

# Делаем ВМЕСТЕ!

№5 (93), май 2016

**УЕЗЖАЕТЕ НА ЛЕТО?  
ДОГОВОРИТЕСЬ С ДОМОУПРАВОМ!**  
Стр. 12  
Все о коммунальных платежах  
за то время, что вы живете на даче

**МЕШАЕТ БЕРЕЗА ПОД ОКНОМ!**  
Стр. 8-9  
Кто имеет право срубить, обрезать  
или посадить дерево у вашего дома?

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

## ОТБЕРУТ ЛИ ЗА ДОЛГ КВАРТИРУ?

Что делать,  
если вы вовремя  
не заплатили налог  
на недвижимость?

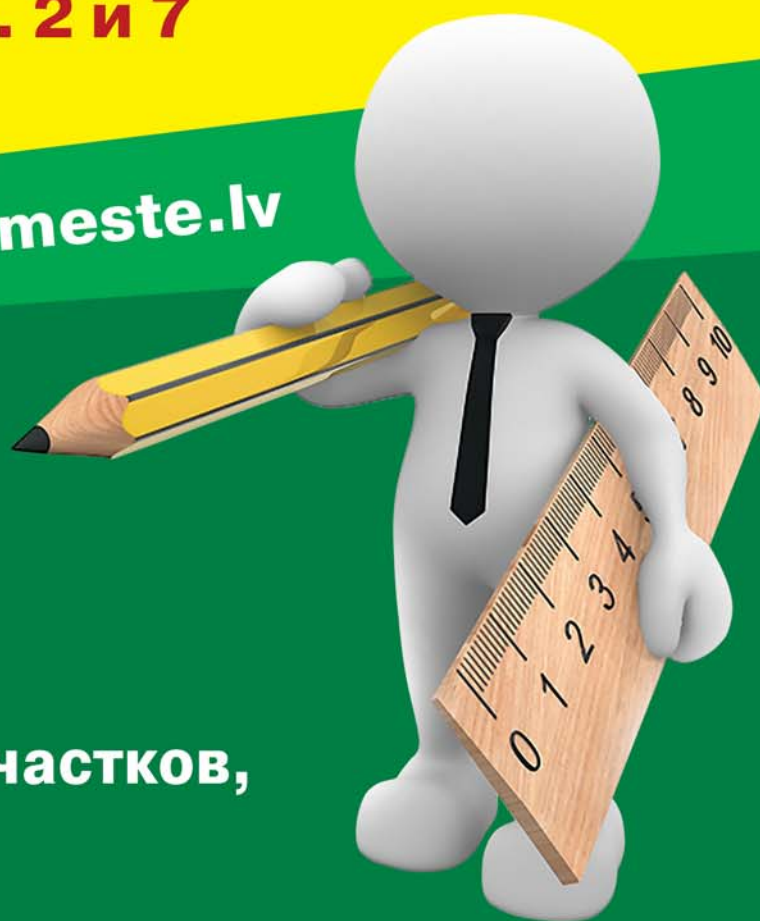
Стр. 2 и 7

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

Стр. 4-5

## ХОЗЯИН, ЗАБИРАЙ ЗЕМЛЮ ОБРАТНО!

В Риге пересматривают размер участков,  
прилежащих к домам!  
Как добиться уменьшения?



# НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ЗАДУШИТ?

## Читайте, сколько заплатим за квартиру уже через год!

Лиене ВАРГА

**В апреле жители Латвии подали в Сейм петицию об отмене налога на единственное жилье. Под петицией подписалось более 10000 граждан страны. Однако примерно в то же время правительство увлеклось планами увеличения налога на недвижимость. Сегодня средний налог на двухкомнатную квартиру в Риге составляет 50 евро, однако уже в 2018 году плата для многих жителей страны увеличится в два-шесть раз!**

Кому хочется платить 100–300 евро в качестве налога на недвижимость? Понятно, что никому! По этой причине предложения Государственной земельной службы были встречены в штыки и жителями, и самоуправлениями, и экспертами. Однако давайте-ка разбираться по-порядку.

### Налоговые сюрпризы уже начались

Зачем вообще властям знать, какова кадастровая стоимость наших квартир? Главным образом для того, чтобы не ошибиться при начислении налога на недвижимость. Жители Риги платят налог на землю в размере 1,5% от кадастровой стоимости в год, а налог на жилище – в размере 0,2–0,6% (чем выше кадастровая оценка вашей квартиры или дома, тем выше ставка налога).

Как понимаете, любой пересмотр кадастровой стоимости в сторону повышения влечет за собой рост налога на недвижимость. В этом году жителям столицы и так пришлось непросто: с 1 января самоуправление применяет повышенную ставку ко всем домам и квартирам, в которых нет задекларированных лиц. По данным Управления доходов Рижской думы, таких жилищ в столице немало – целых 28000. Их владельцы в этом году заплатят налог в размере 1,5% от кадастровой стоимости объектов.

Простейший подсчет показывает, что налоговый счет для большинства таких людей увеличился в шесть раз – в среднем до 350 евро. Приятно это? Да нет, не слишком... Однако, если нынешнее повышение коснулось только зазевавшихся квартирновладельцев, которые не успели никого задекларировать на своих квадратных метрах, то интрига, задуманная Государственной земельной службой, должна ударить по всем собственникам недвижимости в Латвии.

### Ничего себе повышение!

Итак, этой весной Земельная служба сообщила, что кадастровая стои-

мость большинства жилищ в Латвии не соответствует закону. Например, оценка серийных квартир равна только 72% от их рыночной стоимости, а с новостройками совсем беда – их «кадастр» соответствует 38% от рыночной цены.

Государственная земельная служба предложила уже в 2017 году приравнять кадастровую стоимость жилья к 85% от рыночной цены в 2014 и 2015 гг. По предварительным подсчетам для жителей это означало бы рост налоговых платежей до 600%.

Уже при первом упоминании проект вызвал возмущение в обществе. Мало кто из владельцев домов и квартир сразу согласится с повышенным налогом!

### Правительство взяло тайм-аут

Между тем руководство самоуправлений уже получило от Земельной службы проект новой кадастровой стоимости недвижимости. Даже искушенный мэр Юрмалы Гатис Трукснис, ознакомившись с документом, сильно удивился. Согласно плану Земельной службы, 8 500 объектов от Лиелупе до Вайвари подорожают в 2,5–3 раза, а кадастровая оценка некоторых новостроек поднимется в семь раз. «Например, если сегодня за квартиру (65 квадратных метров) в новостройке владелец платит налог в 135 евро, – говорит Трукснис, – то в будущем платеж составит уже 900 евро!»

В первую очередь налог повысится именно для собственников квартир в новостройках (а это 32 тыс. квартир или 5% жилого фонда). Однако значительное повышение ждет и многих других жителей.

Правительству удалось загасить скандал: по предложению Минюста новый порядок отложили до 2018 года, чтобы тем временем изменить порядок начисления налога на недвижимость. То есть в 2017 году налог будет рассчитываться по базе кадастровой стоимости, которая применялась в 2016 году. Однако принесет ли эта отсрочка реальное облегчение жителям?

### Как будут спасать?

Министерство финансов в сотрудничестве с Латвийским союзом самоуправлений до конца 2016 года должно разработать поправки к Закону о налоге на недвижимость. Эти поправки нужны, чтобы в 2018 году, когда кадастровая стоимость многих квартир и домов повысится, власти могли бы ограничить рост налога на недвижимость. В правительстве поняли, что в противном случае люди просто не смогут расплатиться и останутся на улице.

Впрочем, пока предложений по спасению жителей не так-то много. Министр регионального развития Каспар Герхардс посоветовал ввести пониженную налоговую ставку для людей, которым принадлежит один объект недвижимости. Прозвучали также мнения о том, что землю и жилье необходимо облагать налогом по одной ставке. Вот, в общем-то, и все планы.

### Берите пример с ЕС!

Тем временем о планах государства уже высказались специалисты. Янис Биернис, член правления Латвийской ассоциации недвижимости LANĪDA, участник консультативного совета Государственной земельной службы, считает, что повышение кадастровой оценки – большая ошибка:

– Если приблизить кадастровую стоимость к 85% от рыночной и использовать ее в расчете налога на недвижимость, то оплата налога окажется не под силу множеству людей. Планка слишком высока, в оптимальном варианте кадастровая стоимость в Латвии должна равняться 55–65% от рыночной стоимости.

Эксперт напомнил, что в Эстонии и Словении от налога освобождена вся земля, на которой расположено жилье. Жители Болгарии получают 50%ную налоговую скидку на дома и квартиры, в которых они проживают, а в Италии человеку полагается скидка в размере 200 евро на недвижимость, которая является его основным местом жительства.

В Португалии полностью освобождают от налога вновь построенное жилье. В Финляндии, Франции и Румынии применяется более высокая налоговая ставка на второе жилье. Многие европейские страны вводят необлагаемый порог: в Литве налог на недвижимость применяется только

к жилью, стоимость которого превышает 290 000 евро, 200 000 евро – в Греции, а в Болгарии необлагаемый порог составляет 859 евро. На Кипре недвижимость стоимостью до 12 500 евро освобождена от налогов. Во Франции основное место жительства облагается налогом, только если его условная арендная плата превышает 4573 евро. Существуют в странах ЕС и определенные условия для нуждающихся и пожилых людей. Например, Великобритания, Словения, Литва полностью или частично освобождают от налога людей с низкими доходами. В Швеции для пенсионеров налог на основное место жительства ограничен 4% от годового дохода. В Эстонии

ставка налога на землю не превышает 0,2%, а жилая площадь налогом вообще не облагается.

В общем, прежде чем поднимать налоги, правительству и Земельной службе нужно хорошенько продумать механизмы защиты людей. В противном случае некоторые жители уже в 2018 году могут остаться без крыши над головой.

**О том, что произойдет, если вы вовремя не заплатите налог на недвижимость и может ли Управление доходов Рижской думы отобрать у вас квартиру в счет налогового долга, читайте на стр. 7. B**

## ВАШИ ПАРТНЕРЫ В МИРЕ ЛИФТОВ



**Мы обслуживаем лифты!  
Даже те, от которых отказались другие.**

- **Обслуживание и ремонт лифтов всех производителей**
- **Модернизация старых и установка новых лифтов**

**Тел: 25520700**

**[www.TehnoPrime.lv](http://www.TehnoPrime.lv)**

**[info@tehnoprime.lv](mailto:info@tehnoprime.lv)**



## НОВОСТИ

**С 16 апреля клиенты домоуправления Rīgas namu pārvaldnieks могут получить наклейки на почтовые ящики, отпугивающие разносчиков рекламы. Наклейки раздаются бесплатно.**

Эти наклейки подготовлены специально для нужд людей, которых утомил сплошной поток рекламных буклетов. Многие из нас просто выбрасывают эту макулатуру в мусорный ящик, не глядя. Остается надеяться, что разносчики рекламы будут считаться с наклейками и перестанут надоедать жителям.

