, при помощи закона поддерживая такую очевидную спекуляцию и несправедливость? Ведь, если смотреть по-честному, то земля должна стоить дому всего семь тысяч евро или 3,5 евро на один квадратный метр жилой площади. А в отдельных случаях авторы законопроекта собираются выжать по семь тысяч евро с владельца каждой квартиры!

Нет сомнений в том, что корысть портит психику людей настолько, что это не поддается лечению. Рассказы о том, что стороны должны искать компромисс, сейчас неуместны и никого не убеждают. Государство должно найти решение по принципу справедливости. При помощи закона можно провести отчуждение всех этих земель с выплатой установленного государством справедливого возмещения их владельцам. **B**

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

Опыт **25** лет

Учет воды **БЕЗ** коррекции

☎ 20040513

[info@sistemsserviss.lv](mailto:info@sistemsserviss.lv)

**KREMATORIJA**  
ARĀBĒDĪŠANAS NAMS

**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](http://www.krematorija.lv) • [www.valmieraskrematorija.lv](http://www.valmieraskrematorija.lv) • [www.krematorijariga.lv](http://www.krematorijariga.lv)

Портал Рижской ассоциации управляющих

**www.RigaAA.lv**

**Всё про обслуживание жилья**

Ждём Ваших вопросов по адресу [info@rigaa.lv](mailto:info@rigaa.lv)

# ПРОВЕРЯТ ДОМА ЛИТОВСКОГО ПРОЕКТА!

**Жители, которые взяли кредиты на квартиры в домах советской постройки, окажутся в проигрыше?**

Министерство экономики выразило опасение по поводу состояния серийных домов, построенных в советское время. У большей части типовых домов срок службы закончится через 10-15 лет, однако намного раньше – через год – рекомендуемый срок безопасной эксплуатации зданий закончится у домов 464-й серии. По этому поводу Министерство экономики в течение ближайших пяти месяцев проведет углубленную проверку технического состояния десяти зданий 464-й серии.

## Жители сами виноваты?

Название компании, которая будет проводить проверки по заказу Минэкономики, определится в конце июня. Перед специалистами будет поставлена задача провести проверку состояния несущих конструкций зданий, надежность узлов и межэтажных перекрытий, а также дать техническую оценку состоянию внешних панелей и соединяющих их швов.

– Если бы строительные инженеры имели право входить в квартиры жителей, то мы бы увидели, что состояние девятиэтажек 602-й серии тоже плачевно, а ведь до окончания срока эксплуатации этих домов еще остается 15 лет, – рассказал в эфире передачи *LNT TOP10* министр экономики Ральф Немиро.

Причина плохого состояния наших домов в том, что жители массово перестраивали несущие конструкции в своих квартирах, делали новые дверные проемы и арки, встраивали новые перегородки, которые своей тяжестью давят на нижние этажи.

– Все эти действия влияют на прочность несущих конструкций. Трещины, которые до сего дня были констатированы в отдельных зданиях, не всегда вызваны проседанием грунта, скорее – с конструктивными изменениями. Каждый владелец, который при нелегальной перестройке хотя бы отчасти меняет планировку квартиры, по сути, влияет на несущие конструкции всего дома. Мы можем попасть в неприятную ситуацию, ибо самостоятельность недопустима, – заметил Немиро.

## К выселению готовы?

В случае, если углубленная строительно-инженерная экспертиза в типовых домах советской постройки обнаружит проблемы, дальше в дело вступит строительное управление соответствующего самоуправления, которое может даже... выселить жильцов.

– Если в заключении экспертов будет отмечено, что в отдельной части или во всем доме межэтажные перекры-

тия находятся в неудовлетворительном состоянии и не способны выдерживать несущую нагрузку, мы, конечно, запретим эксплуатацию здания. Запрещение может быть полным или относиться к конкретному этажу или отдельным помещениям, – пояснил представитель Рижского строительного управления Эдгарс Бутанс.

Это значит, что в таких домах нельзя будет жить или продавать квартиры. Больше всего пострадают те, кто брал ипотечный кредит для приобретения квартир в серийных домах советской постройки.

## Банки следят за ситуацией

Вот, как для портала *la.lv* прокомментировал ситуацию руководитель кредитного ритейл-центра *SEB banka* Марис Саулайс:

– Каждый заемщик несет ответственность по обязательствам до полной их выплаты.

Если описанное выше случится, житель попадет в незавидную ситуацию, ему необходимо будет продолжать выплачивать кредит на квартиру, которой фактически больше нет, и также придется покрывать издержки на новое жилье. По сути, житель становится заложником ситуации.

Если тяжелая техническая проблема повлечет за собой запрет на эксплуатацию жилья, банк навстречу не пойдет и кредит не спишет. Люди должны понимать, что покупают. Поэтому *SEB banka* с нетерпением ждет результатов заказанной МЭ экспертизы домов 464-й серии и считает, что фактически необходимо провести всеобщий аудит домов всех 11 серий, построенных в советское время и, исходя из результатов, принять решение, по каким домам полностью прекратить новое кредитование.

Если в результате плохого технического состояния здания произойдет несчастный случай или эксплуатацию домов советской постройки прекратят, в итоге это скажется на состоянии рынка недвижимости в Латвии. Так как более половины сделок купли/продажи происходит именно в сегменте жилья, построенного в советское время, *SEB banka* прогнозирует основательный удар по рынку недвижимости.

Продолжение на стр. 4. 

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

Akciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

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

## 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 13 июня**

**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





# ПРОВЕРЯТ ДОМА ЛИТОВСКОГО ПРОЕКТА!

## Жители, которые взяли кредиты на квартиры в домах советской постройки, окажутся в проигрыше?

← Начало на стр. 3.

– Если дом будет лишен эксплуатационного удостоверения, то жильцы воздержатся от приобретения квартир в домах конкретной серии, и в таком случае этот сегмент исчезнет. Интереса к таким квартирам больше не будет, – обрисовал ситуацию Саулайс.

Банки *SEB banka*, *Swedbank* и *Citadele* уже сегодня стали осторожно кредитовать приобретение жилья в серийных домах советского периода. На максимальный срок – 30 лет – кредиты больше не выдаются.

### А сколько осталось вашему дому?

Согласно правилам Кабинета министров рекомендательный срок службы многоэтажных серийных домов, построенных в советское время, в среднем составляет 60 лет (103-я, 104-я, 467-я, 602-я серии, чешский проект). Конечный срок эксплуатации домов, построенных в хрущевские времена, наступает через неполные шесть лет. Впрочем, то, что подошел конец нормативного срока эксплуатации здания, автоматически не означает, что оно в аварийном состоянии и в нем запрещено жить. В этом случае квартирновладельцы в обязательном порядке должны заказать углубленную техническую экспертизу дома.

Доцент Института строительного предпринимательства и экономики недвижимости РТУ Лаймдота Шнидере считает, что такие дома можно смело использовать еще лет 40-50:

– Не надо сеять панику! Волноваться надо начинать тогда, когда сертифицированный строительный инженер во время оценки технического состояния конкретного здания найдет массу проблем. Те дефекты, на которые он укажет, и надо будет исправить.

Более суровую оценку ситуации высказал сертифицированный строительный инженер, член Лат-

вийской ассоциации строительных инженеров Юрис Биршс.

– Материалам присущ предел усталости, а потом – неожиданно может лопнуть, скажем, какое-либо металлическое соединение. Это, в свою очередь, может вызвать более глубокую деформацию. Окончание срока норматива – это сигнал для того, чтобы мы усиленно задумались о том, что делать. В таких домах нельзя просто жить и проводить повторные проверки. Эти дома свое уже отжили.

### По следам Москвы

Из сказанного строительным инженером можно понять, что такие построенные в советское время дома из соображения безопасности следовало бы снести:

– Обновлять или реновировать здание, которое не имеет никакой художественной или исторической ценности, экономически нецелесообразно. Намного элементарнее было бы его снести и построить новое. Если же ничего не делать, то старые дома начнут разрушаться.

Строительный инженер предлагает постепенно перемещать жильцов на временную жилую площадь до времени, пока на месте снесенных зданий (или в другом месте) не будут построены здания новых проектов. Скорее всего, это будут более объемные дома, так как надо обеспечить определенное количество дополнительных квартир, продавая которые, можно будет финансировать такое строительство:

– Если делать с умом, то все можно экономически сбалансировать. В Москве, например, возведены новые жилые массивы, и людей в обязательном порядке – хочешь не хочешь – вывозят из старых зданий и заставляют занять новые квартиры. Старые массивы сносят. У нас к проблеме подходят очень демократически, однако ничем хорошим это не кончится. **B**

# С ЧЕГО НА ОБНОВЛ

## Срок эксплуатации многих мн у других – быстро приближае

Большая часть жителей многоквартирных домов заботятся только о своих жилищах, забывая, что срок эксплуатации всего дома приближается к завершению. Это значит, что нам пора подумать об обследовании и реновации своих многоэтажек, иначе в один прекрасный день мы можем оказаться на улице. Портал *LVportals.lv* рассказывает, с чего начинать обновление своего дома.

