

Делаем ВМЕСТЕ!

12 ПРИЗНАКОВ ТОГО, ЧТО ПОРА МЕНЯТЬ ДОМОУПРАВЛЕНИЕ!

Как понять, что управляющий
работает плохо?

Стр. 2–3

«С ВЛАДЕЛЬЦАМИ ЗЕМЛИ МОЖНО ДОГОВОРИТЬСЯ!»

Юрист – о том, как снизить плату
за аренду хозяйского участка

Стр. 6–7

№8 (96), август 2016

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ИГОРЬ ТРУБКО:

«ЖИТЕЛИ НАУЧИЛИСЬ СЧИТАТЬ ДЕНЬГИ!»

Опыт
обслуживающей
компании
*Rīgas namu
apsaimniekotājs*

Стр. 4–5



Стр. 10–11

ТРЕБУЕМ РЕМОНТА!

Как получить новую крышу сегодня,
а деньги платить в течение года?
Все секреты удачного сотрудничества
управляющего с жителями!

SIA EVROPLUS
ИЗГОТОВЛЕНИЕ • ПРОИЗВЕДЕНО В ЛАТВИИ

Рига, ул. Атбалс, 8
тел./факс: 67703250
www.evropluss.lv
e-mail: evropluss@inbox.lv

немецкий профиль
GEALAN

ПЛАСТИКОВЫЕ ОКНА И ДВЕРИ
моб.: 29578123, 28321221

МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ДВЕРИ
моб.: 27220130

МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ РЕШЕТКИ •
ГАРАЖНЫЕ ВОРОТА
Изготовление, монтаж, гарантийное
и послегарантийное обслуживание



Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNĪEKOTĀJS**

Обслуживаем дома,
в которых есть общества
или уполномоченные лица!

www.rna.lv

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



Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.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



СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

В ЦЕНТРЕ

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ!

Тел.: 29720081

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.



ПОРА ВЫБИРАТЬ!

Недовольны нынешним управляющим?

Научим, как не ошибиться в выборе нового домоуправления!

В последние годы многие жители Латвии сами выбирают компании, которым хотят доверить управление своим домом. Собственники понимают, что хороший управляющий – это и помощник, и исполнитель работ, и советчик. Однако к выбору обслуживающей организации нужно подходить со всей тщательностью. Ведь этой компании вы доверяете не только благоустройство дома, но и свои деньги.



Taica Štāle, председатель совета АО Rīgas namu apsaimniekotājs

Как правильно подойти к выбору домоуправления? Об этом рассказывает Таисия Штале, председатель совета АО Rīgas namu apsaimniekotājs, магистр экономики и бухгалтер с многолетним стажем.

Шаг первый

Выберите несколько домоуправлений и попросите, чтобы они разработали предложение по обслуживанию вашего дома. В это предложение обычно входит смета на обслуживание. Документ показывает, сколько денег управляющий желает получить с квадратного метра домовой жилплощади ежемесячно и какие услуги он готов предоставлять за такую цену. Не считайте, что низкая

цена – это залог успеха. Обязательно сверьтесь с тем, что именно домоуправление предлагает вам за эти деньги (требовать высадки цветов у подъезда не обязательно, но вот обслуживание внутренних коммуникаций, техническое обследование дома, планирование ремонтов, предоставление юридических услуг, санитарная уборка – дело обязательное).

Бывали случаи, когда «дешевые» компании не включали в пакет услуг техническое обслуживание, юридические услуги, обслуживание лифта, и системы теплоснабжения, страхование недвижимости, взносы в резервный фонд и плату за аренду земли под домом. Эти позиции жителям предлагали оплачивать по договору отдельно (на собрании об этом не говорили,

в смете не указывали), что поднимало реальную плату за «квадрат» почти в два раза.

Шаг второй

Оцените финансовую надежность самого домоуправления. Для этого необходимо отправиться в Регистр предприятий и заказать там годовые балансы всех организаций, участвующих в

ЧТО ТАКОЕ RĪGAS NAMU APSAIMNĪEKOTĀJS?

– Госпожа Штале, вы сами являетесь председателем совета обслуживающей организации (с 2005 года по 2013 год были председателем правления), которая уже 10 лет управляет многими домами в Риге и Саласпилсе. Как развивается ваше предприятие Rīgas namu apsaimniekotājs?

– Количество наших клиентов по сравнению с 2006 годом увеличилось более чем в семь раз, и это главный показатель. При этом увеличилось и число наших сотрудников. Сегодня в администрации Rīgas namu apsaimniekotājs работает 18 человек. Это инженеры, бухгалтеры, юристы и начальник технической службы. На местах за порядком в домах присматривают еще 12 мастеров, электриков и сантехников. Есть аварийная бригада, которая доступна круглосуточно. В домах работает более 100 дворников.

– Как жители могут убедиться в том, что ваше предприятие надежно?

– Для этого есть два важных показателя. Первый – это размер наших оборотных средств, который согласно ба-

лансу 2015 года составляет 800 000 евро. Это тот резерв, который домоуправление может использовать, чтобы временно рассчитаться с поставщиками услуг вместо должников и в любых условиях обеспечить клиентам отопление и горячую воду, а также помочь домам с ремонтами.

– А какой второй показатель?

– Это репутация нашего предприятия. Многие дома мы обслуживаем с 2006 года, и за десять лет в них проведены основные работы. Это значит, что жители рассматривают нас как долгосрочного партнера и сотрудничеством довольны. Владельцы квартир, которые желают перейти к Rīgas namu apsaimniekotājs, могут лично переговорить с нашими постоянными клиентами и убедиться, что мы их не подводим. Есть и другие показатели качества работы домоуправления, которые можно узнать, ознакомившись со всеми приложениями баланса. Например, такой показатель – это «накопление на сомнительные долги». У нас на эти цели накоплено 480 тысяч евро, а это значит, что, даже потеряв эту сумму, предприятие продолжит нормально работать.



условном конкурсе на право обслуживать ваш дом, а также получить расчет их прибыли и убытков. Эти документы можно найти и в интернете, воспользовавшись базой данных *Lursoft*.

Шаг третий

Годовой баланс домоуправления сможет прочитать только экономист или бухгалтер. В вашем доме наверняка найдется такой специалист. Простой житель может оценить надежность предприятия по трем показателям – размеру его долгов (если ли у фирмы крупные банковские кредиты), соотношению его убытков с размером уставного капитала, наличии денег на счетах управляющего. Понятно, что это соотношение не должно быть негативным.

Шаг четвертый

Как узнать, может ли домоуправление обслуживать ваш дом долго и

успешно? Это во многом зависит от размера уставного капитала организации. «Во многих домах есть жители-должники, – говорит Таисия Штале, – поэтому домоуправление должно быть готово выступить в роли амортизатора – оплатить часть долгов дома из собственных средств, чтобы позже разобраться с неплательщиками в суде».

Не у каждой фирмы для этого достаточно собственных средств. Таисия Штале говорит: уставному капиталу домоуправления необходимо соответствовать количеству обслуживаемых домов. На каждый дом в резерве у организации должно находиться пять-шесть тысяч евро.

Шаг пятый

На общем собрании жители имеют право задавать представителям домоуправлений любые вопросы. Часто спрашивают о цене на обслужива-

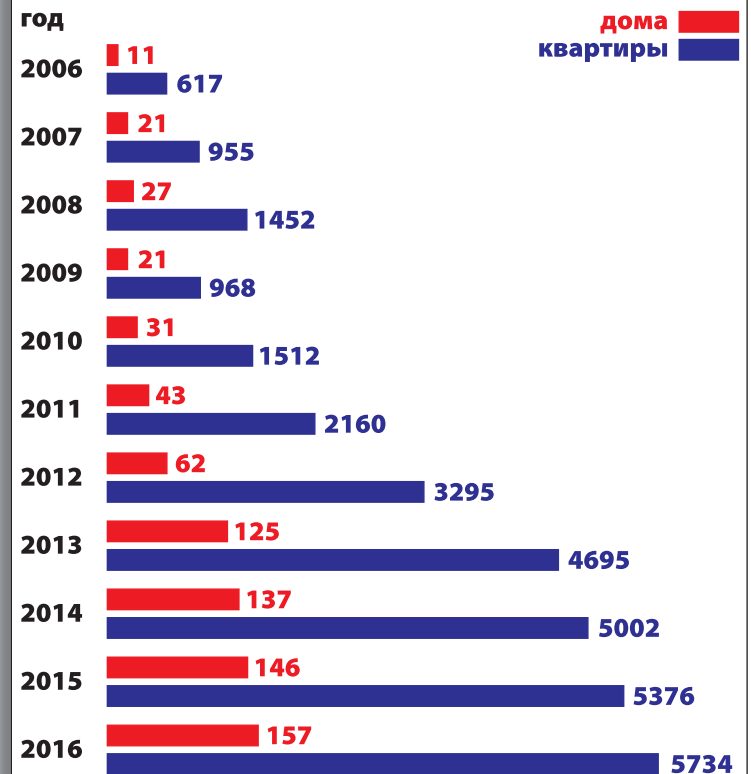
ние, пакете услуг и т.д. и получают от управляющих самые радужные обещания и успокаивающие посулы. «Мы работаем на рынке десять (пятнадцать, двадцать) лет, имеем опыт, все будет в порядке», – твердят такие специалисты.