Наклейки можно получить во всех центрах обслуживания клиентов Rīgas namu pārvaldnieks.

\* \* \*

**В апреле Кабинет министров утвердил новые Правила пожарной безопасности, согласно которым все собственники квартир обязаны к 1 января 2020 года установить в своих квартирах датчики дыма.**

В правилах сказано, что такими детекторами должны быть оснащены не только частные дома, как это было до сих пор, но и все отдельные квартиры. А в любом многоквартирном доме помимо этого должен появиться еще и огнетушитель. Напоминаем, что детекторы дыма работают на простых батарейках и продаются в строительных магазинах. Каждый такой детектор стоит 5–10 евро. Не стоит медлить, установите такой прибор в своей квартире прямо сейчас – он может спасти вам жизнь!

Представитель Государственной пожарно-спасательной службы Инга Ветере подчеркнула:

– В случаях, когда пожар начинается ночью, человек в квартире не всегда успевает проснуться и задыхается от дыма. А детекторы дыма издадут настолько неприятный сигнал, что не проснуться просто невозможно. Для человека это шанс спастись самому и своевременно вызвать спасателей. Чем раньше они придут, тем быстрее огонь будет потушен, поэтому такие устройства необходимы поистине в каждом доме.

\* \* \*

**Депутаты Европарламента приняли резолюцию, согласно которой все страны-участницы ЕС должны объявить мораторий на отключение отопления в зимний период за неуплату счетов. Ни одна семья не должна остаться без тепла в холодное время, подчеркнули политики.**

Также депутаты Европарламента предлагают странам-участницам увеличить поддержку бедным семьям и как можно больше вкладывать в проекты энергоэффективности. Это необходимо для того, чтобы побороть нищету в ЕС и снизить стоимость энергоресурсов.

Как сообщают исследователи, неимущие семьи Европы большую часть своих доходов тратят на продукты, жилье и коммунальные услуги. Согласно статистике за 2015 год, 10% жителей ЕС не в силах вовремя оплачивать коммунальные счета. В 2014 году около 12% жителей ЕС не могли достаточно обогревать собственное жилище, а еще 16% жили в домах и квартирах с протекающими крышами и сырыми стенами. **В**

# ДМИТРИЙ ПАВЛОВ: «РЕМОНТ ДВОРОВ ДАЕТ РЕЗУЛЬТАТЫ!»

Илона МИЛЛЕР

**Мы хотим видеть Ригу благоустроенной, удобной и чистой, а это во многом зависит от исполнительных дирекций. В столице таких дирекций три – Пардаугавская, Северная и Восточная. О том, как в этом году будут ремонтировать дворы в Кенгарагсе, Московском форштадте и в Плявниеки, сколько здесь появится детских площадок и как станут воевать с хулиганами, рассказал Дмитрий Павлов, руководитель Восточной исполнительной дирекции.**

**Бывшие развалюхи становятся украшением**

– Организация *Free Riga* насчитала в Московском форштадте около 40 заброшенных строений. Скажите, как столица борется с развалюхами?

– В Департаменте собственности Рижской думы создана комиссия, которая рассматривает отдельно каждый случай. Дважды и даже трижды в месяц мы собираемся и на каждом заседании рассматриваем целый пакет адресов развалюх. В случаях, если собственник имеет четкое видение, как привести дом в порядок, и выполняет обещания, его никто не накажет. Но вот если с благоустройством покинутого здания выходит заминка,

то у собственника сначала запросят пояснения, а потом могут и наказать. Очень помогает, например, применение повышенной ставки налога на собственность.

– Много ли на территории Восточной исполнительной дирекции брошенных строений, к которым применяется повышенный налог?

– Таких свыше 120, но список адресов постоянно меняется. Живой пример – дом по ул. Католу, 29. До весны прошлого года это была одна из страшных развалюх, но ее собственник поменялся, и теперь это красивейший дом округа.

– Будете ли вы принудительно сносить заброшенные строения?

– Уже в прошлом году по решению Рижской думы в Московском форштадте было снесено несколько таких зданий. Будем ли сносить в этом

году? Пока сказать не могу, но это не исключено.

**Когда заасфальтируют дорогу?**

– Жители домов по ул. Каниера жалуются, что самоуправление красиво заасфальтировало променады вдоль Даугавы, однако в самом его начале у жилых домов оставило участок грунтовой дороги. Летом там пылят машины, собственники квартир недовольны и спрашивают, когда будет заасфальтирована и эта дорога?

– Дело в том, что этот участок принадлежит не самоуправлению, а самим собственникам квартир, поэтому мы не можем проводить там работы без согласования с жителями.



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

**СДАЮТ** ул. Лачплеша, 24, к. А

**ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ  
В ЦЕНТРЕ**

**ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ**

Тел.: **29720081**

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

**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 *Pļavnieki*, 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 16 июня**

**Делаем Вместе!**

Газета «Делаем вместе!»

Издатель: SIA «EGO projekts»

Рег. номер: 000703294

Телефон: 29172377

Отдел рекламы: 29147618

<http://www.vmeste.lv>

Э-почта: [info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv)

Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Издается при поддержке

Рижской ассоциации

управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Тираж: 20 000

Продолжение на стр. 6. →

# ТРЕБУЙТЕ ПЕРЕСМОТРА ХОЗЯЙСКОЙ ЗЕМЛИ!

## Специалисты Комиссии приватизации Рижской думы о том, как жителям не переплачивать за аренду

Марина МАТРОНИНА

Вот уже почти год, как жители Латвии могут подавать заявления на пересмотр размера участка хозяйской земли, ранее признанно функционально необходимым для их дома. Ожидается, что в Риге этой возможностью воспользуются жители сотен домов. На сегодня Комиссия приватизации Рижской думы уже получило около 100 заявок, в 17 случаях уже принято решение о начале пересмотра земельного участка.

### Жалобы жителей услышаны

Все началось в 2015 году. Правительство услышало жителей Латвии, которые жаловались на переизбыток хозяйской земли, «привязанной» к их домам. Вопрос это серьезный, ведь любые излишки влияют на размер арендной платы.

С целью точнее определить участки, функционально необходимые каждому дому, в 2015 году Сейм принял поправки к Закону о приватизации жилых домов государства и самоуправления. Требования к участку, который может быть признан функционально необходимым, установлены в правилах Кабинета министров № 522.

До сих пор жителям было трудно отказать от части хозяйской земли, признанной функционально необходимой для их дома. Для этого приходилось либо достигать соглашения с собственниками (что, согласитесь, сложно), либо обращаться в суд общей юрисдикции (тоже дело ненадежное, поскольку законодательство расплывчато определяло понятие необходимого дому участка). Теперь вопрос о терминологии решен, а заявления о пересмотре участков в Риге рассматривает Комиссия приватизации.

### Кто имеет право на пересмотр?

Рижская Комиссия приватизации принимает заявления собственников и в течение полугода дает положительный или отрицательный ответ о начале процесса. По правде сказать, отказов немного.

Специалисты Приватизационной комиссии рассказали, как происходит рассмотрение заявок жителей.

– Порядок, в котором пересмотр размеров функционально необходимого участка осуществляется в Риге, определяют правила самоуправления № 177, – пояснила главный эксперт Ивета Антоновича. – Наша комиссия подготовила перечень документов, которые жителям необходимо предоставить вместе с заявлением на пересмотр. Получить эту информацию можно либо в Приватизационной комиссии на ул. Персес, 10/12, либо на нашей домашней странице <http://www.rdzmpk.lv>.

– А можете в двух словах объяснить, что вообще является функционально необходимым участком земли?

– Это участок, на котором находится вся инфраструктура дома – коммуникации, подъездные пути, детская площадка, мусорный контейнер и так далее.

– Теперь о правах жителей. Могут ли собственники дома просить вас о пересмотре слишком большого участка приватизированной земли?

– Если жилой дом полностью или частично стоит на приватизированной земле, то пересмотр размера такого участка невозможен. Если дом стоит на двух участках земли, один из которых приватизирован, а второй принадлежит хозяину, то можно обратиться в Комиссию с просьбой пересмотреть размер именно хозяйского участка. Таков же порядок, конечно, для домов, которые полностью находятся на хозяйской земле.

– А что происходит, если дом стоит на земле самоуправления?

– В таком случае, пересмотр участка также не производится.

### Полгода на ответ

– Сколько домов уже использовали такую возможность и обратились к вам за пересмотром участков?

– На сегодня около ста, – отвечает Расма Фреймане, председатель Приватизационной комиссии. – Мы заметили, что обслуживающая компания *Rīgas namu pārvaldnieks* уже сообщила многим клиентам о такой возможности и даже помогла им собрать нужные документы.

Мы также часто общаемся с журналистами, чтобы донести до жителей то, что теперь они имеют право просить пересмотра участков. Информации у людей, на мой взгляд, хватает. Сложность в другом. Для того, чтобы дом мог обратиться в Комиссию приватизации с просьбой о пересмотре, необходимо, чтобы это решение поддержала большая половина собственников квартир конкретного дома. Это значит, что активные жители должны собрать общее собрание или провести письменный опрос и заручиться поддержкой большинства соседей, а затем правильно оформить протокол голосования.

– Предположим, это сделано. Как скоро вы дадите ответ жителям?

– Законом предусмотрено, что Комиссия приватизации, получив заявку от собственников, сначала выясняет, возможно ли вообще в этом конкретном случае пересмотреть границы земельного участка. Это значит, что мы должны оценить картину в границах целого квартала, запросить мнение владельца участка и учреждений, которые первоначально определяли размеры участка. Такой процесс по закону может занять до полугода. Это значит, что жители получат от нас положительный или отрицательный ответ о начале пересмотра в течение шести месяцев после подачи заявления.

### Первые проекты уже в работе

– В каких случаях вы откажете заявителям в пересмотре функционального участка под домом?

– Например, мы не можем отдать хозяину небольшие участки между домами, которые он согласно принципам градостроительного планирования никак не сможет использовать, – отвечает Нормундс Бейнарвич, заместитель председателя Приватизационной комиссии. – Также невозможно уменьшить территории, находящиеся в зоне культурного наследия ЮНЕСКО и если земля является национальным памятником городского масштаба – «Рижский исторический центр». Разделение таких исторических участков запрещено законом. Как видите, пересмотр размера участка не всегда может происходить так, как мечтают жители.

