

Делаем Вместе!

Летний дайджест

БЕЗ ДЕКЛАРАЦИИ ТЫ БУКАШКА!

Зачем нужно декларировать место жительства
и что будет, если это не сделано?

Стр. 4–5

ЗА ЧТО ОТКЛЮЧАЮТ ГАЗ?

Рижанин пожаловался на газовую плиту
и остался без услуги!

Стр. 8–9

№7 (143), июль 2020

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ОСТЕКЛЕНИЕ ЛОДЖИЙ: ЗАПРЕТИТЬ ИЛИ РАЗРЕШИТЬ?

Стройуправа высылает
предписания, требуя
ликвидировать остекление!

Стр. 6–7

Стр. 2

А. САКОВСКИЙ: «СИЛОЙ СОРТИРОВАТЬ НЕ ЗАСТАВИШЬ!»

Зачем в Риге заваривают мусоропроводы,
а в Юрмале – взвешивают мусор?



СИЛОЙ СОРТИРОВАТЬ НЕ ЗАСТАВИШЬ!

Александр Саковский: «Заварив мусоропроводы, проблемы с вывозом мусора не решить!»

Члены Юрмальской ассоциации управляющих и Рижской ассоциации управляющих обсудили ситуацию с вывозом бытового мусора. В свете проблем с обслуживанием отходов в Риге многим интересно узнать о положительном опыте Юрмалы.

Напомним, что 20 мая 2020 года в Риге начал действовать новый порядок вывоза мусора. Территория столицы разделена на четыре зоны, за каждую отвечает конкретный оператор – *Clean R* (центр, Латгальское предместье и Курземский район), *Eco Baltia vide* (Видземское предместье и Зиемельский район) и *Lautus vide* (Земгальское предместье).

Владелец недвижимости обязан заключить договор о вывозе отходов с оператором, работающим в его районе. Выбрать другого оператора владелец не может.

В июне и июле жители Риги стали сообщать о проблемах с вывозом мусора, появившихся при новом порядке. В одних дворах накапливается столько отходов, что они выпадают из контейнеров, в других оператор каждый день вывозит полупустые баки по цене полных.

Управляющие считают, что проблемы вызваны отсутствием конкуренции среди операторов и недостаточным контролем со стороны самоуправления. Как подобные вопросы решают другие города страны?



Александр Саковский, глава Юрмальской ассоциации управляющих

Успешный пример обслуживания отходов показывает Юрмала. С 1 марта 2018 года единый юрмальский оператор *Clean R* работает по принципиально новой для Латвии схеме.

– Раньше в Юрмале, как и в Риге, жителям начисляли плату за вывоз отходов в соответствии с объемом контейнеров, – рассказывает глава Юрмальской ассоциации управляющих

Александр Саковский. – Но вот уже два года, как жители расплачиваются с оператором в соответствии с весом реально вывезенных отходов.

Система взвешивания отходов более справедлива, при ней оператор не может начислить плату за пустой контейнер. Даже если в день вывоза контейнер наполнен только наполовину, переплачивать не нужно: счет будет выставлен только за килограммы действительно принятого мусора.

Юрмальскому оператору пришлось вложить около 250 000 евро в оборудование мусоровозов, чипирование контейнеров и устройство площадок для сортировки мусора.

Сортировка мусора в этой системе имеет большое значение: если хозяин дома или квартиры не хочет кидать тяжелые стеклянные бутылки в общий контейнер и доплачивать за вывоз, он может бесплатно сдать стекло на любой из 130 сортировочных площадок города. Вот что называется мотивировать жителей сортировать отходы.

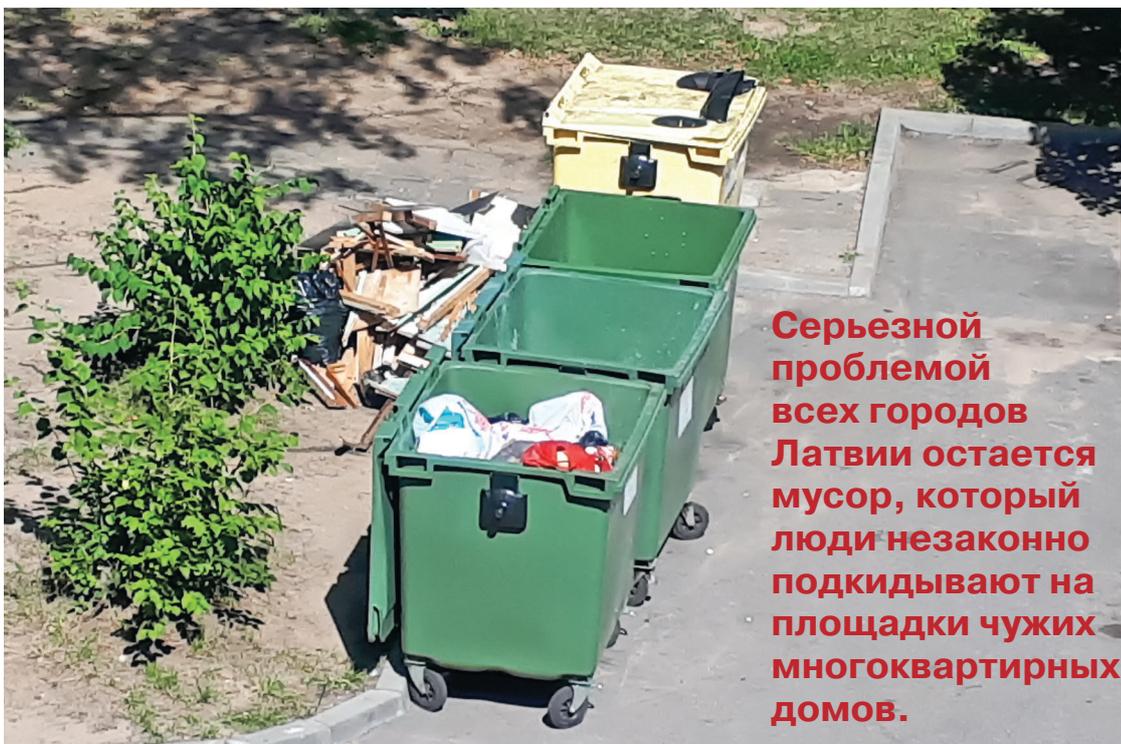
– Во время дискуссии о вывозе мусора управляющие сошлись во мнении, что с 2018 года ситуация с отходами в Юрмале улучшилась, город стал чище, – рассказывает Александр Саковский. – Некоторые домоуправы сообщили, что счета за вывоз мусора немного увеличились. Однако это компенсируется лучшим качеством услуги.



К какому же выводу приходят профессионалы? Александр Саковский полагает, что наличие одного оператора на территории определенной зоны, это плюс новой системы:

– Раньше под окнами жителей утром проезжала сначала машина одного оператора, потом – второго, а за ним и третьего. Сейчас в районе работает только один оператор, следовательно, шума и пыли от машин стало меньше, сохраняется дорожное покрытие во дворах.

Но есть и минусы. Убеждая жителей сортировать отходы, операторы открывают все новые площадки с контейнерами для стекла, бумаги и пластика. Юрмальчане быстро поняли, что на эти площадки можно подбрасывать и крупногабаритный мусор.



