

Делаем ВМЕСТЕ!

СКОЛЬКО ЗАПЛАТИМ ЗА ВОДУ?

У нас – новая редакция правил КМ № 1013 о порядке расчетов за коммунальные услуги!

Стр. 10–11.

МОЖНО ЛИ СЭКОНОМИТЬ НА ГАЗЕ?

Стр. 4.

Стоит ли менять газовую плиту на электрическую и какие расходы это повлечет?

№12 (136), декабрь 2019 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

В РИГЕ – ПРОВЕРКИ ОСТЕКЛЕНИЯ ЛОДЖИЙ!

Хозяевам квартир
дают шесть месяцев,
чтобы узаконить
конструкции...

Стр. 8–9.

Стр. 3.

Как дом по ул. Маскавас, 259/5
получил 50-процентное
софинансирование самоуправления
на замену крыши?

УСПЕЛИ ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ПРОГРАММОЙ РИЖСКОЙ ДУМЫ!



«УПРАВЛЯЮЩИЙ САМ ЗАИНТЕРЕСОВАН СНИЖАТЬ ПОТЕРИ ВОДЫ!»

В отдельных городах 7–8% домов уже установили водомеры с дистанционным считыванием!

Марина МАТРОНИНА

Вступили в силу поправки к правилам Кабинета министров № 1013, определяющие порядок оплаты коммунальных услуг, в том числе воды. Впредь жителей Латвии, которые в течение трех месяцев не сдадут показания квартирных счетчиков воды, будут наказывать дополнительными счетами, соответствующими стоимости шести кубометров воды на каждого задекларированного в квартире человека.

«Претензии жителей нас беспокоят!»

В этом номере на стр. 10–11 вы найдете текст правил № 1013, в которых есть еще немало важного о порядке оплаты воды. Однако наши читатели справедливо замечают, что новые правила не решают самой проблемы повышенных счетов за воду. Ведь в них не сказано, как бороться с потерями воды в наших домах.

Что делается в нашей стране, чтобы снизить потери воды в многоквартирных домах? На вопросы ответили председатель Латвийской ассоциации управляющих Гиртс Бейкманис.

– Управляющий, которому жители доверили обслуживание домом, всегда думает, как снизить потери воды, – считает эксперт.

– Однако наши читатели сообщают и о равнодушных управляющих, которые никак не решают проблему, а лишь выставляют владельцам квартир счета за потери воды!

– Надо понять, что не управляющий является причиной потерь воды. Более того, для любого домоуправа эта проблема очень неудобна, поскольку именно к нему жители идут с претензиями и вопросами. Сам же управляющий ничего не зарабатывает на потерях воды в доме, поэтому никакой заинтересованности в высокой коррекции у него нет.

– У руководителей отдельных домоуправлений и кооперативов нет заинтересованности и в борьбе с потерями воды. Большие потери или маленькие, все равно платить жителям...

– Если управляющий очень толстокожий, такое возможно. Но профессиональным управляющим гораздо проще жить, не получая от клиентов претензий по поводу потерь воды.

Для улучшения учета нужны инвестиции

– Вы упомянули, что управляющие по всей Латвии ищут решения, как снизить потери воды. Где-то такие решения уже найдены?

– Во-первых, надо понять, что не всегда большие потери воды в доме возникают из-за воровства. Иногда причина в том, что человек забыл сдать показания счетчиков вовремя или сдал их «на глазок». Это явление можно прекратить, установив во всех квартирах дома счетчики с дистанционным считыванием показаний. Практика показывает, что это действительно помогает снизить потери воды.

– Сегодня каждый управляющий разрабатывает собственную стратегию борьбы с потерями воды. Но следовало бы правительству принять единый порядок действий, который был бы обязательным для каждого домоуправления?

– Возможно, следовало бы принять нормативные акты, по которым поставщик услуги – городской водоканал – отвечал бы за поставку воды не до ввода в дом, как сейчас, а до каждого конкретного потребителя – собственника квартиры. Замечу, что наша ассоциация не настаивает на таком варианте, это всего лишь одно из возможных решений.

– Возможно, государство решило бы проблему, установив единые требования к счетчикам воды в квартирах? Например, обязав собственников устанавливать приборы самой высокой чувствительности с дистанционным считыванием?

– Да, это решило бы проблему. Во многих домах при реновации уже сегодня устанавливают счетчики с теле-

метрией. Но даже таким образом мы можем только минимизировать потери воды, но не обнулить их. К тому же это потребовало бы от собственников квартир инвестиций, ведь приборы с дистанционным считыванием дороже в установке и обслуживании.

Зачем выносить счетчики на лестничную клетку?

– Как советуете поступать владельцу квартиры, который получает большие счета за потери воды?

– Такой собственник должен обращаться к управляющему и требовать отчета о действиях, которые тот произвел для снижения потерь воды. Если по отчету видно, что управляющий действительно работал, но потери воды не победил, значит, пришло время собственникам квартир принимать решение об установке счетчиков единого образца или приборов дистанционного считывания показаний. Если же управляющий ничего не делал, чтобы потери воды снизить... Что ж, очень жаль. Очень скоро придет день, когда дом выберет вместо него другого управляющего.

– Вы руководите предприятием CDzP, которое обслуживает дома в Цесисе. Как идет борьба с потерями воды в этом городе?

– В нашем регионе очень активно вопросом потерь воды занимается обслуживающее предприятие в Сигулде. Там многие дома принимают решение об установке новых счетчиков и введении телеметрии, в результате потери воды значительно уменьшаются. В Цесисе же мы ежемесячно обобщаем информацию о потерях воды во всех домах. Сведения о домах, где потери превысили 20% от общего потребления воды, поступают к руководителю домоуправления и к управдомам. Управдомы проверяют каждый такой адрес, чтобы выяснить, не было ли там серьезной аварии с утечкой воды в подвале. Если беда случилась, то потери воды в определенных случаях оплачивает домоуправление. Если аварий не было, то далее мы проверяем, сколько владельцев квартир конкретного дома не сдали показания счетчиков воды и рассылаем им напоминания по электронной почте. Если

потери воды остались высокими, то управляющий вместе с владельцами квартир должен искать другие способы решения проблемы. Например, мы можем предложить общности собственников при замене выбирать только новые счетчики воды или установить приборы с телеметрией.

– Сколько домов Цесиса уже оборудованы водомерами с дистанционным считыванием показаний?

– Около 7–8%. Также у нас есть дома, в которых при реновации счетчики воды были вынесены из квартир на лестничные клетки. Во-первых, это лишает жителей возможности манипулировать с показаниями. Во-вторых, доказано, что чувствительность счетчика увеличивается, если счетчик находится на расстоянии от крана или смывного бачка.

«Потери воды снизились до 0,10 евро на квартиру!»

О том, как потери воды контролируют в домах Лиепая, рассказал Артис Римма, глава обслуживающей компании *Liepājas namu apsaimniekotājs*:

– Если потери воды в отдельном доме превышают 20% от общего потребления, то мы на пять-шесть дней задерживаем рассылку квартирных счетов. Этот срок необходим для того, чтобы связаться с собственниками квартир, которые забыли сдать показания счетчиков воды. Большая часть клиентов нашего домоуправления зарегистрировалась для получения электронных сообщений, так что нам несложно напомнить им о сроках сдачи показаний.

– Что происходит, если жители не реагируют на ваши напоминания?

– В таком случае мы обращаемся к уполномоченному лицу дома, которое может заказать у нас обследование квартирных счетчиков. Это платная услуга, которая оплачивается из общих средств дома. Получив задание, наш специалист совершит обход всех квартир, причем по необходимости посетит дом и вечером, и в выходные дни, чтобы застать жителей дома, и проверить все индивидуальные счетчики.

– Много ли в Лиепая домов, где потери воды превышают 20% в месяц?

– Всего мы обслуживаем около 600 домов, из них высокие потери бывают по трем-пяти адресам. Хочу отметить, что в Лиепая уже около 40 домов оборудованы счетчиками с системой дистанционного считывания. В них потери воды составляют от 0,02 до 0,10 евро на квартиру.

– Как думаете, какие меры помогли бы искоренить потери воды по всей Латвии?

– Наше общество еще не готово к таким мерам. Но я предлагаю посмотреть на опыт Скандинавии, где расчеты за воду происходят раз в год и зависят от количества проживающих в квартире лиц. Но такой порядок возможен только в обществе, в котором честно люди предоставляют управляющему сведения о себе. Мы не сможем применять скандинавскую модель, пока некоторым у нас нравится лукавить...

Подробнее о том, как сдавать показания счетчиков воды и менять сами приборы, читайте в обновленных правилах Кабинета министров № 1013 на стр. 10–11. **B**



Радиаторы «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

«МЫ БЛАГОДАРНЫ КРОВЕЛЬЩИКАМ ИЗ VVALL!»

Жители дома по ул. Маскавас, 259/5 в Риге воспользовались 50-процентным софинансированием Думы для замены крыши

Дома в Риге продолжают пользоваться программой поддержки ремонтных работ из средств самоуправления. Жители дома по ул. Маскавас, 259/5 на условиях 50-процентного софинансирования получили к декабрю новую крышу. «Очень благодарны строительной компании VVALL, – говорит представитель дома Мадлен Данилова, – кровельщики сделали все четко, мы очень довольны их работой».

Валерий Шакин, представитель компании VVALL, рассказал, как шли работы:

– Поднявшись на крышу этого дома, мы обнаружили, что она была покрыта андулином, это своего рода бумажные листы, пропитанные битумом. Такой кровельный материал предусмотрен для хозяйственных построек и скотных дворов. Крытые андулином крыши в Риге по-прежнему не редкость, они есть и в центре столицы, и в микрорайонах.

По словам Валерия, крыша дома по ул. Маскавас, 259/5 была «как решето». Жители весьма своевременно обратились к управляющему и в Рижскую думу за поддержкой в замене покрытия.

– Пока шли согласования по поводу софинансирования объекта, – вспоминает Шакин, – наступили холода. Но зима в этом году решила спасать людей, поэтому конец ноября выдался сравнительно удачным для кровельных работ.

– Много ли времени требует замена крыши на пятиэтажном доме?

– В данном случае две недели ушли на изготовление карнизов, труб, желобов и проч. Потом следовало поднять тонны материалов наверх, равномерно распределить по чердаку, и только после этого мы могли приступить к работе. Только закончили кровельные работы – лег первый снег.

– Какой материал был использован по соглашению с жителями?

– Мы поставили дому крышу из этернита. Это очень удачный и долговечный материал, производитель дает на него гарантию сроком на 30–50 лет. По моим же оценочным убеждениям, этернитовая крыша будет служить как минимум 100 лет. Ведь по своим характеристикам этот материал только немногим уступает черепице.