– Что происходит после того, как Комиссия приватизации принимает положительное решение о начале пересмотра земельного участка?

– На сам процесс пересмотра нормативными актами нам даны:

■ сроки для принятия решения самоуправления о начале пересмотре земли (шесть месяцев с момента поступления заявки на пересмотр);

■ сроки, когда должен быть закончен процесс пересмотра земельного участка (не позднее двух лет и шести месяцев с момента, когда закончился срок обжалования решения самоуправления о начале пересмотра земельного участка).

– Скажите, что именно происходит во время пересмотра размера участка?

– Мы уже принялись за первые проекты. Могу сказать, что специалистам предстоит очень трудная работа, особенно при пересмотре земельных участков в рамках целых кварталов. Мы должны принимать во внимание законы и правила общего планирования землепользования, использования и строительных норм, и правил, в частности:

- 1) существующих зданий;
- 2) параметры здания;
- 3) правила планирования двора;
- 4) необходимость обеспечения доступа к наличию транспортной инфраструктуры, необходимые коммунальные сети и др.;
- 5) функционально необходимый земельный участок к приватизированному жилому дому

**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%**

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

Учет воды **БЕЗ** коррекции

опыт **25** ЛЕТ

☎ 20040513  
[info@sistemserviss.lv](mailto:info@sistemserviss.lv)

**SIA Uzņēmumu Pakalpojumu Aģentūra** предлагает:

**upa** с индивидуальным и профессиональным подходом и честным отношением **управлять** Вашим **домом** или **коммерческим объектом**. Можем найти решение для любой ситуации!

Тел.: **26735385**; [www.upa.lv](http://www.upa.lv); [info@upa.lv](mailto:info@upa.lv)



должен быть пересмотрен с учетом того, чтобы после его пересмотра, у владельца оставшегося участка земли была возможность использовать его по определенному целевому назначению.

После того, как мы соберем информацию о всей земле в этом квартале, начинается непосредственно процесс пересмотра функциональных участков.

### Кому достанется «лишняя» земля?

– Вы говорите, что участки будут пересматривать в рамках целых кварталов. Что это значит?

– Нормативные акты говорят, что при пересмотре размера функционального участка под домом так называемая «лишняя земля» может быть возвращена собственнику – третьему лицу. Это делается, например, если земли достаточно, чтобы хозяин мог использовать ее для других целей – строительства дома, автостоянки и т.п. В других случаях, если земля не может быть возвращена в пользование собственнику, однако ее разделение между домами будет признано непропорциональным, мы действительно имеем право перераспределить «лишнюю землю» между домами в границах одного квартала.

– Получается, что вы пересмотрите размеры участков не только для домов, которые к вам обратились напрямую, но автоматически включите в процесс и другие дома, которые находятся по соседству?

– Да, такое вполне может случиться, – отвечает Инесе Андерсоне, специалист по планированию. – Не станем скрывать, что в результате такого пересмотра какие-то дома могут получить дополнительную хозяйскую землю.

### Кооперативные дома тоже ждут

– Как думаете, сколько всего домов в Риге могли бы претендовать на уменьшение участка хозяйской земли, признанного функционально необходимым?

– У нас есть сведения примерно о 1813 бывших муниципальных домах, которые стоят на хозяйской земле. Однако согласно закону Комиссия приватизации обязана по заявкам жителей осуществлять пересмотр земли для всех домов, находящихся на территории Риги, в том числе кооперативных и государственных. Это значит, что реально претендентов на пересмотр может быть гораздо больше, чем 1813.

– Итак, вы ждете заявлений также от жителей государственных, бывших ведомственных и кооперативных домов?

– Именно так, причем жители государственных домов достаточно активны, – говорит главный эксперт Ивета Антоновича. – То же могу сказать и о кооперативных домах, построенных в период с 1970 по 1990 год. Однако в этих случаях у нас возникают трудности с исторической информацией. Например, у кооперативных домов часто вообще нет документов о функционально необходимом участке земли.

### Когда приходит на консультацию?

– Могут ли жители заблаговременно определить, стоит ли им обращаться в Комиссию приватизации с просьбой о пересмотре участка? Например, есть ли признаки, по которым понятно, что у дома в наличии «лишняя» земля?

– Ни один житель сам этого понять не может, это работа для специалистов. Но стоит упомянуть, что бояться обращения в Комиссию приватизации не нужно. Сегодня услуга пересмотра функционального участка земли для рижан бесплатная, все расходы взяло на себя самоуправление, – говорит Расма Фреймане (впрочем, нет уверенности, что со временем законодатели не примут изменений в законах и не сделают пересмотр земли платным – прим. ред.).

– С чего начинать процесс?

– Правильнее всего прийти на консультацию в Комиссию приватизации, – говорит Андерсоне. – Иногда оказывается, что жители хотят отказаться от небольшого участка хозяйской земли, при этом проложив границу функционального участка чуть ли не по стене дома. Понятно, что это невозможно, поэтому и хлопотать дальше жителям не стоит.

– Как можно попасть на консультацию?

– Мы ведем прием по понедельникам с 14 до 18.00. Приходить можно без предварительной записи.

– Кто может прийти на консультацию?

– В принципе, обычно приходят активисты домов, однако право на информацию имеет любой житель. Далее, как уже было сказано, жители должны провести в своем доме письменный опрос. Для начала пересмотра необходимо, чтобы заявление в Комиссию приватизации поддержала большая половина собственников квартир. На том же общем собрании квартировладельцы должны выбрать уполномоченное лицо, которое от имени дома будет общаться со специалистами Ко-

миссии приватизации. Такой человек может подать нам протокол общего голосования или письменного опроса. Мы просим жителей подготовить и графическое приложение – картинку, на которой они схематически укажут, от какого именно участка земли хотели бы отказаться.

– Предположим, что после пересмотра наша «лишняя» земля будет включена в функциональный участок соседнего дома. Как вы сообщите об этом его жителям и будете ли считаться с их протестами?

– Конечно, в процессе пересмотра мы информируем жителей такого дома, чтобы прибавка земли не стала для них сюрпризом.

### Кажется, будут суды

– Что произойдет, если сам владелец земли не согласится с результатами пересмотра участка?

– Если мы действительно увидим, что можем выделить собственнику часть прежнего функционального участка, чтобы он использовал его для каких-то целей, то мы, разумеется, сделаем это в рамках нормативных актов. Согласие или не согласие владельца земли повлиять на решение не может, – говорит Расма Фреймане. – Однако у хозяйина всегда останется возможность оспорить наше решение в суде. К сожалению, мы предвидим очень много судебных разбирательств.

– До какого срока жители смогут прислать вам заявки на пересмотр участков?

– На данный момент законодатели не предусмотрели временных ограничений, – утверждает Нормунд Бейнарвич (но опять-таки нельзя быть уверенным, что такие ограничения не появятся в будущем, поэтому жителям важно следить за изменениями в законах – прим. ред.).

### Шанс восстановить справедливость

– К нам обратились жители из Кенгаргса. Они рассказали, что в свое время их дому навязали очень большой функциональный участок земли, а соседняя пятиэтажка получила маленький участок. Конечно, теперь жители недовольны высокой арендной платой. Почему земля распределялась так неравномерно?

– В свое время каждому дому определяли индивидуальный участок земли, – объясняет Расма Фреймане. Однако напомним, что тогда жители радовались большим участкам земли. Ведь люди боялись, что хозяин, отхватив, например, часть двора, сможет построить под их окнами новый дом. Теперь ситуация кардинально поменялась, на первый план вышла стоимость аренды земли.

– Чем больше у дома хозяйский участок и плата, тем обиднее жителям.

– Собственно, поправки к закону и новые правила задуманы, чтобы устранить несправедливость. Сегодня мы ждем представителей домов на консультации и готовы принимать их заявки на пересмотр функциональных участков. Но напомним, что при этом жители обязаны оплачивать аренду нынешнего участка хозяйской земли до тех пор, пока Комиссия по приватизации не примет положительного решения о его уменьшении. Первые такие решения ожидаются к 2018 году. **В**

## ВАЖНЕЙШЕЕ ИЗ ЗАКОНА О ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

85 статья. Пересмотр земельного участка, являющегося функционально необходимым для жилого дома

(1) Обратиться с просьбой о пересмотре земельного участка, являющегося функционально необходимым для жилого дома, могут:

- 1) владелец приватизированного объекта (владелец квартиры), получивший функционально необходимый участок земли в аренду на 99 лет;
- 2) владелец приватизированного объекта (владелец квартиры), если функционально необходимому дому участок земли принадлежит другому юридическому или физическому лицу;
- 3) владелец функционально необходимого участка земли, который не является владельцем приватизированного объекта.

(2) Если получено хотя бы одно заявление о пересмотре функционально необходимого дому участка земли, самоуправление одновременно оценивает и функционально необходимые участки земли других домов в рамках соответствующего квартала.

(3) Самоуправление при помощи обязательных правил определяет порядок:

- 1) как на его территории можно будет обращаться за пересмотром размера участка земли, признанного функционально необходимым для конкретного дома;
- 2) как оно информирует собственников земли и владельцев приватизированных объектов, выясняет их мнение и принимает решение о начале процесса пересмотра размера функционально необходимого участка земли, упомянутые в четвертом пункте данной статьи;
- 3) как оно будет оценивать мнения участников процесса и пересматривать площадь и границы функциональных участков земли под домом, принимая во внимание ситуацию в соответствующем квартале, и принимает решение в отношении пересмотра размера функционально необходимого участка земли под жилым домом, упомянутые в шестой части данной статьи.

(4) Решение о пересмотре размера функционально необходимого участка земли для жилого дома самоуправление принимает не позже, чем в течение шести месяцев со дня получения заявления о пересмотре. Решение в отношении начала пересмотра функционально необходимого участка земли жилого дома можно оспорить в порядке, упомянутом в Административно-процессуальном законе.

(5) Процесс пересмотра функционально необходимого участка земли для жилого дома должен быть закончен не позже, чем через два года и шесть месяцев со дня, когда решение о пересмотре функционально необходимого участка стало неоспоримым. Решение в отношении пересмотра функционально необходимого участка земли жилого дома можно оспорить в порядке, упомянутом в Административно-процессуальном законе.

(6) В случаях, упомянутых в 1-м и 2-м пунктах данной статьи, владельцы квартир могут инициировать пересмотр размера функционально необходимого участка земли, выражать свое мнение и оспаривать решение самоуправления в отношении начала пересмотра или самого пересмотра размеров функционально необходимого участка земли, если такое решение приняла общность собственников квартир в соответствии с Законом о квартирной собственности.