Серьезной проблемой всех городов Латвии остается мусор, который люди незаконно подкидывают на площадки чужих многоквартирных домов.

– На площадках стоит предупреждение о штрафах за выброс крупного мусора. Но операторы не могут поймать нарушителя и вынуждены бесплатно вывозить диваны, холодильники и коробки... Решения у этой проблемы пока нет. Но нужно понимать, что за вывоз такого крупного мусора из неположенных мест косвенно платят все жители города, – говорит Александр Саковский.



Серьезной проблемой всех городов Латвии остается мусор, который люди незаконно подкидывают на площадки чужих многоквартирных домов.

– Например, в рижском районе Болдерая жители нескольких домов по ул. Лемешу выбрасывают мусор на площадку дома по ул. Гобас. Эта площадка расположена удобней, чем собственные площадки домов-нарушителей, – рассказал Александр Саковский. – Жителям с ул. Лемешу кажется, что большой беды в нарушении нет. Но на деле вывоз их мусора приходится оплачивать жителям дома по ул. Гобас.

В результате счета за вывоз отходов для владельцев квартир дома по ул. Гобас в три-четыре раза превышают размер счетов для жителей двух домов по ул. Лемешу.

Александр Саковский говорит, что у проблемы имеется два решения. Первое заключается в том, чтобы сделать мусорные площадки закрытыми, обеспечив доступ к ним

только жителей конкретного дома. Но этот подход не всегда оправдывает себя:

– Жители других домов, привыкшие подкидывать мусор к чужим контейнерам, после оборудования закрытой площадки начинают складывать мешки не в баки, а у закрытых дверей площадки.

Второй подход – более хозяйственный, но его можно реализовать только на государственном уровне. Александр Саковский согласен с коллегами, которые предлагают ввести единую ежемесячную плату за вывоз мусора для всех жителей.

– Это была бы своего рода пошлина, – считает эксперт, – благодаря которой любой человек мог бы выбрасывать мусор на любой площадке, не перекладывая плату за вывоз на соседей. Далее операторы отправляли бы отходы на полигон и получали бы деньги в зависимости от количества сданного мусора.

Так, говорит Александр Саковский, власти добились бы регулярного вывоза отходов и чистоты в городе. А операторы были бы финансово заинтересованы в том, чтобы вывезти мусор вовремя и в как можно большем объеме. Кроме того, власти решили бы проблему с оплатой подброшенных к чужим домам отходов.



Кстати, в Юрмале у многих домов уже появились закрытые площадки для мусорных контейнеров. Доступ туда имеют только жильцы конкрет-

ного дома. Управляющие рассказывают, что на практике это помогло ввести более точный учет мусора и избавиться от части подброшенных отходов. Этот опыт пригодился бы и Риге.

А еще в Юрмале не стали заваривать общедомовые мусоропроводы, как это собираются сделать в столице. В июле жители многих рижских домов уже получили от управдомов сообщения о том, что в соответствии с новыми правилами Рижской думы мусоропроводы больше не будут доступны.

Александр Саковский считает, что закрытие общих мусоропроводов вопреки заверениям властей не научит жителей сортировать мусор:

– Нужно начинать не с заваривания мусоропроводов, а с оборудования специальных площадок для сортировки. Этих площадок в Риге пока очень не хватает.

К тому же после закрытия мусоропроводов у многих домов возникнет проблема с местами для хранения контейнеров.



Юрмальская ассоциация управляющих намерена обобщить положительный опыт с вывозом отходов в городе-курорте и составить предложения по эффективному обслуживанию мусора для местных властей других городов. Главное, чтобы политики были готовы прислушаться к разумным рекомендациям профессионалов. **B**

RĪGAS SILTUMS СНОВА СНИЗИТ ТАРИФ

Предприятие *Rīgas siltums* подало в Государственную комиссию по регулированию услуг заявку на снижение тарифа на теплоэнергию. Тариф предполагается снизить на 11%.

Это уже третье снижение тарифа на тепло в Риге в этом году. Основанием для пересмотра стало снижение цен на покупаемые предприятием теплоэнергию и топливо.

Принимая во внимание то, что новый порядок подсчета тарифа позволяет оперативно его менять, *Rīgas siltums* уже третий раз обратился в Регулятор с проектом

понижения цены на теплоэнергию для рижан. Если Регулятор подтвердит проект, то стоимость тепла в Риге в этом году снизится уже на 20%.

Планируется, что в будущем рижане будут платить за мегаватт-час теплоэнергии 40,46 евро (без НДС). На данный момент тепло стоит 45,69 евро за мегаватт-час. **В**

ЗА МОШЕННИЧЕСТВО С КОЗ БУДУТ САЖАТЬ

В середине июля Земгальский районный суд (Тукумс) принял решение по делу лица, обвиняемого в мошенничестве при получении денег за компонент обязательной закупки (КОЗ) при производстве электричества.

Известно, что осужденный – член правления предприятия *Tukums DH* Янис Тенбергс.

В прокуратуре пояснили, что 1 апреля 2011 года предприятие подало в Министерство экономики заявление о праве продавать электроэнергию, полученную в процессе когенерации, и получать плату за КОЗ. Был заключен до-

говор о закупке электроэнергии, но предприниматель его нарушил, поскольку получал деньги за электричество, которое не было произведено в процессе когенерации.

Всего за период с 2013 по 2019 гг осужденный выманил более 2 500 000 евро. Решением суда эти средства были взысканы в пользу государства.

Предпринимателя признали виновным в преступлении по третьей части 177-й статьи Уголовного закона, то есть за мошенничество в крупном размере или в составе организованной группы. Фирма осужденного была ликвидирована.

Предприниматель имеет право оспорить приговор, но сомнительно, что он сможет доказать свою невиновность. **В**

УВЕЛИЧЕНА ЖИЛИЩНАЯ ПОДДЕРЖКА ДЛЯ СЕМЕЙ С ДЕТЬМИ!

Кабинет министров принял поправки в программе доступности жилья. В стране будет запущена новая программа «Опора» (*Balsts*), которая обеспечит невозвращаемые государственные субсидии на покупку и строительство жилья тем семьям, в которых растут трое и более детей. Также расширена ранее действовавшая программа государственных гарантий в приобретении жилья для остальных семей.

Поправки улучшат программу государственных гарантий при оформлении ипотечного кредита на покупку жилья. Они позволят получить 10-процентную гарантию семьям, которые еще только ждут появления на свет своего первенца. В свою очередь, если женщина вынашивает второго ребенка, то семья сможет получить гарантию в размере 15%, которая до сих пор полагалась только семьям с двумя детьми. В ожидании третьего ребенка семья сможет получить госгарантию в размере 20% от стоимости квартиры. А для семей с четырьмя и более детьми гарантия увеличена до 30% (раньше они могли претендовать только на 20-процентную поддержку).

Дополнительную 5-процентную гарантию получают семьи, которые покупают квартиры в домах с почти нулевым

потреблением энергии и в домах с классом энергоэффективности А. Также подняты потолки суммы сделки – с 200 тысяч евро до 250 тысяч.