### А часики-то тикают!

Первые типовые дома, так называемые «хрущевки», появились в Риге уже в 1958 году. Это были пятиэтажки из силикатного кирпича с маленькими комнатками. Следующий этап – крупнопанельное домостроение – начался в 1960 году. Жилой фонд Риги состоит в основном из многоквартирных жилых домов такого типа. Конечно же, у любого здания есть свой срок эксплуатации.

Средний срок службы типового жилого дома определен в правилах Кабинета министров (КМ) №907 «Правила по обследованию, техническому обслуживанию и текущему ремонту жилого дома и по минимальным требованиям к энергоэффективности жилого дома».

В 1-м приложении к данным правилам жилые дома в зависимости от вида строительства и использованных материалов разделены на шесть капитальных групп. Типовые или серийные жилые дома соответствуют четвертой (здания 316-й, 318-й, 119-й серий) и пятой (здания 103-й, 104-й, 464-й, 467-й, 602-й, 602-й Р серий) группам. Зданиям четвертой группы отведен срок службы в 60 лет, а пятой – 70 лет.

Таким образом, несложно подсчитать, что в прошлом году закончился срок эксплуатации серийных домов, возведенных в 1958 году, остальные близки к этому.

### Пока ничего не падает

Всеобъемлющие и систематические исследования технического состояния этих зданий и их конструктивной выносливости в Латвии не проводились, однако студенты строительных специальностей Рижского технического университета уже давно изучают этот вопрос в рамках своих курсовых работ. Несколько лет назад был осуществлен общий проект Бюро рижского го-

родского архитектора и Рижского университета им. П. Страдина «Возможности долгосрочного развития микрорайонов с многоэтажными домами», в котором было проведено обследование более 100 типовых многоэтажек столицы.

Вот какие характерные дефекты были найдены в наших домах:

- межпанельные швы заполнены материалами низкого качества, не обеспечена их герметичность;
- балконы находятся в аварийном состоянии;
- плохая теплоизоляция магистральных теплопроводов.

При этом не найдено никаких сверхкритических нарушений, которые бы свидетельствовали о ненадежном состоянии конструкций зданий и потенциальной опасности серийных домов. Однако понятно и то, что оценивать техническое состояние многоэтажных жилых домов в общем – по таким критериям, как, например, серия, год строительства, не будет объективно. Не случайно в правилах КМ определяется только средний срок эксплуатации, ведь дома одного типа могут очень отличаться по качеству даже если они стоят в одном микрорайоне Риги. Во-первых, долговечность дома зависит от качества строительства, которое при социализме существенно различилось, во-вторых – от технического надзора и обихоживания. Если дом построен качественно и хорошо содержался, то сегодня он находится на середине жизненного срока.

### Первое и главное – несущие конструкции здания

Доктор технических наук, директор Института строительного производства Строительного факультета РТУ Мартиньш Вилнитис считает, что каждый дом надо оценивать отдельно:

– Нельзя утверждать, что все дома, например, 467-й серии в плохом состоянии.



# ЧАСТЬ ЕНИИ ДОМА?

## Срок квартирных домов уже истек, идут к завершению

Обобщенно можно констатировать, что у кирпичных домов меньше проблем с конструктивными элементами, а у крупнопанельных зданий слабым местом могут быть поврежденные соединения между панелями. Думаю, волноваться надо тем, кто живет в зданиях, несущими конструкциями которых являются панели, соединенные сваркой.

Первое, что надо сделать собственникам квартир, обеспокоенным состоянием своего дома, это заказать обследование строительного специалиста о состоянии этих соединений. Это надо повторять, скажем, раз в 10 лет. В таком случае жители будут знать, есть у них повод для волнения в ближайшем будущем или нет.

В советское время здания проектировались с двойным, а то и больше резервом времени эксплуатации, так что не хотелось бы думать, что панели вот-вот начнут падать или дома развалятся. Однако в отдельных случаях, если здание эксплуатировалось неправильно, такое все же может произойти.

Второе. Сертифицированный специалист, который обследует ваш дом, заодно составит список необходимых работ, ибо ясно, что старому дому необходимы вложения. Если они не нужны для укрепления несущих конструкций, то, возможно, нужны на ремонт крыши. Не сделав эти работы вовремя, можно получить проблемы как раз с несущими конструкциями. Следующее по важности – инженерные сети: водоснабжение, канализация, отопление, электричество.

У жителей по большей части лишних денег нет, на все их, конечно, не хватит. Так что приоритеты выстраиваем следующим образом: во-первых, надо ремонтировать несущие конструкции, а затем все остальное. Важен также вопрос потери тепла, что актуально для панельных домов.

Нормально построенное здание будет стоять прочно при условии, что управляющий будет соблюдать изложенный в правилах КМ № 906 порядок обследования и технического обслуживания имеющихся в жилом здании устройств и инженерных сетей. В этом нормативном акте подробно изложено, какие элементы дома и как часто надо обследовать, в течение какого времени устранять обнаруженные дефекты.

В 16-м пункте упомянутых правил также определено: «Техническое

обследование здания необходимо провести, если у дома, соответствующей части строения и встроенных строительных элементов закончился указанный во 2-м приложении правил средний срок эксплуатации».

### Балконы действительно просят проверки

Внимательное изучение правил КМ № 906 приводит к пессимистическому выводу: в наших домах есть немало элементов типовых конструкций, срок службы которых короток и давно уже истек.

Так, например, срок службы готовых конструкций стеновых панелей или стыковых швов – 10 лет, различных видов крыш – 40 лет, а их гидроизолирующего покрытия – от 15 до 25 лет.

У железобетонных плит большого размера для лоджий и балконов – соответственно 50 и 60 лет.

Наиболее критическая ситуация с инженерными сетями: трубам водопровода холодной воды и канализации в зависимости от рода службы отведено только 15–30 лет (исключение – чугунный канализационный трубопровод, которому отведено 60 лет). Так можно продолжать и продолжать. То, что упомянутое в правилах надо воспринимать серьезно, подтверждает ситуация с балконами, срок эксплуатации которых определен в 50 лет, однако многие из них уже опасны.

В конце прошлого года Министерство экономики в сотрудничестве со строительными специалистами провело обследование технического состояния балконов многоэтажных жилых зданий 316-й и 318-й серий. Приоритетным обследование балконов зданий этих серий стало потому, что домоуправы признались, что именно в хрущевках состояние балконов наиболее критическое. В итоге сделан вывод, что 55% из проверенных балконов зданий 316-й серии и 83% балконов зданий 318-й серии надо незамедлительно или в течение ближайших трех лет отремонтировать. В качестве особо опасных признан 1% проверенных балконов домов 316-й серии и 0,3% балконов 318-й серии, их эксплуатацию необходимо прекратить, а сами балконы снести.

Как показало исследование, на техническое состояние балконов по

большой части оказывали воздействие условия среды, а также ненадлежащая эксплуатация – вовремя не ликвидированная порча гидроизоляции и не ремонтировавшаяся система удаления осадков.

Министерство приглашает квартировладельцев уделить усиленное внимание техническому состоянию конструкций ограждений балконов, особенно их креплению к зданиям, ибо в некоторых случаях они уже ненадежны.

Здесь надо отметить, что внешние конструкции балконов и лоджий являются частью общей собственности жилого дома.

Для того, чтобы жители могли снизить расходы на восстановление балконов, Министерство экономики предложило типовое решение перестройки или восстановления балконов. В электронной базе министерства опубликованы три вида типовых решений, а также приблизительные строительные расходы.

### Само по себе ничего не пройдет

Мнение председателя правления Латвийской ассоциации управляющих домами и ассоциаций управляющих Гиртса Бейкманиса о сложившейся ситуации таково:

– Мы нередко слышим от квартировладельцев: «Ах, дома запущены, нас заставили приватизировать квартиры, и поэтому мы теперь страдаем!» Во-первых, никого силой не заставляли, от приватизации можно было отказаться, во-вторых, имущество люди приобрели за сравнительно небольшую цену. Однако теперь это частная собственность, которую можно улучшить, продать дороже, чем она куплена, передать в наследство потомкам.

В советское время коммунальные платежи за квартиру были невысокими. Существовала государственная система дотирования обслуживания домов. После восстановления независимости, когда подняли цены как на воду, так и на другие услуги, люди начали удивляться – мол, как же так: все так дорого. Но и раньше все стоило недорого, просто только теперь нам открылась настоящая цена. Надо помнить, что дома сегодня стали на 20 и больше лет старше, приближаются к «возрасту седины». В итоге на жильцов посыпались проблемы... Квартировладельцы



видят, что в стенах домов образуются щели, тепло выдувает ветер, крыши протекают аж до подвалов, и обо всем этом надо задуматься.

Если надо делать накопления на ремонт несущих конструкций или крыши, владельцы квартир, как правило, понимают, о чем идет речь, и на собраниях большинством голосов способны проголосовать за создание такого накопительного фонда. К тому же для реновации домов в настоящее время доступно софинансирование из фондов Евросоюза. Все это побуждает понять, что если мы хотим жить экономичнее, то давайте утеплим дом, заменим окна, двери, крышу и вообще все приведем в порядок!

