

**ВСЕ О НОВОМ НДС  
НА УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЬЕМ!**

Стр. 10–11

Читайте, кто заплатит больше,  
а кого все-таки пощадят!

**МЭР РИГИ ПРИНИМАЕТ  
КОММУНАЛЬНЫЕ ЖАЛОБЫ  
В FACEBOOK**

Стр. 8–9

Какие ответы получили рижане?

## В КВАРТИРЕ ЖАРКО, СЧЕТА ЗА ОТОПЛЕНИЕ ШОКИРУЮТ?



Вашему дому не хватает представителя,  
который возьмет все под контроль.

Узнайте, как договориться с *Rīgas siltums*  
и не допустить «дорогого»  
перетопа!

Стр. 4–5

## ПРОРВАЛО КАНАЛИЗАЦИЮ И ЗАТОПИЛО ПОДВАЛ?

Рассказываем,  
как провести ремонт  
и заодно сэкономить дому  
десятки тысяч евро!



Стр. 12

# ЖИТЕЛИ НАШЛИ ОШИБКУ!

## Доказано в суде: потери воды не всегда можно списать на собственников квартир

О. БЛУКИС

В 2015 году в Латвии вступило в силу решение суда, освободившее двух жителей Риги от оплаты коррекции воды. Причина – не совсем верные действия управляющего, который формально выполнял требования закона, но по существу не искал в доме причины водных потерь. Суд встал на сторону собственников. Как удостовериться, что ваш управляющий поступает правильно?

### Почему мы должны платить?

Жители всей Латвии сталкиваются с таким понятием, как «коррекция потребления воды». Нормативные акты дают управляющим право выписывать клиентам дополнительные счета за так называемые водные потери. Это делается, если в доме зафиксирована разница между показаниями общего домового счетчика и суммой показаний квартирных счетчиков, сданных жителями.

Многие владельцы и наниматели квартир не согласны с таким подсчетом. Они ссылаются на Закон о защите прав потребителей, где сказано, что любой человек должен оплачивать только те услуги, которые реально получил.

Однако в данном случае главным нормативным актом оказываются

правила Кабинета министров №1013, в которых говорится следующее: «19. Если образуется разница между показаниями общего домового счетчика и потреблением, зафиксированным счетчиками в квартирных собственности, в том числе в отношении к воде, утечка которой произошла во время аварии или ремонта, производится перерасчет потребления воды. Владелец квартиры осуществляет оплату разницы потребления воды в соответствии с количеством отдельных квартирных собственности».

Можно подумать, что у жителей есть только обязанность платить и нет права добиваться справедливого расчета. Однако в правилах №1013 есть и другой пункт, о котором знают не все. Именно он от-

части защищает потребителей от накруток:

«30. Если при распределении потребления воды в течение трех месяцев подряд появляется разница потребления воды, превышающая 20%, и имеется соответствующее заявление от собственника квартиры, управляющий в течение двух месяцев выясняет причины появления разницы потребления воды и письменно информирует владельцев квартир о необходимых мероприятиях для снижения разницы потребления воды. Вместе с владельцами квартир он оценивает возможности проведения этих мероприятий».

До 1 октября 2013 года действовала другая редакция правил №1013 – управляющему позволялось искать

Продолжение на стр. 6. →



## ЗА ОТСУТСТВИЕ ОТОПЛЕНИЯ НЕ ШТРАФУЮТ!

✉ «В собственности находится приватизированная квартира (дровяное отопление), в ней никто не живет. До кризиса мы планировали ремонт, однако потом деньги закончились, и работы встали. Теперь квартира пустая и не отапливается. Верхние соседи, семья с маленьким ребенком, жалуются, что зимой от нашей квартиры к ним идет холод и обещают написать жалобу в самоуправление. Какие санкции (штрафы, суды) мне грозят? Привести квартиру в жилой вид мне сейчас не по карману». Инна

Нормативные акты не предусматривают административной ответственности за то, что владелец квартиры не поддерживает в помещениях нормативную температуру – хотя бы 17 градусов. Так что вам нужно беспокоиться не о штрафных санкциях, а о том, что в неотапливаемой квартире замерзнет, например, водопровод, и вам придется возместить ущерб, нанесенный общей собственности. Остальные владельцы квартир могут потребовать с вас деньги через суд.

Во-вторых, квартира, которая годами не отапливается, теряет свою ценность. По этой причине вам стоит задуматься, не продать ли ненужную квартиру, пока она окончательно не

заплесневела. Также ее можно сдать с условиями, что наниматель приведет жилье в порядок.

В-третьих, собственник имеет не только права, но и обязанности и должен помнить, что длительно неотапливаемая квартира плохо влияет на весь дом. У соседей действительно возникают неудобства и потери тепла. Надо понимать, что соседи и самоуправление (если домом управляет муниципальное предприятие) постараются освободиться от собственника, который доставляет столько неудобств. Например, если вы задолжаете, то на вас могут быстро подать в суд.

www.lvportals.lv

**В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ**

**В Риге, на ул. Лачплеша, 24, корп. В**

**СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ**

**+ для ЧАСТНОЙ ПРАКТИКИ**  
**+ для МЕДИЦИНСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ**

Телефон: **29720081**

**АКЦИЯ!**

**ОКНА** RENAU QUALITY

из 5-камерного профиля по кризисным ценам!

2120	1420
1440	1440
220 €	160 €

В цену включено: доставка, установка, внешние и внутренние подоконники

Различные виды ремонта окон и дверей

MPS PLUS 67381069, 29130053  
ул. Слокас, 52, Рига  
mppsplus@inbox.lv

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

опыт **25** ЛЕТ

**Учет воды БЕЗ коррекции**

20040513

info@sistemsserviss.lv

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

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

**SIA SANREMS**

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

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

**Utori** ПРОДАЖА И ДОСТАВКА СТРОИТЕЛЬНЫХ СЫПУЧИХ МАТЕРИАЛОВ

Песок всех видов, грант, щебень доломитный и гранитный, крошка мраморная белая и серая, галька, песок с солью, соль техническая (россыпью и в мешках по 50 кг), бетон, раствор, керамзит, шлак, опилки, ЧЕРНОЗЕМ, НАВОЗ, ТОРФ.

**ВЫВОЗ И УБОРКА СТРОИТЕЛЬНОГО, БЫТОВОГО МУСОРА, ЛИСТЬЕВ:**  
Очистка территорий, подвалов и помещений.

**ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ**

**ТРАНСПОРТНЫЕ УСЛУГИ:** на а/м самосвалах ГАЗ, ЗИЛ, КамАЗ, Mercedes-BENZ, Renault, MAN. Экскаватор.

Работаем без выходных. Форма оплаты любая. Цены договорные.

Тел. **67529957** с 8.00 до 20.00, моб. **29255785**  
СРОК ДЕЙСТВИЯ СКИДКИ НЕ ОГРАНИЧЕН

**ПРЕДЪЯВИТЕЛЮ КУПОНА СКИДКА 5%**

# НЕ ПРОПУСТИТЕ СЕМИНАР!

На этой неделе на Кипсале – выставка по недвижимости и встречи со специалистами

С 10 по 13 марта на Кипсале проходит выставка *Māja 2016*, в которой принимает участие более 300 компаний из Латвии и Балтии, Польши, Италии, Чехии, России, Бельгии, Турции и других стран.

Как известно, эта выставка является центральным событием для управляющих компаний, жильцов, которые желают что-то улучшить в своих домах, и строителей. На выставке можно найти исполнителей различных работ, узнать новое о строительных материалах и даже договориться о покупке дома.

Как сообщает руководитель выставки Роберт Бреде, в этом году на Кипсале ожидается много новинок, связанных с энергоэффективностью жилья. Также во время выставки пройдет традиционный семинар Латвийской гильдии управляющих домами. Встречи и лекции назначены на 11 марта. Участников ожидает следующая программа:

**10:00–10:30.** Регистрация участников конференции.

**10:30–10:40.** Открытие конференции. Виктор Валайнис, парламентский секретарь Министерства экономики.

**10:40–11:10.** Новая модель софинансирования реновации многоквартирных домов из фондов ЕС и ее внедрение, представители Министерства экономики и *Altum*.

**11:10–11:50.** Порядок применения НДС в сфере управления домами, представители СГД, Министерства финансов и Министерства экономики.

**11:50–12:10.** Практика управления домами в Эстонии, Юри Кроонстром, Эстония.

**12:10–13:00.** Работа Латвийской ассоциации управляющих и специалистов по обслуживанию, Гиртс Бейкманис, *LNPAA*.

**13:00–16:00.** Информационная работа в группах по интересам, обмен мнениями, посещение выставки, Айвар Янелситис, консультант *LNPAA*.

Контактная информация:  
Байба Плявина (27737575; э-почта: [baiba.plavina@parvaldniekugilde.lv](mailto:baiba.plavina@parvaldniekugilde.lv)), Айвар Янелситис (26464083)

## ОДИНОКИЕ ПЕНСИОНЕРЫ – САМЫЕ СОЗНАТЕЛЬНЫЕ!

Несмотря на то, что одиноким людям пожилого возраста (начиная с 65 лет) труднее всего покрывать коммунальные расходы, в течение последнего года только 9,1% из них хотя бы раз были должниками за квартиру. Об этом свидетельствуют последние данные Центрального статистического управления.

В то же время самыми частыми должниками являются представители домашних хозяйств, в которых один взрослый воспитывает детей (32,8%) и в семьях, где растут трое и более детей (28,2%).

В 2015 году средние месячные расходы жителей Латвии на содержание жилища выросли на 4,4% и достигли 142 евро на одно домашнее хозяйство, подсчитали в Центральном статистическом управлении. Если в 2014 году жителям приходилось отдавать на содержание жилища 16,1% от доходов, то в 2015 году в связи с повышением средних зарплат по стране это соотношение снизилось до 15,2%. По мнению экспертов, доходы в прошлом году росли стремительнее, чем расходы на жилье.

Если расходы на жилье на одного члена домашнего хозяйства в 2015 году составляли 59 евро, то общие расходы такого человека равнялись 103 евро. С увеличением членов домашнего хозяйства снижалась нагрузка на каждого из них (от 66 евро на каждого в семье из двух человек до 31 евро в случае, если в одной квартире живут пятеро и более человек). Как видно, средние коммунальные платежи очень зависят от того, сколь-

ко людей живет под одной крышей, и одинокие пенсионеры тут остаются не в выигрыше. Если человек живет один, то он должен отдавать за квартиру не меньше 24,5% своего дохода, зато если в семье четыре человека, то на каждого приходится всего 12,6% от общего дохода.