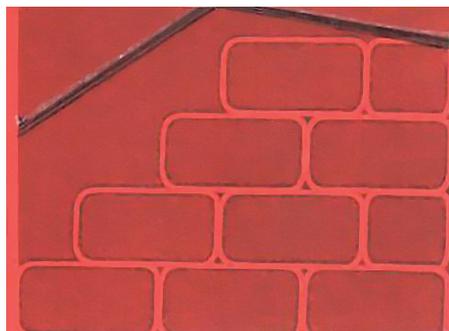
– Каким образом владельцы квартир нашли компанию VVALL и почему выбрали именно ее?

– Мне известно, что представители дома по ул. Маскавас, 259/5 запрашивали сметы на замену крыши у разных компаний. Позвали представителей VVALL, поскольку слышали положительные отзывы. Специалисты составили смету, которая устроила собственников квартир, поэтому они решили доверить замену крыши именно VVALL.

– Как представителям дома разобраться в предложениях разных строительных фирм и выбрать лучшее?

– На рынке в Латвии до сих пор есть кровельные компании, работу которых приходится переделывать. По этой причине на первое место в выборе строительного предприятия нужно ставить его репутацию. Просите, чтобы строитель показал вам уже выполненные работы, а по возможности познакомил и с уполномоченными лицами домов. Также нелишне запросить сертификаты на материал (на рынке есть кровельные материалы, похожие на тот же этернит, но с меньшим сроком службы).

Сейчас представители многих домов Латвии начинают планировать ремонтные работы в 2020 году, в том числе ищут строителей для выполнения кровельных работ по трехсторонним договорам. Бесшумный руководитель компании VVALL – Ольга Шакина, связаться с высококвалифицированными и сертифицированными кровельщиками можно по телефону 26110051. Специалист ответит на все вопросы, по запросу составит смету на замену крыши. **В**



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

Учет воды БЕЗ коррекции

опыт **25** ЛЕТ

☎ 20040513

info@sistemserviss.lv

Акciju sabiedrība

RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

www.rna.lv

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

Портал Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

KREMATORIJA APBEDIŠANAS 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 • www.valmieraskrematorija.lv • www.krematorijariga.lv

ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- **Veselības centrs 4**, ул. Кр. Барона, 117
- **Bolderājas poliklīnika**, ул. Каптейню, 7
- **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 **Pļavnieki**, 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. Гоголя, 5, 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 16 января

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, Gogoļa iela 5, LV– 1011

Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 20 000

МОЖНО ЛИ СЭКОНОМИТЬ, ОТКАЗАВШИСЬ ОТ ГАЗА?

Рижане делятся личным опытом и считают деньги!



Илона МИЛЛЕР

Жители Латвии, использующие газ для отопления и приготовления пищи, платят не только за сам газ, но и за пользование инфраструктурой. Для большинства жителей многоквартирных домов ежемесячная фиксированная плата, не зависящая от потребления газа, составляет 2,42 евро в месяц. Оплачивать счета необходимо даже в случае, если вы установили электрическую плиту, но не решились отказаться от газа официально.

За повторное подключение — почти 26 евро

«Летом поменял старую газовую плиту на плиту новой модели, работающую как на электричестве, так и на газе, — написал рижанин Лео в социальных сетях. — С течением времени выяснилось, что при новой плите мы перестали пользоваться газом. Но абонентскую плату в размере 2,42 евро в месяц продолжаем вносить. Я хотел бы получить совет, как мне действовать — окончательно отказаться от газа или нет? В спра-

вочной службе предприятия *Gasco* сообщили, что отключить газ согласны бесплатно, но за повторное его подключение в случае необходимости я должен буду заплатить почти 26 евро».

«Холодильнику подходит индукционная плита»

Пользователи *Facebook* охотно поделились с Лео своим опытом. Известный публицист Юрий Алексеев рассказал, что отключил газ три года назад, поскольку тоже установил индукционную плиту: «Специальным прибором я замерил,

сколько электрическая плита потребляет электроэнергии. Стоимость электричества сравнил со стоимостью газа, который использовал до замены плиты. Оказалось, что при моей холостяцкой жизни (раз в день варю пельмени или жарю яичницу) приготовление еды на электрической плите обходится дешевле раза в два».

Руслан предложил использовать простую арифметику: «Сейчас человек, который не пользуется газом, но официально от него не отказался, платит 2,42 евро в месяц. Отказавшись от газа, за 11 месяцев он сэкономит на ежемесячной абонентской плате 26,60 евро. Каждый следующий месяц будет приносить такому человеку дополнительную экономию даже в том случае, если однажды он решит снова подключить газ и заплатить за это 26 евро».

«Холодец лучше варить на газе!»

Дарья Дворецкая считает, что универсального ответа нет, все зависит от привычек: «Если газ точно не нужен, его нужно отключать официально и не думать о повторном подключении. Если же он может понадобиться, то не надо думать об абонентской плате, ведь 2,42 евро в месяц — это стоимость чашки кофе в *Costa coffee*».

Правда, пользователи не согласились с Дарьиными расчетами. Они заметили, что 2,42 евро в месяц через год выливаются уже в 28 евро. В течение 10 лет за ненужное подключение к газу пользователь заплатит уже 280 евро, а это серьезные деньги.

Сам вопрос перехода от газа на электричество также вызвал дискуссии у латвийцев.

«Сейчас мы готовим еду на газовой плите, — рассказала Диана, — за свет платим около 20 евро в месяц. Если бы поставили электрическую плиту, то платили бы все 50 евро в месяц. Это не выгодно, если человек много готовит. Например, приготовление бульона для холодца может занять четыре-пять часов. Я однозначно за газ».

А вот Юлия Садовникова рассказала, что уже восемь лет пользуется индукционной плитой: «Готовить еду стала в разы быстрее, воздух и все поверхности на кухне чище, чем при использовании газа. Положительно и то, что плиту можно использовать как рабочую поверхность, если на столе мало места. Обратно на газ я добровольно не перейду».

Еще на один плюс отказа от использования газа указал Дмитрий Колядко: «Купив электрическую плиту, хозяин квартиры имеет право легально

поставить вытяжку с выводом в вентиляционную шахту». Однако нельзя сказать, что эти аргументы убедили сторонников газовых плит. В ходе дискуссии каждый остался при своем мнении.

Что сколько стоит?

На предприятии *Gasco* сообщили, что услуги отключения от газа действительно предоставляют своим клиентам бесплатно. А вот за обратное подключение придется платить. Причем расходы могут не ограничиться 26 евро. Вот точный ценник *Gasco* на проведение связанных с подключением газа работ:

- Восстановление подачи газа с удалением заглушки, установленной на счетчике — **25,41 евро**,
- Восстановление подачи газа с открытием подземного газового вентиля — **58,08 евро**,
- Восстановление подачи газа с открытием надземного газового вентиля — **60,50 евро**,
- Восстановление подачи газа со сваркой (на внутренних сетях дома) — **135,52 евро**.

Если требуется заменить плиту или перенести счетчик

Если пользователь решит заменить электрическую плиту на газовую, ему также придется пригласить мастера. Сотрудники *Gasco* снимают и устанавливают газовые плиты за следующую плату:

- Присоединение газовой плиты при помощи гибкого соединения, восстановление подачи газа — **32,67 евро**,
- Отсоединение газовой плиты (с гибким соединением) — **31,46 евро**,
- Отсоединение газовой плиты (с жестким соединением) — **36,3 евро**,
- Отсоединение газовой плиты (со сваркой) — **52,03 евро**,
- Замена газовой плиты (с гибким соединением) — **35,09 евро**,
- Замена газовой плиты (с жестким соединением) — **42,35 евро**,
- Перенос газового счетчика в помещении (не больше, чем на три метра) — **139,15 евро**.

В целом решение переходить ли на электрическую плиту и отказываться ли от газа, очень индивидуально. Достигнете ли вы при этом экономии, зависит от класса энергосбережения выбранной вами индукционной плиты, частоты и режимов ее использования. **B**

ГАЗ ПОДЕШЕВЕЕТ КАК МИНИМУМ НА ПОЛГОДА!

Предприятие *Latvijas gāze* с 1 января 2020 года понижает тарифы для домохозяйств. Чем больше газа потребляет семья, тем большую экономию почувствует.

Согласно официальному сообщению в издании *Latvijas Vēstnesis*, для домохозяйств, потребляющих до 250 кубометров природного газа в год, дифференцированный конечный тариф с налогом на добавленную сто-

имость (НДС) и акцизом снизится на 6,8% — с 0,55436 евро за кубометр до 0,51671 евро за кубометр, а для домохозяйств, потребляющих от 250 до 500 кубометров природного газа в год, конечный тариф снизится на

7% — с 0,51643 евро за кубометр до 0,4805 евро за кубометр.

В то же время для домохозяйств, потребляющих от 500 до 25000 кубометров природного газа в год, конечный тариф будет снижен на 10,2% — с 0,35399 евро за кубометр до 0,31806 евро за кубометр.

В свою очередь фиксированная часть оплаты за природный газ в первой

половине следующего года останется неизменной. Она зависит от допустимой нагрузки (эта нагрузка указывается на вашем газовом счетчике):

- до 6 кубометров в час — 2,14 евро (с НДС);
- от 6,1 до 10 кубометров в час — 8,02 евро (с НДС);
- от 10,1 до 16 кубометров в час — 12,83 евро (с НДС);

- от 16,1 до 25 кубометров в час — 19,57 евро (с НДС);
- от 25,1 до 40 кубометров в час — 29,06 евро (с НДС).

Для потребителей природного газа с годовым потреблением до 25000 кубометров тарифы меняются два раза в год — 1 января и 1 июля, так что пониженный тариф будет действовать как минимум полгода. **B**

ШИНС: «КУПИТЬ ЖИЛЬЕ СЕГОДНЯ ДЕШЕВЛЕ, ЧЕМ ПОСТРОИТЬ!»

Какие тенденции наблюдаются на рынке недвижимости и упадут ли цены?

Лиене ВАРГА

Что происходит с рынком недвижимости в Латвии, стоит ли ждать падения или повышения цен на квартиры и станет ли жилье более доступным? Ответить на эти вопросы взялся Эдгар Шинс, председатель правления *Latvio*. Именно его прогнозы перед кризисом 2008 года и во время него оказались наиболее точными.

В своей статье «Горячая картошка – квартирный вопрос» (*Forbes*) Эдгар Шинс указывает на проблемы, которые мешают жителям Латвии улучшить свои жилищные условия. Одним из главных препятствий стала плохая доступность ипотечных кредитов: «Последние доступные данные за 2017 год свидетельствуют о том, что объем ипотечных кредитов в Литве и Эстонии немного вырос по сравнению с 2008 годом, в Латвии же наблюдается снижение».