Теперь семьи смогут претендовать на государственные гарантии и повторно при условии, что они участвовали в программе не менее трех лет назад, полностью погасили старые обязательства и в семье появился еще один ребенок или несколько детей. Более того, отныне участники программы могут не иметь декларирования места жительства в Латвии. Считается, что это поможет вернуть в страну семьи латвийцев, выехавших за границу.

Новая же программа «Опора» предусмотрена для почетных семей Латвии, в которых растут трое и более детей. Семья с тремя детьми при покупке жилья может получить государственную субсидию в размере 8000 евро, при покупке же жилья с почти нулевым потреблением энергии – в размере 12 000 евро. Для семьи, в которой растут четверо и более детей, субсидия составит соответственно 10 000 и 12 000 евро.

Эту невозвращаемую выплату семья может получить одновременно с государственными гарантиями на покупку жилья. Субсидию можно использовать, чтобы покрыть обязательный первый взнос в размере 5% от стоимости дома или квартиры. Это значит, что купить квартиры в кредит смогут и те многодетные семьи, которым из-за больших ежемесячных трат не удастся скопить средства на первый взнос. **В**

Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

Akciju 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

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 *Avotī*, ул. Авоту, 31. к-2
 - Территориальный центр *Bolderāja*, ул. Межрозишу, 43
 - 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. Смильгя, 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 13 августа

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

БЕЗ ДЕКЛАРАЦИИ ТЫ

Зачем нужно декларировать место жительства и что происходит с людьми, которые этого не сделали?



Марина МАТРОНИНА

В 2003 году в Латвии был отменен институт прописки, вместо него введено декларирование места жительства. Задекларировать место жительства – обязанность каждого жителя страны. Сегодня мы разберемся, для чего нужна декларация, как ее оформить или изменить и как «выписать» из своего объекта недвижимости людей, которые реально там не проживают.

Кто может задекларироваться по конкретному адресу?

Декларировать свое место жительства по конкретному адресу могут только лица, имеющие на это законные основания. Таких оснований может быть несколько:

- недвижимость принадлежит задекларированному лицу
- задекларированное лицо снимает недвижимость
- задекларированное лицо получило права пользования объектом недвижимости в результате брака или родства
- задекларированное лицо пользуется помещением на других законных или договорных основаниях
- собственник объекта позволил задекларированному лицу декларировать место жительства по конкретному адресу.

Когда надо декларировать место жительства или менять адрес декларирования?

Как только человек меняет место жительства, ему необходимо задекларироваться по новому адресу. Закон о декларировании места жительства гласит, что формальности нужно уладить в течение месяца после переезда.

Что делать, если в моей квартире задекларировался человек, который там не живет и не имеет права пользования помещением?

Сегодня задекларировать свое место жительства можно в интернете на портале www.latvija.lv. Для этого не требуется никаких документов. Никто не станет проверять, заручились ли вы согласием владельца квартиры или дома. Это значит, что в вашем жилище может виртуально «поселиться» любой желающий. Какие будут последствия? По данному адресу станут приходить все официальные письма на имя декларированного лица. Вдобавок владельцу недвижимости придется оплачивать дополнительный счет за вывоз мусора (если только сообщество владельцев квартир конкретного дома не решило иначе, вывоз мусора в Латвии оплачивается по количеству задекларированных в квартире лиц). Также в случае, если непрошенный «житель» совершил правонарушение, к владельцу квартиры будет наведываться полиция.

Как аннулировать сведения о задекларированных лицах?

Это делается в самоуправлении по месту нахождения недвижимости. Например, если квартира находится в Риге, то ее хозяин будет вынужден писать заявление в отдел регистрации жителей той исполнительной дирекции, на территории которой находится соответствующий адрес.

Согласно Закону о декларировании декларация места жительства аннулируется в случае, если:

- лицо, задекларировавшее свое место жительства по конкретному адресу, при декларировании предоставило ложные данные;
- у соответствующего лица нет законных оснований на проживание по данному адресу.

Отдел регистрации места жительства может потребовать, чтобы владелец квартиры предоставил дополнительные документы. Заявления об аннулировании декларирования рассматриваются в течение месяца, однако при необходимости рассмотрение может быть продлено на срок до четырех месяцев.

Где можно декларировать место жительства детей?

Законом предусмотрено, что место жительства детей в возрасте до 18 лет должно соответствовать месту жительства их родителей. Однако это правило действует только в случае, если родители сами не выбрали для ребенка другого адреса декларирования. Получается, что маленький ребенок вполне может быть «прописан» в квартире один. Что происходит, если по требованию владельца квартиры декларация места жительства родителей аннулирована? В таком случае декларация ребенка автоматически не аннулируется. Если хозяин недвижимости хочет выписать и несовершеннолетних, он должен сразу указать это в заявлении.

Может ли хозяин, у которого человек снимает квартиру, запретить жильцу декларироваться по данному адресу?

Нет, хозяин квартиры такого права не имеет, поскольку это шло бы в разрез с Законом о декларировании, согласно которому каждый из нас обязан задекларировать свое истинное место жительства в течение месяца после переезда.

Можно ли аннулировать декларирование супруга, если квартира принадлежит второму супругу или третьим лицам?

Согласно Закону о декларировании любое лицо посредством брака получает право пользования недвижимостью. Это значит, что житель

Латвии имеет полное право задекларироваться по адресу недвижимости, которая принадлежит его супругу. Однако нередко бывает, что между партнерами разгорается ссора, в результате которой один из них съезжает из квартиры, принадлежащей второму. В таком случае владелец жилья может просить аннулирования декларирования своего супруга. Если же брак официально расторгнут, то человек теряет правовые основания на декларирование в квартире или доме, который принадлежит его бывшему супругу. Разумеется, каждая ситуация должна быть рассмотрена индивидуально. Например, нельзя аннулировать декларирование бывшего супруга, который является совладельцем недвижимости или заключил договор аренды.

Что делать, если в доме, где я снимаю квартиру и задекларирован, сменился владелец, и новый хозяин грозит аннулировать мое декларирование?

Смена владельца и управляющего в данной ситуации не имеет никакого значения. Новый хозяин обязан выполнять все условия договора аренды, заключенные между жильцами и прежним домовладельцем, а значит, не имеет права аннулировать декларирование легальных нанимателей.

Я покупаю квартиру и хочу знать, не останутся ли там задекларированные чужаки. Как можно в этом убедиться?

Покупатель имеет право требовать, чтобы владелец квартиры предоставил ему свежую справку о количестве лиц, задекларированных в жилище. Также при заключении сделки в договоре купли-продажи можно предусмотреть пункт, согласно которому бывший владелец квартиры получает полную стоимость объекта только по предоставлению информации о том, что все бывшие жители аннулировали свое декларирование по соответствующему адресу.

Зачем вообще нужна система декларирования?

Смысл декларирования места жительства в том, чтобы государство твердо знало, где найти каждого своего жителя, куда направлять официальную информацию и т.п.

Кто в Латвии обязан декларировать место жительства?