В 2015 году пары с детьми тратили на содержание жилища в среднем 218 евро в месяц, а семьи, состоящие только из одного взрослого и детей – 159 евро в месяц. При этом надо признать, что расходы одиноких людей все-таки меньше, чем затраты больших семей. Например, отдельно проживающий человек в возрасте до 65 лет в Латвии в среднем тратит на жилье 118 евро в месяц, а человек в возрасте после 65 лет – 90 евро в месяц. Это объясняется тем, что лица пенсионного возраста вынуждены жить намного экономнее, тратят меньше коммунальных услуг (воды, электричества и т.п.) и живут в квартирах, в которых расходы на содержание самые маленькие. Пенсионеры вынуждены экономить, поскольку средний доход жителя Латвии в возрасте после 65 лет на целых 231 евро меньше, чем доход более молодых латвийцев.

Интересно, что люди старше 65 лет чаще всего живут в собственных

квартирах или в социальных жилищах, принадлежащих самоуправлению, а лица в возрасте до 64 лет частенько либо нанимают квартиру, либо оплачивают ипотечный кредит.

В 2015 году 33,9% домашних хозяйств испытывали сложности с оплатой коммунальных счетов (это на 6,1% меньше, чем годом ранее, что может быть связано с теплой зимой и уменьшением тарифов на отопление). Несколько выросло соотношение семей, которые считали оплату квартирных счетов немного затруднительной (47,7%). Только каждая пятая семья в Латвии расплачивается с домоуправлением без всяких хлопот (18,4%).

В среднем пары с детьми отдают за квартиру 15,2% от своих доходов, однако 25,9% молодых родителей все-таки заявили, что платить по счетам им не кажется трудным. В свою очередь, в домашних хозяйствах, где детей воспитывал один взрослый, ему приходилось отдавать домоуправлению 24,1% от своего дохода. Только 14,3% родителей-одиночек могли сказать, что не считают оплату коммунальных счетов затруднительной.

В 2015 году 50,4% людей старшего возраста (65 лет и старше) признавались, что оплачивают квартиру с трудом. Этим людям приходится отдавать за это 29% личных доходов, что в два раза больше, чем в среднем по стране. Очень затруднительной была оплата счетов для неполных семей (42,4%) и многодетных родителей (35,5%).



[WWW.SIGNALIZACIJA.LV](http://WWW.SIGNALIZACIJA.LV)

Портал  
Рижской ассоциации управляющих

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

Всё про обслуживание жилья

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

## ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

- *Veselības centrs 4*, ул. Кр. Барона, 117
- *Bolderājas poliklīnika*, ул. Каптейню, 7
- *Ķengaraga medicīnas centrs*, ул. Каниера, 13
- Рижская социальная помощь:
  - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
  - Территориальный центр *Avoti*, ул. Авоту, 31. к2
  - Территориальный центр *Ķengaraga krasts*, ул. Ломоносова, 1, к 19
  - Территориальный центр *Vidzeme*, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
  - Территориальный центр *Purvciems*, ул. Пернавас, 1, ул. Иерикю, 26
  - Территориальный центр *Plavnieki*, ул. Салнас, 2
  - Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. Смильгя, 46, ул. Зиепью, 13
  - Территориальный центр *Dzirciems*, ул. Балдонес, 2
  - Территориальный центр *Bolderāja*, ул. Доломита, 1
  - Территориальный центр *Ziemeļi*, ул. Ханзас, 7
  - Культурный центр *Imanta*, бульв. Анниньмуйжас, 29
  - Культурный центр *Iļģuciems*, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах *Rīgas namu apsaimniekotājs*:
  - ул. Лачплеша, 24, оф. 408, Рига
  - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях *Rīgas namu pārvaldnieks*
- В департаменте жилья и среды Рижской думы, ул. Бривибас, 49/53, 5 этаж

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 14 апреля

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](mailto:info@kopaa.lv)

Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Издается при поддержке

Рижской ассоциации

управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Тираж: 20 000

# УПОЛНОМОЧЕН БОРОТЬСЯ

- Как поступать жителям, которые уверены, что переплачивают за отопление?
- Чем опасен управляющий, который не отчитывается за техническое обслуживание дома?
- Могут ли активные жители сэкономить дому тысячи евро на ремонтных работах?

Илона МИЛЛЕР

В феврале жители Латвии получили большие счета за отопление, и в редакции тут же раздались звонки: «Как же так? Предприятие *Rīgas siltums* сообщает, что тариф на отопление в 2016 году на 16% ниже, чем в январе 2015 года, а счета мы получили рекордные! Никогда нам еще не приходилось так дорого платить за тепло!» Одновременно жители жалуются на жару в квартирах и подозревают, что поставщик специально подает в дома больше теплоэнергии, «чтобы компенсировать свои потери, связанные с теплой зимой». Что же происходит на самом деле?

## Не навязывают ли нам тепло?

Как сообщили в *Rīgas siltums*, в январе 2016 года жители потребили на 56% больше теплоэнергии, чем в декабре 2015 года. Это связано с тем, что средняя температура января равнялась -6,1 градуса Цельсия, что почти на 10 градусов ниже, чем в декабре (+3,7 градусов Цельсия). Температура ниже нуля держалась в Риге целых 24 дня, отсюда и большие счета за отопление.

Однако непонятно, почему жители, получая большие счета, жалуются, что получили даже больше теплоэнергии, чем им было необходимо. Мы попросили рассказать о ситуации Игоря Трубка, председателя Рижской ассоциации управляющих и главу домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

– У жителей создается впечатление, что в дома подают больше тепла, чем это необходимо, отсюда и высокие счета. В чем причина этого явления?

– Ответ очень простой, в квартирах действительно бывает перетоп. Но такие проблемы появляются только в домах, где нет своего уполномоченного представителя. Причем здесь нет вины ни муниципального управляющего, ни *Rīgas siltums*. У дома просто нет человека, который доносил бы до этих предприятий пожелания жителей. А ведь наличие такого представителя у дома предусмотрено даже Законом об управлении.

– Кто же принимает решение о температуре отопления, если у дома нет собственного представителя?

– Это делает управляющий и компания, обслуживающая внутренние теплосети дома. В Риге это, как правило, *Rīgas siltums*.

– Как думаете, справедливо ли жители подозревают поставщика тепла в намеренном перетопе?

– Нет, ведь проблема совсем не в желании поставщика продать нам побольше тепла. Дело в том, что у обслуживающей организации есть возможность установить теплоузел любого дома либо на комфортный, либо на экономичный режим отопления. Если поставить в доме экономичный режим, то велик риск, что некоторые жители начнут жаловаться на холод. Для того, чтобы избежать вызовов и жалоб, *Rīgas siltums* вместо экономичного режима часто устанавливает комфортный. Температура в квартирах достигает +22-23 градуса, при этом плата поднимается на 10-15% и даже выше.

## Что делать, чтобы пожаловаться?

– Что делать жителям?

– Если собственникам квартир жарко, как правило, они начинают писать управляющему. Однако заявления от одной квартиры недостаточно, чтобы управляющий попросил *Rīgas siltums* отрегулировать тепло для всего дома. Следовательно, нужно писать коллективное письмо или

даже созывать общее собрание. Пока жители с этой задачей справятся, уже придет конец зиме и отопительному сезону.

– Повторю свой вопрос: как правильно поступить жителям, чтобы добиться регулирования отопления и снижения платы?

– В доме необходимо выбрать уполномоченное лицо, которое решением большинства собственников квартир будет уполномочено вести прямые переговоры с управляющим и *Rīgas siltums*. Этот человек будет знать ситуацию в доме, получать жалобы жителей и оперативно давать задания обслуживающей организации насчет регулирования теплоузла.

## Жители должны диктовать условия!

– Как с проблемой справляется ваше домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs*?

– В каждом доме под нашим управлением имеется либо полномочный представитель, выбранный жителями, либо целое правление. Также за домом закреплен мастер. Житель в любой момент может позвонить домовому мастеру или начальнику технической службы и сказать, что именно его не устраивает, например, в отношении отопления. Мы готовы сразу отрегулировать систему, как только получим одобрение от правления дома.

– А как быть, если холодно только в отдельно взятой квартире?

– Если жалоба поступила от отдельного жителя на температуру в квартире, то наш мастер обязательно проводит замеры и ищет причины холода или перетопы. Обслуживание общих теплосетей также осуществляют наши мастера. Они каждый день находятся при доме. У них есть задача регулярно заходить в помещения теплоузла и присматривать за всякими нюансами его работы. На одного нашего мастера приходится в среднем 10 многоквартирных домов, это позволяет ему знать каждый свой дом «от и до».

– Итак, у отдельного жителя есть право вызвать мастера в квартиру. Но регулирование теплоузла, чтобы понизить температуру во всем доме, производится только по решению правления дома...

– Да, такой порядок предусмотрен нашим договором с оговоркой, что в случае, если правление самоустранилось, то решение все-таки принимает сам управляющий. Но до сих пор правления всех наших домов очень активно участвуют в решении вопросов по отоплению. Температурные режимы во всех домах утверждены и соблюдаются. Трудности возникают только в отдельных случаях и почти всегда связаны с тем, что сами жители сделали в квартирах незаконные переделки. Не поверите, но мы видели, как некоторые устроили в ванных комнатах обогреваемые полы за счет общей системы горячего водоснабжения. Им-то тепло, а жителям верхних квартир не дождаться горячей воды.

## Свобода выбора приводит к экономии

– Какую температуру в помещениях устанавливают жители, когда им предоставляют свободу выбора?

– Они предпочитают, чтобы в комнатах было от +18 до +21 градуса. Если температура в доме выше, то это уже перетоп и лишние траты.

– Как считаете, регулирование теплоузла помогает сократить расходы на отопление?

– Конечно! Иногда для уменьшения счетов достаточно подрегулировать стояки, сбалансировать систему. Но *Rīgas siltums* или муниципальный управляющий этого сделать не могут, пока в доме нет контактного лица. Представьте, как *Rīgas siltums* может узнать о температуре в каждой квартире вашего дома? Бывает, что в одной квартире течет панель, поэтому там холодно, и мастера, чтобы согреть этих жителей, стараются заново отрегулировать температуру во всем

доме. В результате в других квартирах жарко, счета большие. А может, старший по дому и управляющий должны договориться о другом решении? Например, можно провести термоаудит, определить причину холода в отдельных квартирах и отремонтировать панель, загерметизировать швы. Это дешевле, чем всем домом переплачивать за отопление.