Далее эксперт указывает, что ставка по ипотечному кредиту в Латвии составляет 2,9%, тогда как в Эстонии она равна 2,5–2,7%, в Литве же – 2,3%. Это влияет на условную покупательную способность латвийцев. Для сравнения, жителю Латвии требуется 62 месяца, чтобы накопить средства на покупку квартиры за 50 тысяч евро, в Литве этот срок составляет 61 месяц, а в Эстонии – 42 месяца.

Доступность финансов стала одним из факторов, которые заставляют латвийцев медлить с приобретением собственного жилья или арендовать квартиры. «Это создает напряжение на рынке найма, – считает Эдгар Шинс, – особенно в столице».

Впрочем, продавцы недвижимости не унывают. По мнению Эдгара Шинса, молодые люди в Латвии являются экономически активными, именно они будут задавать тон на рынке недвижимости впредь. Примерно треть молодых людей, живущих в Риге и Рижском районе, намерены приобрести собственное жилье в течение двух лет. Речь идет о 45 000 человек, которым нужны квартиры, отвечающие их требованиям.

Кстати, о требованиях покупателей. На латвийском рынке недвижимости недостаточно предложений, пишет Эдгар Шинс, а имеющиеся предложения не отвечают желаниям и возможностям покупателей.

«Домашние хозяйства сейчас меняются, – пишет эксперт, – они становятся малочисленными, все чаще состоят только из одного человека (в мире такие домохозяйства принято называть «человек плюс собака»). Меняется стиль жизни людей, которые хотят социализироваться вне дома. Меняется и экономический подход к выбору недвижимости: жилье, по мнению современных людей, должно быть экономным в содержании».

Как следствие, многие покупатели в Риге интересуются квартирами небольшой площади. В последние два года в эксплуатацию сданы несколько таких проектов, которые представляют собой перестройки довоенных доходных домов. «Спрос на маленькие квартиры сильно превышает предложение», – считает Шинс.

По-прежнему наибольший интерес у покупателей в Латвии вызывают квартиры стоимостью от 50 000 до 75 000 евро. В ближайшее время, по мнению главы *Latvio*, латвийцы продолжат искать маленькие, компактные квартиры с низкими коммунальными платежами. Некоторые девелоперы заявили, что готовы построить дома с подобными квартирами, которые будут сдаваться в наем. Но Эдгар Шинс считает, что предложение будет очень ограниченным и не сможет сколько-нибудь изменить цены на общем рынке недвижимости.

Пришло ли время покупать квартиру? Эдгар Шинс не отвечает на этот вопрос прямо, однако приводит следующий анализ: «Стоимость недвижимости сегодня сравнительно низкая, если сравнивать ее с расходами на строительство и т.п. Статистика показывает, что квадратный метр жилплощади в доме советской постройки до кризиса стоил около 1700 евро, теперь же он стоит 830 евро, в новых проектах цены упали с 2500 евро до 1700 евро за квадратный метр. Получается, что собственность можно приобрести по цене ниже себестоимости (купить выходит дешевле, чем постоить самому). Также очевидно, что спрос на жилплощадь не изменится, поскольку сегодня нет никаких показаний для коррекции цен (ни в сторону снижения, ни в сторону роста)».

По мнению Эдгара Шинса, государству следовало бы заняться стимулированием рынка недвижимости. Для этого следовало бы принять новый Закон о найме жилых помещений, поскольку прежний действует уже 26 лет. Также пора провести инвентаризацию процесса согласования строительных проектов, всячески помогать реновации имеющегося жилого фонда и обеспечить большую государственную поддержку молодым людям, желающим приобрести жилье – не только в Риге, но и в регионах. **В**

СОЛНЦЕ НАГРЕЕТ ВОДУ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ САЛАСПИЛСА

Парк солнечных коллекторов *Salaspils siltums* работает отлично, впереди – снижение тарифов на тепло!

Недавно предприятие *Salaspils siltums* первым в Латвии запустило парк коллекторов солнечной энергии. Первые результаты его работы превзошли ожидания. Предполагается, что этот смелый проект уже в следующем году позволит снизить тариф на теплоэнергию для жителей Саласпилса на 8–10%. Жители города будут получать тепло по ценам ниже рижских.

Напомним, что парк солнечных коллекторов построен на территории в шесть гектаров. Всего здесь установлено 1720 солнечных панелей. Для аккумуляции энергии, полученной от солнца, рядом выстроена емкость на 8000 кубометров теплоносителя. Планируется, что летом эта система будет обеспечивать Саласпилс горячей водой.

Ранее глава *Salaspils siltums* Ина Берзиня-Вейта рассказывала «Делаем вместе!», что проект солнечной энергии реализован с привлечением европейского софинансирования, его общая стоимость превысила семь миллионов евро.

– Солнечные панели работают и при облачной погоде. Мы планируем использовать эту систему в основном летом и частично осенью. В этот период в Саласпилсе не нужно будет жечь газ или щепу. Получение теплоэнергии при помощи солнечных коллекторов очень экономич-

но. Однажды вложившись в обустройство парка, далее мы должны тратить средства только на электроэнергию, которая используется для доставки полученного тепла в аккумуляторную емкость. Солнечный парк рассчитан на работу в течение примерно 35 лет.

В планах у Ины Берзиня-Вейты – по возможности отказаться от сжигаемого топлива при производстве теплоэнергии:

– Есть периоды, когда в сети поступает слишком много электричества, произведенного из возобновляемых источников. В таких случаях предприятию оплачивают, чтобы оно «сняло» эту электроэнергию. При помощи лишнего электричества можно производить тепло впрок и аккумулировать его в специальных емкостях с теплоносителем. Считаю, что лет через пять мы придем именно к этой системе. В перспективе это позволило бы снова понизить тарифы для жителей. **В**



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS: КАК ПОЛУЧИТЬ БУМАЖНЫЕ КВИТАНЦИИ ДЛЯ СДАЧИ ПОКАЗАНИЙ СЧЕТЧИКОВ?

Многие рижане уже слышали, что домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* в декабре снова вышлет своим клиентам бумажные квитанции для сдачи показаний счетчиков воды. Но квитанции получат не все клиенты домоуправления.

Напомним, что в сентябре 2019 года муниципальное домоуправление столицы перестало высылать клиентам бумажные квитанции для сдачи показаний квартирных счетчиков воды (ранее эти квитанции были частью квартирного счета). Жителям было предложено сдавать показания в электронном формате – при помощи коротких сообщений с мобильного телефона, на сайте *e-parvaldnieks.lv* или в специальных киосках, которые установлены в филиалах домоуправления. Желающие могли получить и бумажные квитанции, но за ними следовало раз в три месяца ходить в любой филиал *Rīgas namu pārvaldnieks*.

Результатом такой тактики домоуправления стало уменьшение числа тех жителей, которые сдавали «бумажные» показания. Если в августе *Rīgas namu pārvaldnieks* получил квитанции от владельцев 40 000 квартир, то в ноябре – только от 8500 собственников.

В конце ноября мэр Риги сменил правление *Rīgas namu pārvaldnieks*. Временным руководителем предприятия стал Эрнест Саулитис, который тут же распорядился вернуть бумажные квитанции за воду.

«Решение снова включить листочки в счета тех клиентов, которые по-прежнему пользуются этим видом подачи данных счетчиков воды, связано с несколькими факторами. Во-первых, предпраздничный период: в конце декабря несколько выходных дней, поэтому временное правление предприятия не считает обоснованной необходимость заставлять клиентов обращаться в центры обслуживания

клиентов, чтобы получить распечатанные листочки. Во-вторых, те клиенты, которые продолжают использовать листочки, очевидно, и в дальнейшем не планируют переходить на другие форматы подачи данных счетчиков, поэтому решение направлять этих людей в центры обслуживания клиентов за листочками в ближайшие три месяца – экономически необоснованно. В-третьих, первоочередная цель, которая ставилась при введении изменений в порядок подачи данных счетчиков на листочках – повышение числа пользователей электронными услугами – достигнута», – указал председатель временного правления *Rīgas namu pārvaldnieks*.

Таким образом понятно, что бумажные квитанции в декабре получат только те 8500 клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks*, которые в течение предыдущих трех месяцев обращались за ними в филиалы домоуправления.

«А что делать, например, нам? – спрашивают жители дома по ул. Финиера, 7 в Болдерае. – У нас жильцы не перешли на электронную сдачу показаний счетчиков воды, но и за бумажными квитанциями никуда не пошли. В прошлом месяце на весь подъезд показания счетчиков сдали только две квартиры».

Как пояснили в *Rīgas namu pārvaldnieks*, жителям, которые не обращались за бумажными квитанциями в филиалы, эти квитанции автоматически не возвратят. Но каждый собственник жилья имеет право сам обратиться в домоуправление с просьбой впредь высылать ему квитанции вместе со счетом. **B**

Адреса филиалов RNP	Адрес	Время работы
Рижский центр обслуживания клиентов	Ул. Бривибас, 49/53, Рига, 1-й этаж	Пн., вт., ср., чт., пт.: 8.00 – 19.00 Сб., вскр.: закрыто
<i>Vecrīga</i>	Ул. Кунгу, 7/9, Рига, центр приема посетителей Рижской думы	Пн.: 8:30 – 18.00 Вт., ср.: 8.15 – 17.00 Чт.: 8.15 – 18.00 Пт.: 8.15 – 16.00 Сб., вскр.: закрыто
<i>Centrs</i>	Ул. А. Чака, 42, Рига	Пн.: 10.00 – 19.00 Вт.: 8.00 – 16.00 Ср.: 8.30 – 17.00 Чт.: 10.00 – 18.00 Пт.: 8.30 – 16.00 Сб.: 10.00 – 15.00 Вскр.: закрыто
<i>Austrumi</i>	Ул. Зебиестес, 8, Рига, 1-й этаж	
<i>Bolderāja*</i>	Ул. Гобас, 6А, Рига, 1-й этаж	
<i>Daugava</i>	Ул. Маскавас, 168, Рига, 1-й этаж	Пн.: 10.00 – 19.00
<i>Jugla</i>	Бривибас гатве, 430А, Рига, 1-й этаж	Вт.: 8.00 – 16.00
<i>Kurzeme</i>	Ул. Мартина, 7, Рига, 1-й этаж	Ср.: 8.30 – 17.00
<i>Zemgale</i>	Ул. Э. Смильга, 46, Рига, 1-й этаж, Рижская Пардаугавская исполнительная дирекция	Чт.: 10.00 – 18.00
<i>Ziemeļi</i>	Ул. Тилта, 11, k-1, Рига	Пт.: 8.30 – 16.00 Сб., вскр.: закрыто

* Внимание! Филиал закрыт с 9 декабря 2019 до 12 января 2020 года. Информацию можно получить по адресу улица Мартыня, 7.