Однако Таисия Штале советует жителям задать потенциальному управляющему дополнительный вопрос: «Как много домов остаются с вами на протяжении всех десяти-двадцати лет?» Количество долгосрочных клиентов – один из главных показателей надежности обслуживающей организации. Важно, сколько домов пришло к домоуправлению и сколько ушло за этот период. Вряд ли кто-то из жителей захочет плыть на тонущем корабле – предприятии, которое теряет клиентов. Под вопросом могут быть и управляющие, которые не развивают свой бизнес, – это может привести к стогнации и ухудшения качества услуг. **В**

12 ПРИЗНАКОВ ТОГО, ЧТО ПОРА ВЫБИРАТЬ НОВОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО!

- Нынешний управляющий не предоставляет жителям полного отчета по полученным и израсходованным средствам дома, а также по проведенным ремонтам. Такой отчет должен быть подготовлен хотя бы раз в год (а по требованию – и чаще)
- Управляющий не позволяет владельцам квартиры ознакомиться с документами, сметами и счетами из домового дела, которые согласно закону должны быть доступны им по первому же требованию.
- Управляющий не отвечает на обращения владельцев квартир или отвечает ничего не значащими отписками.
- Управляющий выставляет счета за потери воды, однако не желает выяснять причину этих потерь, даже если жители в заявлении потребовали такого расследования.
- Вы получаете предупреждения от *Rīgas siltums* или *Rīgas ūdens* о том, что за вашим домом накопились большие долги. Скорее всего, управляющий просто не перечислил деньги жителям поставщикам.
- Управляющий не убирает в вашем подвале, позволяет завестись там блохам, не ищет компромиссного решения по размещению кошек.
- Управляющий не реагирует или реагирует с большим запозданием на сообщение об аварии в подвале, подъезде или в вашей квартире, присылает мастеров только через несколько дней или без объяснений советует обращаться к частным мастерам.
- Управляющий годами обещает отремонтировать крышу, трубы, наладить циркуляцию горячей воды или температуру отопления, но ничего не делает, потому что «жители еще не накопили денег» или «в доме много должников».
- Управляющий позволяет жителям вашего дома накопить большие долги, при этом не ведет работы с должниками, не обращается в суд.
- Управляющий не приглашает представителей дома на приемку ремонтных работ, поэтому жители не могут убедиться в том, что работы действительно были проведены.
- Управляющий не реагирует, если жители жалуются на дворника, у вас в доме неделями не подметают лестничную клетку, годами не моют окна.
- Управляющий не может с документами в руках объяснить, куда были потрачены деньги жителей, которые они уплатили согласно годовой смете за «юридические услуги», «техническое обследование дома» и т.п.

RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS В ЦИФРАХ



ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

- *Veselibas 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 *Plāvieki*, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. Смильга, 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 15 сентября

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

Рīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Издается при поддержке

Рижской ассоциации

управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Тираж: 20 000

ИГОРЬ ТРУБКО: «ЖИТЕЛИ НАУЧИЛИСЬ СЧИ

Как выбрать управляющего, который наведет порядок в вашем доме?

Власти добились своего: хозяева квартир начинают все более тщательно считать свои деньги и лучше разбираться в обслуживании собственных домов. Они уже не просто подчиняются домоуправлению, но задают неудобные вопросы, требуют отчетов, а если управляющий не может объясниться, клиенты начинают искать другого управляющего. От того, насколько удачен выбор, зависит, будет ли в вашем доме горячая вода, не остановится ли лифт, насколько хорошо начнет работать дворник и так далее. О том, как смена обслуживающей организации способна полностью изменить жизнь в доме, рассказывает председатель Рижской ассоциации управляющих и домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs* Игорь Трубка.

10 лет опыта, полторы сотни домов

Одно время казалось, что у коммерческих домоуправлений в Латвии нет будущего, ведь львиную долю домов обслуживают муниципальные предприятия. Жители привыкли доверять старым ЖЭРам, так зачем искать счастья на стороне? Но прошло 10 лет, и оказалось, что собственники квартир нынешними управляющими не всегда довольны. Все больше жильцов ищет альтернативу, которая позволила бы не просто содержать многоэтажки, но и улучшать их без разорительных взносов.

Например, дома, заключившие договора с *Rīgas namu apsaimniekotājs* уже 10 лет назад, сегодня завершили главные работы по благоустройству. Жители здесь платят за обслуживание не больше, чем в среднем по городу, однако накапливают порядочные суммы на ремонт и получают больше работ.

Сегодня предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs* входит в десятку крупнейших домоуправлений Латвии, обслуживая 157 дома. Как же вышло, что частники смогли составить достойную конкуренцию муниципальным компаниям?

Госконтроль велел продать?

– Наше предприятие было образовано в 2005 году, – рассказывает Игорь Трубка. – В то время Госконтроль как раз закончил ревизию муниципальных предприятий и заявил, что обслуживание домов не является функцией самоуправлений, поэтому муниципальные домоуправления было бы целесообразно продать.

Мы собрали потенциальных акционеров и предложили объединиться, чтобы в будущем купить одно из 15 городских домоуправлений. Но депутаты в Риге поменяли мнение, и продажа не состоялась. Тогда мы начали действовать в другом направлении. В Саласпилсе дума, напротив, последовала рекомендациям Госконтроля и доверило функцию управления жилыми домами коммерсантам. Саласпилские власти просто объявили жителям, что с 1 сентября 2006 года муниципальное предприятие *Dzīvoklis* перестанет существовать, поэтому владельцы квартир в соответствии с Законом о приватизации и Законом о квартирной собственности обязаны в течение шести месяцев перенять управление домами и выбрать управляющего по договору.

– Жестко!

– В Риге депутаты могли поступить так же. В принципе, эта ситуация не исключена и в будущем, потому что эксперты продолжают настаивать на том, что самоуправление не должно заниматься управлением жилыми домами.

– Почему Саласпилс не продал свое домоуправление, а ликвидировал его?

– Возможно, город поступил так из-за долгов. Жители, которые переняли дома с городского баланса, могли выбрать управляющего по своему желанию, а остальных власти передали в обслуживание домоуправления, выигравшего конкурс.

А как в других городах?

– Спрошу сразу, каким путем пошли другие города Латвии – сохранили муниципальные домоуправления или доверили своих жителей коммерсантам?

– В большинстве городов сохранились муниципальные домоуправления. Отчасти это правильно, потому что при массовой смене управляющих всегда возможны потрясения и ошибки. Например, в прошлом году муниципальное домоуправление Юрмалы было продано литовским частникам, и сейчас из этого города поступает много жалоб.

– Какие же плюсы есть в том, чтобы сразу весь город отказался от муниципального домоуправления?

– Судите сами, в Саласпилсе в результате реорганизации начали работать десять отдельных домоуправлений. Сегодня между ними существует здоровая конкуренция, которая выгодна для жителей. Теперь, если соб-

24, которому управляющий предлагал укрепить подвал за 15 000 латов. В результате мы переняли дом и провели работы в два раза дешевле. Для дома на девять квартир это большая экономия! К тому же мы позволили жителям рассчитаться за ремонты в течение трех лет.