– Есть ли в Риге примеры домов, где путем разумного регулирования и утепления была достигнута экономия на счетах за тепло?

– Могу отвечать только за дома, которые находятся под управлением *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Иногда достаточно самых очевидных решений. Два года назад мы утеплили торцы в доме по Ранькя дамбис, 7/1, и там сразу снизилось количество жалоб жителей. Но у нас есть и дома, прошедшие полную реновацию. В Саласпилсе дом по улице Миера, 21 после комплексного утепления платит за тепло меньше, чем все остальные дома города. А ведь раньше жители этого домика были рекордсменами, платили больше всех прочих!

## Следите не только за теплом, но и за деньгами!

– Но хочу подчеркнуть, что жители должны выбрать полномочного представителя или правление дома не только для того, чтобы контролировать счета за отопление. В послед-



# СЯ С ПЕРЕПЛАТАМИ!



нее время вопросы возникают насчет того, как иные управляющие проводят техническое обслуживание домов. Мое мнение: эти работы жителям тоже необходимо контролировать, причем постоянно, – говорит Игорь Трубка.

**– А какие проблемы могут быть у жителей, которые доверяют управляющему и ничего не проверяют?**

– В последнее время, перенимая дома у других управляющих, мы видим, что тепловые и водяные узлы находятся в страшном состоянии. Предприятия *Rīgas siltums* и *Rīgas ūdens* требуют, чтобы мы немедленно привели эти коммуникации в порядок, в противном случае грозят оставить дома без услуги. Что ж, мы привыкли к работе и выполняем всем требования. Но мне непонятно, как предыдущий управляющий умудрился так запустить техническое состояние дома.

Возникают подозрения, что он просто клал деньги жителей, уплаченные за эти работы, в свой карман.

Например, не так давно мы переняли дом по улице Бривибас, 352. В доме все коммуникации находились в неудовлетворительном состоянии, в том числе и водяной узел. За год мы вместе с жильцами были вынуждены привести в порядок всю холодную и горячую нижнюю разводку и по большей части стояки. А куда смотрел управляющий, обслуживавший дом до этого?

**– Действительно, куда? Вы этого не выяснили?**

– Пытались выяснить. Оказалось, что предыдущий управляющий обещал жителям не только честно обслуживать все коммуникации, но и постепенно собирать деньги, чтобы погасить старые долги жителей за отопление. Он даже заключил с *Rīgas siltums* договор о постепенной оплате

долга. Словом, при заключении договора между управляющим и жителям все было очень красиво.

**– Но?**

– Но ни одного цента старого долга управляющий не погасил, никаких работ в подвалах не проводил, жителям отчета о затраченных средствах не давал. Мы в очередной раз переняли дом с долгами, с полностью разрушенной системой водоснабжения и были вынуждены его спасать. Подумайте только: в тепловом узле два сезона никто пальцем о палец не ударил, хотя деньги за эти работы жители платили.

**Обманывают нас редко, но метко**

**– А казалось, что времена, когда управляющие исчезали с деньгами жителей, уже остались в прошлом...**

– Сегодня недобросовестные управляющие (которых к большому счастью единицы) больше не воруют деньги открыто. Но те деньги, которые были внесены в их кассу, они тратят по собственному разумению и говорят жителям: «Вы же согласились на наш тариф на обслуживание! Сами видите, ваш дом не разрушился, так чего вы еще хотите? Никаких дополнительных отчетов мы вам не дадим!» По факту жители платили тысячи евро за техническое обслуживание, а услуги им не предоставляли.

**– Хорошо, предположим, жители выберут уполномоченного представителя, который станет ходить к управляющему, заглядывать в подвал, советоваться с *Rīgas siltums*. Вы уверены, что это принесет конкретные плоды?**

– Уверен, потому что и в нашем домоуправлении, и во многих других так и происходит. Например, недавно мы переняли дом в Риге по улице Дунтес, 29/31. Как только собственники квартир поняли, что должны сами принимать решение, дело сдвинулось с мертвой точки. За время управления мы поставили им новые двери и окна, отремонтировали крышу, решили проблему с канализацией. Вдумайтесь! – под таким многоэтажным домом до сих пор существовала выгребная яма. Конечно, этому дому предстоит еще много работ, но честь и хвала собственникам квартир, которые сами отозвались на наши предложения.

**Плата повысится? Не обязательно!**

**– Наверное, такие глобальные ремонтные работы доступны только жителям больших домов?**

– Вы не правы. Вот вам другой пример из нашей практики. Дом в Риге по улице Экспорта, 8/1 – небольшой, там всего шесть квартир. Жители попросили принять их на обслуживание и за короткий срок поставили новую крышу, теперь дом совсем по-другому выглядит. А недавно к нам пришел дом по ул. Эзера, 5а, тоже совсем маленький. Предыдущий управляющий

требовал с жителей 3500 евро только за техническое обследование дома, а потом предлагал накопить еще 80 000 евро на ремонт фундамента и перекрытия первого этажа. Работая совместно с жителями, мы существенно снизили их будущие траты. Например, техническое обследование мы готовы сделать примерно за 300 евро, и в будущем уже сами квартировладельцы будут решать, какие работы проводить в первую очередь. Ремонт фундамента, если уж понадобятся работы большой сложности, будет стоить до 15 тысяч евро.

**– Подождите-ка, вы говорите, что жители у вас и в принятии решений участвуют, и крыши новые ставят, и торцы утепляют. Но ведь не у каждого дома найдутся на это деньги! Сколько надо платить, чтобы получать такое обслуживание?**

– С 1 марта мы переняли четыре новых дома, один из них – по улице Берзпилс, 3 – в этом смысле показательный. Дом имеет 5000 евро долга за воду и такой же долг за тепло, ремонтных накоплений за него предыдущий управляющий пока не передал, так что мы на них и не надеемся. Так вот, раньше жители доверяли управление маленькой обслуживающей организации, у которой просто не было резерва, чтобы заниматься и ремонтами, и взысканием долгов с неплательщиков. Жители только за обслуживание платили по 0,5 евро с квадратного метра, и все эти деньги уходило на зарплату администрации. Когда мы взяли этот дом на обслуживание, то внимательно посмотрели смету и убедились, что можем не только выполнять все нужные работы по прежней цене, но и накопим денег, чтобы постепенно погашать старые безнадежные долги дома. Конечно, и ремонты будем вести согласно плану, и все это за ту же плату, которую просил у жителей прежний управляющий. Так что вовсе не нужно поднимать тариф на обслуживание, чтобы спасти дом. Важнее управлять им с умом, а еще иметь активистов среди жителей, которые будут за всем присматривать и в хорошем смысле вмешиваться во все вопросы. **В**

Акciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU  
APSAIMNIEKOTĀJS**

**Обслуживаем дома,  
в которых есть общества  
или уполномоченные лица!**

www.rna.lv

Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, info@rna.lv

**МЕБЕЛЬ  
НА ЗАКАЗ!**

услуги  
ДИЗАЙНЕРА

MPS PLUS

- кухни  
- встроенные шкафы  
- корпусная мебель

67381069, 22020796  
ул. Слокас, 52, Рига  
mpsplus@inbox.lv

**СДАЮТ** ул. Лачплеша, 24, к. А

**ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ  
В ЦЕНТРЕ**

**ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!**

Тел.: **29720081**

**ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.**

# ЖИТЕЛИ НАШЛИ ОШИБКУ!

← Начало на стр. 2.

причины разницы по воде целых пол-года. Однако правительство справедливо посчитало, что это слишком долгий срок и сократило его до двух месяцев. Как увидите, это имеет большое значение.

## Все начинается с жалобы

В домоуправления Латвии поступает множество жалоб за большую коррекцию воды, однако чаще всего управляющие отвечают пояснениями: «Согласно правилам жители обязаны платить, а найти причины утечек мы не в силах». Иногда собственникам предлагают установить в квартирах высокоточные счетчики класса С, снабженные системами дистанционного считывания.

Косвенно подразумевается, что это единственный способ остановить воровство воды. Однако жители дома по улице Клейсту, 6 в Риге не удовлетворились стандартными пояснениями домоуправления и подали в суд, чтобы доказать, что управляющий не выполняет свои обязанности и не предлагает клиентам реальных и справедливых способов по устранению «утечек».

Светлана Ж. и Агнис А. соседи по подъезду и одинаково недовольны приписками к счетам, поэтому и судиться решили вместе. Исковое заявление было написано осенью 2013 года. В нем Светлана указала, что кроме платы за использованную воду домоуправление уже длительное время начисляло ей необоснованную коррекцию за потребление воды: «Со временем разница по воде становилась больше, а домоуправление не желало контролировать ситуацию и принимать меры для снижения коррекции».

Первый раз Светлана обратилась к управляющему 27 февраля 2012 года. Она сообщила, что плату за коррекцию воды в размере 40% от реального потребления считает незаконной, требовала вернуть уплаченные средства и в дальнейшем освободить ее от счетов за потерю воды. Через месяц управляющий прислал ответ не по существу, сообщая, что «во время считывании показаний общедомового счетчика воды желательное присутствие уполномоченного представителя жителей». Также домоуправление рекомендовало установить во всех квартирах дома счетчики класса С.

В марте 2012 года Светлана подала в обслуживающую организацию повторное заявление. Она сообщила, что полученным ответом не удовлетворена – «Правила Кабинета министров № 1013 не дают управляющему права тянуть с устранением недостат-

ков, по причине которых жильцы терпят большие материальные убытки». Хозяйка квартиры продолжала настаивать, чтобы ее освободили от оплаты коррекции. Ответ домоуправления был кратким: «Не видим оснований для перерасчета».

## Получили отписку? Не успокаивайтесь!

В феврале 2013 года женщина отправила управляющему очередное письмо: «В течение долгого времени вы не провели проверки квартирных счетчиков в нашем доме. По этой причине в январе 2013 года коррекция воды в нашем доме составила 61,72% от фактического количества потребленной воды. Информую, что с февраля прекращаю платить за потери». Параллельно переписку с домоуправлением вел и Агнис А., сосед Светланы. В марте 2012 года он письменно потребовал, чтобы управляющий «в ближайшее время и за собственные средства обследовал внутридомовую водопровод, а также принял меры для уменьшения потерь воды, письменно отчитавшись об этом перед жителями».

Ответ домоуправления Агнису буд-то списан под копирку с письма, полученного в то же время Светланой. Управляющий информирует, что «утечек в общей системе водоснабжения дома по Клейсту, 6 не обнаружено, следовательно, потери воды появляются в квартирных собственностях упомянутого дома».