Обеденный перерыв с 12.30 до 13.00.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Информационный телефон: **8900**.

Телефон для экстренных вызовов: **80008989**.

Электронный адрес: rnpardvaldnieks@rnpardvaldnieks.lv.

НЕТ ДЕТЕКТОРА? УЗНАЙТЕ, КАК ВАС ОШТРАФУЮТ!

Меньше чем через месяц, к 1 января 2020 года, в каждом жилом доме и квартире Латвии должны быть установлены детекторы дыма. Пожарные призывают не ждать этой даты, а позаботиться о пожарной безопасности и установить детектор прямо сейчас.

Второго декабря по всей Латвии в отделениях Государственной пожарно-спасательной службы (ГПСС) прошли дни консультаций по теме дымовых детекторов. Консультации вызвали большой особый интерес у людей. Жители интересовались особенностями дымовых детекторов, их правильной установкой и местами продажи.

В квартире или частном доме должен быть хотя бы один датчик дыма, но установить его нужно в правильном

месте – там, где он не будет срабатывать из-за пыли или другого загрязнения. Лучше всего его закрепить к потолку в гостиной или спальне. Датчики необходимо периодически тестировать. Стоит помнить, что сигнал может появиться и из-за того, что заканчивается заряд батареи. Полная разрядка батарей на датчиках в среднем происходит за 9–12 месяцев.

Пожарные не планируют проверять каждую квартиру или дом. Но, если в процессе тушения пожара или по

жалобе от жильцов будет констатировано, что детектор дыма отсутствует, то за это нарушение правил пожарной безопасности, согласно кодексу административных правонарушений (статья 179), предусмотрен штраф в размере от 30 до 280 евро для физических лиц и от 280 до 1400 евро для юридических лиц.

В продаже можно найти детекторы по цене от пяти евро. На что в первую очередь покупателю стоит обратить внимание? На наличие маркировки «СЕ», которая указывает на соответствие стандартам Европейского Союза.

При наличии сигнализирующих дымовых детекторов шанс летального исхода при пожаре снижается на 75%. **B**

КУРЕНИЕ В СОБСТВЕННОЙ КВАРТИРЕ ПОД ЗАПРЕТ?

На портале общественных инициатив *Manabalss.lv* проводится сбор подписей за введение административной ответственности за курение в открытое окно в собственной квартире.

Автор инициативы Дмитрий Степанов указывает на то, что в многоквартирных жилых домах существуют проблемы с соседями-курильщиками, так как табачный дым проникает в соседние квартиры и угрожает здоровью их жильцов.

«К сожалению, найти общий язык с соседом-курильщиком удается не всегда, поэтому остается только обращаться в правоохранительные органы. Практика показывает, что в законах есть лазейки, которые позволяют курильщикам обойти ограничения на курение и остаться безнаказанными», – отметил Степанов.

Инициатива предусматривает внесение поправок в законы, чтобы из-

менить ситуацию в многоквартирных домах в пользу некурящих жильцов.

Авторы инициативы предлагают запретить курить в квартирах многоквартирных жилых домов у открытых внешних окон и предусмотреть для собственников квартир ответственность за нарушения ограничений и запретов на курение в пределах квартиры, а также ввести систему штрафов за повторные нарушения.

К моменту публикации за инициативу о запрете курения в открытое окно подписались уже около 1000 человек. Для того, чтобы инициатива попала в Сейм, необходимо собрать 10 000 подписей граждан Латвии. **B**

В РИГЕ – НОВЫЕ ПРАВИЛА ВЫВОЗА ОТХОДОВ!

Что запретят рижанам и за что придется платить?

Новые правила Рижской думы по обслуживанию отходов были провозглашены 3 декабря. Что это значит для горожан?

Первый вариант правил Рижской думы об обслуживании отходов был принят 30 октября, однако Министерство защиты среды и регионального развития отказалось их согласовать и порекомендовало самоуправлению внести в документ 43 исправления. Депутаты Думы приняли во внимание 22 рекомендации министерства, а одно категорически отклонили. «Министерство указало, что не видит смысла в запрете на сжигание зеленых отходов на территории города, – говорит глава рижского управления среды Эвия Пиньке. – Эта позиция нас очень удивила, ведь министерство должно заботиться о качестве воздуха, а сжигание отходов это качество очень ухудшает».

Что же изменится для горожан?

- До мая 2021 года должны быть заварены все мусоропроводы в многоэтажных домах.
- Несортированные отходы из индивидуальных домов нужно будет вывозить не реже, чем раз в месяц (если в доме задекларировано не более двух лиц, которые производят не более 120 литров отходов в месяц).
- Если в индивидуальном доме задекларировано более двух лиц, то вывоз мусора необходимо организовать не реже, чем раз в две недели.
- Вывоз мусора из многоквартирных домов должен осуществляться не реже, чем раз в неделю.
- Реже остальных мусор смогут вывозить жители, которые пользуются контейнерами для сортировки. Например, если в индивидуальном доме задекларировано не более двух лиц, которые сортируют мусор, то бытовые отходы разрешено вывозить раз в два месяца.

- Отходы из магазинов, кафе, торговых центров и проч. должны вывозиться не реже, чем раз в четыре недели.
- Коммерсанты обязаны заключить договор на более частый вывоз мусора, если того требует ситуация.
- Вывоз мусора в Риге будет запрещен в период с 23.00 до 5.00, чтобы шум мусоровозов не мешал покою жителей.
- Департамент жилья и среды Рижской думы создаст систему, в которой будут зарегистрированы все владельцы столичной недвижимости, заключившие договора на вывоз мусора, так что без договора будет не обойтись.
- Вывоз мусора с дач и садовых домиков можно будет организовать только в летние месяцы, когда хозяева реально там проживают.
- Оператор по вывозу отходов обязан будет обеспечить клиентов необходимым количе-

ством контейнеров для сбора мусора, дизайн которых будет согласован со столичным департаментом жилья и среды.

- Операторы по вывозу отходов в сотрудничестве с самоуправлением обязаны организовать обучение общества по вопросам охраны окружающей среды – с тем, чтобы рижане активнее сортировали отходы.
- Операторы смогут не собирать отходы, которые находятся на мусорной площадке, если трижды в течение одного месяца было зафиксировано, что жители оставляют мусор вне контейнеров или отходы просто не помещаются в мусорниках.
- Также операторы смогут не вывозить отходы, если в контейнер попал мусор, не соответствующий его маркировке; если к контейнерам нет доступа; если дорога к мусорной площадке находится в плохом состоянии или там поставлены запрещающие знаки. **В**

РЕШЕТКУ В ПОДЪЕЗДЕ ПОСТАВИЛ ОДИН СОСЕД, А ЗАПЛАТИТ ВЕСЬ ДОМ!

Жители многоквартирных домов, которые установили двери или решетки в подъездах, могут ждать неожиданные расходы. Эти самые двери или решетки придется демонтировать. За свой счет или за счет дома. Столичное домоуправление Rīgas namu pārvaldnieks разослало жителям письма о том, что в декабре 2019 года все решетки должны быть демонтированы.

Двери-решетки чаще всего ставят в домах 119-й серии. Это дополнительная защита от грабителей. Да и планировка общих помещений это легко позволяет сделать. Грабителей боялась и Ольга, когда устанавливала решетку у себя в подъезде дома в микрорайоне Золитуде, сообщает Русское вещание LTV7.

«Мы установили эту решетку более пяти лет назад. Побудило нас то, что нас хотели ограбить, поэтому мы сразу обратились в компанию, где устанавливают железные решетки в таких сериях. Здесь у нас дверь вот эта деревянная уже стоит, ее ковыряли, стружка уже была на полу, и я поняла, что кто-то хотел взломать дверь», – рассказала Ольга.

Но недавно Ольге пришло письмо. Домоуправление Rīgas namu pārvaldnieks извещает, что все решетки должны быть демонтированы. Причина – дополнительные двери не отвечают требованиям пожарной безопасности. Письмо пришло после проверки пожарных.

«Решетки поставлены в коридорах, которые представляют собой эвакуационный выход в случае пожара. И если там смонтирована дверь, которую не открыть в течение трех секунд, то дверь эта является помехой для эвакуации – человек не сможет спастись. Нельзя устанавливать двери там, где нам захотелось. И если нам захотелось установить дверь на путях эвакуации, то они

должны соответствовать требованиям. И это надо согласовывать», – отметила представитель Государственной пожарно-спасательной службы Агрита Витола.

По словам Ольги, дверь и ее установка обошлись в 300 латов. Но вот обслуживающая фирма не упоминала о том, что для этого необходимы какие-либо согласования.

При этом представитель Рижского строительного управления Эдгарс Бутанс говорит, что стройуправа на установку подобных дверей и решеток в подъездах разрешения не выдавала, не выдает и выдавать не будет.

«Строительная управа такие решения не согласовывает. Все случаи, где есть

такие решетки в подъездах, – это самовольное строительство. Возможно, жители не знали, что это нужно согласовывать или же кто-то по их заказу установил эти двери. Если пожарно-спасательная служба или домоуправ констатирует нарушения, их нужно устранить и демонтировать двери», – пояснил Бутанс.

Получается, что до сих пор двери-решетки стоят на своем месте только потому, что о них никто не знает. Но как только узнают, будут приняты меры. По крайней мере, так обещают в Rīgas namu pārvaldnieks. Если жители не демонтируют решетки сами, этим займется домоуправ. А счет за услугу получит весь дом. **В**

ТАРИФ НА СВЕТ СНИЖАЕТСЯ, СЭКОНОМИМ... ПО 0,4 ЕВРО

В ноябре акционерное общество Sadales tīkls сообщило, что с 1 января 2020 года тариф на электричество снизится на 5,5%.

Новый тарифный план утвержден Комиссией по регулированию общественных услуг сроком на пять лет и будет действовать вплоть до 2024 года.

На предприятии поясняют: понижение тарифа стало возможным благодаря внедряемой с 2017

года программе энергоэффективности. Это позволило предприятию сэкономить 26 млн евро, которые путем снижения тарифа фактически будут возвращены потребителю.

Однако в денежном выражении выгода для жителей Латвии будет невелика. Например, при потреблении 100 кВт/ч счет уменьшится на 0,40 евро в месяц (включая НДС). **В**

ЗА ОТСУТСТВИЕ ДЕКЛАРИРОВАНИЯ – ШТРАФ ДО 350 ЕВРО!

Сейм принял в окончательном чтении поправки к Закону о декларировании места жительства. В нормативный акт внесен пункт о штрафах за отсутствие декларирования.

Закон о декларировании места жительства достаточно мягок по отношению к нарушителям. Например, согласно его нормам любой человек может задекларироваться по любому адресу, не предоставляя никаких доказательств своих на это прав. В свою очередь, хозяину жилища, в котором «прописался» такой обманщик, приходится платить дополнительные счета за вывоз мусора и ходить по учреждениям с просьбой аннулировать декларирование чужака.