В процессе реновации будут приведены в порядок конструктивные элементы здания, и оно еще прослужит долго. На дом будет «надето пальтишко», которое не только сохранит в нем тепло, но и улучшит гидроизоляцию и все остальное. В итоге с точки зрения конструкции мы дадим дому новую жизнь.

Инженерные сети – еще один болезненный вопрос. Пока в доме есть электричество и из крана течет вода, этой стороне жизни дома особого внимания не уделяют, и управляющему трудно убедить собственников квартир в необходимости ремонта труб. Однако по существу эксплуатационное время именно этих коммуникаций давно кончилось.

Сложный вопрос – электроинсталляция. Поставщик электроэнергии,

как правило, заменяет распределительный шкаф, но внутренняя инсталляция в наших домах нередко проведена в шестидесятые годы. В то время в каждой квартире была лишь одна радиоточка, какой-нибудь проигрыватель и стиральная машина Rīga. В наши же дни жилые помещения переполнены электроприборами, не говоря уже об электрических плитах. Когда все это включается, старые провода раскаляются добела. И возникает вопрос – что в приоритете?

Все мы так или иначе связаны с этими коммуникациями, с крышей, с землей под домом. Сами по себе проблемы не пройдут. Однако позитивно уже то, что мы об этом начали говорить, обсуждать, делать выводы.

М. Вилнитис тоже пессимистичен:

– Мне кажется, что владельцам квартир очень сложно принять общее решение о накоплениях для ремонта дома. Есть дома, в которых такое решение никогда не удастся принять. Если бы требование отремонтировать дома прибрело силу закона, все было бы сравнительно быстро решено. Ведь если в море тонет корабль, то пассажиры вряд ли станут голосовать за то, стоит ли спасаться. Так и с жителями: им еще можно доверить голосование по такому вопросу, как ремонт инженерных сетей. Но если речь идет о ремонте несущих конструкций, то такой подход к решению проблемы, на мой взгляд, не годен. **В**



# ПРОВОДА ГОРЯТ!

## Правда ли, что требования пожарной безопасности разоряют владельцев квартир и домов?

Илона МИЛЛЕР

**Каждый владелец квартиры в Латвии обязан проверить состояние внутренней электропроводки в своем жилище. По подсчетам специалистов, для средней двухкомнатной квартиры такая проверка обойдется примерно в 70–100 евро. Жильцов, которые откажутся оплачивать услуги сертифицированного электрика (и повторять проверку раз в десять лет) обещают серьезно штрафовать.**

В Латвии действуют Правила пожарной безопасности, предписывающие проверку электроинсталляции, включая заземление, сопротивление изоляции и качество контактов во всех строениях – офисных, торговых, складских и жилых. С 2017 года такие проверки должны проходить с помощью термокамер. Проводить их должны сертифицированные электрики, услуги которых жильцы обязаны оплатить из своего кармана.

### Старые новые правила

**– Какие обязанности владельцев квартир предусмотрены в Правилах пожарной безопасности № 238?**

Отвечает майор Государственной пожарно-спасательной службы Янис Вайводс, старший инспектор Управления надзора за рисками промышленных аварий и важными объектами:

– Владельцы квартир и домов действительно обязаны раз в десять лет заказывать проверку электропроводки при помощи термокамер. Выполнение этого требования может спасти вам жизнь.

**– Как часто неисправная или изношенная электропроводка становится причиной пожаров и гибели людей?**

– По статистике, в 2018 году в домах и квартирах Латвии произошло

2087 возгораний. Всего в пожарах погибло 82 человека, из них – три ребенка. По статистике, примерно половина возгораний приходится на неисправную или изношенную электропроводку.

**– В правилах пожарной безопасности сказано, что владелец квартиры или дома обязан заказать проверку внутренней электропроводки. Что подразумевается под понятием внутренней электропроводки квартиры или дома?**

– Это часть электрической системы низкого напряжения для передачи и распределения электричества от границы электрических установок до электрооборудования. Говоря простыми словами, владелец квартиры в многоквартирном доме отвечает за проводку от электрического счетчика до лампочки или розетки. Проверять проводку, включая заземление и громоотводное оборудование, необходимо раз в десять лет.

**– Почему так часто?**

– Совсем не часто! До вступления в силу изменений проверки должны были проводиться раз в шесть лет. К слову, по нормативам 1965 года такие проверки были обязательными раз в год.

**– Кто имеет право проверить электропроводку в моей квартире?**

– Это можно доверить только лицу, соответствующему требованиям

правил Кабинета министров № 1041. Это должен быть специалист, прошедший соответствующее обучение и получивший удостоверение, или лицо, прошедшее соответствующее обучение и сертифицированное в Латвийской ассоциации энергоэнергетиков и энергостроителей или в Латвийском братстве электриков.

**– Какой документ я должен получить от сертифицированного электрика, чтобы меня не оштрафовали?**

– По факту проверки эксперт составляет акт, к которому прилагает копии своего сертификата, сертификата калибровки измеряемого оборудования и схему электроинсталляции.

**– Надо ли проверять общую электропроводку дома, например, в подъезде?**

– Да, за проверку электропроводки в помещениях общего пользования отвечает управляющий домом.

**– Что конкретно проверяет электрик, вооруженный тепловизором и другим оборудованием?**

– Во-первых, он проверяет сопротивление изоляции, включая заземление и громоотводное оборудование. Во-вторых, проверке подвергается качество соединений контактов проводов (например, в распределительном щите). Все дефекты изоляции и контактов можно увидеть с помощью термокамер.

Плюс ко всему, если в помещениях имеется проводка, которая не используется хозяевами, то по правилам пожарной безопасности она должна быть демонтирована.

**– Состояние проводки в наших квартирах не проверяли, наверное, со дня сдачи домов в эксплуатацию. Что произойдет, если эксперт определит, что проводка повреждена?**

– В правилах сказано, что по результатам проверки сертифицированный электрик обязательно заполняет акт, в конце которого отмечает, соответствует электроинсталляция требованиям безопасности или нет. Предположим, термокамера показывает высокую температуру в соединении кабеля. В этом случае электрик может или сразу починить проводку, или запретить эксплуатацию электроинсталляции. Тогда владельцу квартиры придется заказать ремонт у сертифицированного специалиста.

**– Владельцы квартир обязаны проверять свою проводку уже с 1 сентября 2016 года. Скажите, сколько жителей Латвии выполнили это требование?**

– Такой статистики у нас нет, поскольку сертифицированный электрик оставляет акт самому владельцу квартиры. Он не обязан информировать о факте проверки Пожарно-спасательную службу (ГПСС).

**– Как же ГПСС узнает, что я не проверил электропроводку в своей квартире?**

– Каждый житель должен осознать то, что пожар опасен не только для нашего имущества, но и для здоровья и жизни.

Со своей стороны инспекторы ГПСС имеют полное право потребовать, чтобы владелец любой квартиры предъявил акт о том, что электропроводка в его жилище была проверена. Акта нет? Тогда инспектор сразу может выписать штраф.

**– Каким может быть штраф за нарушение правил?**

– В Кодексе административных правонарушений (пункт 179) сказано, что штраф за нарушение требований пожарной безопасности для физических лиц составляет от 30 до 280 евро. Для юридических лиц этот

штраф еще выше – от 280 до 1400 евро. Но хотел бы успокоить читателей «Делаем вместе!». Цель ГПСС заключается вовсе не в том, чтобы наказать владельцев квартир и домов, а в том, чтобы повысить пожарную безопасность. При первой проверке инспектор не станет штрафовать собственника, а составит акт о нарушении и выдаст предписание в течение двух-трех месяцев привести электропроводку в порядок. После этого в квартире или доме будет проведена повторная проверка.

**– Допустим, сертифицированный электрик выдал акт об исправности проводки, а спустя какое-то время проводка загорелась. Кто несет ответственность?**

– Надо понимать, что эксперт не может отвечать за то, как владелец

## «ЭТО НЕБОЛЬШАЯ ЦЕНА ЗА 10 ЛЕТ СПОКОЙСТВИЯ!»

**Рассказывает сертифицированный электрик Вадим Стоян:**

– Большая половина жилого фонда Латвии строилась в 70–80-х годах прошлого века. Строительные нормативы и правила советского времени не регламентировали четкие сроки эксплуатации электроинсталляции дома, но согласитесь, что даже тогда никто не думал, что проводку можно без перерыва и без ремонта эксплуатировать по 40–50 лет. Это значит, что

внутреннюю проводку в большинстве домов и квартир Латвии давно пора менять.

Пока домоуправления выкручиваются, как только могут. Как правило, их дежурные электрики обходятся тем, что проводят мелкие локальные ремонты электропроводки в коридорах и подвалах наших домов. Например, недавно ко мне обратился управляющий, у которого на обслуживании имеется четыре многоквартирных дома. Рассказывает, что в домах недавно поменяли счетчики, но провода-то остались

прежними. Один из них сильно краснеет и нагревается. Я приехал на место и увидел, что во всех случаях показания счетчиков более-менее одинаковые (около 600 кВт), а у «красного» – уже 5000 кВт. Очевидно, советская проводка просто не была рассчитана на такие нагрузки, поэтому в доме и возникла пожароопасная ситуация. Хорошо, что управляющий проявил бдительность!