Согласно Закону о декларировании, такая обязанность есть у любого:

- гражданина страны
- негражданина страны
- гражданина ЕС, Европейской экономической зоны и Швейцарии, а также у членов его семьи, которые получили регистрационное удостоверение или разрешение на постоянное пребывание в Латвии
- иностранца, который получил разрешение на пребывание в Латвии
- лица без подданства, которое получило разрешение на пребывание в Латвии.

БУКАШКА!

Что будет, если я не задекларирую место жительства или моя декларация будет аннулирована?

Согласно латвийскому кодексу административных правонарушений, лицо, не имеющее декларации места жительства, может быть наказано предупреждением или денежным штрафом на сумму до 350 евро.

Неужели все жители Латвии действительно выполняют требования закона о декларировании?

К сожалению, система декларирования места жительства в Латвии работает с перебоями. Например, около 17% латвийцев не проживают по задекларированному адресу, а большая часть не может задекларироваться по реальному адресу, потому что это запрещено хозяином недвижимости.

Что делать, если я задекларирован в Латвии, но давно живу за границей или собираюсь уехать туда на долгое время?

В Управлении по делам гражданства и миграции объясняют: согласно Закону о регистрации жителей каждый латвиец, который переехал в другую страну или более полугода живет за границей, должен сообщить об этом в УДГМ. Это необходимо для того, чтобы в регистре жителей вместо вашего прежнего адреса декларирования был указан ваш реальный адрес за границей. С этого времени все официальные письма от властей Латвии будут направляться вам за рубеж.

Что делать, если я собираюсь вернуться из-за границы в Латвию?

В таком случае человек обязан вновь задекларировать свое место жительства в Латвии.

Можно ли задекларироваться в офисе, на производстве или в садовом домике?

Задекларировать место жительства можно в любом объекте недвижимости, которому присвоен адрес. Адреса же в Латвии присваиваются не только домам, но и земельным участкам. Таким образом, можно задекларироваться даже по адресу недвижимости, где в реальности нет строений. Впрочем, большого толка от этого не будет, если только на этом участке земли нет почтового ящика, куда государство могло бы направлять вам все письма и сообщения. Вскоре в Закон о декларировании планируется внести изменения, согласно которым задекларироваться можно будет только в зданиях, пригодных для проживания.

Какие права я получаю, декларируясь по конкретному адресу?

В отличие от советской прописки, современное декларирование места жительства не дает человеку никаких дополнительных прав и не налагает на него никаких обязанностей. Например, если лицо задекларировано по конкретному адресу и владелец недвижимости умер, то унаследовать имущество на основании одной только декларации не получится. Равно декларирование не дает никакого права на продление

договора найма жилых помещений, если владелец недвижимости этого не желает и продление не предусмотрено условиями старого договора.

Скажите, а как задекларировать новорожденного?

Декларирование места жительства новорожденных происходит в то же время, что и регистрация в ЗАГСе. Однако регистрация младенца и его декларирование – это разные процедуры, которые выполняет два разных специалиста самоуправления. Планируется, что в ближайшем будущем оба документа будут оформляться одновременно, что облегчит задачу родителей.

Нужно ли, декларируя места жительства, доказывать при помощи документов, что лицо вправе декларироваться по конкретному адресу?

При подаче бланка декларации места жительства в ней необходимо указать правовое основание, дающее лицу право проживания по указанному в бланке декларации адресу. Предъявлять другой документ, помимо удостоверяющего личность документа, лицо не должно. Дополнительные документы необходимо предъявить в случае возникновения у самоуправления обоснованных сомнений в достоверности предоставленных сведений и самоуправление мотивировало необходимость подачи дополнительных документов.

Предположим, я уезжаю на три месяца на дачу, нужно ли мне декларироваться по адресу садового участка?

Если следовать букве Закона о декларировании, так оно и есть: уезжая куда бы то ни было на срок более одного месяца, житель Латвии обязан указать новое место декларирования. Однако закон предусматривает несколько причин, по которым отсутствующий человек не обязательно должен передекларировать место жительства. Вот эти причины:

- выполнение рабочих обязанностей в море
- получение медицинской помощи в медицинском учреждении
- задержание или отбытие наказания в местах заключения.

Как часто можно менять место декларирования?

Закон не предусматривает никаких ограничений на этот счет. Человек может декларироваться по новым адресам так часто, как это необходимо, по факту каждого переезда. Важно помнить, что при каждом новом декларировании адрес старого декларирования аннулируется автоматически.

Что делать, если время от времени я живу по другому адресу, который не совпадает с адресом основного декларирования?

В таком случае у любого человека есть право при декларировании указать дополнительный адрес. Правда, тут же придется упомянуть сроки, по которым вы пользуетесь дополнительным местом жительства (например, с 1 июня по 1 сентября). В таком случае летом все официальные документы будут приходить вам на дополнительный адрес декларирования.

Много слышал о декларировании места жительства, но только теперь задумался о том, что не знаю, где задекларирован сам. После 2003 года, когда в Латвии была отменена прописка, я никогда не обращался в учреждения с просьбой о декларировании. Значит ли это, что я не задекларирован и нарушаю закон?

Нет, волноваться вам не о чем. Если после 1 июня 2003 года вы не меняли места проживания, по которому до этого времени были прописаны, то ваши документы в порядке. При аннулировании прописки государство автоматически задекларировало всех жителей Латвии по прежним адресам, где они были прописаны. Обращаться в учреждения для декларирования вам придется только в случае, если вы переедете по другому адресу.

В каком учреждении я должен оформлять декларирование?

Декларацию места жительства можно заполнить двумя способами: в учреждении самоуправления, которое занимается регистрацией места жительства жителей, или на портале www.latvija.lv. Проще всего это сделать именно в интернете, поскольку услуга является бесплатной и никто не потребует у вас предъявить документы.

«Если брак официально расторгнут, то человек теряет правовые основания на декларирование в квартире или доме, который принадлежит его бывшему супругу. Нельзя аннулировать декларирование бывшего супруга, который является совладельцем недвижимости или заключил договор аренды».

Предположим, я хочу задекларироваться, но не имею доступа к интернету, куда я должен обращаться?

В Риге очно задекларировать место жительства можно в отделах регистрации жителей исполнительных дирекций, причем можно обращаться в любую дирекцию независимо от места жительства. Вот все доступные адреса:

- Курземский район: ул. Эдуарда Смильга, 46, LV-1002; телефон: +371 67012323, электронная почта: ipdzr@riga.lv.
- Видземское предместье: Бривибас гатве, 266, LV-1006; телефон: +371 67012226, электронная почта: iz@riga.lv.
- Земгальское предместье: ул. Эдуарда Смильга, 46, LV-1002; телефон: +371 67012323, электронная почта: ipdzr@riga.lv.
- Зиемельский район: ул. Рупниецибас, 21, LV-1045; телефон: +371 67026647, электронная почта: iz@riga.lv.
- Центральный район: ул. Даугавпилс, 31, LV-1003; телефон: +371 67013570, электронная почта: ia@riga.lv, сайт: www.rigasaustumi.lv.
- Латгальское предместье: ул. Даугавпилс, 31, LV-1003; телефон: +371 67013570, электронная почта: ia@riga.lv.