(7) Обращение за пересмотром функционально необходимого участка земли в порядке и в случаях, установленных данной статьей, не отменяет обязанности владельца приватизированного объекта платить за аренду земли с соблюдением норм данного закона. (...). **В**

# ДМИТРИЙ ПАВЛОВ: «РЕМОНТ ДВОРОВ ДАЕТ РЕЗУЛЬТАТЫ!»

**В этом году Восточная исполнительная дирекция установит три детские площадки и начнет бороться с вандалами при помощи видеокамер**

← Начало на стр. 3.

Для того, чтобы вместо щебенки там появился асфальт, необходимо, чтобы за работы проголосовали 100% собственников квартир каждого из этих четырех домов. Признаюсь, что в прошлом мы все-таки проложили на этом участке продолжение променада для пешеходов, а грунтовую дорогу выровняли, подсыпали щебенки. И что бы вы думали? Некоторые жители тут же пришли ко мне на прием и возмутились: «Зачем вы выровняли эту дорогу без нашего согласия? Теперь по этому участку начнут ездить машины, шуметь и пылить нам в окна!»

**– Каким будет ваш совет для жителей этих домов?**

– Провести общее собрание и выбрать уполномоченных лиц, которые донесут до исполнительной дирекции волю большинства собственников квартир.

**– В таком случае асфальт тут проложат за счет самоуправления?**

– Если жители проголосуют «за», то, чтобы дорога была занесена в Земельную книгу как сервитут, да, за работы заплатит город.

**Как собрать 100% голосов соседей?**

**– Но вы понимаете, что собрать 100% голосов собственников квартир невозможно?**

– Согласен, это очень сложно, но таковы требования Закона о квартирной собственности. Вместе с тем в нашем предместье были случаи, когда жители собирали нужное количество подписей. В пример приведу вам Антонину Копылову, старшую по дому по ул. Маскавас, 269А. Она ратовала за то, чтобы двор дома был включен в муниципальную программу по ремонту внутриквартальных дорог. Однако при этом жители хотели, чтобы самоуправление не только заново заасфальтировало двор, но и устроило новую автостоянку. Сделать это без поручения 100% собственников квартир мы не могли.

**– И чем закончилось дело?**

– Антонина побывала в исполнительной дирекции три раза, получила все инструкции и через некоторое

время принесла не только протокол общего собрания, в котором под решением о новой стоянке проголосовали 100% соседей, но и готовый проект этой стоянки. В этом году работы будут проведены, мы построим там стоянку в рамках городской программы по ремонту дворов. Обязательно напишите, что мы считаем Антонину примером для всех остальных жителей, которые заботятся о своих домах!

**– Пример, безусловно, хороший, но в наших домах многие квартиры сдаются и редко когда можно застать настоящих владельцев, чтобы получить их подпись...**

– Это же я сказал Антонине, когда она принесла решение жителей. «Как, – спрашиваю, – вам это удалось?» Женщина рассказала, что решила вопрос просто: «Когда я обходила квартиры, сданные в наем, то предупреждала квартиросъемщиков, что настоящие хозяева в течение недели должны прийти и подписать протокол. В противном случае я обещала сообщить о них в Службу госдоходов, мол, пусть она проверит, платят ли эти люди налоги за сдачу квартиры!» В течение недели все соседи поучаствовали в опросе и дали свои подписи.

**Как участвовать в программе ремонта дворов?**

**– В каких случаях жителям, чтобы самоуправление починило дорожное покрытие в их дворе, понадобится общее собрание и проект?**

– Решения собрания и проекта не нужно, если мы просто укладываем новый асфальт или брусчатку. А если жители хотят, чтобы мы при этом расширили двор, стоянку и т. п., то они действительно должны за это проголосовать и финансировать проект такой реконструкции.

**– Сколько дворов в этом году будет отремонтировано в вашем предместье?**

– В этом году мы снова получили достаточное финансирование от Рижской думы, поэтому ремонтов будет столько же, сколько в 2015 году.

Ремонтировать дворы будем в рамках отдельных кварталов. Например, в Кенгарагсе дворы будем асфальтировать, а в Плявниеки и Дарзциемсе – выкладывать брусчатку. Работы запланированы в квартале между ул. Маскавас, Булту, Прушу и Икшкилес, а также между ул. Деглава, Сахарова и Келдыша и между ул. Ницгалес, Сеску и Зелтиню. В последние четыре года Дума выделяет нам на эти ремонты от 1,3 до 1,5 миллиона евро.

**– Как скоро приведете в порядок все дворы при таком ежегодном финансировании?**

– Если будем двигаться вперед такими темпами, то нужно еще пять-семь лет. Но результаты есть, мы это чувствуем по жалобам жителей.

**– Как это?**

– Смотрите, когда в квартале проведены дорожные работы, то жители начинают писать в исполнительную дирекцию: «Скажите, когда у нас будут новые скамейки?» и «Мы хотим новую контейнерную площадку!» Это же совсем другой разговор!

**«Мы укрепили все временные кабинки туалетов на променаде, так что жителям теперь не нужно бояться».**

**«Жители становятся требовательней!»**

**– Весной жители обращают внимание на стихийные свалки и неубранные территории. Скажите, как правильно пожаловаться властям, если где-то недоработал дворник или намусорили сами хозяева дома?**

– Жаловаться на загрязненные территории можно как в исполнительную дирекцию своего предместья, так и в полицию самоуправления и административную инспекцию Рижской думы (жалобы можно подать в любой службе самоуправления или в центре обслуживания клиентов Рижской думы). Во всех случаях жителям обеспечена быстрая реакция. Хочу подчеркнуть, что штрафы для самоуправления не самоцель. Мы на административной комиссии рассма-

триваем такие дела дважды в месяц. Если владелец земли или управляющий говорит «Я готов убрать свою территорию, но в силу объективных обстоятельств мне нужен месяц», то этот месяц ему предоставят. А вот если нет взаимного движения, то приходится применять штрафы.

**– Кто принимает решение о штрафах?**

– Это компетенция соответствующей исполнительной дирекции. При этом, если в 2014 году мы рассмотрели 224 протокола о ненадлежащем содержании территории, в 2015 году уже 588, то сейчас на апрель рассмотрено уже 475 таких случаев.

**– Выходит, жалоб на плохую уборку территорий поступает больше?**

– Да, люди становятся более требовательными. Вы понимаете, мы за последние годы благоустроили много парков и скверов. А там, где появляются чистые территории, жители болезненно реагируют на всякий беспорядок.

сколько скамеек, в этом году на одной скамейке вандалы разложили костер, а теперь еще и случай с туалетом. Что мы сделали? Мы укрепили все временные кабинки туалетов на променаде, так что жителям теперь не нужно бояться. Но прошу особо передать всем рижанам, что любая порча имущества самоуправления, любой вандализм вредит и самим вандалам, потому что у города становится меньше денег для нужных работ и ремонтов.

**– Боясь, одними словами таких людей не уедишь.**

– А мы и не будем действовать одними словами. В Дарзини, где у нас возникают проблемы со стихийными свалками и хулиганами, мы скоро запустим видеонаблюдение при помощи мобильных камер.

**– Для Риги это что-то новое!**

– Расположение камер будет меняться, и хулиганы не смогут узнать, в каком месте за ними наблюдают сегодня. А главное: зафиксировав нарушение, такая камера сразу передаст сигнал работникам полиции.

**Все о стоянках и детских площадках**

**– В Иманте обещают устроить новые стоянки для машин, которые уже не помещаются во дворах. Будет ли сделано нечто похожее на территории Кенгарагса, Плявниеки и Московского форштадта?**

– Действительно, сегодня уже нельзя разместить весь транспорт во дворах многоэтажных домов. Решение этой проблемы – искать место вдоль больших улиц. Для этого хорошо подошли бы улицы Келдыша, Сахарова и Локомотивес. Есть где развернуться с устройством карманов для стоянок! Начнутся ли такие работы в этом году? Посмотрим, какой успех будет иметь проект стоянок в Иманте вдоль проспекта Курземес. Вдобавок это компетенция департамента сообщения, а не исполнительной дирекции.

**– Появятся ли на вашей территории новые детские площадки?**

– Да, первую установим в новом сквере на ул. Балву, вторую – на участке променада, открытом в прошлом году, а третью – в сквере в районе Дарзини. Все эти площадки мы постараемся установить уже в нынешнем году. **B**

# ЗА ДОЛГ ВЫСЕЛЯТ ИЗ КВАРТИРЫ?

Узнайте, что делать и каких наказаний бояться, если вы не заплатили налог на недвижимость!



А. ШЕВЧЕНКО

**28 000 жителей Риги так и не успели задекларировать жильцов в своих домах и квартирах и в 2016 году должны оплатить повышенный налог на недвижимость в размере 1,5% от кадастровой стоимости жилища. «Я получила квитанцию на 360 евро, – чуть не плачет наша читательница Анна. – Как заплатить такие деньги, если моя зарплата – всего 320 евро в месяц?» Но некоторым жителям трудно внести даже обычный налог в размере 50–60 евро. Рассказываем, как поступить, если вы не можете расплатиться с Управлением доходов Рижской думы, и могут ли вас выселить за это из квартиры.**

На вопросы жителей отвечает Инара Папина, руководитель Юридического отдела Управления по доходам Рижской думы.

**Я получил от самоуправления Ясчет на уплату налога на недвижимость (НН) за 2016 год. Однако до мая 2016 года оплатить налог за первый квартал так и не удалось. Скажите, с какого момента самоуправление станет считать меня должником и накажет штрафом?**

– В соответствии с Законом о налоге на недвижимость владелец имущества должен вовремя оплачивать этот налог. В 6 статье этого закона четко говорится, что человек обязан платить НН раз в квартал – не позже чем 31 марта, 15 мая, 15 августа и 15 ноября. При этом каждый его платеж должен соответствовать четвертой части годового налога. При этой налог можно заплатить и авансом – раз в год.

В 29 статье Закона о налогах и пошлинах сказано, что за всякую просрочку в оплате налогов человеку начисляют пени в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки (если только в законе о конкретном налоге не определяются другие суммы штрафных процентов). Тут же говорится, что пени не начисляют, если государство или самоуправление получили полагающийся налоговый платеж в течение пяти дней после истечения основного срока оплаты. Если владелец недвижимости это условие нару-

шил, то пени за просрочку начисляют, начиная со следующего дня и вплоть до дня оплаты (включительно). Если человек заплатит долг в выходной день, то днем оплаты будет считаться первый следующий за этим рабочий день.