Следующий дом мы переняли по ул. Адмиралаю, 22 в Болдерае. Там фирма довела строение до того, что была полностью разморожена система отопления, крыша текла. Люди пришли к нам за помощью, и мы решили все вопросы: поменяли двери и окна, поставили систему освещения, отремонтировали крышу и стояки канализации и водоснабжения. За эти десять лет дом полностью приведен в порядок.

«После 2009 года мы перенимали много домов от кооперативов и обанкротившихся управляющих. Ведь в «тучные годы» многие хотели управлять домами, потому что считали это легким хлебом».

ственники квартир жалуются на качество работы своего домоуправления, в Саласпилской думе им советуют перейти к управляющему, который лучше справляется с работой.

– Сколько домов выбрало вас в первый год работы?

– Самостоятельно нас выбрали семь домов Саласпилса, еще 15 небольших домов мы получили по конкурсу самоуправления. К 2016 году мы помогли жителям самых маленьких домов перейти на самостоятельное управление, что для них особенно выгодно. Сами же мы обслуживаем в Саласпилсе 20 домов.

Рижский опыт: берем и благоустраиваем

– Как вы начали работать в Риге?

– Многие жители Риги слышали отзывы о нашей работе в Саласпилсе и сами стали приходить с вопросами. Это происходило особенно потому, что в 2006–2007 годы жители оставались недовольны сметами, полученными от действующего управляющего. Например, первым к нам пришел небольшой дом с ул. Слокас,

Однако наши услуги были существенно дешевле, поэтому жители могли копить деньги на оплату надуманных долгов.

– В таких домах вы проводили ремонтные работы или пускали все деньги на погашение несправедливо начисленного долга?

– Мы проводили все необходимые работы по содержанию дома и аварийные ремонты. Благоустройство и улучшение домов жители смогли начать только теперь, когда расплатились с долгами.

– А судиться с прежними управляющими, которые по сути обворовали жителей, вы пытались?

– Да, но это было сложно. Договор на поставку тепла в Риге был изначально заключен между поставщиком и жителями, поэтому в суде за свои долги пришлось отвечать самим владельцам квартир. А вот в Саласпилсе договора были заключены между поставщиком и прежним управляющим, и благодаря этому мы уже выиграли два суда, защитили 1100 жителей от отключения тепла и горячей воды.

Как выбрать надежного управляющего?

– Как в последние годы развивалось ваше предприятие?

– После 2009 года мы перенимали много домов от кооперативов и обанкротившихся управляющих. Ведь в «тучные годы» многие хотели управлять домами, потому что считали это легким хлебом. А потом такие предприятия разбазаривали деньги жителей, не отчитываясь перед клиентами, вгоняли дома в искусственные долги. Когда возмущенные жители спрашивали «Где наши деньги?», такие маленькие предприятия быстро закрывались.

– Почему же они не боялись наказания? Неужели в Латвии можно так легко обманывать жителей?

– Увы, услуги по управлению жилыми домами государство не контролирует. А ведь качественно обслуживать дома может только предприятие, которое имеет финансовые резервы, оборотные средства. Многие маленькие общества или кооперативы объявляют себя управляющими, хотя не имеют никаких резервов и очень скоро перестают справляться с давлением. Как только жители накапливают долги, у такого управляющего начинаются проблемы.

В кризис пришлось стать спасателями

– Дома приходят к вам от муниципального управляющего или от частников?

– Примерно половина на половину. Однако во время кризиса, когда многие управляющие не могли справиться с финансовыми проблемами, к нам пришло много домов от частных домоуправлений с огромными долгами, которые были созданы искусственно. Например, мы переняли порядка 20 домов, которые до того находились в управлении компании *Māju serviss KSA*. Домоуправление получало деньги от жителей, но не перечисляло их поставщикам. Получалось, что жители заплатили за услугу, но перед лицом *Rīgas ūdens* и *Rīgas siltums* остались в долгу. Некоторые дома задолжали по 15 000–20 000 латов, а одному пришлось заплатить даже 59 000 латов. Только в 2016 году последние из обманутых домов полностью расплатятся с теплосетями и водоканалом.

– Как вы помогли им?

– Мы предлагали жителям платить за обслуживание столько же, сколько они платили прежнему управляющему.

ТАТЬ ДЕНЬГИ!»

– А почему же государство не следит за этим?

– Это вопрос, на который я сам желал бы получить ответ. Управляющие компании нужно сертифицировать и постоянно проверять.

– Какие гарантии потенциальным клиентам-жителям дает ваше домоуправление?

«Мы считаем, что с каждым должником лучше договориться и понять его проблему, позволить ему постепенно покрывать задолженность. К тому же жители, которые видят работы по благоустройству их домов, начинают намного исправнее оплачивать счета».

– Каждому, кто хочет заключить с *Rīgas namu apsaimniekotājs* договор на обслуживание домов, мы показываем поток своих финансовых средств. У нас нет долгов перед поставщиками коммунальных услуг и при этом имеется остаток средств на счету. Когда жители говорят: «Мы не верим цифрам», мы показываем отчет присяжного ревизора и баланс нашего предприятия. Также наши клиенты могут обратиться в *Rīgas ūdens* и *Rīgas siltums*, чтобы удостовериться в том, что у нашего домоуправления нет долгов.

Все счета оплачены!

– Это значит, что все ваши клиенты вовремя расплачиваются по квартирным счетам? Но ведь это невозможно!

– Конечно, должники есть и в домах под нашим обслуживанием. Однако платежная дисциплина наших клиентов достигает 96–98%. Вдобавок, сколько бы нам ни заплатили жители, наше предприятие всегда на 100% рассчитывается по счетам поставщиков. Это значит, что нашим домам не могут отключить тепло или воду.

– Каким образом вы добиваетесь того, чтобы жители так четко оплачивали квартирные квитанции?

– Мы считаем, что с каждым должником лучше договориться и понять его проблему, позволить ему постепенно покрывать задолженность. К тому же жители, которые видят работы по благоустройству их домов, начинают намного исправнее оплачивать счета. В последние годы собственники квартир сами приносят нам протоколы общих собраний, в

которых просят увеличить ремонтные накопления.

– Сколько ремонтных работ выполняется в домах под вашим обслуживанием?

– В последние годы мы получаем от жителей поручения на ремонты общей стоимостью около 400 000 евро в год.

Государство выбирает Rīgas namu apsaimniekotājs

– В 2012 году вы выиграли конкурс на обслуживание домов Государственного агентства приватизации. Что это значит?

– Это значит, что Агентство приватизации доверило нам управление всеми домами, которые раньше принадлежали государству, были приватизированы, но еще не переняты жителями. Таким домам государство обязано обеспечить управляющего, и для этих целей оно выбрало *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Однако за три года мы с этими домами хорошо поработали и помогли жителям перенять управление. Многие из них затем добровольно выбрали нас своими управляющими и больше не будут участвовать в конкурсе Агентства приватизации.

– Что необходимо дому, который желает перейти под ваше управление?

– Наш принцип – работать только с теми домами, в которых есть хотя бы один инициативный житель, заинтересованный в улучшении. Выбор же управляющего происходит в Латвии так же, как выбор любого товара в магазине. Люди должны запросить предложения нескольких обслуживающих компаний, сравнить цены и качество, исследовать репутацию и финансовые данные предприятий. Далее они выносят этот вопрос на общее собрание собственников квартир, которое и решает, кому доверить управление. Если жители выбирают наше предприятие, мы рекомендуем на том же собрании

выбрать старшего по дому и доверенных лиц. Именно через таких соседей в будущем жители будут передавать управляющему свои решения и пожелания, согласовывать список ремонтных работ и расходование общих средств.

– Выходит, что после перехода все решения по дому придется принимать самим жителям? Но ведь они не могут сами разбираться во всех нюансах управления или знать, например, какие ремонты являются приоритетными! Нет ли тут опасности?

– Всю ответственность за управление домом мы принимаем на себя. Это значит, что если жители примут изначально неправильные решения, мы их об этом предупредим. В нашей практике были случаи, когда мы не соглашались с решением собственников квартир. Скажем, в доме по ул. Дзирциема, 52 жители выбрали сомнительное предприятие для ремонта крыши с уставным капиталом в 1000 латов, созданное за месяц до начала работ. Предприятие требовало аванс в 4000 латов и не имело никаких сертификатов. Мы были против, поэтому дом расторг договорные отношения с *Rīgas namu apsaimniekotājs* и все-таки сделали эту крышу. Увы, кровля в первый же зимний сезон рухнула. Оказалось, что председатель правления этой строительной фирмы –

«Если в доме запущена ситуация с должниками, честные жители вынуждены платить за соседей, в доме годами не бывает ремонта, а правды об общих накоплениях не добиться».