Стоимость очного декларирования – 4,27 евро за каждое лицо. От оплаты освобождены:

- политически репрессированные лица
 - инвалиды
 - новорожденные, для которых проводится первичная декларация
 - участники ликвидации аварии на ЧАЭС
 - пенсионеры, которые получают пенсию в размере, не превышающем минимальную зарплату
 - лица, которые признаны неимущими
 - лица, которые декларируют место жительства по интернету
 - дети, которые находятся в учреждениях длительного социального ухода и реабилитации, переданы в приемную семью или под опеку
 - лица, которые декларируют место жительства в учреждениях длительного социального ухода и реабилитации
 - лица, которые декларируют место жительства в приюте.
- Для освобождения от оплаты необходимо предъявить документы, подтверждающие соответствующий статус.

Наслушавшись страхов про декларирование чужаков в квартирах честных людей, хочу узнать, кто задекларирован в моем жилище! Как это сделать?

Сведения о лицах, задекларированных в квартире или доме, можно получить бесплатно на портале www.latvija.lv. Правда, эта услуга

доступна только владельцу объекта недвижимости, чьи права собственности занесены в Земельную книгу.

Мне нужна справка о декларировании места жительства. Как ее получить?

Такие справки выдают отделы регистрации жителей местных самоуправлений (адреса см. выше). Важно знать, что это платная услуга. Например, справка об актуальном месте декларации стоит 2,50 евро на одного человека. Такую информацию можно запросить на себя, своего ребенка или лицо, которое находится под вашей опекой. Если же вы желаете получить справку о прошлом декларировании места жительства, цена вопроса будет другой:

- в течение пяти рабочих дней – 4,28 евро
- в течение одного рабочего дня – 8,54 евро.
- в течение двух часов – 14,94 евро.

Государственный сбор уменьшается на 50% для политически репрессированных лиц, участников национального сопротивления, многодетных родителей и опекунов. Полностью от сбора освобождаются ликвидаторы аварии на ЧАЭС, пенсионеры и лица, достигшие пенсионного возраста, неимущие лица и члены их семей.

Справку можно получить только в исполнительной дирекции, на территории которой находится соответствующее место проживания. **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 денационализованном доме и квартиру 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 снос 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 конструкции, 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 остеклить 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 соб-

ственник 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

«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».



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 придется. Но заручиться поддержкой большинства жителей потребуется 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 до-

моуправление 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 лод-

жией 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 призывало 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 стеклить 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.

Даже 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 балконы?

– 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**

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

Радияторы "KERMI" Германия скидка 25% от цены в магазине!

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

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

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

МЕНЯЕМ ОПЫТ 25 ЛЕТ
во всем доме
старые квартирные счетчики на приборы **С класса**
с возможностью беспроводного считывания

Учет воды БЕЗ коррекции

20040513
info@sistemserviss.lv

ЗА ЧТО МОГУТ ОТКЛЮЧ

Рижанин попал в неприятную историю: пожаловался в *Gasol* на неисправность газовой плиты, а ему отключили подачу газа и опломбировали счетчик!

Почему так может произойти почти с каждым?

А. ШЕВЧЕНКО

Станислав обратился в редакцию, чтобы пожаловаться на работу аварийной службы *Gasol*: «Я вызвал их, поскольку испортился электроподжиг моей газовой плиты, а мастера вместо того, чтобы помочь, вообще отключили газ и опломбировали счетчик!» Почему такая ситуация стала возможной и за что вообще могут отключить газ владельцу квартиры, который исправно платит за услугу?

Надеялся, что мастера починят плиту

Станислав рассказывает, что в феврале обратился на телефон аварийной службы *Gasol*, в

собственности и обслуживании которой, как он слышал, находится вся газовая инфраструктура многоквартирных домов.

– Я сразу сказал, что проблема моя связана с газовой плитой: перестал работать электроподжиг. Я надеялся, что мастера приедут и починят устройство, – говорит мужчина.

Однако мастера *Gasol*, явившись на место, по словам Станислава, сначала отказались чинить газовую плиту, поскольку она находится в собственности самого хозяина квартиры, а потом и вовсе перекрыли газ.

Конфликт из-за шкафчиков

– Они хотели проверить герметичность всех труб и гибкого газового шланга, который подводит газ к плите, – вспоминает тот день Станислав. – Но мастерам показалось неудобным проверять газовый шланг, который был частично скрыт кухонными шкафчиками. Они стали требовать, чтобы я разобрал мебель. Конечно, я отказался!

Несогласие между мастерами и жильцом было решено без лишних разговоров. Воспользовавшись своими полномочиями, работники *Gasol* просто перекрыли Станиславу газ и сообщили, что восстановят подачу только после того, как он разберет кухонные шкафчики и обеспечит удобный доступ к газовому шлангу по всей его длине.

«Теперь куплю электрическую плиту!»

– Это несправедливо и даже незаконно, – считает жилец, – во-первых, я не жаловался на газовый шланг и не просил его проверять. Во-вторых, я считаю, что газовый шланг доступен для проверки и никакие шкафчики работе мастеров не мешают.

К ВАМ ИДЕТ ПРОВЕРКА!

Как отремонтировать газовую плиту?

Когда заменят счетчик газа?

Кто и когда проверяет газовые трубы в доме?

Рассказ Станислава заставил нас обратиться с вопросами к руководителю отдела управления регионами *Gasol* Юлии Силини.

Кто и как в Латвии должен ремонтировать газовые плиты в квартирах?

– Ответ на этот вопрос можно найти в п. 1 правил Кабинета министров № 78 «Правила торговли и использования природным газом». Там сказано следующее:

11. Пользователь обеспечивает то, что установку, техническое обслуживание, ремонт и технический надзор системы снабжения природным газом производит специалист с соответствующей квалификацией, который все работы, связанные с техническим обслуживанием, ремонтом и техническим надзором системы снабжения природным газом пользователя, производит и документирует их в установленном нормативными актами порядке.

Говоря простыми словами, именно пользователь (хозяин или жилец квартиры) должен обеспечивать обслуживание, ремонт и технадзор за газовым оборудованием, для чего нужно приглашать специалиста соответствующей квалификации и оплачивать его работу.

Что значит – специалист соответствующей квалификации? Как узнать, имеет ли мастер право ремонтировать газовую плиту или может набедрокорить?

– Ответ на этот вопрос нам также дают нормативные акты. В стандарте LVS 445-1 «Техническое обслуживание и эксплуатация распределительных систем природного газа и систем снабжения природным газом пользователей с максимальным рабочим давлением до 1,6 МПа (16 Бар) сказано следующее:

«1 часть: Общие требования (...)

п. 4. ТРЕБОВАНИЯ К ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ:

4.1 Специалисты, которые занимаются проектированием, строительством, пуском в эксплуатацию, наладкой, техническим обслуживанием и ремонтом систем природного газа, лицам, ответственным за безопасную эксплуатацию систем газоснабжения и оборудования пользователей, а также лекторам и инструкторам, обучающим этих лиц, необходимо освоить требования данного стандарта и др. нормативов по технике безопасности, в объеме своей специальности, в соответствии с учебной программой, согласованной с союзом инженеров тепло-, газо- и водотехнологии (LSGUTIS), специалисты должны быть квалифицированы для выполнения определенных работ.