**В квартире на 1 марта не было задекларированных жителей, поэтому самоуправление начислило НН по ставке 1,5% от кадастровой стоимости. Сумма налога – 350 евро, оплатить ее сразу очень тяжело. Можно ли договориться с Управлением доходов самоуправления о постепенной оплате этого налога в течение двух или трех лет?**

– Существуют два случая, когда должник по НН, предоставив Управлению доходов самоуправления мотивированное письменное заявление, может договориться о постепенной оплате долга.

■ Если долг образовался не позже, чем в течение месяца после истечения срока оплаты налога, налоговая администрация (Управление по доходам Рижской думы – прим. ред.) имеет право рассрочить оплату этого долга на срок до одного года, начиная со дня написания заявления. Как понимаете, налогоплательщик при этом должен написать заявление не позже, чем через месяц после того, как он просрочил время оплаты налога. В таком случае с ним письменно состав-

ляют график платежей. В соответствии с 24 статьей Закона о налогах и пошлинах, тогда человеку будут начислять пени за просрочку, но только в размере 0,0125% от основной суммы долга за каждый просроченный день. Если за время рассрочки налогоплательщик так и не сможет полностью расплатиться, то пени будут начислены в полном размере, а долг взыщут в беспорном порядке.

■ Если долг за человеком образовался раньше, чем в течение месяца после истечения срока оплаты НН, то у налоговой администрации имеется право в ответ на заявление должника принять решение о добровольной оплате долга в рассрочку до трех лет. Но в таком случае пени начисляются в общем порядке, то есть в размере 0,05% за каждый день. Если при этом решение о взыскании налогового платежа уже передано судебному исполнителю, то для заключения соглашения о постепенной оплате должнику придется принести документ, подтверждающий, что он оплатил расходы по исполнению такого решения.

**Владелец квартиры уже второй год не платит налог на недвижимость и боится идти на переговоры к специалистам Управления по доходам самоуправления. Что случится с его долгом? Как происходит взыскание долга по налогу на недвижимость?**

– В соответствии с 20 и 25 статьями Закона о налогах и пошлинах, налоговая администрация может полностью или частично списать долги по налогам, пеням и штрафам в следующих случаях:

- долги физического лица – в случае его смерти, если невозможно взыскать эти долги с наследников;
  - долги налогоплательщика, которые подлежат взысканию в беспорном порядке, – если решение о взыскании просроченных налоговых платежей не выполнено в течение трех лет со дня его принятия и в распоряжении налоговой администрации есть акт о том, что взыскание невозможно;
  - если общая сумма, подлежащая взысканию, не превышает 15 евро и в течение трех лет после истечения срока оплаты не принято решения о взыскании просроченных налоговых платежей;
  - долги индивидуального или семейного предприятия – в случае смерти основателя (владельца), если долг невозможно взыскать с наследников;
  - долги налогоплательщика – если он исключен из Регистра предприятий и, если это предусмотрено Коммерческим законом, истек срок для обращения кредиторов.
- Согласно 26 статье Закона о налогах и пошлинах, все налоговые платежи, не уплаченные в установленный срок, а также связанные с ними штрафы и расходы на взыскание должны быть взысканы в беспорном порядке. Это значит, что для этого не потребуется долгих судебных разбирательств.

В случае, если человек не оплачивает долг по налогам добровольно, налоговая администрация вправе начать принудительное взыскание. В таком случае применяются следующие средства:

- могут быть списаны средства должника с его счета,
- взыскание может быть обращено на движимое и недвижимое имущество должника, а также на деньги, которые полагаются должнику от других лиц (например, зарплату и приравненные к ней платежи, другие доходы должника, его вклады и т.п.).

При взыскании долга соблюдают следующие принципы:

- сначала взыскание обращают на денежные средства должника;
- взыскание обращают на недвижимое имущество только в случае, если у должника нет движимого имущества или за счет его продажи невозможно покрыть всю сумму налогового долга.

Принимая все это во внимание, приглашаем должников своевременно приходить в Управление доходов самоуправления, чтобы вместе со специалистами найти по возможности щадящие решения проблемы.

**Что происходит, если владелец квартиры или дома умирает, так и не расплатившись за налог на недвижимость? Будут ли его наследники отвечать за эти долги?**

– В соответствии с 701 и 705 статьей Гражданского закона наследники перенимают не только имущество покойного, но и все его права и обязательства, в том числе и долги по налогу на недвижимость. Надо подчеркнуть, что эти нормы остаются в силе независимо от того, как скоро наследники вступают в свои права. Как видите, жителям выгоднее не тянуть с оформлением наследства, чтобы за ними не накопились возможные долги по налогу на недвижимость.

**Насколько велики долги рижан по налогу на недвижимость и как сильно новые правила повлияли на их платежную дисциплину?**

– В 2015 году жители Риги не оплатили 4,6% от начисленного налога на недвижимость, что составляет около 10 миллионов евро. Но при этом их долги по налогам за год снизились на целых 3 миллиона евро или на 17,4%.

**Насколько в этом году увеличился налог на недвижимость, начисленный для жителей Риги?**

– Всего рижане должны уплатить 116 миллионов евро, что на 21 миллион евро больше, чем в 2015 году. Однако надо помнить, что самоуправление предоставляет определенным категориям жителей льготы на сумму более 6,7 миллионов евро (против 3,5 миллионов в 2015 году). **В**

# ДЕРЕВО «ЛЕЗЕТ» В КВАРТИРУ

Иногда насаждения возле дома мешают жителям. Все о том, как вырубить или обрезать деревья и кусты в Риге!

Марина МАТРОНИНА

Деревья за окнами наших квартир покрылись листвой, и тут оказалось, что не каждый житель рад иметь рядом с домом раскидистый клен или пышную березу. Что делать, если дерево затеняет свет или лезет ветками в окно? В такую ситуацию попала наша читательница Мария.

## «Готова сама взяться за топор!»

Мария живет в кооперативном доме в Кенгараге. Она рассказывает, что несколько лет просит управляющего что-то сделать с большим деревом под ее окном, но добиться реакции не может.

– Живу я на втором этаже и больше всех в доме страдаю от старого клена, – говорит Мария. – Дерево разрослось так, что ветки царапают стекла моих окон. Зимой, конечно, жаловаться не на что – в квартире светло. Но как только дерево покрывается листвой, в одной из комнат становится темно, как в подвале, и сыро.

Мария несколько раз устно обращалась к управляющему с просьбой либо срубить, либо обрезать дерево. Однако реакции она не добилась и теперь спрашивает у нас:

– Что мне делать? Я согласна за собственные средства нанять работника, который спилит мешающие мне ветки, но боюсь, что это незаконно. Скажите, оштрафуют ли меня за такие действия и как поступить, чтобы работы провел управляющий?

Наша читательница не даром волнуется. В Риге действительно нельзя рубить деревья без разрешения от Комиссии по сохранению насаждений. А получить такое разрешение не так просто, потому что при этом нужно заплатить городу специальное возмещение в размере около 500–200 евро. Любой человек, который возьмется что-либо пилить или рубить без такого разрешения, будет наказан крупным штрафом.

## 10 наивных вопросов о деревьях

Подробнее на вопросы Марии ответила Илзе Жука, представитель Рижской стройуправы.

### Когда в Риге разрешено рубить деревья?

Период, в течение которого вырубка деревьев запрещена, определен правилами Кабинета министров № 309 «Правила о вырубке деревьев

вне леса». В 20-м пункте этих правил сказано:

«На территории городов и поселков вырубка деревьев запрещена в период с 15 апреля по 30 июня». Исключением, как правило, является вырубка деревьев, которую согласно заключению самоуправления невозможно отложить.

### Какие деревья и насаждения можно вырубить без разрешения и ограничения по времени?

В тех же правилах Кабмина № 309 сказано, что рубить деревья вне леса можно в следующих случаях:

- это плодовые деревья;
- это деревья с диаметром ствола меньше 20 сантиметров;
- эти деревья растут вне города на территориях, где их нахождение запрещено, – на защитных полосах, автодорогах, местах мелиорации, на железной дороге;
- эти деревья нарушают работу инфраструктуры, угрожают жизни, здоровью или имуществу человека (в этом случае перед проведением работ необходимо сделать фотофиксацию и сообщить в местное самоуправление);
- во время чрезвычайной ситуации, которая объявлена в соответствии с нормативными актами о национальной безопасности.

Надо отметить, что деревья, которые угрожают жизни, безопасности или имуществу человека может вырубить только владелец земли. Перед работами такое дерево фотографируют хотя бы с трех сторон, чтобы было видно, чем именно опасно дерево (вывороченные корни, расколотый, надломленный или сломанный ствол и т.п.). Как минимум, в течение пяти дней после вырубki такого дерева не разрешается убирать его пень и (желательно) часть ствола. Это делается для того, чтобы местное самоуправление могло убедиться в том, что дерево действительно было опасным.

### Что необходимо, чтобы управляющий вырубил дерево у окон и сколько будет стоить такие работы?

Если земля под домом принадлежит собственникам квартир, то они



должны передать управляющему обоснованное заявление о том, чем им помешало дерево возле дома, а также решение общего собрания о вырубке дерева. Важно знать: если земля под домом является общей собственностью, то такое решение должны подписать все 100% собственников квартир.

Как правило, Стройуправа дает ответ о вырубке дерева в течение десяти дней. Если понадобится запросить дополнительные документы или заключения о деревьях, то срок рассмотрения заявки увеличится.

Теперь о плате за вырубку дерева в Риге. Если дерево не признано опасным, то комиссия Рижской думы по сохранению насаждений, принимающая решение о вырубке дерева, подсчитывает возмещение за снижение природного многообразия. Обязанность жителей платить такое возмещение при вырубке дерева установлена правилами Кабинета министров № 309.

Сама формула, по которой возмещение за вырубку дерева рассчитывается в Риге, установлена правилами Рижской думы № 204. Для подсчета используют сложное уравнение, в котором принимают во внимание как диаметр дерева, так и его сорт и даже район произрастания. Для примера, при вырубке березы с диаметром ствола 26 сантиметров в обычном микрорайоне жителям придется заплатить 59,19 евро. Чем старше и чем ценнее дерево, тем больше плата.

### Как поступать жителям, которые хотят сами вырубить кусты или небольшие деревья возле своих окон и даже согласовали эти работы с управляющим?

О вырубке кустов и небольших деревьев в первую очередь нужно договориться со всеми соседями – владельцами участка земли под домом. Как уже говорилось, кусты, плодовые деревья и молодые деревца диаметром до 20 сантиметров можно вырубать без особого разрешения.

### Среди жителей есть мнение, что дерево можно срубить и без разрешения, если оно растет ближе, чем в пяти метрах от стены дома. Есть ли правила, которые определяют, как близко от дома может находиться дерево?