Зато теперь в законе появилась норма о штрафах для тех жителей Латвии, которые вообще не задекларировали места жительства. Их смогут наказывать предупреждением или денежным штрафом на сумму до 70 денежных

единиц (каждая единица – это пять евро). Применять штраф сможет Управление по делам гражданства и миграции, административная комиссия самоуправления, муниципальная полиция, государственная полиция или же государственная погранохрана. Депутаты проголосовали за поправки единогласно.

Изменения в Законе о декларировании практически ничего не изменят для жителей Латвии. Подобная норма о штрафах на сумму до 350 евро ранее содержалась в Законе об административных нарушениях. Поскольку с 1 июля 2020 года этот закон потеряет силу и будет заменен новым Законом об административной ответственности, норму о штрафах просто перенесли в профильный нормативный акт. **В**

ALTUM: «ГРАНТЫ НА РЕНОВАЦИЮ ЖИЛЬЯ ПОДОШЛИ К КОНЦУ»

В начале декабря стало известно, что зарезервировано уже 95% средств, выделенных на реновацию жилья в Латвии на срок до 2023 года. За 50-процентным софинансированием утеплительных работ обратились представители 662 домов.

«Мы приближаемся к финишной прямой, – сообщила Дина Каупере, руководитель департамента программ энергоэффективности Altum. – В этот период мы получаем рекордное количество заявок, их число еженедельно достигает 10–12».

За домами, которые обратились в Altum, зарезервировано 155,2 миллиона евро. Такую же сумму

владельцы квартир должны будут вложить в утепление самостоятельно. Это большие средства, однако в целом строительные работы обойдутся жителям Латвии вполтину дешевле. Программа поддержки реновации продлится и после 2020 года, однако еще не известно, насколько благоприятными будут ее условия. **В**

ОСТЕКЛЕНИЕ ЛОДЖИЙ: ЗАПРЕТИТЬ НЕЛЬЗЯ РАЗРЕШИТЬ

В прошлом году в Рижскую стройуправу было подано 70 заявок на остекление лоджий

Марина МАТРОНИНА

Инесса попала в неприятную ситуацию: за 700 евро она застеклила лоджию, а через два года получила от Стройуправы предписание разобрать остекление. Почему инспекторы наказали именно Инессу и как легализовать остекление лоджии? – мы задали вопросы специалистам.

Когда лоджия не в радость

Рижанка Инесса жила в денационализированном доме и квартире от Рижской думы получила только в 2015 году. Всего в доме 89 квартир, из них только 10 принадлежат самоуправлению.

– Жилье досталось нам в очень плохом состоянии, в помещении даже напольного покрытия не было. Весь ремонт мы с близкими сделали за свой счет, – рассказывает женщина.

Главный недостаток полученной Инессой квартиры заключался в том, что та располагалась на первом этаже рядом с подъездом.

– Во-первых, несколько раз нам выбивали стекла. Во-вторых, на лоджию, а затем в квартиру можно забраться без труда. Как-то сын мне это наглядно продемонстрировал. В-третьих, напротив окна растет сирень. Мне приходилось постоянно убирать с лоджии листья, а зимой чистить от снега, – перечисляет маленькие неудобства Инесса.

Посоветовавшись с родными, она решила пригласить специалистов по остеклению лоджий. Через две недели женщина уже наслаждалась тишиной и чистотой на своей лоджии, поглядывая на улицу через стеклопакет. Все удовольствие, по ее словам, обошлось в 660 евро.

– В холодное время года в квартире теплее, чем раньше. Теперь у меня на лоджии круглый год стоят цветы. Есть куда поставить мешок с картошкой, – перечисляет полученные бонусы жительница муниципальной квартиры.

Однако радость от дополнительного комфорта длилась недолго. В этом году Инесса получила письма от Строительной управы и Департамента жилья и среды.

– Из этих документов я узнала, что остекление лоджии является не-

законным строительством. Мне дали полгода на то, чтобы или все разобрать, или согласовать строительную документацию на уже имеющееся остекление. Признаться, я даже понятия не имела о какой-то строительной документации. Например, в нашем доме застеклено много лоджий. Неужели у всех жителей есть согласованные проекты? – удивляется женщина.

Пользователи соцсетей живо отреагировали на ситуацию, с которой столкнулась Инесса. Несколько человек поделились собственным опытом.

– Скорее всего, инспектор Стройуправы предписал Инессе разобрать остекление, потому что на нее нажаловался кто-то из соседей, – считает Ольга Балгая. – Иначе как объяснить, что в Риге остеклены 50% балконов и лоджий, но предупреждения получают единицы жителей?

– Я купила квартиру с уже остекленным балконом, – переживает Елена, – в Стройуправе пока закрывают на это глаза, но теперь я начала беспокоиться.

Некоторые рижане сообщают, что сталкивались с подобными ситуациями, но смогли легализовать имеющееся остекление балконов.

– Мы тоже купили трехкомнатную квартиру 602-й серии с уже остекленной лоджией. Я начал процесс согласования в ноябре 2018 года, а окончательное одобрение Стройуправы получил только в августе этого года. Заказ проекта и оформление документов обошлись мне примерно в 300 евро.

Инесса тоже не намерена разбирать свою лоджию, которой теперь удобно и комфортно пользоваться.

– Наверняка согласование нужных бумаг обойдется мне дешевле, чем сноса всей конструкции, – полагает женщина.

Владелец квартиры – Рижское самоуправление в лице Департамента



жилья и среды – ничего против легализации застекленной лоджии не имеет.

Кто согласен?

Почему самоуправление вообще волнуется об остеклении лоджий? Оказывается, по Закону о квартирной собственности фасад любого многоквартирного дома является общей собственностью всех квартировладельцев. Самовольное изменение его вида может не только испортить конструкцию, но и вызвать недовольство соседей.

В 2014 году вступил в силу ряд строительных нормативов, согласно которым остеклять лоджии следует по единому проекту. Как показала история с Инессой, вопрос актуален для тысяч рижан. За 2018 год на согласование в столичную Строительную управу подано лишь 70 проектов остекления, тогда как всего в столице более 200 тысяч лоджий и балконов.

Специалисты Рижской стройуправы рассказали, что нужно знать перед остеклением лоджии, а также как легализовать уже имеющееся остекление.

– С чего начинать остекление лоджии?

Отвечает руководитель отдела правовой поддержки Рижской строительной управы Даце Скалбе:

– Порядок строительства в Риге определяется Законом о строительстве, правилами Кабинета министров № 500 и другими нормативными актами. Если вы решили остеклить лоджию в многоквартирном доме, начать нужно с опроса других владельцев квартир. Для разрешения остекления вашей лоджии достаточно простого большинства голосов квартировладельцев. А вот в домах, которые не разделены на отдельные квартирные собственности, для принятия решения нужно собрать 100% голосов владельцев дома.

– Достаточно ли владельцу квартиры, который хочет остек-

лить лоджию, собрать подписи соседей или же необходимо общее собрание?

– Закон о квартирной собственности четко не отвечает на этот вопрос. На мой взгляд, правильнее всего организовать общее собрание, решение которого будет обязательным для всех. Наниматели жилья могут голосовать на таком собрании, только если у них имеется доверенность от владельца квартиры (такую доверенность не нужно заверять у нотариуса. – Прим. ред.).

За помощью к специалистам

– Итак, собственники нашего дома проголосовали за то, чтобы разрешить мне, владельцу отдельной квартиры, остеклить лоджию. Что мне делать дальше?

Отвечает архитектор и заместитель начальника отдела защиты памятников архитектуры Рижской строительной управы Кристине Зиверте:

– Следующий шаг – заказ эскизного проекта на остекление лоджии. Такой проект можно заказать от лица всех собственников квартир и оплатить из общих накоплений дома. Для этого также требуется решение общего собрания. Если активный собственник не хочет ждать, то может за собственные средства заказать проект, после чего останется только согласовать его с остальными квартировладельцами на общем собрании или путем опроса (в многоквартирном доме – простым большинством голосов).

– Где искать сертифицированных специалистов?

– С такой задачей справится архитектор или строительный инженер, но только тот, который работает с проектированием. Найти необходимых экспертов вы можете на домашней странице Латвийского объединения архитекторов (www.latarh.lv) или информационной строительной системе www.bis.gov.lv в регистре специалистов, у которых есть сертификат по проектированию. Когда выбор сделан, специалист готовит соответствующую документацию. Согласование конкретного проекта происходит вне зависимости от того, есть ли в доме другие остекленные лоджии или нет.

– Кто должен платить за работу архитектора?

– Решение за общим собранием квартировладельцев.

– Сколько времени требует процесс согласования эскизного проекта в Строительной управе и сколько он стоит?

– Подать пакет документов необходимо в клиентский центр. Мы – юрист и архитектор – его рассматриваем в течение двух недель. Для жителей процесс согласования бесплатный. С нового года подать документы можно будет в электронном виде. Перед реализацией проекта застекления управляющая компания должна обследовать дом и дать свое заключение о состоянии конструкций.

Рациональная идея

– Могут ли жители одного дома обратиться к жителям другого дома, у которых уже есть согласованный проект, выкупить его, а затем подать его в Стройуправу на согласование?

– Нет, но люди могут обратиться к тому же специалисту. Уже прошел общественное обсуждение новый Генеральный план развития Риги до 2030 года. Там будет раздел «Остекление лоджий». Наши и другие специалисты разработали предложения по остеклению для типовых домов. Они не будут обязательными для исполнения и жители, как сейчас, в праве заказать у архитектора свой проект. Однако если выбор падет на один из подготовленных и предложенных нами проектов, то согласовывать в Стройуправе его уже не

«Если вы решили остеклить лоджию в многоквартирном доме, начать нужно с опроса других владельцев квартир. Для разрешения остекления вашей лоджии достаточно простого большинства голосов квартировладельцев».

придется. Но заручиться поддержкой большинства жителей потребует все равно. Однако поскольку новый план развития еще не принят, обещать такой бонус для жителей я пока не могу.

По проторенной дорожке

– Проект согласован, лоджию застеклили, а теперь застеклить лоджию хочет мой сосед. Что он должен для этого сделать?

– Приходить к нам уже не надо. Следующий, кто в конкретном жилом доме захочет застеклить лоджию, обращается в домоуправление, где будет храниться один экземпляр эскизного проекта, уже согласованного в Стройуправе. Любой житель дома при застеклении лоджии обязан будет руководствоваться этим единым проектом. Словом, проект необходимо согласовать только один раз.

Незаконное строительство не приговор

– Предположим, что человек купил квартиру с застекленной лоджией, проект которой не был согласован в Стройуправе. Как ему поступить – жить себе тихо или все же поступить по закону?