По информации наших читателей, похожие письма-призраки получают практически все жители, пожаловавшиеся управляющему на большую коррекцию воды. Документ не имеет последствий, домо-вой счетчик продолжает насчитывать коррекцию.

## «Жители заручились копиями собственных заявлений, ответами домоуправления и в суде легко доказали, что управляющий не выполнил требования правил Кабинета министров № 1013».

Обычно владельцы квартир после отписок унывают и приходят к мнению, что проще заплатить за коррекцию, чем бороться с сонным управляющим. Однако Агнис А. пошел другим путем: спустя год поинтересовался, какие мероприятия по снижению коррекции были проведены домоуправлением. А когда управля-



щий попробовал было снова развести руками – «Потери воды образуются у квартирных собственностях...», жилец письменно сообщил, что перестает платить за коррекцию.

## Бунтарей освободят от долга и пени

Домоуправление по-прежнему высылало бунтарям счета за потери воды и более года начисляло пени. В ноябре 2013 года Светлана и Агнис подали совместный иск в суд, в котором требовали перерасчета и освобождения от платы за коррекцию. В исковом заявлении сказано: «С февраля 2012 по октябрь 2013 года потери воды в нашем доме превышали 20%, средняя коррекция за этот срок составила 37,57% от фактического потребления, а домоуправление так и не приняло реальных мер, чтобы обнаружить причину утечки и помочь жителям».

(прим. ред.) в течение шести месяцев после получения заявления Светланы Ж. не выяснил причины появления большой разницы потребления воды. Он не выполнил требований нормативного акта, поскольку не информировал владельцев квартир о необходимых мероприятиях по снижению коррекции воды и совместно с владельцами квартир не оценил возможности реализации таких мероприятий... Суд признает, что по истечении девяти месяцев после заявления Светланы Ж. (ноябрь 2012 года) истцы имели право не платить больше за услугу, которой не получили. По мнению суда, право жителей не платить не наступает в результате бездействия ответчика, который не выполнил требования нормативных актов».

Суд считает, что Светлана и Агнис должны получить перерасчет по коррекции воды за три месяца, в течение которых они продолжали оплачивать соответствующую позицию квитанции. Также по решению суда домоуправление обязано снять с клиентов долг по коррекции воды, якобы накопленный ими с февраля 2013 года.

Интересы жителей в суд представлял юрист Денис Горба, экс-депутат Рижской думы и бывший председатель Управы по найму, ныне – консультант Комитета по правам человека.

– Считаю, что это выдающееся решение суда. До сих пор в Латвии известно только два случая, когда жители выигрывали иски по коррекции воды, причем оба дела рассматривались до вступления в силу правил Кабинета министров № 1013. Судиться в новых условиях, когда государство практически узаконило коррекцию воды, непросто, но мы наконец-то нашли способ, как влиять на равнодушных управляющих.

## – Почему люди редко отстаивают свои права в вопросе коррекции воды?

– Жителям проще переплатить за услугу, чем доказывать свою правоту. Однако случай Светланы и Агниса показывает, что бороться стоит. Со дня подачи искового заявления в суд по улице Клейсту, 6 коррекция воды резко уменьшилась. По крайней мере, мои клиенты счетов за эту «услугу» не получали.

## – Был ли процесс против домоуправления сложным?

– Нет, потому что владельцы квартир действовали правильно с самого начала. Они пытались полюбовно прийти к соглашению с домоуправлением, пользовались правом требовать проверки водопровода. Однако мне видится, что домоуправление отнеслось к просьбам клиентов высокомерно и выписывало ответы вместо того, чтобы реально поработать. Жители заручились копиями собственных заявлений, ответами домоуправления и в суде легко доказали, что управляющий не выполнил требования правил Кабинета министров № 1013.

## – Как должны действовать другие жители, которые тоже захотят обжаловать высокую коррекцию в суде?

– В первую очередь им нужно вступить в переписку с домоуправлением. Если разница по воде в доме в течение трех месяцев составляет 20%, жители имеют право письменно требовать, чтобы управляющий проверил систему и совместно с собственниками квартир оценил план мероприятий по снижению коррекции. По новым правилам домоуправлению на это отпущено два месяца. Если после этого срока проверка не проведена, а жалобщикам дана формальная отписка, можно обращаться в суд. **B**

# ДОРОЖНЫЙ ЗНАК СВЫШЕ

История наших читателей. Хотите, чтобы ваш дом жил дружно? Устройте субботник или просто покажите пример, вместе с дворником прибрать территорию!

Лиене ВАРГА

**Жители одного из рижских домов в Чиекуркалнсе, по ул. 4-я поперечная, дом 15, приобрели интересный опыт участия в управлении домом. Установка дорожного знака во дворе настолько сплотила владельцев квартир, что теперь они справляются со многими проблемами и готовы делиться опытом с другими домами Риги.**



Андрис Лунс, уполномоченный представитель дома по ул. 4-я поперечная, дом 15 впервые обратился в нашу редакцию около трех лет назад. Тогда владельцы квартир рассказывали о сложностях, которые испытывали с установкой дорожного знака во дворе. Теперь, как оказалось, все проблемы решены, причем – весьма оригинальным способом.

## Если решился, то все возможно!

– В нашем доме 54 квартиры, – рассказывает Андрис Лунс, – и он не перенят с баланса Рижской думы. Это значит, что нас продолжает обслуживать предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks*.

Три года назад мы решили поставить во дворе дорожные знаки, разрешающие стоянку машин только жителей дома, имеющих соответствующее разрешение. В домоуправлении *Rīgas namu pārvaldnieks* нам посоветовали компанию, которая занималась установкой таких знаков, и мы взялись за дело.

Оформление документов заняло примерно полгода. Дело в том, что в

последнее время предприятие *Latvijas valsts ceļi* выдает разрешение на установку дорожных знаков только возле тех домов, в которых за это проголосовали все 100% собственников квартир. Конечно, собрать все голоса оказалось сложно. Сначала «за» высказались около 60% собственников, потом нам, активистам, пришлось разыскивать остальных, которые сдают свои квартиры или уехали за границу.

Наконец все голоса были собраны, подготовлен проект установки запрещающих знаков. Надо сказать, что это мероприятие обошлось нам примерно в 1000 евро. Однако мы сразу решили, что установку знаков будут финансировать только владельцы машин, которые намерены пользоваться домовой стоянкой. Это значит, что деньги из ремонтного фонда дома мы не тратили и жители, у которых машин нет, вообще не участвовали в этом проекте.

## А нужен ли знак?

– Конечно, может возникнуть вопрос, зачем вообще дому такой дорожный знак, – продолжает Андрис. – Но жители домов, которые

делят свою территорию с соседними многоэтажками, нас поймут. У нашего дома есть достаточно большая автостоянка, на которой постоянно оставляли свои машины жители соседних домов. Таким образом, мест для машин наших собственных жителей уже не оставалось.

В 2013 году на нашей территории появились два знака – «Стоянка запрещена» и «За исключением с разрешением *Rīgas namu pārvaldnieks*». Подразумевалось, что разрешения будут получать только жители нашего дома. Но тут открылась новая проблема, о которой мы даже не подозревали.

Первые пропуска на стоянку нам выдала компания-установщик, и мы целый год спокойно ими пользовались. Однако через год домоуправление объявило, что пропуска нужно ежегодно обновлять и плата за эту услугу 10 евро. Я был очень удивлен: зачем платить такие деньги за карточку, которая стоит от силы один евро? Почему жители должны платить домоуправлению за право пользования собственной землей? Однако мне объясняли, что уж такие у *Rīgas namu pārvaldnieks* тарифы на изготовление пропусков, и тут ничего не поделаешь.

## Жители нашли хитроумный выход

– Пока я читал ответы управляющего и удивлялся, на нашей стоянке стали появляться чужие машины с пропусками, выданными *Rīgas namu pārvaldnieks*. Мы думали, что эти документы у управляющего обманом получали жители соседних домов, однако доказать ничего не могли.

Наконец я созвал общее собрание жителей и спросил: «Хотите, я сам сделаю пропуска на автостоянку от имени нашего дома? Я узнал, что это возможно!» Конечно, автовладельцы с удовольствием согласились, ведь я решил сделать пропуска долгосрочными и за них больше не пришлось бы платить по 10 евро в месяц.

Вы спросите, как мы победили бюрократические препоны? Очень просто! Оказалось, что для этого знак «За исключением с разрешением *Rīgas namu pārvaldnieks*» нужно поменять на знак «За исключением с пропусками от жителей». Выдавать пропуска от имени общности собственников жильцов уполномочили меня. А замена знака обошлась всего в 167 евро.

Теперь жители нашего дома получают бессрочные пропуска. Кто

и как будет пользоваться стоянкой, мы решаем с помощью нашего дворника, очень активным и хорошим человеком. За получение пропуска нужно заплатить всего три евро, это справедливая стоимость его изготовления. Также у нас есть гостевые пропуска, которые любой владелец квартиры может получить на время бесплатно.

## Почему недовольны жители других домов?

– В нашем дворе 30 стояночных мест, и конфликтов по поводу их использования среди собственников квартир нет, – говорит Андрис. – Однако, что удивительно, начались трения с жителями соседних домов. Люди из дома по ул. 4-я поперечная, дом 17 даже пригрозили, что закроют нам проезд через свою территорию, установив шлагбаум. Таким образом они реагируют на запрет оставлять их машины под нашими окнами.

Честно говоря, я не понимаю, почему вместо того, чтобы решать свои проблемы, некоторые жители соседних домов хотят создать проблему нам. Например, в одну из первых же ночей кто-то из соседей покрасил нам знак. Но мы люди позитивные: пришли, посмеялись и отмыли краску.

Конечно, людей, которые не уважают чужую собственность, в Риге меньшинство. Сегодня в доме №17 таких всего лишь три семьи. Один сосед постоянно заезжает на нашу территорию и оставляет машину без всякого пропуска. Мы сначала делали предупреждения, потом вызвали муниципальную полицию, которая нарушителя оштрафовала. А он, представьте только, ничего лучшего не придумал, как выбросить протокол о штрафе в снег! Я потом узнавал в муниципальной полиции, освобождает ли это нарушителя от оплаты. Оказалось, что, нет, платить ему все равно придется, так что человек своим неуважением к законам наказывает сам себя.