4.2 Обучение лиц, проверку знаний и получение квалификации по знанию требований данного стандарта, надзору и выполнению газоопасных работ, производится квалифицированными лекторами и инструкторами в специализированных учебных центрах или на квалификационных курсах, у которых есть соответствующая учебная база и оборудованные помещения в соответствии с учебными программами, согласованными с LSGUTIS».

Получается, что приглашенный вами мастер должен подтвердить свою квалификацию, предъявив документ об обучении и получении соответствующей квалификации.

Понятно, что работники Gasol не будут ремонтировать мою газовую плиту, для этого нужно искать мастера самостоятельно. Но часто ли ваши специалисты отключают газ из-за того, что у жителя барахлит газовая плита или другое оборудование?

– Да, отключение подачи газа на объектах происходит регулярно. Такие запросы на отключение поступают как от самих пользователей, которые хотят прекратить использовать природный газ, так и вследствие планового осмотра газифицированных объектов персоналом *Gasol* или при получении вызова об утечке

газа от аварийной службы. При выявлении любых нарушений подача газа прерывается.

Что конкретно служит причиной отключения газа?

- Подача газа прекращается в следующих случаях:
- Были выявлены нарушения, связанные с безопасным использованием газа.
- Договор на поставку природного газа отсутствует.
- Обнаружена утечка газа из газового оборудования / устройства.
- В помещении нет естественной вентиляции.
- Несанкционированное перестроение газовой системы.
- Установка газового оборудования с нарушением проекта.
- Клиент не предоставляет доступа к газифицированному объекту для обслуживания газопровода/счетчика (в таком случае отключение подачи газа происходит при неоднократном нарушении).
- Произвольное (без согласования) возобновление подачи газа.

Сколько стоит обратное подключение, если человек, скажем, отремонтировал плиту?

– Стоимость восстановления подачи газа рассчитывается в соответствии с прейскурантом *Gasol*, что составляет 25,41 EUR включая НДС.

Стоимость восстановления подачи газа вместе с подключением плиты составляет 32,67 EUR включая НДС.

С прейскурантом можно ознакомиться на домашней странице AS *Gasol* <https://www.gaso.lv/pakalpojumu-cenradis>.

Если человек вызвал Gasol по одному вопросу, будут ли мастера обязательно проверять герметичность всего оборудования, хотя клиент этого не просил?

ИТЬ ГАЗ?

В заключение Станислав заявил, что после некрасивого конфликта с представителями Gaso он вообще откажется от газа и приобретет электрическую плиту. А в газету он обратился, чтобы предупредить других жителей, что аварийная служба Gaso, вызванная по одной причине, без всяких требований со стороны хозяина квартиры начнет проверять и другое газовое оборудование.

Gasо: «Житель жаловался на утечку газа»

Мы обратились за разъяснениями непосредственно к специалистам Gaso. Представитель предприятия Яна Рубинчик по нашей просьбе прослушала разговор Станислава с диспетчером и проверила документы по этому загадочному делу.

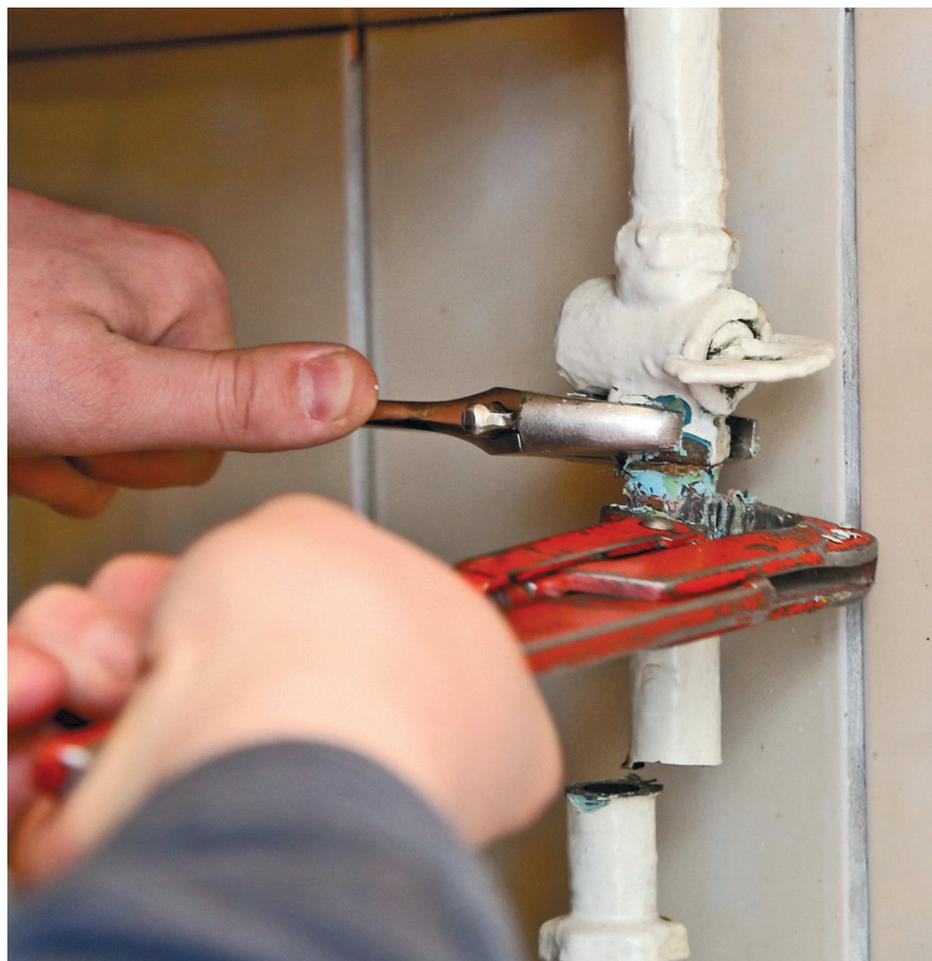
– Вызывая наших мастеров, Станислав сообщил диспетчеру аварийной службы, что устройство электроподжига плиты постоянно щелкает. Также он рассказал, что несмотря на перекрытый газовый кран в квартире сильно пахнет газом. Диспетчер тут же выслала по указанному адресу аварийную бригаду, а жильцы посовето-

вала открыть в квартире окна, – рассказывает Яна Рубинчик.

Далее, по словам представителя предприятия, специалисты аварийной службы действительно пояснили клиенту, что ремонт самой газовой плиты не входит в их обязанности. Но они должны были проверить состояние всего газового оборудования, чтобы убедиться в отсутствии любой утечки голубого топлива.

– Как видно по отчету наших работников, они остались недовольны состоянием газового шланга в этой квартире. Было похоже, что гибкий шланг удлиннен путем сращивания. Для проверки газового шланга по всей длине работники просили Станислава разобрать и отодвинуть кухонные шкафы, а когда получили отказ, то для безопасности жильцов конкретной квартиры и всего дома отключили газ и опломбировали счетчик.