В другом случае мне пришлось полностью менять всю электроинсталляцию в новом част-

ном доме, потому что прежняя инсталляция подводила, и в дом уже два раза вызывали пожарных.

На мой взгляд, Правила пожарной безопасности, требующие регулярно проверять электроинсталляцию в домах и квартирах с помощью термографии, очень своевременны. Если в Латвии сумеют обеспечить контроль над выполнением этих правил, то жить спокойнее станет всем, а 50–70 евро с квартиры за 10 лет спокойствия – небольшая сумма. **B**





квартиры или дома эксплуатирует свою проводку. Например, если человек одновременно включил в одну розетку телевизор, обогреватель, утюг и торшер, а потом отправился на вечеринку, то возгорание, разумеется, может случиться.

**– Может ли инспектор Пожарно-спасательной службы просто так постучаться ко мне в квартиру и потребовать: «Милейший, а покажите-ка мне акт о проверке электропроводки!»**

– Наши инспекторы имеют право прийти с проверкой в любую квартиру или частный дом. В таком случае мы не только попросим у владельца акт проверки электроинсталляции, но обратим внимание и на другие аспекты пожарной безопасности. Допустим, в частном доме попросим акт проверки печи и чистки дымохода.

**– Что делать, если у одинокого пенсионера нет денег на проверку электропроводки?**

– Как я уже говорил, проверки электропроводки положено проводить раз в 10 лет. Если человек испытывает материальные трудности, является малоимущим, то он может обратиться за помощью в свое самоуправление.

## Понимают не все

**– Есть ли способ заплатить за проверку квартирной электропроводки подешевле?**

Отвечает председатель правления Латвийской ассоциации управляющих домами и обслуживающих организацией Гирт Бейкманис:

**«При первой проверке инспектор не станет штрафовать собственника, а составит акт о нарушении и выдаст предписание в течение двух-трех месяцев привести электропроводку в порядок».**

– Для начала я хотел бы напомнить, что владельцы частных домов и квартир сами отвечают за принадлежащее им имущество, включая помещения общего пользования. Соответственно, они сами должны заботиться в том числе о пожарной безопасности и состоянии электроинсталляции. По моим наблюдениям, для домов советской постройки эта проблема особенно актуальна. Предположим, что в квартирах вашего дома много лет не проверяли состояние электропроводки. Думаю, владельцы квартир должны сойтись на общее собрание и проголосовать за то, чтобы такая проверка была проведена одновременно во всех квартирах этого дома. Есть вероятность, что сертифицированный электрик, получив большой заказ, снизит цены на проверку каждой отдельной квартиры. Также жители могут проголосовать за то, чтобы плата за проверку электропроводки в их квартирах была включена в плату за обслуживание. Так у них появится возможность постепенно собирать деньги на проверку, внося понемногу средств при каждой оплате квартирного счета.

## Три часа на квартиру

**– Как проходит проверка электропроводки в частных домах и квартирах?**

Отвечает сертифицированный инженер-энергетик SIA DEVRE LV Денис Вревский:

– При такой проверке специалист оформляет два протокола. Первый – по измерению сопротивления изоляции и заземления. Второй – по проверке соединительных контактов, в частности, в распределительном электрощите. Для первого измерения необходимо найти распределительный электрощит и переписать все данные объекта и климатические показания. При этом отключаются все электро- и осветительные приборы и подача электроэнергии на данный объект. Производятся измерения. В случае с заземлением электрику необходимо проверить все розетки и электрические приборы.

Составление второго протокола подразумевает проверку всех соединений в электропроводке. При данной проверке необходимо включить все электро- и осветительные приборы.

После этого специалист с термокамерой делает снимок всех соединений и измеряет токи на существующих линиях. По двум протоколам составляют два акта, включающие в себя копии сертификатов измерительных приборов, сертификат специалиста, который проводил работы, и схему электроинсталляции. В акте указывают все несоответствия, если такие имеются. Акты вручают заказчику услуг в печатном и электронном виде.

**– Когда соединение контактов является опасным?**

– Соединение становится опасным, если его температура при нагрузке превышает максимально допустимую (в зависимости от изоляции) хотя бы на пять градусов. Это означает, что в ближайшее время стоит произвести ремонт. Если температура превышает норму на 30 градусов, то это соединение является аварийно опасным. Это значит, что ремонтные работы необходимо произвести незамедлительно.

**– Сколько времени длится проверка и надо ли платить снова в случае, когда специалист констатировал опасность соединения?**

– Продолжительность проверки в квартире зависит от количества электроприборов. В среднем на проверку квартиры в 50 кв. м может потребоваться около трех часов. Стоимость повторной проверки зависит от количества неисправностей. После их устранения специалист составляет приложение к имеющемуся акту. Плюс ко всему, следует учитывать, что после каждого ремонтных работ электропроводки измерения проводятся заново.

**– Сколько стоит проверка?**

– Стоимость проверки квартиры в 50 кв. м составляет от 50 евро плюс затраты на транспорт. В среднем в месяц мы проводим измерения на площади 4–5 тыс. кв. м на разного типа жилых и общественных объектах.

**– Несет ли эксперт ответственность за свою проверку, если «хорошая» проводка впоследствии загорелась?**

– Специалист, если вина его будет доказана, рискует своим сертификатом.

## Требований пока не предъявляют

**– Предположим, квартира была застрахована и в ней по причине неисправной проводки возник пожар. Готовы ли страховые компании заплатить возмещение пострадавшему квартирному владельцу, если у него нет акта о проверке электропроводки?**

Отвечает член правления страхового общества Balta Ингус Савицкис:

– Правила относительно новые, поэтому у нас нет требований к нынешним и потенциальным клиентам насчет акта о проверке электроинсталляции термокамерой.

Нам, страховщикам, только предстоит понять, как наличие или отсутствие такого документа повлияет на риски. **В**

# ПОРА СТАВИТЬ ДЕТЕКТОРЫ ДЫМА

**В Латвии почти половина жителей так или иначе сталкивались с пожарами, но лишь у 9% опрошенных дома установлены дымовые детекторы. Напомним, что с 1 января 2020 года детекторы дыма должны быть в каждой квартире, а в частных домах еще и огнетушители.**

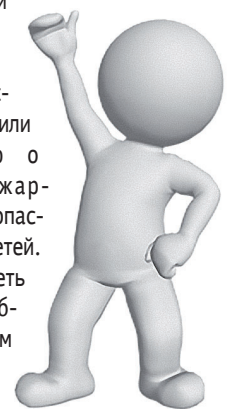
46% жителей сталкивались с пожаром – сами, у соседей, родственников или друзей. 63% людей считают, что важно иметь дома огнетушитель, но только у 13% они есть. Аналогичная ситуация и с дымовыми детекторами – для 68% опрошенных важно, чтобы они были установлены, но только у 9% детектор есть.

Отвечая на вопрос, почему у них дома нет детекторов и огнетушителей, люди упомянули нехватку средств и времени. По свидетельству агентства LETA, в интернете самый дешевый огнетушитель стоит от 10 евро, а детектор – от 5 евро.

Как заявил начальник ГПСС Оскар Аболиньш, огнетушители и детекторы дыма – очень простые устройства, и применять их легко. Люди считают, что во сне смогут почувствовать задымление, но это ошибочное мнение, так как для наступления смерти хватает пяти минут. По его словам, только информирование и превентивная работа могут изменить отношение общества к необходимости оснащения дома огнетушителями и детекторами дыма.

Согласно правилам противопожарной безопасности, с 1 января 2020 года детекторы дыма должны быть в каждой квартире, а в частных домах еще и огнетушители. По словам Аболиньша, ГПСС планирует проверки в жилом секторе, но не с целью административных наказаний.

Как показывают данные опросов, у 71% населения в жилищах есть факторы пожароопасности, например, непроверенная электропроводка. 47% респондентов, имеющих детей школьного и дошкольного возраста, получили информацию о противопожарной безопасности от детей. Только треть населения обсуждает этим вопросы дома. **В**





# БОЛЬШЕ ПОЛОВИНЫ ЛИФТОВ ОПАСНЫ

Центр защиты прав потребителей два года проверял лифты страны, выводы неутешительны! Что делать жителям?

Марина МАТРОНИНА

**В конце прошлого года латвийский Центр защиты прав потребителей подвел итоги проверки действующих лифтов. Несмотря на несчастные случаи с лифтами, большая половина из проверенных в 2018 году подъемных устройств по-прежнему опасна для жизни и здоровья пассажиров.**

## Опасное устройство

Лифты в Латвии считаются опасными устройствами и занесены в специальный регистр. Нарушения и халатность, допущенные при монтаже, обслуживании или эксплуатации лифтов, могут привести к человеческим жертвам.

■ В августе 2015 года в оздоровительном центре «Варакляны» маленький Кристап, которому еще не исполнилось и двух лет, с высоты третьего этажа упал в щель между платформой лифта и его стеклянной задней стеной. От полученных травм малыш скончался в тот же день. Судебные тяжбы идут до сих пор. Родители требуют у государства и самоуправления Варакляны миллион евро. В свою очередь ни государство, ни самоуправление своей вины не признают. По факту начат еще один уголовный процесс, в котором фигурируют четверо обвиняемых – те, кто доставлял лифт, устанавливал, ремонтировал и занимался надзором.