родственник старшего по дому. Похожая ситуация была в Саласпилсе, по ул. Энергетику, 4, где нас попросили оплатить ремонтные работы, произведенные фирмой, которую выбрал старший по дому (которого жители после этой истории переизбрали). Мы пришли проверить ремонт и увидели, что никаких работ нет. Конечно, платить за халтуру мы отказались. Так что жители могут быть спокойны, контролировать состояние дома и его финансы мы будем постоянно.

У собственников сегодня много проблем

– По какой причине сейчас жители Латвии меняют домоуправов?

– Первая причина, это большое количество должников, с которым



Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих и домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs*

действующий управляющий не работает, и угрозы отключения коммунальных услуг. Еще бывает, что управляющий не способен решить конфликт с владельцами земли под домом и пускает дело на самотек. Еще одна причина недовольства жителей – отсутствие отчетов о финансовом состоянии дома. Вот последний случай: на ул. Даугавгривас, 79А управляющий уже десятый год не может починить лифт и вдобавок берет кредиты без разрешения собственников квартир.

– Складывается впечатление, что наши люди стали разбираться в своих правах и уже знают, какие неудобные вопросы можно задавать управляющему, чтобы оценить качество его работы.

«Если в доме запущена ситуация с должниками, честные жители вынуждены платить за соседей, в доме годами не бывает ремонта, а правды об общих накоплениях не добиться».

– В то же время это палка о двух концах. Некоторые управляющие за эти годы позволили жителям накопить большие долги. В результате, когда эти собственники квартир начинают говорить о смене обслуживающей компании, действующий управляющий начинает угрожать: «Проголосуйте за другую компанию – подадим на вас в суд, взыщем долги и выселим из квартиры!»

– Выходит, что жители попадают на крючок нечестного управляющего?

– Если в доме запущена ситуация с должниками, так и происходит. В результате честные жители вынуждены платить за соседей, в доме годами не бывает ремонта, а правды об общих накоплениях не добиться.

– Я слышала, что многие жители подумывают о смене управ-

ляющего, потому что недовольны стоимостью ремонтных работ, которые предлагает им нынешняя обслуживающая организация.

– Такое тоже бывает. В домах под нашим обслуживанием жители имеют право самостоятельно выбирать строительную фирму, которой они доверяют ремонтные работы. Отсутствие громоздких конкурсов помогает добиться выгодной цены на новую крышу, утепление фасада, установку точных счетчиков и т.п.

– Что делать жителям, которые недостаточно опыты, чтобы выбрать строителей?

– Нередкая ситуация! Таким домам мы рекомендуем компании, которые хорошо зарекомендовали себя в других домах под нашим обслуживанием. Это значит, что такие компании заранее будут недорогими и качественными. Также мы предлагаем текст договора, по которому фирма сама несет ответственность за работы. В таком договоре обязательно предусматривается гарантийный срок. Если же ремонт особо сложный, например, затрагивает несущие конструкции, то мы требуем от фирмы наличия сертификата. В случае, если работы будут проведены некачественно, строители лишатся сертификата.

– Что, по-вашему, станет с управлением жилыми домами Латвии в будущем?

– Думаю, что в каждом крупном городе скоро будет работать по несколько крупных частных компаний. Муниципальные предприятия рано или поздно завершат свою деятельность, потому что жители поймут, что заведомо дешевле не подчиняться решениям такого домоуправления, а самим выбрать ремонтные работы и их исполнителей. Недаром во всех развитых странах управление жилыми домами доверено частным компаниям. Это дает жителям возможность участвовать в улучшении собственного дома и полностью контролировать ситуацию. **В**

ЗЕМЛЯ ПОД ДОМОМ: КАК НАЙТИ КОМПРОМИСС?

По опыту домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs*, разумные переговоры с владельцем участка помогают снизить стоимость аренды для жителей!

Один из самых болезненных вопросов для хозяев квартир, это отношения с частными владельцами земли под домом. Известно, что сегодня в большинстве случаев договора аренды от имени жителей заключают работники обслуживающих организаций. При этом многие управляющие даже не спрашивают, что об условиях такого договора думают их клиенты-жильцы. Вот и жалуются рижане, что вынуждены платить за пользование землей по максимальной ставке, дозволенной законом. В обслуживающей компании *Rīgas namu apsaimniekotājs* вопрос решается иначе: жители сами участвуют в переговорах с землевладельцем, а управляющий заинтересован в поиске выгодного для клиентов компромисса.

Рута Гринберга, руководитель юридического отдела *Rīgas namu apsaimniekotājs*, рассказала, что около 20 домов под управлением предприятия находятся на земле, принадлежащей третьим лицам.

– Главное, чего в таком случае жители ждут от управляющего, это помощи в переговорах с землевладельцем, – говорит госпожа Гринберга. – При этом мы всегда идем до последнего, чтобы достичь компромиссной ставки аренды, которая устроила бы и жильцов, и хозяев участка под домом.

– Предположим, дом переходит к вам, уже имея действующий договор с владельцами земли. Остается ли этот договор в силе при смене управляющей компании?

– Нет, договор нужно перезаключить. Если прежний договор жителей устраивает, мы перезаключаем его на тех же условиях. Но бывают случаи, когда при переговорах удается достичь скидки для жителей. Так случилось, например, в доме по ул. Межциема, 6, который стоит на двух участках земли. Договоренности с одним собственником мы достигли сразу, при этом добившись уменьшения площади прилегающего участка (излишками пользовались соседние дома). С владельцем второго участка переговоры затянулись. Нам пришлось поторгаться, но результат получился приемлемым для обеих сторон, договор заключен.

– Простите, но что значит поторгаться? Разве владелец

земли не имеет права настаивать на том, чтобы жители оплатили аренду по годовой ставке в размере 6% от кадастровой стоимости участка?

– Он действительно может настаивать. Однако у жителей есть инструменты, при помощи которых можно убедить владельца земли на уступки.

– Что это за инструменты, например?

– В Законе об управлении сказано, что жители могут выбирать, оплачивать ли счета при посредничестве управляющего или напрямую

поставщику услуг. Если жители на общем собрании решат: «Хорошо, уступаем требованиям хозяина и платим за аренду 6% годовых, но взамен требуем введения прямых расчетов», то такой ультиматум создаст землевладельцу немало хлопот. Хозяин будет вынужден самостоятельно заключать индивидуальные договоры с каждым жильцом, взыскивать долги и так далее. Часто землевладельцы идут на встречу нашим клиентам, снижая ставку аренды, лишь бы заключить коллективный договор и получать

– Известно, что двое-трое неплательщиков с большими долгами за коммунальные услуги могут испортить жизнь всему дому. Бывали случаи, когда в Риге за одним жильцом скапливался долг в 5–10 тысяч евро, но и тогда управляющий не торопился в суд. Зато, когда честные жители требовали отремонтировать крышу или подъезд, отвечал: «У вас нет денег, потому что ваши соседи задолжали за отопление!» Как вопрос с должниками решают в домоуправлении *Rīgas namu apsaimniekotājs*?

– В доме, который переходит к *Rīgas namu apsaimniekotājs*, главные условия работы с должниками определяются при составлении договора на управление, – рассказывает глава юридического отдела предприятия Рута Гринберга. – Это значит, что сами жители могут определить, как скоро домоуправление должно высылать неплательщику предупреждение или обратиться в суд, требуя взыскания долга. Обычно работа с должником начинается после того, как он не оплачивает счета за два-три месяца. Впрочем, этот период зависит от степени благоустройства дома. Если в доме печное отопление, то долг копится медленней, и предупреждение может быть выслано на месяц позже.

– Что значит «начать работать» с должником?

– Сначала должник получает от нас очередной счет с печатью-напоминанием о долге. Примерно 25% неплательщиков реагируют на это полностью или частично оплачивая долг или звонком предупреждая нас, что счет будет оплачен позже. Но предположим, что должник никак не откликнулся на первое предупреждение. Если у нас имеется номер телефона или адрес электронной почты

денеги через домоуправление.