Зато других соседей мы порядку научили. У нас были два жильца, которые ловко парковали машины впритык к детской площадке и потом выезжали по дороге чуть ли не через песочницу. Мы, мужчины и отцы маленьких детей, один раз предупредили этих гонщиков, второй раз. А потом я сфотографировал нарушение и написал заявление в полицию, в результате чего было заведено административное дело. Теперь это двое жильцов по детской площадке

не колесят, так что изменения к лучшему налицо!

## «Покажите пример!»

– Я ведь что хочу сказать всем жителям Риги! Нужно заботиться о своей собственности, и тогда ваша жизнь изменится к лучшему. Например, в нашем доме дворник по договору с домоуправлением убирает от снега только пешеходные дорожки. Однако в холодные дни января нам замело все подъездные пути.

Я сначала думал, что же делать? А потом понял: если ты сам не выйдешь во двор с лопатой, не покажешь другим пример, то никто из жителей и не двинется с места. В первый день мы втроем с дворником и одним соседом почистили большую часть стоянки. А на следующий день это заметили люди из соседнего подъезда и тоже взялись за лопаты, убрали снег со своей стороны.

Дворник у нас давал желающим инструменты, так мы скоро и дорогу около дома №17 почистили, по которой проезжаем к своему дому. А жители этого соседнего дома даже носа наружу не высунули. Один только сказал: «Вы чистите-чистите, никто вам этого не запрещает». Вот такое разное бывает отношение к делу!

## Практические советы по установке дорожного знака

– Жителям, которые хотят поставить в своем дворе дорожные знаки и урегулировать таким образом правила стоянки машин, я советую найти правильную фирму, которая оказывает полный комплекс услуг. Причем будьте внимательны, некоторые фирмы берут большие деньги, а знаки ставят без согласования с предприятием *Latvijas valsts ceļi*. По этой причине я рекомендовал бы желающим сразу звонить в *Latvijas valsts ceļi* и спросить, с какой сертифицированной компанией они советовали бы работать.

Для того, чтобы сократить расходы вашего дома, можно заказать у фирмы только проект установки знаков, а согласовать его в разных инстанциях жители могут уже самостоятельно. Словом, главное – первый шаг! Мы начали с дорожных знаков, и дела у нас в доме сразу наладились, теперь вот думаем о следующих работах.

А еще, – говорит Андрис в заключение, – призываю жителей разных домов не злиться друг на друга и все вопросы решать мирно. Мы ведь соседи, и все хотим жить лучше! **В**

# В РИГЕ – ПРЯМАЯ ЛИНИЯ

## Теперь каждый жители может попросить помощи самоуправления по коммунальным вопросам прямо на *Facebook*

Марина МАТРОНИНА

В январе мэр Риги Нил Ушаков пригласил жителей столицы задавать вопросы о работе муниципального предприятия *Rīgas namu pārvaldnieks*. Вопросы можно было присылать мэру в *Facebook*. За первые дни рижане составили 300 жалоб и обращений, а к середине февраля число публикаций перевалило за 600.

Мэр обещал ответить на все письма, а также вмешаться лично, где это нужно. Уже через неделю в *Facebook* стали появляться не только жалобы, но и благодарности. «Я приятно удивлена, – пишет, например, Татьяна Флошик из дома по ул. Я. Эндзелина, 5, – не успела я пожаловаться на плохую работу дворника, как в доме появился новый дворник. Большое спасибо!»

Мы решили посмотреть, как в столице отвечают на коммунальные жалобы жителей и нашли, что многие из ответов Рижской думы будут интересны всем владельцам квартир.

### Почему разный тариф на отопление?

**Наталья Савельева и Валентина Саватьева спрашивают, по какому принципу рассчитывается стоимость отопления одного квадратного метра жилой площади? Почему в квартирах, одинаковых по площади, но находящихся в разных домах, плата за отопление за один квадратный метр отличается.**

ОТВЕТ Нила Ушакова: Чтобы ответить на этот вопрос, приведу пример с машиной и топливом. Литр бензина стоит для всех одинаково, но у каждой машины свой расход горючего. Одна на 100 км потребляет три литра, другая – 12. Значит, на первом автомобиле можно проехать в четыре раза больше. Аналогичным образом обстоит дело и с ценами на отопление за один кв. метр.

Есть тариф на теплоэнергию, и это то же самое, что и литр бензина – тариф для всех одинаковый. *Rīgas siltums* устанавливает его на основании рыночного тарифа на природный газ, который каждый месяц высчитывает *AS Latvijas gāze*, поскольку рыночная цена на газ постоянно меняется. Соответственно, повышается или снижается и тариф на теплоэнергию.

Но потребление теплоэнергии у каждого дома отличается, так же как и расход топлива у каждой машины. На объемы потребления тепла влияют многие параметры дома, от которых и зависит его энергоэффективность. Даже открытые окна в подъезде могут повлиять на объемы потребления тепла, не говоря уже о таких факторах как, например, из панелей или из кирпича построен дом, в каком состоянии находится чердак, есть ли трещины между панелями и т.д.

Именно поэтому даже в тех домах, которые в одном районе стоят рядом, потребление тепла может существенно отличаться, а, следовательно, будет отличаться и цена за отопление за один квадратный метр.

### Почему мусор так дорог?

**Марина Яновна Терентьева спрашивает, почему жители дома №3 на ул. Плекснес платят за вывоз мусора больше, чем жильцы соседнего дома?**

ОТВЕТ: Плата за вывоз мусора для каждого дома отличается и зависит от числа контейнеров, их вместимости, от частоты вывоза контейнеров в месяц, а также от количества задекларированных в доме лиц.

Начиная с 6 ноября 2014 года, стоимость вывоза мусора для собственников квартир рассчитывается пропорционально числу задекларированных в квартире лиц. До этого стоимость вывоза мусора рассчитывалась пропорционально числу квартир в доме. Новый порядок расчета указан в правилах Кабинета министров №1013 от 9 декабря 2008 года «Порядок, по которому владелец квартиры многоквартирного жилого дома рассчитывается за услуги, связанные с использованием квартирной собственности».

### Кто платит за должников?

**Вадим Рожко спрашивает, почему в ежемесячных счетах за коммунальные услуги указывается общий долг дома, даже если собственник квартиры исправно платит по счетам и не имеет долгов? Как домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)* борется с должниками? В свою очередь Марина Яновна Терентьева спрашивает, вправе ли домоуправление за счет средств, собранных с жильцов дома, погашать долги всего дома?**

ОТВЕТ: Дом – это общая собственность всех владельцев квартир. Именно поэтому и важно, чтобы всем владельцам была доступна информация о том, что с ним происходит. Предположу, что финансовое положение дома – важная информация, которую надо знать про свой дом. Именно от финансового положения дома зависит, когда и какие ремонтные работы в доме смогут позволить себе собственники квартир.

Для взыскания долга вначале применяют специальные административные процедуры, в том числе и информативного характера. Каждому должнику (владельцу квартиры) отсылается досудебное предупреждение, в котором ему предлагается оплатить долг, в том числе, воспользовавшись возможностью заключить соглашение о погашении долга. Своим клиентам *RNP* предлагает заключить соглашение о постепен-



ном погашении долга с возможностью списания до 90% пени (штрафных процентов).

Против владельцев квартир, которые являются злостными неплательщиками по счетам за коммунальные услуги и даже не пытаются прийти к компромиссному решению с домоуправлением, *RNP* готовит иски в суд о взыскании долгов. Разумеется, что, если договориться по-хорошему не получается, то начинается судебный процесс.

К сожалению, судопроизводство в Латвии – процесс долгий. Но на это мы повлиять никак не можем.

Владельцы квартир и арендаторы, не имеющие долгов за обслуживание, аренду и оплату полученных услуг, не обязаны оплачивать долги других собственников квартир и арендаторов. Ваши деньги не направляются на погашение чужих долгов!

### Как дозвониться до управляющего?

**Владек Кевич недоволен тем, что с *RNP* сложно связаться.**

ОТВЕТ: С вопросами, касающимися обслуживания своего дома, клиенты *RNP*, прежде всего, должны обращаться к управляющему дома. Узнать контакты своего управляющего можно, например, зарегистрировавшись в системе *e-parvaldnieks.lv* или позвонив на информационный телефон 8900. Кроме того, информация о том, кто является вашим управдомом и как до него дозвониться, должна быть размещена в каждом подъезде.

Клиенты *RNP* также могут получить очную консультацию в своем участке. Приемное время во всех участках домоуправления одинаковое: в понедельник с 14:00 до 19:00, во вторник – с 8:30 до 11:00.

Если же вы хотите поговорить, например, с инженером-строителем, то вам надо заранее договориться о приеме, поскольку инженеры и другие специалисты, часть своего рабочего времени проводят вне стен участка, обследуя дома, выезжая на вызовы и так далее.

Со своими вопросами и проблемами, можно также обратиться в один из одиннадцати центров обслуживания клиентов. Адреса и время работы центров можно найти на сайте [www.rmparvaldnieks.lv](http://www.rmparvaldnieks.lv).

Конечно, можно связаться с *RNP* и по информационному телефону – 8900, и по электронной почте – [rmparvaldnieks@rmparvaldnieks.lv](mailto:rmparvaldnieks@rmparvaldnieks.lv).

К сожалению, вынужден отметить, что в дни, когда клиенты получают счета, дозвониться до *RNP* сложно, поскольку в эти дни число людей, желающих уточнить какие-то детали и звонящих на 8900, резко возрастает. В итоге, линия перегружена. Но в настоящий момент предприятие *RNP* работает над возможностью увеличения объема принимаемых звонков.

### Кто обучит на старшего по дому?

**Марина Стеца спрашивает, как можно стать старшим по дому?**

ОТВЕТ: По своему опыту могу вам сказать, что те дома, которые выбрали старшего по дому, даже визуально выглядят лучше, чем остальные.

Старший по дому – это человек, которому собственники квартир доверили представлять и защищать их совместные интересы во многих хозяйственных и финансовых вопросах при общении с представителями *RNP*. Старший по дому работает как посредник между владельцами квартир и домоуправлением. Это позволяет значительно сэкономить энергию и время, ког-

# ДЛЯ ЖАЛОБ!

да речь идет о решении как ежедневных, так и стратегических вопросов.

Многие дома наделяют своих старших по дому правом самостоятельно решать все вопросы, связанные, например, с небольшими ремонтами. Это позволяет старшему по дому и организовать эти ремонты, и принимать их, подписывая акты сдачи-приемки.

Некоторым старшим по дому даются еще более широкие полномочия, позволяющие им оплачивать определенные расходы из накопленного дома. В этом случае обычно устанавливается ограничение на максимальную сумму.