■ 19 октября 2016 года в шахту лифта Сигулдской больницы упал врач. Мужчина 1943 года рождения погиб.

■ На торжественном открытии «Замка света» – Национальной библиотеки лифт с 22 пассажирами застрял между первым и вторым этажами здания. Бригада спасателей в аварийном режиме пыталась спустить подъемник на первый этаж, но безрезультатно. Как вспоминают пассажиры лифта, сначала все присутствующие отнеслись к происходящему с юмором, но минут через 15 им перестало хватать кислорода.

Спасателям сначала удалось пустить внутрь кабины кислород, а немного позже и освободить пленников, разбив стекло в лифте.

■ В декабре 2017 года пожарные получили сигнал о пожаре в многоэтажном здании на ул. Валдемара. Звонил житель, который оказался заперт в лифте на восьмом этаже и почувствовал сильный запах гари. На месте оказалось, что загорелся

один из моторов лифта. Из-за этого произошло задымление. Проблему составляло то, что моторы были под напряжением. Если бы не профессионализм спасателей, застрявший в лифте человек мог погибнуть.

## Неутешительный результат

Надзор за лифтами в нашей стране осуществляет Центр защиты прав потребителей. В нашей стране зарегистрировано примерно 7000 лифтов. В течение 2017–2018 годов сотрудники ЦЗПП проверили 214 лифтов и сделали неутешительные выводы.

Представитель Центра защиты прав потребителей Санта Заране признала, что 62% проверенных лифтов могут представлять опасность для здоровья и жизни человека.

– Например, мы обнаружили, что в некоторых случаях человек может сам открыть дверь грузового лифта, когда кабина находится на другом этаже. В других случаях плохо работают запорные механизмы шахтных дверей, из-за чего человек может выпасть в шахту. Далее, бывает, что при остановке лифта уровень пола на лестнице и в самом лифте сильно не совпадает. Это опасно, потому что пассажир может споткнуться и упасть.

По данным Регистра опасных устройств, 51% лифтов Латвии возят пассажиров больше 25 лет. Этими лифтами можно пользоваться и дальше, но только при условии, что оборудование будет вовремя обслуживать, ремонтировать и обновлять. А это в Латвии не всегда происходит. По наблюдениям экспертов ЦЗПП, владельцы домов предпочитают пользоваться лифтами до полного их износа. А когда специальные устройства безопасности начинают предупреждать о том, что лифт стал опасен, некоторые горе-мастера эти устройства просто демонтируют или отключают.

**– Как житель обычного многоэтажного дома может узнать, безопасен ли его лифт?**

– Состояние каждого лифта раз в год должен проверять эксперт сертифицированной организации. Такой эксперт оставляет протокол осмотра. Если лифт будет признан небезопасным, его запрещено использовать. Если же проверка прошла успешно, в кабине лифта появляется наклейка с датой последней инспекции. По этой наклейке пассажир может понять, что лифт безопасен для использования, – говорит Санта Заране.

## Система безопасности была установлена «вверх ногами»

Компания *Latvijas lifts Šindlers* обслуживает немногим более 1000 лифтов по всей Латвии. Примерно 60% из них приходится на жилой фонд. Как рассказал «МК-Латвии» руководитель отдела действующего оборудования компании Павел Ефимов, опытным мастерам не раз приходилось видеть случаи вопиющих нарушений при эксплуатации лифтов.

– В старых лифтах, двери которых пассажиры должны открывать сами, есть магнитное устройство, которое не позволяет открыть двери, если лифт находится на другом этаже. Когда магнитное устройство вышло из строя, недобросовестная обслуживающая организация его просто демонтировала, а вместо него устанавливала лампочки. Если лампочка загоралась, это значило, что кабина лифта остановилась на вашем этаже и можно заходить. Но по невнимательности или незнанию человек может просто не обратить внимания на этот огонек. Он откроет двери и шагнет прямо в шахту, – рассказывает Павел Ефимов.

Встречались экспертам и лифты, в которых плохо работала система контроля скорости или неравномерно срабатывающие ловители.

– Как-то в Плявниеках мы проверяли один лифт. К тому времени его активно эксплуатировали уже 25 лет. Оказалось, что система контроля скорости в этом лифте была установлена... наоборот. Это значит, что в случае обрыва тросов лифт упал бы на самое дно шахты. Жители этого не знали и четверть века спокойно пользовались своим лифтом, – рассказывает еще один представитель *Latvijas lifts Šindlers* Эрик Щуровский.



**– По каким внешним признакам обыватель может удостовериться, что лифт, которым он пользуется каждый день, безопасен?**

– Таких признаков не существует, потому что комфортное движение кабины вверх-вниз ничего не говорит о безопасности, а убедиться в исправности внутренних систем обычный человек не может, – отвечает Павел Ефимов.

## Будьте осторожны!

Как считают наши собеседники из компании *Latvijas lifts Šindlers*, государство предъявляет адекватные требования к техническому состоянию лифтов. Соблюдение этих требований позволяет без опаски использовать оборудование на протяжении многих лет. Однако для этого все наши лифты нужно обслуживать в соответствии с требовани-

ями и инструкцией завода-изготовителя. По этому пункту как раз не все гладко.

– Возраст большинства лифтов страны – 30–40 лет. С каждым годом они требуют все большего внимания. Мы видели лифты, которые не только не получают нормального обслуживания, но и по пять лет не проходят обязательные проверки независимых экспертов, – говорит Павел.

Эксперты советуют тщательно выбирать организацию, которой дом или домоуправление поручает ежедневное обслуживание лифта. Можно, конечно, заключить договор с компанией, которая предложит самую низкую цену. Но сначала следует проверить, какие работы эта компания будет выполнять и почему цена на ее услуги такая низкая. Не экономят ли горе-мастера на вашей безопасности? **B**



# КУХОННЫЕ ВЫТЯЖКИ: ЕСТЬ ВОПРОСЫ



«В прошлом году вы писали, что с 1 января 2019 года запрещено выводить кухонные вытяжки в общий вентиляционный канал дома. Якобы в квартире, где готовят на газе, должна быть естественная вентиляция. Поэтому нельзя закрывать вентиляционные отверстия, присоединяя к ним трубу от вытяжки.

Но ведь если я оставлю открытым отверстие вентиляционного канала в кухне над газовой плитой и выше над ним сделаю еще одно отверстие и туда выведу свою механическую вытяжку, то я выполню требование Правил пожарной безопасности – у меня будет два вентиляционных канала! Так можно сделать?»

Мы переадресовали этот вопрос в Государственную пожарно-спасательную службу. Отвечает Иева Палкавнице, представитель отдела по связям с общественностью ГПСС:

– Теоретически решение, когда в одном вентиляционном канале есть отверстие для естественного воздухообмена и выше подключена кухонная вытяжка, допустимо, но с условием, что этот вентиляционный канал предназначен только для конкретной квартиры. И, конечно же, специалисты должны оценить, имеется ли достаточный воздухообмен.

От редакции. В многоквартирных домах новых серий чаще всего каждая квартира имеет свою собственную вентиляционную шахту. Вот для этих домов такое решение допустимо. В старых домах, например, в литовках и хрущевках, вентиляционный канал – один на все квартиры с первого по пятый этаж. Если вы выводите вытяжку в такой канал, запахи с вашей кухни будут попадать в другие квартиры через открытые вентиляционные отверстия на их кухнях. Узнать, как обстоят дела в вашем случае, можно, посмотрев в инвентаризационный план квартиры или обратившись в свое домоуправление. **В**



«Вы написали, что инспекторы Государственной пожарно-спасательной службы имеют право в любое время провести проверку, как жильцы соблюдают правила установки кухонных вытяжек. Помнится, было в шестидесятые годы громкое дело, когда в Москве ходили под видом газовиков по квартирам бандиты, убивали хозяев и забирали драгоценности. На основе этих реальных событий был даже снят детективный сериал «Мосгаз». Как я узнаю, что ко мне пришли именно представители ГПСС, а не бандиты?»

Отвечает Иева Палкавнице, представитель отдела по связям с общественностью ГПСС:

– Есть много вариантов, почему служащие ГПСС могут постучаться в дверь к жителям. Один из них – проверка пожарной безопасности. Имейте в виду, что проверка всегда производится человеком в форме. Перед тем, как начать проверку, он должен назвать свое имя и фамилию, должность и предъявить служебное удостоверение. Должностные лица, ответственные за противопожарную безопасность здания (собственник здания, управляющие, арендаторы), всегда информируются о предстоящей плановой проверке.

В свою очередь при внеплановой проверке предъявляется письменное решение ГПСС о проведении такой проверки.

Во время проверки у инспектора есть право делать фотографии и видеозаписи.

Важно помнить, что инспектор пожарной безопасности и пожарный-спасатель никогда не требуют плату за проверку пожарной безопасности, предоставление консультаций, а также за тушение пожара и спасательные работы.