Нет, нормативные акты ничего такого не определяют. Для вырубki деревьев, которые находятся близко к стенам дома или окнам жителей, тоже требуется разрешение.

### Как быть с деревьями, которые опасны для жителей или засохли?

В правилах Рижской думы № 204 «Правила о содержании и защите насаждений в Риге» сказано, что ответственность за насаждения несет владелец земли. В частности, он обязан:

«5.3. Обеспечить вырубку засохших деревьев, которые полностью потеряли способность к росту, и опасных деревьев (такими считаются деревья с визуальными повреждениями – более чем на 80% иструхлявились, треснули, частично наклонились с оборванной или поднявшейся из земли корневой системой, полностью упали и т.п.).»

Причем в случае, если управляющий не выполняет этих обязанностей, то теми же правилами Рижской думы для него назначается наказание в виде предупреждения или штрафа. Юридические лица должны заплатить за свое нерадение от 30 до 750 евро, физические лица – от 10 до 350 евро.

Для вырубki опасных и сухих деревьев тоже необходимо разрешение, однако обратиться за ним в Стройуправу может не только владелец земли, но и управляющий. Если дерево настолько опасно, что его необходимо рубить немедленно, то при условии информирования самоуправления начинать работы можно без упомянутого разрешения. Однако владелец земли или управляющий в то же время обязан написать заявление в Инспекцию по насаждениям Рижской стройуправы.

### Наша читательница спрашивает, может ли она сама обрезать ветки дерева у своего окна?

Нет, самодеятельность в таких случаях недопустима. В правилах



# – КАК БЫТЬ? КАК ПОМЕНЯТЬ ОКНА БЕЗ ШТРАФА?

Рижской думы № 204 сказано, что владелец земли обязан:

«5.5. Ухаживать за деревьями под наблюдением профессионального арбориста – специалиста по уходу за деревьями и при соблюдении общих требований защиты среды».

Это значит, во-первых, что сам житель дома, не являясь специалистом, не имеет права самостоятельно обрезать ветки дерева. А во-вторых, согласно правилам Думы, уход и своевременная обрезка деревьев является обязанностью владельца земли.

Надо заметить, что при обрезке веток нельзя снижать общее количество листвы дерева больше, чем на 20%. Это значит, что управляющий не может оставить под вашим окном пенек вместо пышной липы.

## Какой штраф грозит жлицу, которое портит, обрезают или вырубает деревья без разрешения?

К сожалению, законодатели не делегировали самоуправления права применять административные штрафы за самовольную порчу или вырубку деревьев. Такие штрафы может применять Региональное управление среды Большой Риги.

Однако самоуправление имеет право наказать владельца земли или его представителя за незаконную вырубку, выставив счет за ущерб, нанесенный окружающей среде. Подчеркиваю, это не штраф, а возмещение.

## Как проверить, законно ли рабочие рубят дерево под моим окном?

У любого рабочего, который пилит дерево, должно быть на руках годное разрешение на вырубку деревьев по данному адресу.

## Какие разрешения необходимы, чтобы посадить дерево в своем дворе?

В Риге разрешено сажать деревья всех видов. Однако делать это можно только на участке земли, который принадлежит лично вам. Если человек хочет посадить дерево возле многоквартирного дома, ему нужно заручиться согласием всех совладельцев. Если земля под домом принадлежит третьему лицу, то понадобится его позволение.

## Что делать клиентам Rīgas namu pārvaldnieks?

Если вы живете в Риге и ваш дом обслуживает крупнейшее в Латвии домоуправление Rīgas namu pārvaldnieks, добиться вырубке дерева, которое мешает большинству владельцев квартир дома, можно за

месяц-два. О том, как действовать жителям, рассказала Аусма Знотиня, руководитель отдела обслуживания участка Jugla:

– Если вы хотите, чтобы домоуправление убрало дерево, растущее возле дома, необходимо собрать подписи большей половины собственников квартир. Жители должны проголосовать не только за сруб дерева, но и за финансирование этого мероприятия. А это недешево. Примерно 100–150 евро придется заплатить Рижской думе в качестве возмещения за нарушение многообразия насаждений. Сами работы также стоят 100–150 евро. Обычно жители голосуют за то, чтобы сруб дерева был оплачен из их общих ремонтных накоплений. Это значит, что дом должен иметь на своем счету, как минимум, 200–250 евро. Однако можно принять решение о том, что рубка дерева будет оплачена в дополнение к обычному счету за квартиру в следующем месяце.

**– Что делать, если дерево мешает только отдельным жителям и ветви уже лезут в окна?**

– Для обрезания ветвей разрешения Стройуправы не требуется. В таких случаях мы рассматриваем индивидуальные заявления от жителей и оцениваем каждую ситуацию отдельно. Ведь вопрос может оказаться спорным: одному ветки мешают, а другой радуется тени и пению птиц.

**– Может ли сам житель отрезать ветки, которые ему досаждают?**

– Нет, это запрещено. Такие работы может проводить только управляющий или профессиональный арборист. Любой человек, который заметит, что вы пилите ветки, имеет право вызвать муниципальную полицию, и вас накажут штрафом.

**– В апреле вступил в силу запрет на вырубку деревьев в Риге. Как скоро жители смогут снова обращаться к вам с заявлениями?**

– Теперь – только в июле. Надо знать, что согласование всех деталей может занять и месяц, и два. Однако если жители начнут заниматься этим сегодня, то к осени работы будут уже проведены.

## Вместо заключения

Как видите, главное – договориться о дереве с соседями. Если большинство жителей вашего дома выступают против вырубке насаждений под окнами, остается только смириться. Впрочем, в такой ситуации поможет опытный арборист, приглашенный домоуправом: он обрежет лишние ветви дерева и сформирует крону. Разрешения для этого не требуется, ведь уход за чересчур разросшимися деревьями – это обязанность управляющего. **В**



«Мы живем в доме 602-й серии на улице Салнас в Риге. Сейчас мы хотим поставить новые пластиковые окна. Но дело в том, что старое окно состоит из двух больших створок, а мы ходим поставить окно из трех створок, так как это удобнее и предприятия по установке окон предлагают в основном такие проекты.

Сейчас в некоторых квартирах нашего дома жители уже устанавливают вместо двух больших створок три, однако в вашей газете мы прочитали, что штраф за нарушение фасада может достичь 700 евро.

В нашем домоуправлении Rīgas namu pārvaldnieks нам дали такой ответ: «Информируем, что паспорта на окна по вашему адресу у нашего предприятия нет. Владельцы квартир имеют право без согласования выбрать сертифицированное предприятие по замене окон и заменить окна только при том условии, что они не меняют количества створок».

Посоветуйте, пожалуйста, как нам надо поступить в этой ситуации, в какое учреждение нужно обратиться, чтобы мы могли поставить окно из трех створок и это было законно?» Ирина

Отвечает Илзе Жука, представитель Рижской стройуправы:

– Порядок строительных работ в Риге определяет Строительный закон, правила Кабинета министров № 500 «Всеобщие строительные правила», правила Кабинета министров № 529 «Строительные правила для зданий», а также правила Рижской думы № 34 «Правила об использовании и застройке территории Риги».

Так вот, в правилах Рижской думы № 34 говорится следующее: «При реконструкции отдельных зданий или их совокупности запрещено упрощать отделку фасадов, декоры и менять изначально установленные окна на окна упрощенного вида, декора или же на ассиметричные окна, внешний вид которых не отвечает характеру, стилю, пропорциям и разделению фасада...»

В свою очередь, в правилах Кабинета министров № 529 сказано так: «39. Объяснительная или карта удостоверения фасада здания не требуются, если в доме, в том числе в доме, который находится в зоне защиты культурного памятника под защитой государства (за исключением архи-

тектурных и градостроительных памятников), планируется только заменить окна без выполнения других строительных работ, касающихся фасада при условии соответствия окон общему облику фасада здания (деление окон на створки, пропорции, рельеф и окраска рамы окна и других элементов, видимых снаружи).

Из этих норм можно видеть, что законодательство не позволяет реализовать планы Ирины, которая хочет заменить двухстворчатое окно на трехстворчатое. Окна во всем доме должны быть одинаковыми как по делению на створки, так и по пропорциям. Для того, чтобы не нарушать требования законов, жители должны сохранять то визуальное решение фасада, которое согласовано и принято в проектной документации.

Это изначально решение можно поменять только при согласовании нового визуального решения ВСЕГО ДОМА в Стройуправе. Для того, чтобы получить такое разрешение, необходимо заручиться согласием всех собственников квартир. Также все собственники квартир дома должны будут поменять окна на трехстворчатые. **В**

## МАШИНА МЕШАЕТ СПАТЬ!



«Что делать, если под окном воет сигнализация чужой машины и это мешает нам спать?»

Отвечают специалисты Рижской полиции самоуправления:

– К сожалению, после того, как 16 декабря 2014 года Конституционный суд принял решение по делу о несоответствии отдельных пунктов правил Рижской думы «Правила общественного порядка в Риге» Конституции, владельцев слишком громких транспортных средств под

нашими окнами больше нельзя призвать к административной ответственности, даже если такие машины мешают сну других лиц.

Как действовать жителям? Сегодня в случаях, если в транспортном средстве без перерыва работает сигнализация, жители могут обратиться по телефону в полицию (телефонный номер 110) и назвать регистрационный номер воющей машины. В случае, если телефонный номер владельца автомобиля есть в базе данных, полиция свяжется с этим человеком и попросит выключить сигнализацию. **В**

## ШАШЛЫК НА ЛОДЖИИ – МОЖНО ИЛИ НЕЛЬЗЯ?



«Добрый день! Объясните наконец толком, можно ли жарить шашлыки на лоджии многоквартирного дома!»

Отвечают специалисты муниципальной полиции:

Прямого запрета на то, чтобы жарить мясо на балконе или лоджии собственной квартиры, в Латвии и Риге не существует. В таких действиях нет состава административного правонарушения. Правда, в соответствии с Законом о квартирной собственности каждый владелец квартиры обязан бережно отно-

ситься к общей части собственности дома, а также соблюдать правила пользования помещениями, санитарные и противопожарные нормы. В случае, если владелец квартиры систематически нарушает подобные нормы и таким образом его сосуществование с другими собственниками квартир становится невозможным, его квартирная собственность может быть отчуждена через суд в

пользу государства или самоуправления. В таком случае квартира снова станет муниципальной, а жильца, членов его семьи и прочих сожителей выселят.