Нередко владельцы квартир наделяют своих старших по дому и другими полномочиями. Они могут иметь право, например, выбирать фирму, которая проведет ремонт или, например, самостоятельно согласовывать с *Rīgas siltums* температурный режим в теплоузле.

В случае, если вы решили стать старшим по дому, советуем обратиться в Центр обслуживания клиентов *RNP*, чтобы получить всю необходимую для начала информацию. Кстати, все необходимые примеры протоколов доступны также на сайте *RNP* [www.rnparvaldnieks.lv](http://www.rnparvaldnieks.lv).

С 2015 года Рижская дума организует бесплатные курсы для старших по дому. Приглашаются все заинтересованные – как те рижане, которые уже исполняют обязанности старших по дому, так и те, которые только планируют заняться столь полезным для себя и соседей делом. На курсах можно приобрести базовые знания действующего законодательства, порядка принятия решений на общих собраниях собственников квартир, технических аспектов по управлению домами, прав и обязанностей собственников квартир и др.

Курс состоит из девяти семинаров (пять недель). Каждый семинар длится от 2 до 2,5 часов, то есть в целом 25 академических часов. По окончании курса сдается экзамен и выдается сертификат, удостоверяющий успешное прохождение учебной программы. Занятия проходят в группах с латышским языком обучения и в билингвальной.

Чтобы записаться на курсы, надо подать заявку по электронной почте [rnparvaldnieks@rnparvaldnieks.lv](mailto:rnparvaldnieks@rnparvaldnieks.lv) или, позвонив по телефону 20255187. В заявке надо указать: имя и фамилию, контактный телефон, а также уведомить в какой именно группе вы хотите заниматься (в латышской или в билингвальной).

К сожалению, на настоящий момент число домов, в которых выбраны старшие по дому, очень мало. Бывает даже так, что есть активный кандидат, с желанием работать, но утвердить его не удается – владельцы квартир или слишком инертны, или игнорируют общедомовые собрания. А часто нет и кандидата, несмотря на то, что закон не требует, чтобы старший по дому обязательно являлся собственником квартиры. На самом деле, старшим по дому могут выбрать как арендатора квартиры, так и человека со стороны.

Важно отметить, что для того, чтобы старший по дому был выбран, за его кандидатуру должны проголосовать 2/3 собственников квартир. Мягко говоря, выполнить эту норму нелегко. Но другого решения нет – не имея поддержки со стороны собственников квартир, быть старшим по дому не имеет смысла. И это одна из важнейших задач для меня и Думы – работать над тем, чтобы по возможности большее число домов имело своих старших по дому.

## Мы такое пить не хотим!

**Лаура Барчевска (ул. Салнас, 24) и Мадара Мейнерте (ул. Улброкас, 22) жалуются на то, что из крана течет грязная вода.**

ОТВЕТ: Кратковременное загрязнение воды из крана (ржавая вода) по этим адресам было связано с аварией магистрального водопровода, которая произошла 29 января 2016 года. На настоящий момент *Rīgas ūdens* уже завершило ремонтные работы.

Мутная или ржавая вода из крана может течь по разным причинам. Например, в результате ремонтных работ магистрального водопровода (предупреждение о ремонте размещается на сайте [rnparvaldnieks.lv](http://rnparvaldnieks.lv) и [rigasudens.lv](http://rigasudens.lv)). В этом случае, мутная, ржавая вода, как правило, течет не только в каком-то конкретном доме, но в целом квартале и даже не в одном.

Бывает, что грязная вода течет только в одном подъезде или в каком-то отдельном доме. Это связано с ремонтом трубопровода непосредственно в самом доме или ремонтом в конкретной квартире (обычно, предупреждение о проведении таких работ вывешивается в подъезде на первом этаже). Как правило, это кратковременное явление. Если же после ремонта вода все еще мутная, об этом надо проинформировать *Rīgas ūdens*, позвонив по бесплатному информативному телефону 80002122.

Особенно хочу подчеркнуть, что каждый дом имеет право обратиться в домоуправление, с просьбой провести перерасчет за период, когда шли аварийные ремонтные работы.

Но необходимо отметить, что причиной мутной или ржавой воды могут быть и проблемы с трубами непосредственно в самой квартире. В таком случае ни *RNP*, ни *Rīgas ūdens* ответственности за это не несут.

## Надоел дым сигарет!

**Эвия Ледина, проживающая на ул. С. Эйзенштейна, 69, спрашивает, что делать, если соседи непрерывно курят на лоджии?**

ОТВЕТ: С одной стороны, Закон об ограничениях на реализацию, рекламу и использование табачных изделий указывает, что запрет на курение распространяется не только на лестничные клетки, коридоры и другие места общего пользования многоквартирных домов, но и на балконы и лоджии, если у жителей дома есть соответствующие претензии. В случае несоблюдения закона обращайтесь в муниципальную полицию. Но с другой стороны, необходимо понимать, что констатировать подобное нарушение нелегко. И сотрудники полиции не всегда могут позволить себе находиться долгое время в саде, чтобы поймать нарушителя.

## У дома сваливают мусор!

**Татьяна Мехнева спрашивает, куда надо обращаться по факту загрязнения окружающей среды и появления несанкционированной свалки.**

ОТВЕТ: Вопросами загрязнения окружающей среды занимаются различные учреждения (как государственные, так и муниципальные, в том

числе и домоуправление). Все зависит от того, о каком именно загрязнении идет речь – это загрязнение, которое угрожает окружающей среде в целом (слив химических веществ в водоемы и др.) или это бытовые отходы, техника, строительный мусор и тому подобное.

Если речь идет о веществах, которые угрожают окружающей среде, опасных химических и бытовых отходах, химических веществах или смесях, радиоактивных веществах, то эти вопросы находятся в компетенции Государственной службы среды (*Valsts vides dienests*). Номер телефона – 67084200.

Если же в порядок необходимо привести территорию рядом с домом, на которой, например, свален крупногабаритный мусор, то об этом надо незамедлительно сообщить в *RNP*, связавшись с управляющим домом или прислав письмо на э-почту [rnparvaldnieks@rnparvaldnieks.lv](mailto:rnparvaldnieks@rnparvaldnieks.lv).

В случае же, если некая территория завалена бытовым мусором, например, бутылками, мешками, опавшими листьями, а вы не знаете, кому принадлежит эта земля и кто ее обслуживает, то об этом необходимо сообщить Административной инспекции Рижской думы – по электронной почте [rdai@riga.lv](mailto:rdai@riga.lv) или по телефону 67026610.

## Вопрос про бригады, убирающие подъезды

**Валентина Шнепсте, проживающая на ул. Руденс, 10, недовольна тем, как работает бригада по уборке подъездов. Олеся Кузнецова интересуется, зачем вообще придумали эти бригады.**

ОТВЕТ: В январе прошлого года был начат экспериментальный проект по уборке подъездов. В ряде больших домов подъезд убирают работники *RNP* из специализированных бригад. Различные виды уборки они проводят еженедельно, ежемесячно, а также два раза в год (генеральная уборка). Например, еженедельная уборка означает влажную уборку подъезда, проверку проходимости и чистоты мусоропровода, стены, лифты и электрощиты в подъездах очищаются от рекламных наклеек и граффити.

Но вместе с тем, этот эксперимент показал, что необходим постоянный ежедневный контроль. Качественная еженедельная уборка – это очень хорошо. Но за неделю в подъезде может произойти все, что угодно. У кого-то рассыпался пакет с покупками и разбилось несколько бутылок, где-то подростки покурили и раскидали окурки и так далее. И без каждодневного присутствия дворника или работников бригады обойтись невозможно.

Поэтому *RNP* будет дальше комбинировать работу дворников и специализированных бригад. Хочу отдельно подчеркнуть – увольнять дворников предприятие не собирается!

По поводу Руденс, 10 – проследим за качеством уборки. Если будут еще жалобы – сигнализируйте!

## Вопрос про котов

**Марина Кирюшина, проживающая по адресу ул. Слокас, 70, интересуется: почему забиты все подвальные окошки в ее доме. По ее мнению, если оставить открытыми несколько окошек, то коты смогут**

**греться в подвалах зимой, а заодно избавят жильцов дома от крыс и мышей.**

ОТВЕТ: Держать ли окошки в подвале открытыми или закрытыми, должны решать сами жильцы дома. Есть дома, где жильцы против. Это объясняется тем, что открытые окна в подвале приводят к потерям тепла зимой. Кроме того, есть люди, которым не нравится, что в подвалах живут какие-либо животные. И если в доме большинство жильцов против, то соответственно *RNP* держит окна в подвал закрытыми.

Есть дома, и таких абсолютное большинство, где жильцы не против, что в подвале живут коты. И в этом случае *RNP* старается оставлять открытыми, как минимум, одно слуховое окно, ведущее в подвал. А чтобы не вызывать жалобы со стороны жильцов, не желающих видеть у себя под окнами котов, открытыми, по возможности, оставляются подвальные окна, находящиеся на торцевой стене здания.

Хотелось бы также воспользоваться случаем и попросить любителей животных проявлять уважение к своим соседям и стараться не кормить котов под окнами дома или рядом с подъездами, а также убирать после кормежки посуду и остатки еды.

В вашем же конкретном случае, в первом и втором подъездах дома № 70 по улице Слокас, подвальные окошки открыты. В подвале, а также рядом с домом установлены кошачьи домики. Что касается борьбы с грызунами, то последняя дератизация в вашем доме была проведена 2 сентября 2015 года, а следующая запланирована на первый квартал 2016-го.

## Вопрос о ремонтах подъездов

**Мария Беляева и Лара Владова интересуются, можно ли сделать ремонт в подъезде, не дожидаясь согласия всех жильцов дома?**

ОТВЕТ: Без согласия большинства жильцов дома нельзя сделать ни один ремонт. Логика такой системы очень простая: платят-то за ремонт все жильцы. Значит, большинство (обычно 50% + 1) должны одобрить решение. Также надо отметить, что это не только требование *RNP*, но и требование закона.

Но в случае с ремонтом в подъезде *RNP* сейчас предлагает новый подход. Можно сделать ремонт только в одном подъезде, и платят за него соответственно жильцы только этого подъезда.

Процедура следующая. За ремонт в подъезде должно быть 2/3 жильцов подъезда. И учитывая требования закона, – также 50% + 1 жильцов всего дома должны быть «за». Про 2/3 жильцов подъезда – это логичное требование. Платить-то потом всем жильцам этого подъезда. А про 50% + 1 жильцов дома – это требование закона, и обойти его нельзя.