Если хозяин квартиры не уверен в том, что появившийся за дверью человек работает в ГПСС, то в дневное рабочее время он может звонить по телефону **67075824** или связаться с конкретным подразделением, работником которого представился посетитель. Контактная информация о телефонных номерах подразделений доступна на домашней страничке ГПСС в Интернете [www.vugd.gov.lv/lat/Kontakti/talrunu\\_saraksts](http://www.vugd.gov.lv/lat/Kontakti/talrunu_saraksts). **В**

## МОЖНО ЛИ В РИГЕ ПИТЬ ВОДУ ИЗ КРАНА?

**Муниципальное предприятие Rīgas ūdens круглосуточно обеспечивает от 96 до 115 тысяч кубометров питьевой воды – все зависит от потребления, которое, например, уменьшается летом. В среднем один житель столицы каждый день использует около 110 литров питьевой воды. У компании есть специальная лаборатория, которая проверяет ее каждый день. Является ли вода из крана питьевой, качественной и безопасной для здоровья?**

Качество питьевой воды, подаваемой в центральную сеть водоснабжения города Риги, проверяется регулярно. Инспекция проводится в соответствии с планом, согласованным с Инспекцией здравоохранения.

Объединенная лаборатория по качеству воды Rīgas ūdens ежедневно проводит проверку питьевой воды, подаваемой водозаборной станцией *Zakumižiņa-Baltezers* и наземной *Daugava*, а также еще в семи местах города. Ежемесячно проводится дополнительная проверка, когда воду берут из 30 мест в районах столицы. Вода, которую Rīgas ūdens поставляет клиентам, соответствует требованиям правил Кабинета министров № 235.

Во всяком случае, в Риге можно смело пить воду прямо из крана некипяченой.

В лаборатории вода тестируется как по органолептическим, химическим, так и микробиологическим параметрам. Органолептика включает проверку воды с эстетической точки зрения – аромат и вкус, цвет, прозрачность. Вода должна быть чистой, без неприятного запаха, цвета и вкуса. В образцах воды также определяется уровень pH, электропроводность и другие показатели, которые указывают на количество растворенных в воде веществ. Микробиологический тест устанавливает наличие микроорганизмов, нет ли патогенных бактерий, например, кишечной палочки.

Специальное оборудование позволяет измерять уровень pH – он должен находиться в пределах 6,5-9,5. Если кислотность ниже, то это может способствовать коррозии сети водопровода.

Специалисты лаборатории также проверяют эстетические свойства воды – запах, вкус, цвет и прозрачность.

Интересно наблюдать, как эксперт измеряет жесткость воды – методом титрования. В централизованной системе водоснабжения Риги жесткость воды составляет от 1,5 до 2,0 ммол/л, что является умеренно жесткой. Люди по этому поводу часто переживают – быстро изнашивается бытовая техника.

Однако микроэлементы, из-за которых вода жесткая – кальций и магний – жизненно необходимы организму человека. Во время тестирования к образцу добавляют разные реагенты, из-за чего вода меняет цвет и становится синей.

Питьевая вода должна быть прозрачной, без вкуса и запаха. В случае, если обнаружены отклонения от нормы, за максимально короткий срок лаборатория проводит повторный анализ, и если он подтвердит наличие проблемы, то на место отправляется техническая служба, которая ополаскивает и дезинфицирует водоснабжение конкретного участка. **В**

## RĪGAS SILTUMS ПРОВЕДЕТ ГИДРАВЛИЧЕСКУЮ ПРОВЕРКУ

**В этом году предприятие Rīgas siltums по обыкновению проведет гидравлическую проверку с целью убедиться в надежности теплосетей. В правобережной части Риги проверка состоится 24 мая.**

Кроме того, Rīgas siltums планирует этим летом инвестировать 3 млн евро в перестройку двух теплосетей, об этом сообщил журналистам член правления Угис Осис. В период с мая по август 2019 года предприятие планирует перестроить тепломагистраль на участке ул. Дзельзавас от ул. Лиелвардес до ул. Илукстес.

Впервые в Балтии такие крупномасштабные работы будут проводиться по бестраншейной технологии, то есть строительные работы не помешают дорожному движению. Эта тепломагистраль эксплуатируется

с 1971 года и будет обновлена с привлечением финансирования из фондов ЕС.

С мая до конца сентября будет перестроена также теплосеть на участке ул. Алаукста до ул. А. Чака, 56. Она была сдана в эксплуатацию в 1960 году.

В ведении Rīgas siltums находятся 693 км теплосетей, за 20 лет были обновлены теплосети протяженностью 430 км. При софинансировании из фондов ЕС Rīgas siltums до 2020 года перестроит две котельные.

В результате модернизации предприятие увеличит использование биотоплива в производстве энергии с нынешних 23% до 44%.

Как сообщалось, минувший отопительный сезон Rīgas siltums продлился 202 дня – с 5 октября по 24 апреля. Долг населения предприятию составляет в данный момент 15,78 млн евро. **В**

## НОВЫХ КВАРТИР НЕ ХВАТАЕТ?

**В прошлом году самый стремительный прирост количества новых квартир среди столиц стран Балтии был в Риге – в латвийской столице построено более 2400 квартир, что на 65% больше по сравнению с 2017 годом, говорится в обзоре балтийского рынка недвижимости компании Ober-Haus.**

Тем не менее развитие рынка нового жилья в Риге по-прежнему значительно отстает от Вильнюса и Таллины. В столице Литвы в 2018 году было построено более 4300 квартир (на 5% больше, чем в 2017 году), а в Таллине – 3100 квартир (на 7% больше).

По данным Ober-Haus, в 2014-2016 годах в Вильнюсе на 1000 жителей было построено в среднем 6,1 квартир в год, а в 2017-2019 годах этот показатель увеличился до 7,9 квартир. В то же время в Таллине

в 2014-2016 годах было построено в среднем 3,9 квартир на 1000 жителей, а в 2017-2019 годах – 7,1 квартир.

В Риге, несмотря на то, что в 2018 году количество новых квартир значительно возросло, объемы строительства жилья по-прежнему достаточно малы, составляя около половины объемов строительства в Вильнюсе и Таллине. По данным Ober-Haus, в 2017-2019 годах этот показатель составляет всего 3,1 квартир на 1000 жителей латвийской столицы. **В**



# СТАРУШКА «НА СЕНЕ»

Женщина 10 лет помогала своей соседке ради квартиры, но жилье ей так и не досталось!

Как быть, чтобы вас не лишили обещанного наследства?

Лиене ВАРГА

**Когда нет своего жилья, пойдешь на многое. В том числе на долготлетнюю работу у своей пожилой соседки, которая в обмен на помощь завещала квартиру. Но спустя 10 лет старушка передумала и ее помощница осталась с носом. Если вы помогаете человеку «за квартиру», то вам следует знать правовые нюансы такого сотрудничества.**

## Одинокая, но с квартирой!

Наталья (имя изменено) обратилась в редакцию в расстроенных чувствах. Более десяти лет женщина усердно помогала соседке ради того, чтобы получить ее квартиру. Старушка – божий одуванчик, за которой она долгие годы ухаживала, на вполне законных основаниях оставила Наталью ни с чем.

Десять лет назад Наталья снимала квартиру в Ильгюциемсе. Однажды, когда она отсыпалась днем после ночной смены, в ее дверь позвонили. Наташа открыла. В коридоре стояла пожилая соседка с неестественно бледным лицом. Она сказала, что очень плохо себя чувствует, просит вызвать «Скорую помощь», так как собственный телефон потерялся. Наташа вызвала скорую, а через пару дней навестила соседку. Та призналась, что весь день ничего не ела, так как у

нее нет сил пойти в магазин за продуктами.

Наталья поинтересовалась у соседки, где же ее родственники, почему они ей не помогают. Соседка Ирина сообщила, что одинока. Наталью это растрогало, и она вызвалась сбегать в магазин. Вместе с продуктами наша читательница принесла Ирине домашних котлеток с пюре и соленым огурчиком.

## Две женщины решили друг другу помочь

После работы Наталья стала регулярно заходить к Ирине. Женщины много разговаривали и постепенно сблизились. Ирина рассказала Наталье про свою жизнь, Наталья – про свою, в том числе пожаловалась, что осталась без своего жилья. Однажды Ирина сказала:

– Наташенька, ты стала мне близким человеком, кроме тебя у меня никого нет. Давай поможем друг другу:

ты мне будешь готовить и давать немного денег на жизнь, а я тебе отдам после своей смерти квартиру. Если ты согласна, то я прямо сейчас напишу завещание, поставлю свою подпись и отдам бумагу тебе!

Наташа подумала и решила, что этот шанс нельзя упустить.

– Мне не было сложно наварить супа или накрутить больше котлет, тем более что за это я получу квартиру, – говорит наша читательница. – Мы с Ириной условились, что с завтраками и обедами она справляется сама, я ей готовлю только ужины, даю по 40 евро ежемесячно и раз в пять лет должна делать небольшой косметический ремонт. Ирина тогда горько усмехнулась и сказала, что ей уже 78 лет и, возможно, косметический ремонт я буду делать уже для себя.