– В первую очередь я рекомендую новому владельцу обратиться в домоуправление и поинтересоваться, был ли в доме сделан единый проект остекления. Также такую информацию можно запросить у нас в архиве. Если проект есть, то надо лишь проверить, соответствует ли ему остекление вашей лоджии. Часто бывает, что проекту не соответствует не только цвет лоджии, но и количество оконных створок и даже направление, в котором они открываются. В случае, если конструкция остекления вашей лоджии отличается от общего эскизного проекта, ее следует переделать. Если же остекление соответствует проекту, то квартировладелец может жить спокойно.

– А что, если в доме не согласован единый проект остекления?

– Владельцу квартиры придется пройти весь путь, описанный выше – провести общее собрание, заказать проект и согласование.

Никаких штрафов за покупку квартиры с незаконно остекленной лоджией не предусмотрено. Вы просто должны легализовать незаконное строительство.

– Допустим, в доме много незаконно застекленных лоджий и все они разные, но никто из жильцов не хочет переделать свою лоджию под единый проект. Что с ними будет?

– Следует учитывать, часть лоджий застеклена очень давно, возможно, даже в советское время. Отмечу, что законность и правомерность строительства, произведенного до 5 апреля 1993 года, Строительная управа не оценивает. Однако если застекление лоджий проведено в недавнем прошлом и мы получили жалобу на самовольное застекление, то проводим обследование и начинаем административное дело, в рамках которого поручаем владельцу квартиры либо согласовать проект остекления, либо вернуть прежний вид лоджии. Штрафовать жителей не является самоцелью Строительной управы. В кризисные годы правительство само призвало жителей застеклять лоджии, таким образом

уменьшая теплопотери в квартире. Учитывая упомянутое, мы даже предложили законодателям принять имеющееся застекление лоджий как факт, законность которых не подлежит пересмотру. Пока решения нет, наши инспекторы фиксируют нарушения в застеклении лоджий только в тех случаях, когда получены жалобы от соседей или очевидно, что лоджия застеклена недавно.

– Предположим, что в доме согласован единый проект остекления. Обязательно ли остальным жильцам остеклять свои лоджии?

– Нет, такой обязанности нет. Но если кто-то из жителей в будущем захочет застеклить лоджию, то это можно будет сделать только по уже согласованному проекту, который хранится в домоуправлении.

Неравнодушные граждане

– Как вы узнаете о незаконно остекленных лоджиях?

– Получаем информацию во время плановых проверок, а также от жителей. Получив жалобу, инспекторы выезжают на место, осматривают объект, а затем по базе данных проверяют, согласовано ли остекление. В случае нарушения квартировладельцу высылают письмо, в котором предлагается или вернуть лоджию в первоначальный вид, или согласовать ее остекление. На все про все мы даем от трех до шести месяцев. Если человек по объективным причинам не успевает выполнить решение Строительной управы, он может обратиться к нам и продлить срок. В противном случае начинается административный процесс и на хозяина квартиры налагают штраф. Для физических лиц он начинается с 50 евро.

Платить придется постоянно

– Допустим, заплатил человек штраф. В таком случае он может и дальше жить спокойно?

– Нет, ведь нарушение не устранено. Если мы видим, что человек не реагирует на наши предупреждения, мы имеем право выписывать все новые штрафы, суммы которых будут увеличиваться. Думаю, каждый человек понимает, что лучше выполнить строительный норматив, потратив на это определенную сумму, чем платить бесконечные штрафы.

Даце Скалбе:

– На практике бывает, что один сосед жалуется на незаконное остекление другого соседа. Наши работники выезжают на место и заодно фиксируют такое же нарушение у других жителей дома.

Два проекта

– В Латвии есть дома типовых проектов, в квартирах которых имеются лоджии разных размеров. Значит ли это, что жители должны согласовать два единых проекта остекления – по одному на каждый вид лоджии?

– Да, так и есть. Придется заручиться поддержкой большинства жильцов, заказать второй проект и согласовать у нас.

– Можно ли застеклить балкон?

– Остекление балконов возможно только при перестройке фасада здания, для реализации которого необходим минимальный строительный проект, подразумевающий переделку всего фасада одновременно. Понятно, что для таких масштабных работ нужно согласие собственников квартир. **В**

ПОДПИШИТЕСЬ

Делаем
ВМЕСТЕ!

И В 2020 ГОДУ
ПОЛУЧАЙТЕ
ГАЗЕТУ НА ДОМ!

Новости о коммунальных услугах,
тарифах и управлении – прямо на дом!

Оформляйте абонемент в ближайшем
отделении *Latvijas Pasts*
или в интернете на abone.pasts.lv!
ИНДЕКС «Делаем вместе!» – 1255

ЦЕНА НА ГОД – только 8,54 евро
В 2020-м году мы будем с вами
КАЖДЫЙ МЕСЯЦ

ВАЖНЕЙШЕЕ ИЗ ПРАВИЛ КАБИНЕТА МИНИСТРОВ № 1013

Порядок, в котором владелец квартиры в многоквартирном жилом доме рассчитываются за услуги, связанные с использованием квартирной собственностью

1. Правила определяют:

1.1. порядок, в каком производится оплата за необходимые для содержания многоквартирного жилого дома (далее – жилой дом) теплоэнергию, водоснабжение, канализацию, ассенизацию, услуги обслуживания бытовых отходов (далее – услуги), если услуга предоставляется через посредничество государственного собственника жилого дома или самоуправления;

1.2. критерии, по которым определяется часть оплаты, которую собственник каждой квартиры вносит за полученные услуги, а также порядок, в котором владельцы квартир получают информацию об условиях договора поставки соответствующей услуги.

2. Правила применяются до дня, пока общность владельцев квартир или уполномоченное лицо владельцев квартир не переймет права управления жилым домом на основании акта сдачи-приема и владельцы квартир взаимно не договорятся о том, как определять полагающуюся каждому владельцу квартиры часть оплаты за полученные услуги и порядок их получения.

2.1 В соответствии с Законом о приватизации домов государства и самоуправления (50-я статья, третья часть, 2-й пункт) общность собственников квартир, приняв соответствующее решение, имеет право менять критерии для определения оплачиваемой части полученных услуг, описанные в данных правилах или введенные по решению управляющего (например, пункты 17.4., 17.5., 17.5.¹, 17.6., 17.1 и 19.) и порядок поставки услуги, а также условия, которые связаны с выполнением обязательств, описанных в данных правилах (например, пункты 14.², 28., 29.¹, 30. и 30.¹ данных правил).

3. Обеспечение дома услугами организует управляющий, от лица владельцев квартир заключая договор о поставке услуг и их использовании.

4. Управляющий обязан:

4.1. ознакомить каждого владельца квартиры с условиями заключенного договора о поставке услуг конкретному жилому дому, письменно указав время и место получения соответствующей информации;

4.2. письменно информировать каждого владельца квартиры об изменениях в договорах на поставку соответствующих услуг. Упомянутую информацию следует разослать в течение месяца со дня вступления в силу поправок, которые касаются:

4.2.1. порядка оплаты услуг;

4.2.2. условий поставки услуг (например, периодичности оказания услуг, параметров теплоносителя);

4.2.3. порядка, в котором производится перерасчет за услугу, которая не была обеспечена или не была обеспечена в качестве и количестве, предусмотренном договором.

(...)

7.¹ В счетах за потребленную теплоэнергию управляющий обязан:

7.¹ 1. Указать общее потребление теплоэнергии в жилом доме в расчетный период (в мегаватт-часах), а также количество теплоэнергии (в мегаватт-часах), относимое в расчетный период к конкретной квартире, нежилому помещению или художественной мастерской (далее – отдельная собственность), отдельно указывая количество теплоэнергии, затраченное на отопление жилого дома и приготовление горячей воды;

7.¹ 2. Раз в год указывать:

7.¹ 2.1. общее потребление теплоэнергии в жилом доме (в мегаватт-часах), а также потребление теплоэнергии (в мегаватт-часах), относящееся к отдельной собственности, также указывая, сколько теплоэнергии затрачено на отопление жилого дома и отдельно на приготовление горячей воды;

7.¹ 2.2. общее условное потребление теплоэнергии в жилом доме из расчета на квадратный метр отапливаемой площади (в том числе для помещений общего пользования) (в киловатт-часах на квадратный метр в год), а также потребление теплоэнергии из расчета на площадь отдельной собственности (в киловатт-часах на квадратный метр в год).

8. Владелец квартиры имеет право требовать:

8.1. информацию о показаниях установленных в доме счетчиков, в соответствии с которыми начисляется плата за соответствующую услугу за каждый расчетный период;

8.2. информацию, в соответствии с которой в конце каждого расчетного периода определяется плата за соответствующую услугу, если на вводе коммуникаций в жилой дом не установлены счетчики;

8.3. другую информацию, связанную с платежами.

9. Управляющий обязан в течение семи рабочих дней предоставить письменную информацию на запрос, упомянутый в 8-м пункте данных правил.

10. Управляющий или его уполномоченное лицо или другое лицо, уполномоченное на это в соответствии с решением общности собственников квартир, имеет право проверять показания установленных в квартирах счетчиков, их работу и техническое состояние пломб.

(...)

14. Потребление воды учитывают при помощи счетчиков, соответствующих следующим требованиям:

14.1. они прошли оценку соответствия согласно нормативным актам о метрологических требованиях к счетчикам потребления воды, измерительным приборам и о порядке их метрологического контроля;

14.2. они верифицированы в соответствии с нормативными актами, определяющими список измерительных приборов, подпадающих под государственный метрологический контроль, периодичность их верификации и повторной верификации, требования к сертификатам верификации и отметкам о верификации – с учетом решения общности владельцев квартир, принятого согласно пункту 14.⁴ данных правил, или решения управляющего о периоде повторной верификации (если такое решение принято).

14.¹ Счетчики потребления воды в отдельном объекте недвижимости устанавливает, меняет и повторно верифицирует владелец квартиры, если только общность владельцев квартир (согласно пункту 14.³ данных правил) или управляющий (согласно пункту 30.²) не приняли решение о другом порядке.

14.² У управляющего имеется обязанность как минимум за три месяца до окончания срока верификации счетчиков воды письменно сообщить владельцу квартиры о его обязанности произвести повторную верификацию счетчиков (пункт 14.¹ данных правил) и, если повторная верификация не проведена, как минимум раз в месяц после истечения срока верификации счетчика письменно информировать об этом. Также управляющий обязан сообщить о порядке, в котором проводится верификация счетчиков потребления воды, в том числе – о пломбировании места подсоединения счетчика в присутствии управляющего, если он требует этого в соответствии с пунктом 14.⁵ данных правил.