Далее о ремонте подъезда. *RNP* предлагает сейчас возможность провести ремонт подъезда без создания накоплений. *RNP* дает возможность оплатить ремонт в рассрочку после проведения работ. Платеж можно разделить на период до 36 месяцев.

Более подробная информация о ремонте в подъездах доступна на сайте *RNP* – [www.rnparvaldnieks.lv](http://www.rnparvaldnieks.lv). Информацию также можно получить в любом центре обслуживания клиентов *RNP*. **В**

# СКОЛЬКО ЗАПЛАТИМ ЗА КВАРТИРУ?

До введения налога на услуги домоуправлений осталось только три месяца. Рассказываем, чего ждать!

Как известно, в Латвии с 1 июля 2016 года будет введен новый налог на добавленную стоимость, который наше государство станет применять к услугам по управлению и обслуживанию жилья. Время применения налога неуклонно приближается, а какие именно это вызовет последствия, большинству жителей до сих пор не понятно. В прошлом месяце Служба доходов выпустила методический материал, призванный пояснить владельцам квартир и управляющим, как они будут жить после дня «икс».

До сих пор в Латвии существовало два кардинально отличных мнения о новом НДС на услуги обслуживания жилья.

– Совершенно ясно, что квартплата после 1 июля 2016 года автоматически вырастет на 21%, – говорила в конце прошлого года депутат Сейма Юлия Степаненко. – Это станет трагедией для всей жителей, которые и теперь-то с трудом могут расплатиться за квартиру!

В свою очередь, Юрис Виджис как представитель Латвийской ассоциации управляющих недавно заверил нашего корреспондента, что ничего страшного не произойдет:

– Мы говорили с представителями минфина, со специалистами СГД. Похоже, что налог будут применять

только к услугам, которые предоставляет жителям сама обслуживающая организация, а ремонтные накопления и прочие транзитные платежи жителей будут от нового НДС освобождены. Это значит, что квартплата после 1 июля поднимется всего на 4–5%.

На данный момент ясно только одно: то, как целесообразно будет применяться новый НДС, зависит не только от законов, но и от опыта управляющего, его умения правильно оформить документы. А для того, чтобы хоть немного успокоить жителей, мы сегодня публикуем методический материал СГД с различными примерами вычисления нового НДС.

Читайте нашу газету и будьте в курсе! **B**



## Методический материал по изменениям в применении налога на добавленную стоимость к услугам управления жилыми домами в 2016 году

**Цель данного материала дать информацию об изменениях в Законе о налоге на добавленную стоимость (далее – НДС) в 2016 году, которые изменят его применение в отношении к услугам управления жилыми домами.**

Изменения в Законе о налоге на добавленную стоимость (30 ноября 2015 года Сейм в заключительном чтении принял закон «Изменения в законе о налоге на добавленную стоимость») полагают, что с 1-го июля 2016 года НДС следует применять к услугам по управлению жилыми домами, которые оказываются их жильцам, а также к услугам по управлению и содержанию жилых домов, оказываемым жильцам – членам кооперативных товариществ.

Указанные изменения введены с целью согласования Закона об НДС

с Директивой 2006/112/ЕК об объединенной системе НДС (далее – директива) Совета от 28 ноября 2006 года, а также выполняя директиву Евросовета по согласованию различий в правовых актах Латвии и ЕС.

Для того, чтобы поставщики услуг по обслуживанию жилых домов и жители подготовились к изменениям в применении НДС к услугам управления жилыми домами, изменения вступят в силу, начиная с 1-го июля 2016 года. Таким образом, договора по управлению жилыми домами, заклю-

ченные до 30 июня сего года, НДС не облагаются. В итоге с 1-го июля 2016 года для тех, кто оказывает услуги по обслуживанию и управлению жилыми домами и для кооперативных товариществ (в дальнейшем – управляющий домом) существенно меняется порядок применения НДС.

Соблюдая изменения, управляющий домом, являющийся зарегистрированным плательщиком НДС, начиная с 1 июля 2016 года, за услуги, которые поставляются жилому дому от его имени, обязан выписать счет жильцам, применяя стандартную ставку – 21%. В то же время управляющий домом будет иметь право снизить уплачиваемый в госбюджет НДС, засчитав в качестве предоплаты те суммы НДС, ко-

торые указаны в других зарегистрированных счетах о приобретенных товарах и услугах, оказанных при обеспечении выполнения обязанностей дома. Таким образом, в указанной ситуации управляющим домами в сотрудничестве с жильцами домов, надо будет ввести ценовые изменения в сдаваемые до того счета за обслуживание, учитывая как дополнительно начисленный НДС, так и возникшие возможности отсчитать суммы, заплаченные вперед. Сообщаем, что, определяя плату за управление жилым домом, управляющий домом имеет право ее снизить на ту часть налога, уплаченного вперед, которая связана с обеспечением услуг по обслуживанию жилым домом.

**■ 1-й пример.** Общество владельцев жилья *Zaļā iela 40* (в дальнейшем – общество), которое зарегистрировано в качестве плательщика НДС, оказывает жильцам жилого дома услуги по его обслуживанию и в нем, в соответствии с указанной в Законе об обслуживании ежемесячной платой, в 2015 году она равнялась 0,50 евро за квадратный метр. Учитывая то, что с 1-го июля 2016 года общество будет обязано применять НДС на свои услуги и одновременно будет вправе отсчитать уплаченный вперед налог, правление общества решило снизить ежемесячную плату за обслуживание до 0,43 евро за кв. м., имея в виду ту часть НДС, которую будет возможно вернуть из бюджета в виде предоплаченного налога.

К установленной обществом плате будет применена стандартная ставка НДС в размере 21%. Таким образом общая сумма счета за обслуживание для жителей составит 0,52 евро за кв. м.

Управляющий домом, зарегистрированный в качестве плательщика НДС, за услуги, в которых он участвует в качестве посредника между фактическим поставщиком услуг и товаров и потребителями (жильцами или юридическими лицами), выписывает налоговый счет с учетом ставки в 21% только за оказанное посредничество (например, услуги кассира – если за это предусмотрено вознаграждение).

Учитывая то, что управляющий домом в счетах за управление указывает и другие облагаемые налогом услуги (например, канализацию или вывоз отходов) и доставку, например, воды, тепла, которые связаны с управлением жилым домом, эти платежи должны быть четко обозначены с тем, чтобы была возможность полностью понять сущность посреднической деятельности. В отношении этих услуг изменений в налогообложении нет.

Обращаем внимание на то, что после изменений в Законе об НДС, управляющий домом, который не зарегистрирован в качестве плательщика НДС и оказывает услуги по управлению жилым домом или получает вознаграждение за посреднические услуги, в случае, если общая сумма сделок с учетом НДС за 12 предыдущих месяцев превысила 50 000 евро, обязан зарегистрироваться в регистре плательщиков НДС Службы государственных доходов. Таким образом, независимо от того, какова юридическая форма управления домом (общество, кооператив, самоуправление, физическая персона и др.) управляющий домом обязан обеспечить его договором с НДС и при превышении рубежа НДС в 50 000 евро при заключении сделок зарегистрироваться в регистре плательщиков НДС Службы государственных доходов.

■ **2-й пример.** Жилищный кооператив *Mārīte* осуществляет только услуги по управлению домом. Общая стоимость оказанных за предыдущие 12 месяцев услуг 56 000 евро. Учитывая то, что с 1-го июля 2016 года оказанные услуги будут являться сделками, облагаемыми НДС, делаем вывод, что жилищному кооперативу *Mārīte* с указанной даты надо учитывать стоимость оказанных дому услуг по его обихоживанию. Этому жилищному кооперативу надо будет зарегистрироваться в регистре плательщиков НДС Службы государственных доходов и к услугам по управлению жилым домом надо будет применять НДС, если за предыдущие 12 месяцев общая сумма их с стоимости превысит 50 000 евро.

В подпункте 7.4 и пункте 11-м изданных 9-го декабря 2008 года Правил Кабинета министров № 1014 «Порядок, в котором рассчитывается

плата за управление и обслуживание жилых домов» определено, что в любом жилом доме должны быть услуги по содержанию и обслуживанию, в том числе и планирование необходимых ремонтных работ (как минимум, на три будущих года или на период, который определит общее собрание жильцов). Планируя ремонтные работы на следующий период, управляющий может включить в счета за управление и обслуживание и расходы на запланированные ремонтные работы. То есть взносы в фонд накопления на ремонты фактически делаются только на ремонтные работы, которые в случае необходимости в жилом доме будут вестись в будущем. В понимании налога на добавленную стоимость это означает, что делаются авансовые платежи за услуги полученные в последующий период. К тому же взносы в фонд накопления на ремонт жители могут делать как на плановый ремонт (то есть будучи информированными о конкретных условиях договора в отношении исполнения конкретных работ), так и на внеплановые ремонтные работы. В обоих случаях, если управляющий домом в соответствии с заключенными договорами между ним и жильцами дома в состав услуг по содержанию и обслуживанию дома включает средства на ремонтные работы, которые будут проводить либо сам управляющий от своего имени либо другие коммерсанты от своего имени, и они будут покрываться средствами из ежемесячных платежей за управление жилым домом (квартирой), они будут квалифицироваться как часть платы за управление жилым домом и с 1-го июля 2016 года освобождение от НДС к ним не применимо.

■ **3-й пример.** 1-го сентября 2015 года собрание жильцов договорилось с управляющим, что в установленную ежемесячную плату за обслуживание – 0,50 евро за кв.м. – включена дополнительная плата в резервный фонд только на ремонты в размере 0,21 евро за кв.м. и общая ежемесячная плата в дальнейшем составит 0,71 евро. Договоренность на упомянутом собрании предполагает, что задуманные ремонтные работы будут вести либо от своего имени управляющий, либо от своего имени другие коммерсанты. Таким образом, до 30 июня 2016 года к ежемесячной плате 0,71 евро НДС не применяется, в свою очередь после 1-го июля к этой сумме НДС применяется, учитывая возможность отсчитать налоговую предоплату за оказанные по обихоживанию услуги.