– Расскажите, как именно жители контролируют ваши переговоры с владельцами земли?

– Уже при заключении договора с *Rīgas namu apsaimniekotājs* они решают, кто именно будет отвечать за отношения с землевладельцем. Жители могут поручить это нам, но также могут выбрать для переговоров другое уполномоченное лицо, например, кого-то из соседей. Также они имеют право решить, что договор с землевладельцем должен быть одобрен общим собранием (или, как вариант, уполномоченной на это группой лиц или старшим по дому).

– Как часто жители хотят сами участвовать в переговорах насчет аренды земли?

– Очень часто. Для этого они приглашают владельцев земли на общие собрания, вместе обсуждают размеры прилегающего участка и годовую плату. Закон позволяет землевладельцам требовать с жителей плату в размере

до 6% от кадастровой стоимости участка, однако, замечу, что ни в одном доме под нашим управлением такая максимальная ставка не применяется.

– Сколько же ваши клиенты платят за аренду земли?

– В таком случае мы предлагаем заключить мировое соглашение о постепенной оплате долга. Сроки в каждом случае определяются индивидуально, потому что один человек согласен выплатить долг за полгода, а другой – только за два года.

– Если человек выполняет график выплаты долга, прощаете ли вы ему штрафные проценты, начисленные за опоздание?

– Да, мы полностью списываем пени, как только человек выплатит основную сумму долга. При этом неважно, на какой срок заключен график. Мы не считаем, что должник зарабатывать на штрафах.

– Что происходит, если должник нарушит график выплаты долга?

– Мы даем ему вторую возможность.

– Можно ли достичь мирового соглашения с домоуправлением, если дело уже рассмотрено судом и принято решение о принудительном взыскании долга?

– Да, можно договориться о постепенной оплате и в таком случае. Мы просто не передаем исполнительный лист судебному исполнителю и заключаем с жителем график выплаты (со списанием штрафных санкций). Единственное, что человек обязан будет доплатить, это наши судебные издержки.



Рута Гринберга, руководитель юридического отдела *Rīgas namu apsaimniekotājs*

до 6% от кадастровой стоимости участка, однако, замечу, что ни в одном доме под нашим управлением такая максимальная ставка не применяется.

– Сколько же ваши клиенты платят за аренду земли?



– Если брать среднюю ставку, то около 4%. При этом владельцы земли платят домоуправлению 10% от стоимости аренды – за обслуживание счетов и юридическое сопровождение. Но эти средства мы не оставляем себе, а перечисляем на счет самого дома.

– Другие управляющие считают, что не должны работать с землевладельцами бесплатно...

– Мы все-таки придерживаемся мнения, что эти деньги принадлежат жильцам. Хотя, признаюсь, что найти общий язык с хозяевами земли очень сложно. Взять один из недавних примеров по улице Раунас. Нам пришлось не только заключить договор аренды на будущие периоды, но и искать компромисс по долгам жильцов за прошлые годы (увы, прежний домоуправ принял у людей деньги, а владельцу земли не перечислил). А только что

мы договорились с владельцем земли по ул. Озолциема – он согласился частично простить жильцам долги прошлых периодов.

– Выходит, владельцы земли готовы на компромиссы?

– Именно так, но с ними нужно работать. Например, мы просим землевладельца уступить нам по ставке аренды, а взамен обещаем 100-процентно расплачиваться с ним от лица жителей (независимо от того, сколько средств за аренду в течение месяца внесут сами жильцы). Если хозяин не хочет идти на уступки, мы будем перечислять ему только ту сумму, которую реально уплатили владельцы квартир. Как правило, частник понимает, что выгоднее иметь гарантии от домоуправления, и снижает свои требования.

– Известны случаи, когда владельцы земли не торопятся заявлять о своих правах и годами не

идут на контакт с жителями, а потом через суд выставляют им счет за аренду в размере 6% от кадастровой стоимости. Что делают жители, у которых нет договора с владельцем земли?

– Как правило, они делают накопления на тот случай, если владелец земли появится и выдвинет финансовые требования за прошлые годы. Есть дома, которые по решению общего собрания, накапливают средства в размере, предусмотренном, например, прошлым договором на аренду – 3,5 или 4,5% от кадастровой стоимости участка. Накопления, пусть даже частичные, смягчат удар по кошельку жителей в случае, если хозяин обратится в суд. Однако случаи, когда у дома нет договора аренды и землевладелец не желает идти с нами на контакт, в последнее время стали редкими. **В**

ЧТО БУДЕТ С ДЕНЬГАМИ ДОМА?

– Важный для многих жителей вопрос: если дом меняет управляющего, то что случается с долгами перед старым домоуправлением?

– Сразу скажу, что старые долги жителям никто не спишет. Прежний управляющий не обязан заниматься благотворительностью, поэтому после перехода дома он продолжит взыскивать долги, накопленные жителями в предыдущий период. Он может делать это самостоятельно, а может отдать долги в цессию новому управляющему.

– Выгодно ли новому управляющему перенимать старые долги жителей?

– Скажем так, прибыли мы от этого не получаем. Но поставщик услуг не интересуется, при каком именно управляющем жители задолжали ему за тепло или воду. Для того, чтобы впредь обеспечивать нормальное обслуживание дома и не повредить репутации, мы вынуждены перенимать старые долги. Это тяжелая работа, потому что порой старый управляющий отдает нам долги в цессию, но и сам продолжает потихоньку получать деньги от должников или не предоставляет

нам документов для судебных процессов. Но все это решаемые вопросы.

– А что при переходе происходит с ремонтными накоплениями дома?

– Некоторые управляющие нарушают закон, удерживая ремонтные накопления дома в счет долгов жителей. Но проблема в другом: некоторые жители вообще не знают, сколько денег в их ремонтном фонде. Это происходит в случаях, если управляющий никогда не давал владельцам квартир отчетов. Например, только что мы переняли такой дом по ул. Бикерниеку, 220. Старый домоуправ передал нам только часть документов, и мы не можем понять, сколько средств жителей он обязан вернуть.

– Выходит, жители при переходе к новому управляющему могут потерять накопленные деньги?

– С другой стороны, после перехода мы обеспечим дому полную прозрачность документации, владельцы квартир в любой момент могут потребовать у нас отчеты и сметы. Это значит, что хотя бы с этого времени жильцы будут контролировать свои деньги и знать, что никто у них ничего не украл.

Порядок, в котором предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs* заключает с должниками соглашение об оплате долга, а также о расчете, снижении или погашении договорного штрафа