В случае, если вам мешает то, что сосед систематически жарит мясо на балконе, и это доставляет вам беспокойство или причиняет ущерб, вы на основании 15 статьи Закона о квартирной собственности можете призвать такого человека в гражданской ответственности в порядке, установленном законом. **В**

# ФАЛЬШИВАЯ ЖЕНА С ВИДАМИ НА КВАРТИРУ

Илона МИЛЛЕР

**Не связываться и забыть! Вот чем частенько руководствуются люди, попавшие в непростую ситуацию. Но именно на это и делают ставку аферисты, отбирающие квартиры у их законных владельцев.**

## Единственная наследница

Дверь с глухим стуком закрылась за спиной Людмилы, и она подняла глаза на представшую перед ее взором огромную лестницу: по ней вверх-вниз сновали какие-то люди. Наверное, так и положено в нотариальной конторе, решила Людмила и поднялась на второй этаж.

«Итак, Сорокин Юрий, 1947 года рождения, скончался два месяца назад... – повторил за Людмилой сотрудник конторы, щелкая мышкой компьютера. – А вы, значит, приходиться ему племянницей? И единственной наследницей, как я понимаю, ведь другой родни у наследодателя нет... Точно нет?».

Людмила густо покраснела, хотя нотариус лишь выяснял необходимые для работы данные и даже не думал упрекать ее в недостаточном внимании по отношению к одинокому дяде. Да, грешна, редко выбиралась из своего городка в столицу, хотя старалась позванивать родственнику хотя бы раз в месяц, интересоваться его самочувствием, которое, к сожалению, все ухудшалось.

## Обычная история

Людмила вспоминала, как звонила дяде несколько месяцев назад, в день его юбилея. Разговор получился грустным: настроения праздновать у Юрия Сорокина не было, он как раз собирался в больницу. Она вызвалась было приехать, но дядя успокоил ее, сказав, что помощи социальных работников и знакомых будет вполне достаточно.

Наверное, предчувствуя скорую кончину, он еще упомянул о том, что все важные документы оставит у сосе-

да-приятеля. «С завещанием торопиться не буду, пока бегать по нотариусам сил нет, – вздохнул Юрий Васильевич. – Потом, может, и оформлю все как нужно. Да и есть в нем надобность-то, в завещании? Другой родни, Людмила, у меня все равно нет...».

Сейчас Людмила корила себя за то, что не послушалась дяди, не приехала, лично не убедилась, что в больнице сделали все возможное. Оправдывало племянницу то, что сначала заболел ее сын-подросток, а потом начались проблемы на работе – столь серьезные, что даже недельку за свой счет выпросить у начальства не получилось. Отпустили Людмилу лишь на пару дней – уже на похороны родственника.

«Обычная история – вроде не чужие друг другу, а как редко виделись...», – грустно думала племянница по дороге домой. Отпущенного ей руководством времени хватило лишь на проводы покойного в последний путь. Оформив свидетельство о смерти дяди и забрав у соседа документы на квартиру, Людмила решила разобраться с оформлением наследства как-нибудь потом.

## Ей все возрасты покорны

Теперь же, находясь в кабинете нотариуса, наследница, наблюдая за действиями нотариуса, чутко улавливала: что-то не так. Слишком долго он копается в архиве, чересчур внимательно изучает представленные ею бумаги... Но что могло пойти не так? Дело-то проще простого: квартира принадлежала дяде, других наследников нет...

«Кхм... видите ли, какое дело... – наконец прокашлялся специалист. – По документам выходит, что вы не можете унаследовать квартиру вашего дяди. Дело в том, что ранее уже



было подано заявление о принятии этого наследства. Спрашиваете, кто обратился с заявлением? Как явствует из записей, законная супруга вашего дяди, Нина Зайцева».

От потрясения Людмила потеряла дар речи. Законная супруга? Но Юрий слыл убежденным холостяком, а с возрастом, когда одолела серьезная болезнь, и вовсе не потерпел бы посторонних в своем доме.

«А что вы так удивляетесь? Любви все возрасты покорны, да и ваш дядя был совсем еще нестарым, – принялся убеждать нотариус, хотя сам явно пребывал в замешательстве. – Почему не допускаете, что дядя женился и не счел нужным известить об этом вас?».

Покинув нотариальную контору, Людмила решительно направилась к дому дяди. В этом деле следовало разобраться, причем немедленно. Формально нотариус, конечно, прав, но кому как не племяннице знать о жизни дяди! Разумеется, он посвящал Людмилу далеко не во все свои дела, но жениться вот так, втайне, с бухты-барухты, никогда бы не стал.

В двери дядиной квартиры красовались новенькие замки, а на звонок никто не отвечал. Тогда Людмила рискнула потревожить соседа, с которым Юрий Васильевич с давних лет водил дружбу. Он оказался кладезем бесцен-

ной информации, хотя слова его еще больше все запутали.

«Видишь ли, милая, много тут всякого народа крутилось. Я Юре всегда говорил, что за такими, как мы, одинокими да пожилыми, посматривают, – горестно качал сосед. – Пару раз какие-то люди приходили, якобы благотворители, с заказами. А потом, после смерти твоего дяди, в квартире гражданин какой-то нарисовался. Да-да, мужчина. Вел себя здесь, как хозяин, а потом я краем уха услышал, что жильё-то он быстренько продал».

## Не ведала, что творила

«Нина Зайцева, 1967 года рождения?» – строго спросил судья, и заплаканная женщина потерянно закивала. Странно, но сейчас, в зале суда, глядя на эту женщину, Людмила чувствовала к ней чуть ли не жалость. По глупости ведь пошла на обман, не ведала, что творила...

Когда Людмила обратилась в полицию, то и не думала, что хитрый клубок раскрутится так быстро. Но выйти на дядину супругу сыщикам не составило труда – впрочем, как и выяснить, что Нина Ивановна женой покойного не являлась. Просто в свое время случайный знакомый предложил ей, Зай-

цевой, очень нуждавшейся в деньгах, сделку – кругленькую сумму в обмен на печать в паспорте.

«Я была не в курсе... правда, – рыдала «жена». – Мне просто отдали деньги, забрали на день мой паспорт, а когда вернули, там красовался штамп о браке! Я и думать об этом забыла, но потом меня разыскал этот знакомый и попросил сходить к нотариусу. Дал свидетельство о браке, наверное, поддельное, как я теперь понимаю. И свидетельство о смерти, тоже фальшивое... Я не хотела идти, но он угрожал...».

Как удалось выяснить следствию, этим знакомым был хорошо известный правоохранительным органам аферист. С помощью сообщников высматривал он одиноких и больных людей, и либо сам входил к ним в доверие, либо подсылал таких вот «жен». Затем квартиры благополучно сбывал с рук, а если наследники бывших собственников и объявлялись, то им быстро объясняли, что лучше с потерей имущества смириться.

Зайцеву, которая, похоже, действительно не вполне понимала суть обмана, осудили на три года. Квартиру отдали законной наследнице – Людмиле, а вот мошенника ищут до сих пор. На то, что афериста поймут, очень надеются люди, выложившие ему за жильё немалые деньги. **B**

**В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ**  
**В Риге,**  
**на ул. Лачплеша, 24,**  
**корп. В**  
**СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ**  
Телефон :  
**29720081**

Akciju sabiedriba  
**RĪGAS NAMU APSAIMNĪEKOTĀJS**  
**www.rna.lv**  
**Обслуживаем дома,**  
**в которых есть общества**  
**или уполномоченные лица!**  
Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, info@rna.lv

Радаторы **“KERMI”** скидка 25% от цены в магазине!  
Германия  
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

## ЖИЛЬЦАМ НАЧИСЛЯЮТ РАЗНУЮ ПЛАТУ!



«Я купил квартиру в кооперативе. Пришел к управляющему, чтобы заключить новый договор, и там мне предложили подумать о вступлении в кооператив. За вступление нужно заплатить взнос – 1,40 евро за квадратный метр жилплощади. Главное же отличие между членами и не членами кооператива заключается в размере платы за обслуживание. Члены кооператива платят управляющему на 0,07 евро с квадратного метра меньше, чем все остальные. Но законно ли то, что собственникам квартир начисляют разную плату? Какие обязанности у меня появятся после вступления в кооператив?»

Любое кооперативное общество собственников жилья действует в соответствии с Законом о кооперативных обществах. Главная обязанность членом кооператива – выполнять его устав. Члены кооператива, собравшись вместе, могут принять решение о членской плате, а также о присвоении скидок на обслуживание для участников общества. В свою очередь, вопросы о порядке управления домом принимает не собрание членом кооператива, а общее собрание собственников квартир (как видите, в нем могут

принимать участие все хозяева квартир, а не только вступившие в кооператив).

То, что кооператив, как управляющий, выставляет своим членам счета на меньшую сумму, чем остальным собственникам, указывает на то, что такое решение было принято им на основании Закона о кооперативах. Получается, что это вовсе не остальные собственники квартир платят больше, чем остальные, а именно членам кооператива присвоены скидки. С такой точки зрения кооператив поступает законно. **В**

## КАК УЗНАТЬ, КУДА УШЛИ ДЕНЬГИ?



«Как можно получить информацию у компании, обслуживающей наш дом, если эта обслуживающая организация не может ответить ни на один вопрос жителей?»

С уважением, Гунар»

Увы, в Латвии не существует учреждения, которое могло бы жителям получить информацию у управляющего. Однако выход из ситуации есть.

Согласно 16 статье Закона о квартирной собственности, выбор управляющего – это обязанность владельцев квартир. В свою очередь, в соответствии с 10 статьей Закона об управлении, сообщество владельцев квартир, выбрав управляющего, дает ему задание на управление. Для этого с управляющим заключают письменный договор на управление. В соответствии с 11 статьей Закона об управлении в таком договоре необходимо указать, в какой срок и в

каком порядке управляющий предоставляет жителям отчет по исполнению данного ему задания на управление. В том числе управляющий должен регулярно отчитываться о том, как он использует финансовые средства дома. В договоре должно быть предусмотрено и то, как именно управляющий дает информацию владельцам квартир.

Между любым управляющим и собственником квартиры существуют гражданско-правовые отношения, которые регулируются договором на управление. В этом договоре оговариваются обязанности и права обеих сторон, а также порядок решения споров. Если стороны не могут договориться, каждая из них имеет право обращаться в суд.