Если взносы в фонд ремонтных накоплений ведутся отдельно и не включены в ежемесячные счета за обслуживание жилого дома (квартиры) в соответствии с договором, заключенным между управляющим домом и его жителями, применение НДС зависит от того, как управляющий заключает договоры и работает с услугами, расчет за которые происходит, используя накопления из ремонтного фонда. При

этом, если услуги по ремонту управляющий оказывает сам или частично сам, привлекая другие предприятия, и от своего имени заключает договоры с поставщиками ремонтных услуг, которые являются зарегистрированными плательщиками НДС, то в понимании закона об НДС управдом будет рассматриваться в качестве субъекта оказывающего ремонтные услуги, который от своего имени должен будет выписать счет жильцам. В таком случае взносы в фонд ремонтных накоплений облагаются ставкой НДС в 21% в качестве авансового платежа за ремонтные услуги, которые управляющий окажет в будущем; если управляющий домом ремонтные услуги сам не оказывает, однако в соответствии с заключенными договорами между управдомом и жильцами от имени сообщества жильцов купит их у других предприятий, которые зарегистрированы в качестве плательщиков НДС, в таком случае управляющий домом

в отношении к оказанию ремонтных услуг будет считаться посредником и не будет рассматриваться в качестве субъекта, оказывающего ремонтные услуги жильцам. Получив налоговые счета от других зарегистрированных плательщиков НДС, общую сумму (с НДС) управляющий должен будет разделить на владельцев квартир, отправив им компенсационные счета. В этом случае на расходы из фонда на ремонтные накопления дома НДС не применяется.

■ **4-й пример.** В договоре об обслуживании, заключенном между управляющим домом и его жильцами 2-го января 2015 года, не предусмотрено включение в плату за обслуживание взносов жильцов для образования фонда накопления. 30 ноября 2015 года сообщество жильцов решило взимать средства в отдельный фонд накопления для ремонта дома, а управляющему дома от имени его

жильцов было предписано заключить договор о плановом ремонте в июле 2016 года с зарегистрированным плательщиком НДС 000 *Rūķis*. Для такого рода взносов в фонд накопления НДС не применим, ибо управдом не рассматривается в качестве оказывающего услуги жителям.

Служба государственных доходов приглашает как управляющих домами, так и жителей домов с надлежащей тщательностью следить за тем, как заключаются договора, связанные с образованием фонда ремонтных накоплений дома и за расходованием средств, ибо это, как в этом методическом материале уже было указано, прямым образом влияет на порядок выписывания налогового счета и применение НДС к платежам в фонд ремонтных накоплений дома.

Информацию подготовил отдел непрямым налоговым методик Управления налогов Службы госдоходов.

# Nekustamojo īpašums

## UN BŪVniecība Baltijā 2016

### TIRGUS, ATTĪSTĪBA, PROGNOZES

#### XIX STARPTAUTISKĀ KONFERENCE

#### REAL ESTATE AND CONSTRUCTION IN THE BALTIC STATES 2016





2016. GADA 8. APRĪLĪ, RĪGAS DOMES SĒŽU ZĀLE. RĪGA, LATVIJA

**ORGANIZATORS:**



(+371) 6733 31 67  
www.rmsforum.lv

**SADARBĪBĀ AR:**







# СКОЛЬКО ПЛАТИТЬ ЗА ТЕПЛО? РЕШАЙ САМ!

Специалисты рассказывают, что делать, если в доме большие счета за отопление, не хватает напора воды или есть проблемы с канализацией

**А. ШЕВЧЕНКО**

**Февральские счета за отопление встревожили Латвию. У одних жителей в квартирах холодно, а платить за отопление все равно нужно много. Другие же сообщают, что в квартирах жарко, а значит, теплоэнергия расходуется нецелесообразно, отсюда и большие счета. Как добиться более справедливого регулирования тепла и платить только за ту теплоэнергию, которая получена вашим жилищем? Решение предлагает рижская компания Smart Comfort.**

## Есть шанс платить меньше

Жителям Латвии давно предлагают перейти на индивидуальный учет тепла в квартирах. Для этого большинство фирм обещает установить на вашей батарее регулятор (который позволяет жителю самому определять температуру радиатора) и алокатор – датчик, вычитывающий, какую часть от общего домового тепла получила именно ваша квартира. Хочешь платить меньше? – ставь регулятор «на ноль» и плати только за отопление помещений общего пользования и тепло, поступающее в квартиру через стояки.

Однако алокаторы имеют свои минусы, рассказывает Дмитрий Ширкин, представитель компании Smart Comfort. Их можно «обмануть», полностью закрыв батарею. Вдобавок установка алокаторов не решает проблемы с качеством отопления:

– Как правило, жители первых этажей жалуются на холод, а владельцам квартир на верхних этажах жарко, даже несмотря на возможность регулировать батареи.

Компания Smart Comfort разработала альтернативную систему. В каждой квартире дома предлагают установить по два датчика – прямо на отопительных стояках. Эти датчики определяют разницу температуры на вводе и выводе из квартиры и учитывают скорость потока теплоносителя. Жители в конце месяца получают счет за тепло, реально полученное в их квартире.

– Мы можем установить датчики на существующую однотрубную систему, однако считаем, что выгоднее для жителей провести второй стояк, что будет означать полную модернизацию системы отопления. При наличии двухтрубной системы полностью решается проблема разницы температуры между квартирами верхних и нижних этажей. Такую систему, в отличие от однотрубной, можно качественно отбалансировать, – объясняет Дмитрий.

## Ремонта в квартире вам не испортят

Важно, что установка второго стояка не повлечет больших хлопот. Специалисты Smart

Comfort объясняют, что самая большая неприятность, возможная при работах, это появление небольшой трещины на потолке, которую установщики тут же зашпаклюют.

– Для того, чтобы больше не переплачивать за тепло, жителям нужно провести общее собрание и большинством голосов собственников квартир поддержать введение в доме системы индивидуального учета, – объясняет Дмитрий Ширкин. – Следующий шаг – выбрать систему индивидуального учета, которая будет наиболее выгодной. Я считаю, что сейчас наша система – самая разумная из существующих на рынке, причем ее сравнительно просто установить.

Далее рабочие по согласованию с жителями установят на всех радиаторах специальные регуляторы, позволяющие менять температуру в помещениях, а также перемычки и датчики учета теплоэнергии. По желанию жителей компания Smart Comfort может поменять в доме старый отопительный стояк и установить второй стояк. Опыт показывает, что жители сразу начнут экономить от 15 до 30% теплоэнергии.

– У меня есть важная новость для всех собственников квартир. Мы готовы установить систему индивидуального учета бесплатно, но при условии, что жители в течение десяти лет будут выплачивать нам 15% от стоимости реально сэкономленного тепла. В эту сумму будет входить и плата за снятие показаний датчиков и их обслуживание. Таким образом жители начнут экономить на счетах за отопление с первого же дня, причем, не вкладывая собственных денег.

## Пора ремонтировать трубы!

– Дмитрий, ваша компания больше известна тем, что помогает жителям заменить трубы горячего и холодного водоснабжения, которые во многих домах находятся в самом бедственном состоянии. Скажите, много ли домов обращаются за вашей помощью?

– Да, много, потому что системы горячего и холодного водоснабжения, а также канализация в наших домах и правда отслужили свое. Это доставляет большие неприятности как собственникам, так и управляющим. На-

пример, если авария происходит на участке стояка, который является общей собственностью владельцев квартир, а пострадавшая от залива квартира была застрахована, то страховые компании выставляют реверсные счета управляющим или обществам собственников. Последний случай – товарищество, которое само управляет своим домом, получило от страховщиков счет на 2500 евро. А ведь жителям предстояло еще и аварию ликвидировать за свои средства. Другими словами, ремонтировать коммуникации нужно своевременно, не дожидаясь крупных аварий.

– Как жители могут понять, что в доме пора менять трубы?

– Первый признак проблем в вашем доме, это плохой напор воды. Сейчас в некоторых квартирах верхних этажей даже стиральные машины не работают, поскольку стояки «заросли» и автоматам не хватает напора воды. Еще один тревожный признак, это необходимость долго сливать горячую воду, чтобы добиться нужной температуры. Также жители могут заметить, что системам нужен срочный ремонт, если вода не сходит в канализацию. Трубы нужно менять, потому что авария может повредить жителям многих квартир.

**«Последний случай – товарищество, которое само управляет своим домом, получило от страховщиков счет на 2500 евро. А ведь жителям предстояло еще и аварию ликвидировать за свои средства».**

## Берите ситуацию под контроль!

– Кто должен первым заметить предаварийную ситуацию?

– Это дело управляющего, который и должен предложить жителям работы, но в нашей практике часто бывало, что тревогу били сами собственники квартир. Они сами требовали, чтобы управляющий включил замену коммуникаций в ремонтный план. В случае, если в доме уже созданы ремонтные накопления, я советую активным собственникам квартир самим провести исследование рынка и узнать, сколько стоит замена труб в разных фирмах. Бывали случаи, когда жители, которые брали дело в свои руки, находили хороших и недорогих исполнителей и сэкономили 30–50% от первоначальной сметы работ, предложенной домоуправлением. Это немалые деньги, тысячи евро.

– Захочет ли домоуправление послушать жителей?

– Для того, чтобы домоуправление согласилось пригласить для замены труб выбранную жителями фирму, собственникам квартир нужно сойтись на общее собрание, утвердить исполнителя и его смету и выбрать уполномоченное лицо дома, которому будет поручено заключить с управляющим трехсторонний договор. Сейчас в Риге многие ремонтные работы проводятся именно так, по трехсторонним договорам.

## Заливает подвал? Действуйте!

– А еще во многих домах Риги сегодня появилась проблема с канализацией, – предупреждает Дмитрий Ширкин. – Причиной становится то, что главная труба, которая отводит нечистоты из дома в канализационный колодец, со временем забивается или даже ломается из-за осадки фундамента. Раскапывая трубы, мы видим, что они в двух-трех местах переломаны, стокам просто некуда деваться, и они затапливают подвалы.

– Домоуправления пытаются решать проблему малой кровью, вызывая машину и очищая канализацию.

– Но когда машина приезжает раз в два-три месяца, становится понятно, что очистка канализации уже не помогает. Тогда сточные воды могут в любой момент затопить подвал и даже квартиры первого этажа. Мы можем быстро выполнить замену канализационного лежака и вывод его в канализационный колодец, что полностью решает проблему. Стоимость работ по нашему опыту составляет 1900–3000 евро для одного подъезда. Доводить до большой аварии не нужно, жильцам, которые видят затопление подвала, нужно брать дело под контроль и принимать решение о ремонте.

**Вашему дому требуется замена коммуникаций? Хотите сэкономить на этом капитальном ремонте? Берите инициативу в свои руки и закажите смету в компании Smart Comfort. Обращаться за консультацией можно по телефону 22848144, электронному адресу [ofiss@comforts.lv](mailto:ofiss@comforts.lv). Офис компании находится по адресу: ул. Маскавас, 261, оф. 503. B**