- Этот документ предусматривает порядок, в котором *Rīgas namu apsaimniekotājs*, далее – Управляющий, заключает соглашение с владельцем квартиры, за которым накопился долг по содержанию, обслуживанию жилого дома и услугам, которые связаны с использованием квартирной собственностью, далее – Должником.
- Работник Управляющего по просьбе Должника подготавливает соглашение в двух экземплярах, которые со стороны Управляющего подписывает председатель правления. Один экземпляр передается Должнику, другой – Управляющему.
- Соглашение с владельцем квартиры, его уполномоченным лицом или членом семьи заключают только в случае, если между владельцем квартиры и управляющим заключен договор на управление и обслуживание жилого дома.
- Работник, который готовит соглашение, должен проверить удостоверение личности Должника, чтобы удостовериться, что соглашение подписывает лицо, которое указано в тексте. Также работник объясняет Должнику текст соглашения и данные правила.
- В соглашении указывают общую сумму долга на момент подписания документа, отдельно указывая основную сумму долга и штраф за просрочку платежа.
- В случае, если Управляющий уже начал процесс взыскания долга судебным путем, к общей сумме долга прибавляют уплаченную Управляющим государственную пошлину и указывают ее в соглашении отдельной строкой.
- В соглашении предусматривают, что вдобавок к оплате долга и судебных издержек Должник обязан в порядке, предусмотренном договором, в полном объеме оплачивать ежемесячные счета Управляющего.
- Срок постепенной выплаты долга не может превышать 18 месяцев.
- Со дня заключения соглашения начисление штрафных санкций останавливается. Штрафные санкции не начисляются в течение всего срока действия соглашения и постепенно погашается пропорционально платежам, внесенным клиентом в счет погашения долга.
- В течение действия соглашения Управляющий не обращается против Должника в суд с требованием взыскания долга.
- Все средства, внесенные Должником, направляются на погашение основного долга и судебных издержек.
- Если Должник выполняет условия соглашения и в полном объеме выплачивает как основной долг, так и судебные издержки, то Управляющий погашает уже начисленный ему на момент заключения соглашения штраф за просрочку платежа.
- В случае, если Должник не выполняет соглашение, то есть не платит в назначенное время или в определенном объеме, то соглашение теряет силу и начисление договорных штрафов возобновляется.
- Если Должник не выполнил условий соглашения, у него есть право просить о заключении нового соглашения. Однако допускается заключение не более, чем двух соглашений с Должником, который не выполнил условия предыдущего соглашения.
- При заключении повторного соглашения Должник, который не выполнил условия предыдущего соглашения, может претендовать на погашение только 50% уже начисленного штрафа за просрочку платежа.
- Если Должник не выполняет условия второго соглашения, то Управляющий подает в суд иск о взыскании долга.
- Если против Должника уже выдвинут иск о взыскании долга, то с Должником можно заключить соглашение на срок до дня рассмотрения этого дела в суде.
- Если Должник, против которого уже выдвинут иск о взыскании долга, желает заключить соглашение на более длительный срок, то мировое соглашение должно быть утверждено в суде.
- Если против Должника уже выдвинут иск в суд о взыскании долга, однако день суда еще не назначен, то соглашение заключают на срок, не превышающий 12 месяцев. Если до дня суда долг не будет выплачен, то мировое соглашение должно быть закреплено судом.
- Если решение суда о взыскании долга уже вступило в силу, но дело еще не передано судебному исполнителю, соглашение заключают на срок не более 12 месяцев. Если Должник не выполняет условия соглашения, то исполнительный лист о взыскании долга передают судебному исполнителю.
- Решения об условиях соглашения, которые не соответствуют данному порядку, принимает председатель правления Управляющего или исполнительный директор.

КАК НАКОПИТЬ ДЕНЬГИ НА РЕМОНТ?

Главный инженер *Rīgas namu apsaimniekotājs* – о том, как домоуправление помогает жителям оперативно решить проблемы с крышами, трубами и лифтами



Собственники квартир требуют, чтобы управляющий оперативно и качественно организовал в их доме ремонтные работы. От этого зависит сохранность не только дома, но и средств жителей. Ведь аварийный ремонт стоит намного дороже, чем плановый, выполненный вовремя и без спешки. О том, как организованы работы в домах под управлением предприятия *Rīgas namu apsaimniekotājs*, рассказала главный инженер компании Виктория Кураева.

– Виктория, предположим, что жители доверили управление домом *Rīgas namu apsaimniekotājs*. С чего вы начинаете обслуживание дома?

– С полного обследования его технического состояния. Причем желательно, чтобы в обследовании участвовали и уполномоченные лица жильцов. По результатам обследования инженер домоуправления составляет акт о состоянии дома.

– Какие проблемы, как правило, открываются при техническом обследовании?

– Дома приходят к нам с очень разными проблемами. В первую очередь мы обращаем внимание на состояние

крыши, отмошков (эта конструкция не позволяет воде попадать в дом через подвал), водостоков, желобов и коммуникаций. В каждом втором доме в неудовлетворительном состоянии находятся внутренние трубы.

– Что происходит дальше, после составления акта о проблемах?

– Мы сообщаем о состоянии дома жителям и совместно принимаем решение о будущих ремонтных работах. Право решать, какие работы делать в первую очередь, принадлежит собственникам квартир, однако инженер *Rīgas namu apsaimniekotājs* обязательно высказывает свое мнение и при необходимости дает совет.

– Значит, жители вместе с управляющим составляют план ремонтных работ. Как быстро можно приступать к самим работам?

– Список приоритетных ремонтов мы готовим в течение месяца-двух. Далее мы запрашиваем у строительных компаний сметы на выполнение работ, после чего жители уже могут принять решение о сроках и финансировании ремонта.

– Известно, что по закону все работы в наших домах выполняются за счет собственников квартир. Как вы помогаете жителям накопить нужные средства?

– Размер ремонтных взносов, это второй вопрос, который управляющий обсуждает с владельцами квартир. После того, как мы составили список ремонтных работ и обсудили сроки их выполнения, мы предлагаем жителям разные варианты накоплений. Взносы в ремонтный фонд зависят от общей жилой площади квартир. Чем больше дом, тем, конечно, легче жителям копить деньги. Однако наши клиенты, как правило, быстро собирают средства (даже на большие работы). Например, недавно один дом под нашим обслуживанием в Саласпилсе принял решение отремонтировать крышу. За год жители отложили половину нужной суммы, и этим летом мы установим им новую кровлю. Окончательно жители расплатятся за эти работы к Новому году.

– Кто решает, как быстро дом должен накопить деньги?

– Такое решение принимают только сами жители на общем собрании. При этом мы позволяем собственникам квартир, которые могут себе это позволить, сразу расплатиться за работы, а менее состоятельным оплачивать ремонты в рассрочку.

– Если жители по решению общего собрания копят деньги на ремонт крыши, имеет ли ваше домоуправление право потратить их средства, например, на ликвидацию аварии трубопровода?

– Закон позволяет управляющему так поступить, но на практике мы стараемся согласовать такие незапланированные траты со старшим по дому. Предположим, дом копил деньги на косметический ремонт подъезда, но в подвале прорвало трубу, и часть средств ушла на аварийный ремонт. В таком случае жители, бывало, принимали решение либо отложить косметический ремонт лестничной клетки на несколько месяцев, либо увеличить размер накопительных взносов, чтобы провести ремонт в срок.

– Часто жители жалуются, что управляющий направляет ремонтные накопления на погашение долгов их соседей. Делаете ли вы так?

– Нет, такое недопустимо даже по закону. Каждый дом под нашим управлением имеет свой накопительный фонд, отдельный от условных долгов части жителей за коммунальные услуги. Предположим, что в доме есть несколько неплательщиков,



Виктория Кураева, главный инженер компании *Rīgas namu apsaimniekotājs*

задолжавших 2000 евро, однако честные жители уже накопили в ремонтном фонде 2000 евро на замену дверей. Замена дверей обязательно состоится независимо от долгов некоторых жителей.

– Бывает, что жители хотят побыстрее отремонтировать крышу, однако не могут так скоро накопить деньги. Как быть в таком случае?

– Если общее собрание собственников квартир утвердило смету работ и график накоплений, то мы начинаем работы сразу, не требуя от жителей немедленной оплаты. Единственное условие – наличие у дома положительного баланса. Скажем, если жители подтвердили, что готовы в течение двух лет платить за новую крышу по 0,2 евро с квадратного метра жилплощади ежемесячно, то ремонт будет произведен уже этим летом.

К примеру, недавно к нам пришел дом по проспекту Виестура, 61 в Риге, которому требовался срочный ремонт лифта. Эти работы мы провели сразу же после согласования графиков с жителями.

– Известно, что некоторые домоуправления просят, чтобы жители доплатили за такой «кредит». Как с этим обстоит у *Rīgas namu apsaimniekotājs*?

– Нет, за пользование деньгами домоуправления наши клиенты ничего не доплачивают, а для длительных графиков оплаты ремонтных работ мы используем овердрафт.

– Помогаете ли вы своим клиентам претендовать на комплексную реновацию дома?

– Да, первый проект реновации мы успешно выполнили уже в 2014

ЕСЛИ ПРЕЖНИЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ПЛЮНУЛ В ДУШУ

году в небольшом доме по ул. Мира, 21 в Саласпилсе. Результаты прекрасные, плата жителей за отопление значительно уменьшилась. Раньше здешние жители платили за тепло больше, чем любой другой дом в Саласпилсе, а теперь платят меньше всех. Жители в Риге тоже активно интересуются утеплением. Сейчас у нас сразу четыре дома готовятся участвовать в конкурсе на получение европейского софинансирования реновации из фондов ЕС.

– Что, по-вашему, более выгодно для жителей – комплексная или постепенная реновация?