По информации Gaso, на данный момент Станислав подал заявку на восстановление подачи газа в квартиру. Для этого он должен был пригласить независимого мастера для ремонта плиты, а также обеспечить мастерам Gaso доступ ко всему газовому оборудованию для проверки его герметичности. Чем закончится эта история, пока неизвестно. **В**



– Приезжая по вызову клиента, сотрудники Gaso в целях безопасности действительно обязаны проверить газовым анализатором все узлы газового оборудования на предмет возможных утечек, а также составить акт о результатах проверки. Если сотрудник Gaso обнаруживает, что установка или эксплуатация системы подачи природного газа пользователя не соответствует требованиям нормативных актов, сотрудник информирует пользователя, а также обычно устанавливает срок для устранения выявленных недостатков (правила Кабинета министров № 78 «Правила торговли и использования природного газа»). В опасных случаях газ отключают сразу.

Часто ли специалисты Gaso при проверке газового оборудования обнаруживают нарушения?

– Приблизительно в 80% случаях жители зашивают газопроводы, а также узел учета газа (счетчик), либо загромождают доступ к ним или прячут их в кухонную мебель. Данный фактор осложняет проверку системы и возможность устранения неполадок. Также частыми нарушениями является несоблюдение пункта 89.10 правил Кабинета министров № 238 «Правила пожарной безопасности», согласно которым запрещается подключать устройство искусственной вентиляции (вытяжку) к воздуховоду естественной вентиляции в многоквартирном доме, если в помещении установлен газовый прибор и отсутствует вентиляция, обеспечивающая постоянный воздухообмен и выход возможной утечки газа за пределы здания.

Какие правила есть по поводу доступности газового оборудования? Например, газовые счетчики часто прячут в кухонные шкафы, можно ли это делать?

– При ремонте каждый житель должен соблюдать Латвийский строительный норматив LBN 241-15 «Система внутреннего газопровода природного газа». В 6 пункте норматива указано следующее: «Система газопровода должна быть спроектирована, построена и эксплуатироваться таким образом, чтобы обеспечить ее безопасное, энергоэффективное и инженерное качество в течение всего срока службы. Эксплуатация и ремонт газопроводной системы должны выполняться в соответствии с требованиями LVS».

Также следует обратить внимание на 17, 22 и 28 пункты норматива. В упомянутых пунктах указано, что газопровод должен быть проложен максимально открыто, с доступом к нему для проверок и проведения ремонтных работ (при необходимости). Такие же требования распространяются и на газовые счетчики.

Но счетчик можно встроить в кухонный шкаф, если при этом соблюдать все расстояния и требования к вентиляционным отверстиям, описанные в LVS 419 пунктах 5.32 и 5.33. Установленные газопроводные системы должны быть введены в эксплуатацию в соответствии с нормативными актами о вводе в эксплуатацию конструкций и стандартом LVS 445.

Могут ли специалисты Gaso оштрафовать человека, если у него газовый счетчик недоступен для осмотра?

– Согласно п. 86 правил Кабинета министров № 78, в случае, если работники Gaso констатируют, что установка или эксплуатация системы снабжения природным газом не соответствует требованиям нормативных актов, оператор распределительной системы информирует об этом клиента, а также дает срок, в течение которого все несоответствия должны быть устранены. Если несоответствия, выявленные при первой проверке, не были устранены, подача природного газа может быть прекращена. Возобновление подачи газа производится в соответствии с преискурантом AS Gaso.

Какие еще ошибки допускают владельцы квартир в эксплуатации или установке газовых плит?

– Наши работники нередко видят, что жители во время ремонта встраивают газовые плиты в конструкцию стен. Так же они заставляют мебелью газопроводы, краны и узлы учета природного газа или вовсе их замуровывают. Еще одна распространенная ошибка, это использование гибких соединительных шлангов, не предназначенных для подачи природного газа, а также несоблюдение требований монтажа, указанных в LBN 241-15 и LVS 419 пункт 7.17.

Каким будет штраф, если житель самостоятельно перенес газовый счетчик или доверил это неквалифицированному мастеру?

– Если счетчик перенесен нелегально с несоблюдением норм и при этом обнаружен скрытый дефект с утечкой природного газа, то главным «штрафом» будет возможный взрыв, который может привести к разрушениям и человеческим жертвам.

Как часто работники Gaso должны проверять герметичность и работу коммуникаций и счетчиков, если у самого жителя нет жалоб?

– В соответствии с действующими нормативными актами, и в частности стандартом LVS 445-2 «Техническое обслуживание и

эксплуатация распределительных систем природного газа и систем снабжения природным газом пользователей с максимальным рабочим давлением до 1,6 МПа (16 Бар), сроки обслуживания, описание работ и документация исполнения», проверка внутренних газовых систем многоквартирных домов предусмотрена с периодичностью не реже одного раза в пять лет.

В свою очередь, внутренние газовые системы частных домов, где газ преимущественно используется в отопительных целях, проверяются работниками Gaso один раз в три года.

В соответствии с тем же стандартом:

- профилактическая проверка отопительных котлов должна проводиться один раз в год (кроме случаев, когда производитель котла не установил иные сроки проверки),
- периодичность проверки газовых плит стандартом не регламентирована и может быть проведена по заказу клиента или в соответствии с заключенным с ним договором.

В любом случае проверку газового оборудования должны производить сертифицированные специалисты и по итогам проверки должен быть составлен соответствующий акт. Проверка газового оборудования – платная услуга, и ответственность за своевременное ее проведение лежит на пользователе, с которым заключен договор о пользовании природным газом.

Газовым счетчикам в наших квартирах уже под 20 лет. Будут ли их верифицировать или просто менять на новые?

– В соответствии с указом Кабинета министров № 40, от 09.01.2007, бытовые газовые счетчики для газовых плит $Q_{max} \leq 3 \text{ м}^3/\text{ч}$ должны проходить верификацию раз в 20 лет, но это требование вступает в силу с 01.11.2021. Сегодня все счетчики находятся в собственности Gaso, и на данный момент, посещая газифицированный объект во время плановой или внеплановой проверки, работники Gaso, технически оценив состояние счетчика, могут принять решение о его замене уже сейчас.

К сожалению, устанавливая новую кухонную мебель, часто ни мастера-мебельщики, ни хозяин не задумываются о возможных утечках газа, необходимости плановой или аварийной замены отдельных узлов, или газового оборудования. Периодически это приводит к недовольству и конфликтным ситуациям со стороны пользователей газа, когда работники обслуживающей организации вынуждены отключать подачу газа клиентам в связи с невозможностью проведения работ в связи с отсутствием доступа к месту необходимого ремонта. **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 долговременную 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 заинтересовалась 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 сблизилась. 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**



«ХОТИМ ВСЕ РЕШАТЬ САМИ!»

Как выбрать старшего по дому, чтобы контролировать все ремонты, запланированные управляющим?



«Год назад мы выбрали старшего по дому. Так называемым уполномоченным лицом стал один из соседей, очень образованный человек. На общем собрании 2/3 собственников квартир проголосовали за то, чтобы старший по дому представлял наши интересы по всем вопросам ремонтов. Мы думали, что теперь домоуправление будет согласовывать с ним все ремонтные работы. Но это не так! Например, мы копили на ремонт крыши, а управляющий в этом году решил потратить наши деньги на ремонт балконов и даже не посоветовался с нашим уполномоченным лицом. Мы считаем, что это неправильно! Что делать?»