Однако, что делать, если управляющий не желает давать жителям информацию или отчет об использовании их средств? В таком случае владельцы квартир имеют право расторгнуть договор на управление и выбрать другого управляющего. **В**

## ПОЧИСТИЛИ КАНАЛИЗАЦИЮ, ВЫСТАВИЛИ СЧЕТ...



«Я живу на первом этаже, и уже какое-то время у меня в раковине плохо уходит вода. Наконец-то я собрался с духом и вызвал управляющего, который пригласил и сантехника. Они вычистили канализационный стояк с первого по третий этаж и нашли там одну конфетную обертку и косметическую палочку. После этого управляющий заявил, что именно я засорил стояк и поэтому должен заплатить за работы 20 евро. Но ведь я уже плачу за обслуживание! Разве очистка общего стояка не должна производиться за счет общих средств жителей, в том числе и моих? В конце концов не я один пользуюсь канализацией, поэтому отходы туда могли попасть и из других квартир!»

Вы правы, когда говорите, что стояк является общей собственностью владельцев квартир и потому любые работы по его очистке должны проводиться за общий счет. Однако, если в акте управляющего

записано, что работы проводились у вас в квартире и из-за причиненных вами повреждений, то оплачивать очистку должны вы сами. В свою очередь, если управляющий ремонтировал именно общие инженерные

коммуникации, а в акте не указано, кто является виновником засора труб, то работы оплачиваются за счет общих средств жителей, накопленных ими на случай аварий или ремонтов. **В**

## «ОПЛАТИТЕ СРАЗУ ВЕСЬ ДОЛГ!»



«Я купил квартиру с долгом и отправился в кооператив договориться о постепенной оплате этого долга. Я хотел понемногу платить каждый месяц, но с условием, чтобы кооператив остановил начисление пени. Однако председатель кооператива заявила, что штрафные санкции так и продолжат расти, поэтому лучше мне сразу заплатить весь долг – 2000 евро. Скажите, нет ли какого-нибудь закона, который заставил бы управляющего остановить начисление штрафа при условии, что я буду регулярно оплачивать долг?»

Нет, к сожалению, такого закона нет. Дело в том, что порядок оплаты коммунальных услуг и долгов в каждом доме может устанавливать общее собрание собственников. Как оно решит насчет оплаты долга, так и будет. Порядок оплаты должен быть указан в договоре на управление.

Конечно, такие вопросы потенциальному владельцу квартиры нужно решать еще до оформления купли-продажи. Если вы заключили договор на управление и все равно не можете прийти к согласию с управляющим, придется пойти в суд. **В**

## КТО ЗАПЛАТИТ ЗА ЛОДЖИИ?



«Наш многоквартирный дом прошел реновацию. В доме всего 62 квартиры, из которых 31 имеет лоджию, а 31 – нет. Проблемы начались после реновации, когда нам выставили первые счета. Оказалось, что за остекление лоджий нужно платить и тем жильцам, в квартирах которых этих лоджий нет. Я еще понимаю, когда меня просят заплатить за утепление и покраску фасада. Но разве я действительно должна платить за остекление лоджии соседа?»

С уважением, Иева»

Очень интересный вопрос! В соответствии со 2 статьей Закона о квартирной собственности любая квартирная собственность состоит не только из отдельной квартиры, но и из идеальных частей общей собственности. В этом же законе поясняется, что такое общая собственность. В ее состав входят также внешние конструкции балконов и лоджий.

В соответствии с 11 статьей Закона о квартирной собственности, перестраивать общую собственность, в том числе – остеклять лоджии, можно только с согласия большинства собственников квартир. Как видите, и платить за работы, касающиеся общей собственности, должны все владельцы квартир дома (если только общее собрание не приняло какого-то другого решения). **В**



На вопросы читателей отвечает руководитель отдела обслуживания жилья департамента жилья и среды Рижской думы Ингрида Мутьянка. Хотите спросить? Пишите на [redakcija@kopaa.lv](mailto:redakcija@kopaa.lv)!

# ОТПРАВЛЯЯСЬ НА ДАЧУ, НЕ ЗАБЫВАЙТЕ О СЧЕТАХ!

## Как перед отъездом из городской квартиры уладить отношения с домоуправом?



О. БЛУКИС

**Не так-то просто разобраться в том, какие коммунальные услуги должен оплачивать житель Латвии, который весной и летом не живет в собственной квартире. Сегодня мы разобрались в главных вопросах и научим, как не попасть впросак перед отъездом на дачу или в теплые края.**

### Главное – сообщить об отъезде

Если вы покидаете городскую квартиру на несколько месяцев, перед отъездом нужно уладить несколько формальностей. Главная задача жильца – письменно проинформировать управляющего о будущем отсутствии.

Конечно, не всем собственникам это по душе. Вдруг о пустой квартире узнают ворюжки? Однако рассудите сами, что лучше: бояться неизвестных грабителей или «попасть» на большие деньги, если во время вашего отъезда в квартире лопнет труба?

### Ремонт со взломом

Управляющие советуют сообщать об отъезде по двум причинам. Первая – в любой квартире находятся общие коммуникации дома. Даже если вы надежно перекрыли собственные краны, в любой момент может лопнуть и потечь, например, общий канализационный стояк.

В Риге бывали случаи, когда управляющий неделями не мог попасть в аварийную квартиру. В результате весь дом сидел без воды. Когда хозяин жилья возвращался наконец-то из отпуска, соседи готовы были его линчевать.

Случалось и хуже: если владельцы квартиры, в которой случилась протечка, не удавалось найти, управляющий шел на хитрость. Например, недавно в один дом вызвали муниципальную полицию. Мол, помогите попасть в квартиру, мы давно не видели хозяина и боимся, что человеку стало плохо за закрытыми дверями! Полиция вскрыла жилище, но хозяина внутри не нашли. А управляющий, прощаясь, сердечно поблагодарил: «Большое спасибо, теперь мы сможем отремонтировать батарею, которая в этой квартире подтекает уже месяца!»

### Кому оставить ключи?

Как видите, управляющие на выдумку хитры и при желании все равно попадут на ваши квадратные метры. И только от хозяина зависит, будет ли это проникновение со взломом, или сантехник домоуправления зайдет в квартиру цивилизованно.

Конечно, оставлять управляющему ключи на время вашего отъезда – это уже слишком. Однако вы можете доверить их другу или родственнику, а домоуправлению сообщить телефон такого контактного лица. Это правильно еще и с той точки зрения, что ваш представитель сможет не только запустить аварийную службу, но и проконтролировать работы.

### Хотите оплатить все потери воды?

Есть и вторая причина, по которой сами управляющие советуют жителям сообщать об отъезде. Во время отсутствия жители часто забывают о показаниях счетчиков воды и получают огромные штрафы.

В Латвии действуют правила Кабинета министров № 1013, которые определяют, как именно собственники должны рассчитываться за полученную воду, тепло и так далее. В этих правилах сказано, например, что житель обязан каждый месяц сдавать управляющему показания квартирных счетчиков воды. Если собственник или наниматель этого не делает – например, он уехал – то управляющий в течение трех месяцев будет выставлять счет по среднему потреблению.

Однако если жители уехали надолго и не сдавали показания счетчиков более трех месяцев или на три месяца просрочили верификацию (обязательную проверку водомеров, которая совершается раз в четыре года за средства самих собственников или нанимателей), то их ожидают страшные кары. В правилах Кабинета министров № 1013 сказано, что управляющий имеет право списать на такие квартиры ВСЕ ПОТЕРИ ВОДЫ по дому.

### Штраф – до 900 евро в месяц!

За последний год в редакцию обратилось не меньше десяти жителей Латвии, которые забыли сдать показания счетчиков или верифицировать приборы. Все они получали от домоуправа дополнительные счета на сумму от 200 до 900 евро в месяц!

Что делать, если подходит срок верификации счетчика, а вы как раз собрались на дачу или погостить у родственников? В правилах № 1013 сказано следующее:

«28. Если из-за отсутствия квартира не используется ни одним лицом и собственник квартиры не может предоставить информацию о показании счетчика воды, собственник квартиры заранее информирует об этом управляющего».

Как видите, от переплаты можно избавиться. Но для этого важно соблюдать пункт, согласно которому предупреждать управляющего об отъезде нужно ЗАРАНЕЕ. Если вы сообщите об отсутствии после возвращения, когда вам уже начислят штраф, управляющий не обязан делать вам перерасчет.

Еще один нюанс: клиентам муниципально-го домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* необходимо сообщать о своем отсутствии каждые три месяца. Только в таком случае они могут смело не подавать показания счетчиков, не опасаясь штрафов. То есть если вы уехали на полгода, то спустя первые три месяца придется снова прислать управляющему заявление.

### Нужно ли платить за освещение и лифт?

«Я возмущена отношением управляющего, – пишет наша читательница Милда. – Сейчас я собралась на полгода перебраться в село, на свежий воздух. Пришла в домоуправление, принесла заявление и попросила, чтобы с меня полностью сняли квартплату. Ведь в течение этих шести месяцев я не буду пользоваться ни водой, ни общим освещением, ни лифтом. Но управляющий сказал, что никакого перерасчета мне не положено. Мол, хотя жить в квартире я не буду, но за общие услуги платить должна. Разве это правильно?»

К сожалению, правила Кабинета министров № 1013 не предусматривают перерасчета за такие услуги, как освещение помещений общего пользования, лифт, вывоз отходов, циркуляция горячей воды и обслуживание дома.

Многим это покажется неправильным. Ведь во время отсутствия мы не пользуемся ни полотенцесушителем, ни лампочкой в подъезде. С другой стороны, согласитесь, что эта лампочка продолжает гореть независимо от того, живем мы в квартире или отправились на дачу. А значит, если бы законодатели освободили дачников от платы за общие коммунальные услуги, намного выросла бы квартплата для оставшихся в доме жителей, а это тоже не вполне справедливо. Золотой середины законодатели не нашли (впрочем, и не сильно искали).

### А как же потери воды и мусор?

Придется ли дачникам оплачивать потери воды? К сожалению, придется. С 2014 года согласно правилам Кабинета министров 1013 года потери воды в каждом доме делят поровну между владельцами всех квартир. Выходит, что оплачивать лже-услугу нужно всем, в том числе и отсутствующим дачникам.

Что касается оплаты вывоза мусора, то избежать ее могут только жители, которые на летний период задекларируются на даче. Ведь все те же правила Кабинета министров № 1013 говорят, что управляющий должен распределять плату за отходы по количеству задекларированных в доме лиц. Если вы временно декларируетеесь по другому адресу, то за вывоз отходов по домашнему адресу вам платить не придется.

### Что делать, если мы недовольны?

Выводы таковы: сегодня жителям Латвии не полагается перерасчета за коммунальные услуги, которые не измеряются счетчиками. Единственное, на чем можно сэкономить, отправляясь на дачу, это оплата воды и канализации согласно квартирным водомерам. Порядок явно не продуман, но управляющий обязан выполнять правила № 1013, пока жители не переняли дом и не проголосовали за более выгодную методику коммунальных расчетов. **B**