– Комплексная реновация хороша тем, что позволяет одновременно отремонтировать взаимосвязанные узлы или коммуникации. Например, в доме по ул. Лачплеша, 80 наши клиенты начали ремонт крыши и мансард, но обнаружили, что вместе с этим необходимо восстанавливать и фасадные балконы, и эркеры. А поскольку у них нет ни накоплений, ни проекта, то возникли непредвиденные сложности. Это не редкость, когда восстановление дома делается постепенно, а не сразу. К тому же, если дом участвует в комплексной реновации, то сегодня он может получить софинансирование от фондов ЕС в размере от 30 до 50% от стоимости работ. Это очень выгодно для жителей. Но, конечно, только сами владельцы квартир под нашим управлением принимают окончательное решение о том, как лучше отремонтировать дом.

– Что делать, если жители не могут прийти к согласию насчет ремонтных накоплений или их использования?

– Дому при помощи управляющего нужно найти компромисс. Мы к каждой ситуации подходим индивидуально. Например, некоторые наши дома имеют плавающую ставку ремонтных накоплений, которая зависит от времени года: во время отопительного сезона дом может откладывать на ремонты, например, всего 0,1 евро с квадратного метра, зато летом, когда счета за коммунальные услуги снижаются, жители накапливают уже по 0,2–0,25 евро с квадратного метра. Для этого требуется решение общего собрания или домового комитета.

– Как жители могут убедить, что заказанные ими ремонтные работы действительно выполнены?

– В договоре между владельцами квартир и домоуправлением *Rīgas pils aptaimniekotājs*, как правило, указано, что представители дома должны участвовать в приеме ремонтных работ вместе с управляющим.

– То есть без подписи старшего по дому деньги за ремонты просто не будут перечислены строителям?

– Да, такое также можно предусмотреть в договоре. В любом случае, пожелания и претензии жителей мы принимаем во внимание и контролируем, чтобы исполнители довели работу до конца. **В**



«Что делать, если управляющий не соблюдает нормативные акты? Например, не предоставляет жителям информацию о ремонтных работах, планах и накоплениях дома?»

В первую очередь все владельцы квартир должны знать основной принцип: владеть собственностью значит не только ею распоряжаться, но и нести определенные обязанности. В чем такие обязательства заключаются? На этот вопрос отвечает 5-я статья Закона об управлении жилыми домами. Тут сказано, что владелец обязан «обеспечивать управление жилым домом».

Звучит просто, но в этом предложении есть глубокий смысл. Жители обязаны принимать решения, связанные с управлением жилым домом и заключением договоров с поставщиками. Также они обязаны заботиться о том, чтобы управляющий выполнял свою работу хорошо (в том числе – соблюдал требования нормативных актов и вовремя отчитывался перед жителями, выдавал им информацию о доме и т.д.). Если управляющий этого не делает, нужно принимать меры.

Но перед тем, как рассказать о мерах, нужно уточнить, что такое хорошее управление домом. В понимании Закона об управлении жилыми домами управляющим являются сами собственники квартир. Объединившись, они могут делегировать права управления компании по обслуживанию домов или частному лицу-управляющему.

По закону в доме должны выполняться следующие действия по управлению:

■ содержание (сохранение) жилого дома;

- планирование, организация работ по управлению;
- ведение домовой книги;
- заключение договоров об использовании прикреплённого к дому земельного участка (если земля вместе с домом не образует объединённое недвижимое имущество);

■ подача информации в государственные и муниципальные учреждения.

Предположим, что после приватизации жители переняли дом, однако сами управлять им не могут или не хотят. В таком случае они должны вместе выбрать управляющего. При заключении договора об управлении владельцы жилья дают управляющему задание на управление – очень важный документ: в нем определяется, какие именно работы по дому жители поручили управляющему. Они могут доверить ему ВСЕ ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ работы по управлению, а могут – только часть (например, управляющий будет вести бухгалтерию и заключать договора с поставщиками, а жители сами обеспечат техническое содержание дома, потому что среди них есть опытные строители и инженеры).

В случае, если управляющий недобросовестно выполняет поставленные перед ним задачи, скажем, не ведет домовое дело, не зарегистрировался в Регистре управляющих жилыми домами или не предоставляет клиентам какую-либо информацию по дому, владелец жилого дома может прервать договор с недобросовестным человеком или компанией и доверить управление домом другому лицу. **В**

ЗНАНИЯ – СИЛА! Документы, с которыми вы можете ознакомиться в домоуправлении

Согласно правилам Кабинета министров «О порядке ведения и актуализации домового дела» любой собственник квартиры может по первому требованию ознакомиться с материалами так называемой домовой книги. Это совокупность документов по дому. Квартировладелец имеет право читать все документы, касающиеся его квартиры и общей собственности дома. Например, управляющий обязан ему беспрепятственно предоставить:

- копии дела кадастровых замеров жилого дома и другие основные документы жилого дома;
- технические документы на жилой дом;
- копии документов об управлении;
- копии документов о проведении всех обязательных работ и прочих действий по управлению домом;
- распечатки бухгалтерских документов дома (за предыдущий месяц), подтверждающие перечисления денег поставщикам услуг;
- показания счетчиков (как общего, так и индивидуальных) за предыдущий месяц, если расчеты с поставщиками услуг ведутся через посредство управляющего;
- обзор фактических доходов и расходов жилого дома поквартально;
- обзор фактических доходов и расходов жилого дома за предыдущий календарный год (до 31 мая следующего года);
- документы, связанные с планированием технического содержания жилого дома;
- документы, подтверждающие выполнение работ по техническому содержанию дома (обслуживание теплотсетей, электросетей, водопровода и канализации и прочих работ);
- информация об объеме накопленных средств.

Собственник квартиры или дома имеет право ознакомиться с материалами домашнего дела в присутствии ведущего дела. Для этого ему нужно написать письменное заявление управляющему. Однако с документами, касающимися собственников других квартир, может ознакомиться только сам управляющий или старший по дому, уполномоченный на это общим собранием квартировладельцев.

УПРАВЛЯЮЩИЙ – ПОМ

Быть собственником квартиры – захватывающее занятие. Если ты и впрямь заботаешься о своем имуществе, то каждый день думаешь: «Как сделать управление домом лучше?» Сотни жителей Риги знакомятся через нашу газету для того, чтобы пообщаться на тему обслуживания и узнать опыт других домов. Сегодня – о решении главных проблем с примерами домов, справившихся с задачей.

Обслуживающая организация *Rīgas namu apsaimniekotājs (RNA)* является частной и обслуживает дома, в которых созданы общества собственников либо выбраны уполномоченные лица. Принцип компании: «Решения в доме принимают хозяева квартир!». Здесь считают, что дело управляющего – помогать жителям и точно выполнять их указания.

Под управлением *RNA* находится полторы сотни домов Риги и Саласпилса. Во всех многоэтажках кипит работ. Каждый год удается увеличить количество выполненных работ – ремонты на лестничных клетках, восстановление балконов, замены крыш.

Каким образом строится сотрудничество владельцев квартир с частным управляющим, как решаются наболевшие проблемы?

Вопрос: В нашем доме обветшали балконы. Мы читали в газете, что ремонт их будет стоить очень дорого. Какие решения существуют?

Ответ: Ремонт балконов действительно довольно затратное мероприятие, поскольку, как правило, затрагивает и восстановление несущей конструкции (сварочные работы), и косметический ремонт – отделку и покраску. Все эти работы проводятся на высоте. Сегодня строительные фирмы предлагают восстанавливать балконы по цене в среднем от 400 до 700 евро в зависимости от конструкции, начального состояния и необходимых работ.

Правление дома по ул. Ригас, 2 в Саласпилсе, который обслуживает *Rīgas namu apsaimniekotājs*, обратилось в технический отдел домоуправления с просьбой подготовить смету на ремонт балконов. Одна из фирм, специализирующихся на таких работах, сделала жителям ценовое предложение, и собственники квартир обсудили его на общем собрании. Взвесив и сравнив все «за» и «против», жители приняли решение: ремонту быть. Ведь цена адекватная, работы необходимы, чтобы своевременно предотвратить разрушение и самих балконов, и собственно домовых конструкций (панели дома страдали из-за проникновения влаги, из-за нарушенной гидроизоляции пола балконов). Да и утраченная надежность металлических конструкций внушала опасения: балконы угрожали безопасности людей!