В случае, если собственники квартир не переняли права управления домом, формально все вопросы о ремонте в доме должен принимать управляющий. Именно он определяет план ремонтных работ на будущий год и до 15 октября обязан сообщить владельцам квартир, где и как ознакомиться с этой информацией. В плане работ точно указано, какие ремонты домоуправление предполагает выполнить в следующем году, поскольку жители уже накопили на них необходимые средства.

Владельцы квартир после 15 октября могут получить план ремонтных работ на следующий год и проголосовать за его изменения. Например, они могут потребовать, чтобы домоуправление поменяло приоритетность ремонтов. Однако каждый раз созывать общее собрание – это обременительно. Проще выбрать доверенное лицо, которое в будущем будет следить за планами ремонтных работ от имени всех владельцев квартир дома.

Для того, чтобы выбрать такого представителя и утвердить его полномочия, необходимы голоса 2/3 собственников квартир дома. В списке полномочий нельзя указывать, что вы

доверяете человеку «представлять дом во всех вопросах, связанных с ремонтами», поскольку это слишком расплывчато. Куда эффективнее будет составить полный и подробный список полномочий вашего старшего по дому. Как это сделать? – рассказывает Марина Игнатьева, координатор проектов административного управления Rīgas namu pārvaldnieks.

– Можем ли мы доверить старшему по дому менять приоритетность ремонтных работ?

– Да, жители могут дать старшему по дому такие полномочия. Каждый год до 15 октября управляющий обязан подготовить для дома смету и план работ на следующий год. Каждый собственник квартир может получить распечатку этих документов в центре обслуживания клиентов Rīgas namu pārvaldnieks. Предположим, что по этому плану управляющий предлагает жителям потратить имеющиеся накопления на ремонт крыши, а потом начать копить на ремонт труб. Старший по дому, имеющий соответствующие полномочия от собственников квартир, может поменять порядок работ, то есть попросить домоуправление сначала отремонтировать за счет

накоплений трубы, а затем копить на ремонт крыши.

– Может ли старший по дому дополнить план ремонтных работ, составленный домоуправлением, или вычеркнуть из него определенные работы?

– Нет, с 2017 года вступили в силу правила Кабинета министров, которые запрещают владельцам квартир в непременных домах вычеркивать ремонтные работы из плана домоуправления. Однако владельцы квартир или уполномоченный ими старший по дому имеют право изменить приоритетность запланированных работ таким образом, чтобы ремонт, против которого они выступают, оказался в конце списка.

– Предположим, что домоуправление запланировало в нашем доме ремонт балконов и даже заключило договор с подрядчиком. Однако старший по дому считает, что намного экономней отремонтировать балконы по трехстороннему договору (между собственниками квартир, строительной компанией и домоуправлением). Такой договор позволяет владельцам квартир самостоятельно

искать строителей и выбрать фирму, которая предложит самую выгодную цену. Может ли старший по дому настаивать на заключении трехстороннего договора?

– Да, но владельцы квартир на общем собрании должны проголосовать за полномочия старшего по дому выбирать подрядчика для выполнения ремонтных работ по трехстороннему договору и подписывать такой договор от имени всего дома. В таком случае старший может провести ценовой опрос строителей, выбрать подрядчика, утвердить смету и подать в домоуправление соответствующее заявление. Но важно сделать это не в последний момент перед началом запланированного домоуправлением ремонта и не в тот момент, когда работы уже стартовали.

– Следовательно, старшему по дому правильнее всего 15 октября прийти в домоуправление и взять план работ на следующий год, чтобы как можно скорее подать управляющему свои поправки?

– По правилам Кабинета министров общее собрание собственников или уполномоченное лицо дома могут подать свои поправки к плану ремонтных работ в течение шести недель после 15 октября. Но Rīgas namu pārvaldnieks принимает обоснованные поправки и дольше – до тех пор, пока не приступит к выполнению плана.

– Предположим, что жители нашего дома хотят покрасить входные двери, однако управляющий не поставил эту работу в план. Может ли старший по дому добиться, чтобы управляющий покрасил двери в дополнение к плану этого года?

– Нет, сначала решение о необходимости красить двери (или провести любую другую дополнительную работу) должно принять общее собрание собственников квартир, на котором следует определить, как квартировладельцы станут оплачивать эту дополнительную работу.

– А может ли старший по дому донести до управляющего просьбу жителей о покраске двери, чтобы домоуправление поставило эту работу в план следующего года?

– Старший по дому избирается именно для того, чтобы сообщать управляющему мнение и просьбы жителей. Конечно, если у дома дырявая крыша, то управляющий вряд ли согласится в первую очередь тратить деньги жителей на покраску дверей и стен. Но старший по дому вправе от лица жителей просить, чтобы покраска была внесена в план будущих работ.

– Может ли старший по дому, получив от домоуправления смету на обслуживание дома в будущем году, оспорить назначенную управляющим цену на обслуживание?

– Пока владельцы квартир не переняли у Рижской думы право управления домом, они не могут оспаривать цену за обслуживание. Единственная услуга, от которой жители могут ради экономии отказаться, это санитарная уборка дома и территории. Но такое решение должно быть принято на общем собрании собственников квартир. В то же время собственники обязаны решить, кто будет отвечать за санитарную уборку дома в отсутствие дворников.

– Можем ли мы уполномочить своего старшего по дому участвовать в приеме выполненных домоуправлением ремонтных работ?

– Да, это даже необходимо сделать. Это должно быть указано в списке полномочий отдельным пунктом.

– Что произойдет, если старший по дому откажется подписывать акт о приеме ремонтных работ, поскольку считает их некачественными или невыполненными?

– Если подрядчик не выполнил какие-то ремонтные работы из списка запланированных, то домоуправление также будет иметь к нему серьезные претензии. Но старший по дому должен обосновать свое мнение.

– Можно ли поручить домоуправлению согласовать со старшим по дому срочные аварийные работы?

– Аварийные работы необходимо выполнять без отлагательств, в этом случае отдельные согласования не требуются. Однако по закону мы информируем об аварии не только старшего по дому, но и всех собственников квартир, вывешивая на дверях дома соответствующее объявление.

– Эти объявления нередко появляются уже после ликвидации аварии. Жители жалуются, что не имеют возможности проверить, была ли авария и какие работы по ее устранению управляющий провел.

– Собственники квартир могут отдельно проголосовать за полномочия старшего по дому участвовать в приеме аварийных работ. Что касается жалоб о якобы непроведенных и надуманных ремонтах, то в последние годы мы ведем фотофиксацию и храним снимки аварийных конструкций и коммуникаций до и после ликвидации аварии. Так что сегодня нам очень просто отвечать на вопрос жителей: «А была ли авария?» **В**





На вопросы читателей отвечают специалисты Министерства экономики. Хотите спросить? Напишите нам на 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. **B**

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. **B**

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, запрещающее 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. **B**

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-

рававшие 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. **B**