## Все только начинается...

Поначалу все шло хорошо, потом Ирина перенесла очередную болезнь, ослабла и попросила, чтобы Наташа готовила ей не только ужины, но и обеды. Расходы нашей читательницы возросли. Ремонт, который должен был быть минимальным, по новому желанию соседки оказался не таким уж крохотным, на него Наташа потратила все свои накопления – тысячу евро. На такую сумму наша читательница не рассчитывала, но что поде-

вать, если Ирина хотела то дорогие обои, то новые стулья.

– Через три года после ремонта Ирина обратилась ко мне с просьбой одолжить ей деньги на лечение зубов. У меня было скоплено 400 евро, Ирина обещала отдать их в течение четырех месяцев. Я понимала, что никто другой ей деньги не одолжит, поэтому ради наших хороших отношений пошла на этот шаг. Но в назначенный срок Ирина отказалась возвращать мне деньги, мотивируя это тем, что оставляет мне не только квартиру, но и обстановку вместе с холодильником и стиральной машиной. Я растерялась и не знала, что возразить.

Еще через год Наталье вновь пришлось раскошелиться. В квартире Ирины лопнул стояк и залил квартиру соседей. Те потребовали возместить ущерб и пригрозили, что если Ирина не отдаст деньги, то они подадут в суд. И судебный исполнитель заберет и продаст ее квартиру в счет долга. Наша читательница очень испугалась, что вожделенная жилплощадь ей так и не достанется, поэтому без слов отдала свои деньги (560 евро) для погашения долга Ирины.

## Кровь не вода. Кровь – квартира!

– Три месяца назад я зашла к Ирине с ужином и увидела у нее в гостях женщину моих лет. Радостная Ирина представила ее как свою племянницу, – рассказывает Наталья. – Я не знала о ее существовании, но ничего плохого тогда не подумала. А зря! Через пару дней я столкнулась с племянницей на лестнице. Женщина мне подмигнула и сказала, что будет рада такой соседке, как я. Я заволновалась и спросила, что это означает. А та простодушно ответила, что тетя только что написала на нее завещание.

Я ринулась к Ирине и спросила, правда ли это. Та опустила глаза и подтвердила. Сказала, что кровь не вода, и она не понимает, почему должна оставлять своего родного человека без жилья, ведь племянница, как и я, своей квартиры не имеет. А еще Ирина сказала, что ее племянница теперь сама будет за ней ухаживать и потому она в моих услугах больше не нуждается, но готова за все мои услуги заплатить 200 евро. Больше у нее нет. У меня разболелась голова от этих слов, и я поняла – все мои расходы и потраченное время пошли коту под хвост. Юрист, к которому я обратилась, сказал, что человек имеет законное право переписывать завещание столько раз, сколько ему

вздумается. Суд примет во внимание тот документ, который был написан последним.

## Что надо было делать?

В Латвии живут тысячи одиноких старичков, которым некому помочь, и тысячи людей, у которых нет своего жилья. А значит, теоретически история Натальи может повториться с каждым из них. Мы обратились к нотариусу **Сандре Якушенок** с просьбой рассказать, как правильно строить отношения между владельцем квартиры и его потенциальным наследником.

– В данной ситуации уберечь вашу читательницу от обмана со стороны Ирины мог только договор о наследовании, – считает наша собеседница. – Завещание можно писать хоть каждый день. А договор о наследовании заключается только один раз и может быть расторгнут только по обоюдному согласию сторон либо же по решению суда.

– Другими словами, в одностороннем порядке договор о наследовании разорвать нельзя?

– Именно так! Если одна из сторон хочет это сделать, то ей надо обратиться в суд и предоставить доказательства, что другая сторона не выполняла ту часть обязательств, ради которых был оформлен договор о наследовании.

– Как происходит заключение договора о наследовании?

– К нотариусу приходят обе стороны и поручают составить договор о наследовании либо на все имущество одной стороны, либо на какую-то ее часть, например, только на квартиру. Также в договоре прописываются обязанности второй стороны, которые должны быть исполнены для получения квартиры в качестве наследства. После этого нотариус проверяет, действительно ли во владении первой стороны имеется квартира, а также выясняет, нет ли на нее отягощений или совладельцев. Эту информацию он оглашает обеим сторонам, а также разъясняет суть договора, права и обязанности обеих сторон. После подписания договора документ регистрируют в Земельной книге (если речь идет о недвижимом имуществе). С этого момента владелец квартиры не имеет возможности ее продать, заложить или составить на эту квартиру еще один договор о наследовании.

– Сколько стоит заключение договора о наследовании?

– Около 120 евро. В эту сумму входят все необходимые проверки. **B**







На вопросы читателей отвечают специалисты Министерства экономики. Хотите спросить? Напишите нам на [redakcija@kopaa.lv](mailto:redakcija@kopaa.lv)! Мы передадим вопросы специалистам



## ДОВЕРЕННОСТЬ: НОТАРИУС НЕ НУЖЕН!



«Как владелец квартиры может уполномочить другое лицо представлять его интересы в общности собственников квартир?»

Закон о квартирной собственности (17-я статья, 4 пункт) определяет, что владелец квартиры, доверяя другому лицу представлять его интересы в общности собственников квартир, оформляет об этом письменную доверенность. Таким образом, подобная доверенность владельца квартиры должна быть составлена письменно, однако не нуждается в нотариальном удостоверении самого документа или подписей под ним.

В доверенности нужно указать действия, которые уполномоченное лицо может прово-

дить в рамках своих полномочий. Например, доверенность может быть выдана только на право участвовать в общем собрании владельцев квартир или голосовать по какому-то одному или же по всем вопросам, включенным в повестку дня общего собрания. В случае, если доверенность относится к конкретному вопросу порядка дня, по которому может голосовать уполномоченное лицо, то этот вопрос точно указывают в доверенности. **В**

## ВРЕМЯ МЕНЯТЬ РАДИАТОРЫ



«Необходимо ли получить согласие владельцев других квартир, если я хочу застеклить лоджию или поменять радиатор?»

В соответствии с Законом о квартирной собственности (2-я статья, вторая часть) в состав каждой квартирной собственности входит как отдельная квартира, так и соответствующие части общей собственности. В 4-й статье закона поясняется, что такое общая собственность. В ее состав входят внешние ограничительные конструкции балконов и лоджий, а также отопительные приборы, размещенные в вашей квартире и функционально связанные с общей отопительной системой дома.

В Законе о квартирной собственности (11-я статья) определяются права владельца квартиры на реконструкцию, реновацию или реставрацию квартирной собственности. Например, в третьей части данной статьи сказано, что если отдельная перестройка затрагивает часть об-

щей собственности дома, то владелец квартиры обязан получить согласие общности квартировладельцев в порядке, предусмотренном данным законом.

Получается, что для любых строительных действий, которые затрагивают общую собственность, нужно заручиться согласием соседей. Закон не предусматривает в этом правиле исключений.

Застекление лоджии, это, по сути, создание нового элемента в рамках общей собственности, так что во всех случаях для этого нужно принять решение общности квартировладельцев.

Решения общности собственников квартир являются обязательными для исполнения всеми другими квартировладельцами, если «за» проголосовало более половины хозяев жилья. **В**

## КАК ПРИНЯТЬ ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ?



«Сколько голосов собственников нужно собрать, чтобы установить дорожный знак, разрешающий размещать у дома только машины собственников квартир? Земля находится в общей собственности.»

Важно знать, какое именно решение собирается принять общность собственников квартир. Ведь тут существуют два варианта. В первом случае общность собственников принимает правила пользования общей стоянкой, которые касаются самих владельцев общей собственности, то есть владельцев квартир. Например, таким решением можно определить, что пользоваться автостоянкой на общей земле могут только те владельцы квартир, которые вносят ежемесячную плату. Во втором случае общность принимает решение, направленное на третьих лиц, например, запрещая им въезд или стоянку на территории дома.

Решение об установке дорожного знака, который будет распространяться только на третьих лиц, можно принять простым большинством голосов собственников квартир. Если же владельцы хотят принять правила пользования стоянкой, которые коснутся прав всех их, как совладельцев земли, то здесь применимы другие нормы Закона о квартирной собственности. 16-я и 17-я статья данного закона определяют, что для принятия решения о порядке пользования общей собственностью необходимо собрать голоса владельцев как минимум  $\frac{3}{4}$  квартир соответствующего дома. **В**

## КАК ДОКАЗАТЬ, ЧТО ГОЛОСОВАНИЕ СОСТОЯЛОСЬ?



«Как долго нужно хранить анкеты опроса, согласно которому в доме был выбран новый управляющий?»

В соответствии с Законом об управлении жилыми домами (8-я статья, вторая часть, 4-й пункт), в четвертом разделе домового дела должны собираться все документы, связанные с обслуживанием жилья: договор на управление жилым домом, устав общества собственников квартир или кооператива или же взаимно заключенный договор об обслуживании жилого дома, протоколы собраний или опросов собственников квартир, подтверждающие их решения, планы на управление, бюджетные отчеты, договора на работы по управлению домом и т.п.