14.³ Общность собственников квартир может определить порядок (в том числе требования к техническим параметрам, дополнительному оборудованию и установке квартирных счетчиков), в каком владелец квартиры или управляющий обеспечивает установку, замену и повторную верификацию счетчика воды в отдельной собственности в соответствии с нормативными актами о единстве измерений. Упомянутый порядок един для всего жилого дома.

14.⁴ В случае, если общность собственников квартир или управляющий (в порядке, предусмотренном пунктом 30.² данных правил) принимают решение о приобретении счетчиков потребления воды в общую собственность, их единой установке, замене или повторной верификации, у них есть право определить другой период верификации без соблюдения указанного в нормативных актах периода, но этот срок не должен превышать срок пользования счетчиком, указанный в инструкции производителя.

14.⁵ Управляющий или другое лицо, которое установило или заменило счетчик потребления воды, пломбирует место подсоединения счетчика. Если счетчик установлен или заменен другим лицом, управляющий может потребовать, чтобы место подсоединения счетчика было опломбировано в его присутствии, но обязан проинформировать об этом заранее в соответствии с пунктом 14.² данных правил. Связанные с этим затраты управляющий включает в расходы на содержание и обслуживание жилого дома.

(...)

17. За услуги, которые не подлежат измерению или на которые нет счетчиков, расчеты ведутся следующим образом:

(...)

17.4. за обслуживание бытовых отходов и ассенизацию:

17.4.1. если отдельная собственность – это квартира, то пропорционально числу задекларированных лиц, разделяя сумму, которая остается после вычета совершенных владельцами нежилых помещений и художественных мастерских платежей из общего платежа жилого дома. Если в квартире нет ни одного задекларированного лица, то подсчет делают как за одно задекларированное лицо. Если сведения о задекларированных лицах аннулированы, то перерасчет за предыдущие периоды не совершают;

17.4.2. если отдельная собственность – это нежилое помещение или художественная мастерская, то в соответствии с условиями индивидуального договора с поставщиком услуги до заключения такого договора размер оплачиваемой части определяет управляющий. Размер оплачиваемой части за ассенизацию определяет управляющий, принимая во внимание цель использования нежилого помещения или художественной мастерской.

17.5. за канализацию – пропорционально количеству использованной воды;

17.5.¹ за ливневую канализацию – в соответствии с числом отдельных собственности;

17.6. за электроэнергию для освещения помещений общего пользования, а также для работы общих устройств и инженерных коммуникаций – в соответствии с числом отдельных собственности.

17.¹ Часть оплачиваемой теплоэнергии определяют в соответствии с выбранной управляющим методикой, принимая во внимание возможности учета (распределения) теплоэнергии, а также технические возможности домовой системы отопления и горячего водоснабжения.

18. Если в отдельной собственности устроено автономное отопление или отдельная собственность не пользуется центральным горячим водоснабжением, то владелец платит за часть теплоэнергии, потраченной на нужды общего пользования, которая относится к его отдельной собственности, в соответствии с подсчетом, разработанным специалистом по теплоснабжению и согласованном с управляющим.

18.¹ Управляющий обязан включать в счета за потребленную воду сведения об общем объеме поставленной дому воды, а также разницу между показаниями общедомового счетчика (прибора коммерческого расчета) и суммой потребления воды, зафиксированной квартирными счетчиками воды (далее – разница потребления воды).

19. Если образуется разница потребления воды, то производится перерасчет потребления воды. Владельцы квартир покрывают разницу в потреблении воды в соответствии с одним из следующих способов подсчета, которые выбирает управляющий:

19.1. в соответствии с числом отдельных собственности в жилом доме;

19.2. пропорционально среднему потреблению воды в отдельном объекте собственности;

19.3. пропорционально среднему потреблению воды в отдельной собственности за последние три месяца;

19.4. в соответствии с идеальными частями общей собственности, входящими в отдельную собственность;

19.5. в соответствии с числом проживающих (или задекларированных) в отдельной собственности лиц, если в жилом доме нет нежилых помещений или мастерских художников, одновременно определяя порядок, в котором актуализируют число живущих или задекларированных в жилом доме лиц, и порядок определения части оплаты, если управляющему неизвестно количество этих лиц.

19.¹ Порядок распределения разницы потребления воды, упомянутый в 19 пункте данных правил, можно не применять, а разницу потребления воды или ее часть разделять между собственниками следующих квартир (если такие в доме имеются):

19.¹ 1. которые в срок не сдали информацию о показаниях счетчика воды в течение как минимум трех месяцев подряд, если в соответствии с 27-м пунктом данных правил в доме не определен другой порядок считывания показаний;

19.¹ 2. в отдельных собственность которых счетчики воды не установлены или не заменены, если только в соответствии с пунктами 14.³ и 30.² данных правил в доме не определен другой порядок установки и замены счетчиков воды;

19.¹ 3. в отдельных собственность которых счетчики воды установлены, но не соответствуют требованиям нормативных актов о единстве изменений и решений общности собственников квартир или управляющего (14.³-й и 30.²-й пункты данных правил);

19.¹ 4. которые повторно не позволили произвести проверку имеющихся в отдельной собственности счетчиков воды (пункт 10), если о проведении такой проверки было письменно сообщено им как минимум за неделю путем доставки оповещения на адрес отдельной собственности, в которой запланирована проверка;

19.¹ 5. в которых при проверке (пункт 10) определено, что место подсоединения счетчика воды не опломбировано или не опломбировано в присутствии управляющего в соответствии с данными правилами, или же счетчик, его метрологическая пломба или пломба места подсоединения повреждены или самовольно заменены, или сняты, или были попытки воздействия на работу счетчика;

19.¹ 6. которые повторно не позволили управляющему произвести установку, замену или обеспечить повторную верификацию счетчиков воды в своей отдельной собственности, если это входит в обязанности управляющего или другого уполномоченного владельцами квартир лица (согласно пунктам 14.³ и 30.² данных правил) и письменное сообщение об этих работах было как минимум за неделю выслано на адрес соответствующего объекта отдельной собственности.

19.¹ 7. В случае, упомянутом в 23 пункте данных правил.

19.² Если применяется порядок распределения разницы воды, упомянутый в пункте 19.¹ данных правил, то максимальное количество доставленной воды определяется следующей формулой:

$$V_{\text{кор.норма}} = N_{\text{перс.}} \times V_{\text{перс.норма}} \text{ где:}$$

$V_{\text{кор.норма}}$ – максимальное количество доставленной воды на одну отдельную собственность;

$N_{\text{перс.}}$ – число задекларированных лиц или число фактически проживающих в отдельной собственности лиц, определенное владельцами квартир. Управляющий принимает во внимание сведения о фактически проживающих лицах, если их число больше числа задекларированных лиц. Если число фактически проживающих лиц неизвестно и в квартире нет ни одного задекларированного лица, расчет производится как на одно лицо;

$V_{\text{перс.норма}}$ – норма потребления воды на одного жителя в месяц (кубометры), которая установлена в правилах самоуправления об условиях договора об общественном водоснабжении (например, в Риге зависит от степени благоустройства дома, но не превышает 6 кубометров воды в месяц на человека).

19.³ В случае, если при применении порядка, предусмотренного пунктом 19.² данных правил, разница в потреблении воды

не разделена полностью, то ее остаток распределяется в соответствии с пунктом 19 данных правил, в том числе – на отдельные собственности, к которым применялся порядок оплаты, упомянутый в пункте 19.². Если в каком-нибудь из владельцев квартир, упомянутых в пункте 19.², больше двух месяцев подряд применяется подсчет потребления воды в соответствии с формулой 19.² пункта данных правил, то, начиная с третьего месяца, к нему применяют порядок подсчета платы за воду, определенный собственниками квартир (если этот порядок принят с соблюдением 22-го пункта данных правил).

(...)

22. Потребление воды, подсчитанное для владельцев квартир, не может превышать объема поставленной дому воды.

23. Управляющий имеет право за собственные средства произвести верификацию счетчиков воды, а также требовать, чтобы владелец квартиры обеспечил доступ к счетчикам для досрочной верификации. Если владелец квартиры не соглашается на верификацию счетчиков, то управляющий выставляет ему счет за потребление воды в соответствии с пунктом 19.¹ данных правил.

23.¹ По согласованию с управляющим владелец квартиры имеет право за собственные средства обеспечить досрочную верификацию счетчиков воды, чтобы проверить соответствие счетчика нормативным актам о повторной верификации, если это не входит в противоречие с порядком, установленным общностью владельцев квартир или управляющим (пункты 14.³ и 30.² данных правил).

24. Если счетчик установлен без соблюдения требований нормативных актов или сам не соответствует нормативным актам, то расходы, которые связаны с повторной верификацией счетчика до указанного в верификационном сертификате срока или его правильной установкой, покрывает соответственно собственник квартиры, управляющий или поставщик услуги.

(...)

27. Владелец квартиры каждый месяц считывает показания счетчиков в установленном управляющим порядке и в установленный срок и передает их управляющему для подведения расчетов. Показания счетчиков считывает управляющий или другое уполномоченное общностью собственников квартир лицо, если в жилом доме установлена система дистанционного считывания показаний или же из помещений общего пользования имеется доступ к счетчикам.

28. Если собственник квартиры планирует отсутствовать и квартиру никто не будет использовать, по причине чего невозможно обеспечить считывание показаний счетчиков или выполнение других, предусмотренных данными правилами обязанностей собственника квартиры, управляющего или уполномоченного общностью собственников квартир лица, то владелец квартиры как минимум за неделю информирует об этом управляющего письменно или в другом установленном управляющим порядке, указывая время отсутствия, которое не превышает трех месяцев. Если планируется более длительное отсутствие, то владелец квартиры по истечении трех месяцев снова информирует управляющего.

29. Если владелец квартиры не подал информацию о показаниях счетчиков, а также не проинформировал управляющего о своем отсутствии в соответствии с пунктом 28 данных правил, то подсчет потребления ведут на основании среднего потребления воды в данной отдельной собственности за последние три месяца, но такой порядок применяют не дольше, чем три месяца подряд.

29.¹ До срока следующего считывания показаний счетчиков управляющий обязан информировать владельца соответствующей квартиры, что он не подал показания счетчиков, и присоединить информацию о подсчете потребления в соответствии с пунктом 19.¹ данных правил.

29.² Управляющий обязан сделать перерасчет платы за услуги водоснабжения (и связанные с ним услуги) за период до шести месяцев, когда владелец квартиры по объективным причинам не смог заранее сообщить о своем отсутствии (пункт 28) или умер, и в этот период времени отдельной собственностью никто не пользовался. Владелец квартиры, обращающийся за перерасчетом, обязан обеспечить управляющему доступ к счетчикам для считывания показаний. Перерасчет делают при подготовке дальнейших счетов за услуги, уменьшая или увеличивая часть будущих платежей за услуги.