Говоря о домовом деле конкретного дома, нужно подчеркнуть, что ведение такого дела в соответствии с Законом об управлении (6-я статья, вторая часть, 3 пункт) является обязательным действием по управлению домом. Закон говорит (8-я статья), что домовое дело должно быть заведено в каждом жилом доме и может храниться у владельца дома. Если же у дома несколько владельцев, то дело хранится у управляющего, если только в договоре об управлении не установлен другой порядок.

В соответствии с правилами Кабинета министров № 908 „Правила ведения и актуализации домового дела“ в домовое дело включают оригиналы документов или в определенном порядке заверенные копии оригиналов (выписки, заверенные копии, дубликаты и т.п.), за исключением случаев, когда в дело разрешено помещать простые копии документов (16-й пункт).

Одновременно 20-й пункт данных правил определяет, что отдельно от домового дела заводят том, в который помещают документы, ут-

ратившие свою актуальность (архивный том). Документы признаются потерявшими актуальность в случае, если они выполнены или у них истек срок давности. Лицо, ведущее домовое дело, помещает документы в архивный том по истечении двух лет со времени, когда они потеряли актуальность. До 1 февраля следующего года он подшивает и подписывает такие документы, после чего обеспечивает хранение такого архивного тома.

Нет нужды подшивать документы, которые оформлены в соответствии с нормативными актами об оформлении электронных документов. В разделе содержания домового дела напротив соответствующего документа делают отметку о том, что он помещен в архивный том. Архивный том сохраняют как минимум два года или дольше, если управляющий установил другой срок хранения.

Принимая во внимание упомянутое, можно сделать вывод, что оригиналы решений общности владельцев квартир жилого дома или же в определенном порядке изготовленные производные документов (выписки, заверенные копии, дубликаты и т.п.) должны быть включены в домовое дело, но их можно перенести в архивный том, если общность владельцев квартир принимает новое решение, которое содержательно отменяет прошлое решение. Например, если владельцы квартир проголосуют за заключение договора с новым управляющим, то ранее принятое решение о заключении договора с действующим управляющим считается потерявшим актуальность и может быть помещено в архивный том не ранее, чем через два года. **В**



# МЕНЯЕМ СТОЯКИ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ЭКОНОМИМ!

А. ШЕВЧЕНКО

**Водоснабжение, центральное отопление, канализация являются не только приятными достижениями цивилизации, но и важными элементами функционирования жилого здания. Правда, оно имеет свойство с годами изнашиваться. В итоге – перепады давления и температуры, плохое качество воды, аварии.**

Выход один – полная или частичная замена внутренних коммуникаций в доме. О том, как правильно организовать и провести такие работы, а заодно сэкономить тысячи евро, поведал глава компании *Ūdens Rīgai* Роберт Шванберг. Руководимое им предприятие накопило богатый опыт работы с инженерными сетями, предлагая их монтаж, замену и комплексное обслуживание, включая круглосуточную аварийную службу.

## Трубы меняют, а вода едва течет

В советское время в народе гуляла одна примета, характеризующая чиновничью бесхозяйственность: если на дороге кладут асфальт, значит, там скоро начнут прокладывать трубы. С тех пор порядок проведения ремонтных работ все же изменился. Перед тем, как уложить дорожное покрытие, рабочие сначала меняют старые трубы и задвижки на новые. Вся столица могла наблюдать это во время ремонта улицы Бривибас. Впрочем, столичный водоканал не обошел вниманием и другие улицы Риги. Тем не менее, несмотря на улучшение системы водоснабжения в городе до сих пор многие жители сталкиваются с рядом проблем. Среди них и мутноватая вода, и слабый напор, и перепады температуры и аварии, лишшающие воды весь дом. В чем причина таких неприятностей, а главное, как от них избавиться, рассказывает глава *Ūdens Rīgai* Роберт Шванберг. Предприятие специализируется на работе с инженерными сетями.

**– Роберт, многие жители многоквартирных домов и в самом деле недоумевают: во всем городе меняют трубы, прокладывают новые магистрали, а проблемы с водой остаются. Почему?**

– Ответ довольно прост – плохое состояние внутренних коммуникаций всего дома от нижней разводки в подвале до стояков в самой квартире. Типовое жилье составляет до 75% всего жилого фонда и возводилось в 60–80 г.г. прошлого века. Т.е. многим домам и, соответственно, внутренним коммуникациям уже по 30–50 лет. За прошедшие десятилетия трубы сильно заросли. Пропускная способность уменьшилась порой более чем в два раза. Судите сами: по трубе диаметром 25 мм вода пробирается по тоннелю толщиной в спичку. Иной раз она не доходит даже до третьего этажа. Отсюда перепады давления и температуры, плохое качество воды из крана, аварии. Новые трубы, устанавливаемые после ремонтов в квартирах от счетчиков до смесителей проблему не решают. Общие коммуникации остаются изношенными. Менять необходимо в первую очередь именно их.

Контакты *Ūdens Rīgai*:  
Тел. 25413007, 28787007  
[udensrigai@udensrigai.lv](mailto:udensrigai@udensrigai.lv)  
[www.udensrigai.lv](http://www.udensrigai.lv)

## Ресурс выработан

**– Существует мнение, будто металлические трубы советского производства прослужат еще долго, а современный пластик недолговечен.**

– Свой ресурс – 20–30 лет – трубы советского производства уже давно выработали. Современные пластиковые трубы сертифицированы для питьевой воды, а наша компания использует трубы европейского производства, которые имеют гарантию до 50 лет.

## Двойная экономия

**– Домууправления, управляющие готовы организовать такие работы. Но, как известно, для части жильцов, особенно пожилых, расходы оказываются неподъемными.**

– Предприятие *Ūdens Rīgai* не раз сталкивалось с ситуацией, когда расценки на замену стояков и лежаков в подвалах оказывались завышенными. Мы можем об этом судить, опираясь на свой практический опыт. Наше предприятие полностью или частично заменило внутренние коммуникации в более, чем 100 многоквартирных домах. За 2017 год установило более 10 км труб, а за прошлый – 12 км.

**– Роберт, сколько могут сэкономить жильцы?**

– Приведу наглядный пример из нашей практики. Объект – «хрущевка» в микрорайоне Болдерая. Управдом предложил жильцам заменить стояки водоснабжения и канализации в каждом из шести подъездов за 8000 евро. Итого, 48 000 евро. В свою очередь, наша цена в том конкретном случае составила 6500 евро без потери качества. Общая экономия всего дома 9000 (!)

евро. Серьезная сумма. К слову, полная замена водопровода дает экономию на подогрев горячей воды до 20%. Фактически, двойная экономия.

**– Как еще жильцы могут сэкономить на проведении таких работ? Например, можно ли заменить внутренние коммуникации по программе софинансирования Рижского самоуправления по ремонту и реновации жилья?**

– Можно. Приведу такой пример. Дом 602-й серии, шесть этажей, два подъезда. Заменены полностью все трубы водоснабжения и канализации, стоимость работ составляла примерно 45 тыс. евро, из которых Рижская дума по программе софинансирования оплатила 50%. Работы завершены в январе этого года.

**– Сколько времени длится работы?**

– Работы по замене одного стояка (трубы горячей, холодной воды, канализации) в пятиэтажном доме занимают 2–3 дня, а в девятиэтажном – 5–6 дней. Неудобство, с которым придется считаться жильцам, – на время проведения работ в дневное время нам придется перекрыть водоснабжение и канализацию. Но каждый вечер доступность этих услуг возобновляется.

## Смета – бесплатно

**– Что должны предпринять жильцы для организации работ по замене коммуникаций в своем доме?**

– Для этого необходимо поставить в известность управляющего или домоуправление о своем желании самостоятельно выбрать фирму по инженерным работам. Затем либо уполномоченное жильцами лицо, либо определенное количество активистов, которые имеют право принимать решения, связанные с домом, обратятся в *Ūdens Rīgai* и пригласят нашего эксперта для составления сметы.

**– Сколько придется заплатить за составление сметы?**

– Услуга бесплатная. Наш специалист приедет на место, проведет экспертную оценку, даст необходимые советы и рекомендации. Все расчеты мы подготовим в течение 10 дней. Трехсторонний договор между компанией, домоуправлением и квартировладельцами заключается лишь после того, как большинство жителей дома выразят свое согласие на проведение работ.

## Полный сервис

**– Бывали случаи, когда ремонты проводят одна компания, а обслуживает другая. Тут и выясняется, что либо качество работ плохое, либо обслуживающая компания некомпетентна. В любом случае в проигрыше жильцы. Вы предлагаете последующее обслуживание?**

– Помимо экспертной оценки, составления сметы и проведения работ по монтажу, замене стояков и лежаков, *Ūdens Rīgai* предлагает обслуживание многоквартирных домов. Мы обеспечиваем прочистку канализации, промывку труб высоким давлением, услуги сантехника, видеоинспекцию трубопроводов. Наши работники подготовят системы отопления к отопительному сезону, проведут гидравлическую проверку систем, отрегулируют теплоузлы, произведут гидродинамическую промывку канализационных труб и т.п. Наша аварийная служба готова прийти на помощь своим клиентам 24 часа в сутки и семь дней в неделю. Фактически мы предлагаем сервис полного цикла – от монтажа или замены внутренних инженерных коммуникаций до их обслуживания в круглосуточном режиме. **B**