30. Если в течение трех месяцев подряд в доме образуется разница показаний воды, превышающая 20%, то управляющий обязан в течение двух месяцев выяснить причины появления раз-

ницы показаний, письменно информировать владельцев квартир о необходимых для уменьшения потерь мероприятиях и вместе с владельцами квартир оценить возможность их проведения. Если управляющий не может выполнить предусмотренные в данном пункте обязанности в течение двух месяцев, то он письменно информирует об этом владельцев квартир, указывая планируемый срок.

30.¹ Если разница в показаниях счетчиков воды более трех месяцев подряд превышает указанный в пункте 30 объем, включая месяц после обследования системы водоснабжения, который управляющий провел с целью выяснить причину потерь воды, то повторный осмотр управляющий производит в течение двух месяцев со дня истечения срока, указанного в пункте 30.2 данных правил, если общность собственников квартир не приняла решения о мероприятиях по снижению разницы потребления воды.

30.² Если управляющий подготовил предложения, предусматривающие установку единых требований к счетчикам воды или другого порядка их установки, замены и повторной верификации, а общность владельцев квартир в течение шести месяцев после получения указанной в пункте 30 информации не приняла решения на этот счет (пункт 14.³), то решение об этих мероприятиях по снижению разницы потребления воды принимает управляющий.

31. Чтобы эффективней использовать теплоэнергию, а также облегчить расчеты, владельцы квартир могут выбрать представителя, который надзирает за теплоэнергетическим режимом, считывает показания счетчиков и осуществляет другие предусмотренные договором обязанности (далее – энергоуправляющий).

32. Владельцы квартиры заключают с энергоуправляющим договор о проведении мероприятий, упомянутых в пункте 31. Права, обязанности и ответственность энергоуправляющего определяет соответствующий договор.

33. Расходы на услуги энергоуправляющего покрывают собственники квартир.

(...)

33.³ Если управляющий в соответствии с пунктом 30.² данных правил принимает решение о введении единых требований к счетчикам воды и их установке и далее берется обеспечивать установку, замену и верификацию счетчиков в отдельных собственность, в соответствии с чем в будущем будет проводить закупку принадлежащих всем собственникам квартир счетчиков, то соответствующие расходы управляющий включает в расходы по содержанию и обслуживанию жилого дома.

33.⁴ О решении, принятом согласно 30.² пункту данных правил, управляющий обязан письменно проинформировать каждого собственника квартиры. Если управляющий принимает решение в порядке, предусмотренном пунктом 33.³ данных правил, он обязан повторно письменно информировать каждого владельца квартиры, отправив ему сообщение о расчете платы за обслуживание и содержание жилого дома в следующем календарном году.

33.⁵ Общность собственников квартир, принимая решение об утверждении платы за содержание и обслуживание дома в следующем календарном году, утверждает и расходы на замену и установку счетчиков.

33.⁶ Общность собственников квартир, принимая решение об утверждении платы за содержание и обслуживание дома в следующем календарном году, имеет право отказаться от решения управляющего, которым устанавливаются единые требования к счетчикам воды и их установке и в соответствии с которым управляющий берется обеспечить установку, замену и повторную верификацию счетчиков в отдельных собственность. Однако общность собственников квартир одновременно обязана принять решение о перенятии права управления домом или о порядке, в котором определяется часть оплаты каждого собственника квартиры за необходимые для содержания дома услуги и о порядке предоставления таких услуг.

33.⁷ Права общности собственников квартир не утвердить предложенную управляющим плату за управление и обслуживание жилого дома и порядок ее введения определяются в нормативных актах о расчете платы за управление и обслуживание жилого дома.

(...)

34. Если до дня вступления в силу данных правил в отдельной собственности была установлена система автономного тепло-снабжения, то до разработки подсчета, упомянутого в пункте 18, собственник оплачивает часть теплоэнергии для нужд помещений общего пользования, пропорциональную площади отдельной собственности. **В**

МУЖ МОЖЕТ ПРОИГРАТЬ КВАРТИРУ

Как действовать, если супруг ведет себя неадекватно и вы боитесь за общую недвижимость?



А. ШЕВЧЕНКО

✉ **«Мой супруг стал вести себя неадекватно: он выносит из дома вещи, закладывает все в ломбарде и раздает деньги друзьям или закидывает в игровые автоматы. Честно говоря, я в отчаянии и подозреваю, что муж не в состоянии отвечать за собственные поступки и в будущем нанесет большой ущерб мне и нашим детям. Родственники признаются, что в ранней молодости у моего супруга были проблемы с душевным здоровьем, возможно, ему даже был поставлен соответствующий диагноз. Но что мне делать теперь? Квартира записана на мужа. Однажды он может просто заложить ее в банке, и мы останемся на улице!»**

Отвечает юрист Александр Кведарс (тел. 28661129):

— Многие люди сталкиваются с ситуацией, когда кто-то из близких теряет рассудок или перестает принимать адекватные решения. Это может быть душевная болезнь, возрастные изменения, пагубные привычки.

Бывает, что человек увлекается азартными играми настолько, что не способен себя контролировать. К сожалению, также актуальны алкоголизм, наркомания и болезненная зависимость от азартных игр – лудомания.

Если бы дело касалось только самих людей с зависимостями, то это было бы полбеды. Но

страдают и их семьи. У лудоманов часто возникают идеи взять кредиты под залог своей недвижимости, чтобы отыграться. Наркоманы и алкоголики могут пропить семейный бюджет и распродавать вещи, принадлежащие своим близким.

Психически больные люди не могут адекватно оценивать ситуацию, могут попасться в руки мошенников или просто себе навредить. Именно поэтому возникает необходимость для их же блага ограничить их дееспособность.

По достижению совершеннолетия практически каждый может полноценно и самостоятельно распоряжаться своими действиями: заклю-

чить различные договоры, принимать на себя обязанности и права, продавать, покупать, закладывать свое имущество.

Чтобы уберечь своего близкого человека и помочь его семье, гражданско-процессуальный закон Латвии предусматривает механизм, который может ограничить дееспособность человека и уберечь его от некоторых поступков, которые могут иметь тяжелые последствия.

Гражданско-процессуальный закон разделяет основания для ограничения дееспособности. Во-первых, это можно сделать, если у человека имеется душевное или иное заболевание. Например, пожилой человек из-за затемнения рассудка отказывается получать пенсию, а следовательно, не может рассчитаться за коммунальные услуги, купить себе продукты и т. д. В итоге это может закончиться, например, потерей квартиры или истощением.

Во-вторых, это можно сделать по отношению к людям, которые зависимы. Наиболее частая проблема это алкоголизм и употребление наркотиков, но также это относится и к другим видам зависимостей, к примеру, зависимость от азартных игр.

Для признания человека ограниченно дееспособным нужно подать заявление в суд, который находится по месту его декларации места жительства. Такое заявление может быть подано прокурором, самим человеком, его близкими родственниками: братьями, сестрами, детьми, супругом и родителями.

Заявление должно содержать основание для ограничения дееспособности, доказательства и цель такого ограничения. Все должно быть продиктовано интересами самого человека.

К доказательствам в таком деле надо отнести различные заключения врачей, справки, выписки из медицинских учреждений или иные документы, подтверждающие состояние человека.

Суд может назначить проведение соответствующей экспертизы, чтобы подтвердить необходимость такого ограничения. Надо учесть, что суд берет во внимание только экспертизы, проведенные по решению суда. Поэтому экспертиза, сделанная самим истцом еще до подачи иска не будет учтена.

В подобных делах всегда принимают участие прокурор и представитель Сиротского суда. Они перепроверяют всю полученную информацию и делают свои заключения. Одновременно с

требованием ограничить дееспособность рассматривается вопрос о назначении попечителя над человеком. Его обычно выбирают из числа родственников, и его задача управлять и распоряжаться имуществом подопечного в его интересах.

Рассматривая заявление об ограничении дееспособности из-за душевного или иного заболевания, суд обязан установить пределы этого ограничения. Это означает, что суд определит, какие именно действия может делать попечитель вместо самого человека, к примеру:

1. оплачивать счета, услуги и т. д.,
2. получать деньги (пенсии, пособия),
3. заключать сделки,
4. управлять и распоряжаться имуществом,
5. управлять коммерческой деятельностью.

У попечителя есть обязанность не реже чем раз в семь лет подавать повторное заявление о пересмотре дела об ограничении дееспособности для человека с душевным или иным заболеванием, так как человек может выздороветь или может наступить улучшение его состояния.

В случае, когда заявление подается на основании какой-либо зависимости, будь то алкоголизм или наркомания, суд будет рассматривать один единственный критерий: могут ли действия человека привести его самого и его семью к нищете. В случае, если это будет подтверждено, и останется хоть малейшая вероятность наступления таких последствий, суд удовлетворит иск и ограничит дееспособность. В таких исках суд еще до принятия окончательного решения может обеспечить иск. Это делается для того, чтобы пока человеку не ограничили дееспособность, он не потерял бы все свое имущество, продав или подарив его чужим людям.

После принятия решения суд отправляет решение в Сиротский суд, прокурору, в Регистр жителей, и информация публикуется на портале «Латвияс Вестнесис».

Если основание обращения в суд – душевное заболевание, государственную пошлину платить не надо. В случае, если иск рассматривается по иным причинам, таким как алкоголизм, наркомания, пошлина гасится из имущества человека, который этим страдает.

Для родных людей трудно осмелиться пойти в суд с просьбой ограничить права своего близкого человека. Но надо понимать, что все это делается во благо самого больного человека. **B**

КАК ОФОРМИТЬ КВАРТИРУ НА РЕБЕНКА?

✉ **«Я владелица 4-комнатной квартиры в Пурвциемсе. В этой квартире живет сын с семьей. Но по сложившимся обстоятельствам сын ушел из семьи. Невестка хочет 2-комнатную квартиру для нее и внучки. Мы не против обеспечить их жильем, но я хочу, чтобы владелицей новой квартиры стала несовершеннолетняя внучка. Как все правильно оформить?»**

— Несовершеннолетние могут получать собственность, но для этого нужно будет согласие Сиротского суда (*Bāriņtiesa*). Эта организация призвана следить в том числе и за имущественными интересами несовершеннолетних. Они дают разрешение на принятие и на про-

дажу имущества ребенка. Делается это потому, что собственность – это не только права, но и обязанность, и любая сделка с участием ребенка должна совершаться в его интересах.

Сиротский суд может запросить проект договора купли. После это-

го принимают решение и назначают человека, который будет опекуном имущества ребенка. Обычно это кто-то из родителей. Этот человек будет подписывать договор и действовать. В остальном все документы оформляются, как при обыкновенном договоре купли-продажи. **B**