Дальше – интересная подробность. Принимая во внимание то, что домовых накоплений на такой ремонт у дома было недостаточно, а сами работы подпадали под вид аварийных, на общем собрании собственники большинством голосов высказались за выполнение работ по условию правил Кабинета министров № 907 от 28 сентября 2010 года «Правила технического обслуживания и текущего ремонта жилых домов, оборудования и коммуникаций в них». Пункт 17 этих правил предполагает, что собственники квартир должны незамедлительно принять решение об устранении аварийной ситуации, то есть о ремонте и источниках его финансирования.

В этом конкретном случае собственники приняли решение оплатить ремонт балконов дополнительным платежом по графику. Они обратились в *RNA* с просьбой разрешить им расплатиться за восстановление балконов постепенно в течение года. Общая сумма, необходимая для проведения работ, была разделена на количество владельцев балконов и на 12 месяцев. Выходит, что по решению общего собрания за работы заплатили только владельцы квартир с балконами, и это очень важная деталь для жителей квартир без балконов, которые были избавлены от дополнительных платежей.

Домоуправление, понимая всю важность и срочность работ, пошло жителям навстречу и утвердило предложенный график. Итог: работы своевременно выполнены, жители получили желаемое, постепенно расплачиваются с *RNA* и строят планы на дальнейшие необходимые ремонты.



Вопрос: В нашем доме очень плохие трубы, мы начали копить средства на их замену, но, пока накопим нужные 30 000 евро, наверняка случится много аварий и придется тратить деньги на латание старых труб. Как поступить, если жители не готовы брать банковский кредит?

Ответ: Покажем на примере дома по ул. Сколас, 34, который находится в обслуживании *RNA*. Правление дома на ежегодном собрании собственников включило в повестку дня конкретные вопросы и среди них запланированные работы на текущий год. Имея информацию от технического отдела *RNA* о том, что внутридомовые коммуникации находятся в неудовлетворительном техническом состоянии (имелись случаи прорывов-протечек, недостаточного давления воды из-за «заросших» участков труб), собственники уполномочили *RNA* заказать смету на производство работ. Так как все понимают, что одновременно выполнить работы по замене всех труб дорого и невозможно, владельцы квартир по ул. Сколас, 34 с помощью наших мастеров выявляют наиболее проблемные участки (по сути, стояки) и заказывают их ремонт. Таким образом дом обзаводится новыми трубами постепенно. Важно знать, что во многих домах в одной шахте находятся трубы водоснабжения и канализации, поэтому целесообразно менять их комплексно, ведь работа связана с вскрытием панелей и зашивкой. Делать это дважды и трижды было бы слишком хлопотно.

Все это мы стараемся заранее разъяснить собственникам и правлению дома, чтобы наши клиенты приняли положительное решение о ремонтах. То есть к каждому очередному собранию управляющий готовит ценовое предложение на конкретный объем работ, заказанный жителями. Затем решением собственников утверждается и объем работ, и необходимые ремонтные накопления в текущем году. Владельцы квартир видят в своих счетах позицию «Накопления на ремонт» и понимают, что эти деньги пойдут на продолжение замены конкретных стояков водоснабжения. Правление дома уже заранее интересуется дальнейшими необходимыми работами и просит составить их сметы для того, чтобы своевременно ознакомить с планируемой работой остальных собственников. Это один из возможных вариантов, при котором собственники заранее принимают решение о дополнительных ремонтных накоплениях на конкретную работу.

ЗАМЕНИЛИ ВСЕ ТРУБЫ

– В 2013 году мы заменили магистральный трубопровод горячей и холодной воды в подвале. При этом обнаружили, что трубы диаметром 80 миллиметров наполовину заросли, то есть рабочий диаметр водопровода уменьшился до 40 миллиметров. Представьте, какую плохую воду мы получали по таким грязным трубам? Мы вложили в полную замену лежаков в подвале около 7000 евро.

А в 2014 году домоуправление *RNA* – большое ему спасибо! – выдало нам беспроцентный заем на следующий, самый ответственный этап работ: замену стояков в квартирах.

Работы во всех шести подъездах пятиэтажного дома стоили жителям 29 тысяч евро, общество взяло на себя обязательства полностью расплатиться с управляющим за 18 месяцев. Мы вернули заем к началу 2016 года, до этого времени больших ремонтных работ в доме не планировали. Да и не нужны они, эти большие ремонты! После замены водопровода и канализации мы на 20–25 лет забудем об авариях.

Вячеслав Кузин, старший по дому по ул. Лемешу, 17. Рига



Вопрос: В нашем доме очень много должников, на четырехподъездный дом – долгов почти 20 тысяч евро. Домоуправление судится с неплательщиками, но дело идет медленно. Слышал, что другие управляющие добиваются высокого процента оплаты счетов. Интересно, как это возможно?

Ответ: Со своей стороны мы заметили, что некоторые домоуправления Латвии проводят работу с должниками в виде ежегодной акции, приуроченной к концу года (если во время такой акции человек явится к управляющему и напишет мировое соглашение о постепенной оплате долга, ему снимают накопившиеся штрафные проценты). В результате жители несколько расхоложиваются и ждут следующую акцию. Долги в течение года накапливаются, ситуация заходит в тупик. У нас же в *RNA* работа с должниками идет регулярно. Житель может явиться к нашим сотрудникам в любое приемное время и заключить соглашение об оплате долга (можно сразу или по частям). В таком случае штрафные проценты снимаются. Мы всегда готовы идти навстречу жителям! В результате оплата платежей происходит регулярнее и платежная дисциплина в домах под нашим обслуживанием превышает 96%. Это очень высокий показатель.

Есть, конечно, и практика своевременных напоминаний и предупреждений, если и это не помогает, подготавливаем документы в суд. Но это крайняя мера. Кроме того, когда у жителей имеется возможность самостоятельно распоряжаться деньгами дома и вместе с другими собственниками голосовать за приоритетные работы, у них есть и стимул вовремя оплачивать счета. Ведь они видят, как их деньги расходуются именно на те работы, за которые они ратовали.

ОЩНИК ЖИТЕЛЕЙ



Вопрос: Возле нашего дома очень разбитая дорога, годами ждем ремонта, денег на новое покрытие накопить не можем, потому что в доме много других нужных работ. Слышали, что некоторые дома в Риге придумали, как недорого залатать ямы. Что это за пример?

Ответ: К сожалению, еще очень большое количество внутриквартальных дорог и подъездов к жилым домам находится в плачевном состоянии. Владельцы жилья надеются, что эти ямы и выбоины будут отремонтированы силами Рижской думы. Но надо понимать: быстро починить все дороги Дума не в состоянии.

Вот в таком плачевном состоянии и была внутриквартальная дорога у дома Бривибас, 362. Собственники квартир неоднократно жаловались в *RNA* на ямы и колдобины, из-за которых у кого-то ломались автомобили, кто-то просто не мог пройти из подъезда, не попав в лужу, а машины «скорой помощи» и других служб отказывались заезжать во двор. Техническая служба *RNA* заинтересовалась у специализирующихся на асфальтных работах фирм ценой необходимых работ. Мы сразу поняли, что такие деньги на счету дома в ближайшее время не появятся, так как дом ведет накопления на ремонтные работы собственно в доме (а их еще очень много), но никак не для обхоживания территории. Так бы и ломали авто и перепрыгивали через колдобины люди, но один из собственников квартиры этого дома предложил хоть и временное, но вполне устраивающее почти всех соседей решение проблемы – засыпать ямы на подъездной дороге к дому щебенкой. Более того, этот человек сам предложил организовать доставку и договориться с техникой, чтобы разровнять щебенку. В итоге дом поддержал эту инициативу. На собрании более 51% владельцев квартир подписались за предложение и подали в *RNA* заявление с просьбой оплатить счета за щебень, транспорт и работу. Жители согласились оплатить эти работы дополнительно как прибавку к основному счету и попросили рассрочить платеж на три месяца.

Щебенка решение, конечно, временное, но достаточно бюджетное и устранившее проблему. Как хорошо, что есть инициативные люди, готовые помогать в решении общих вопросов дома!

ОТРЕМОНТИРОВАЛИ БАЛКОНЫ

– Прошлым летом мы взялись за балконы, на которые жители много жаловались. На общем собрании проголосовали за ремонт. Сначала фирма обещала привести конструкции в порядок по 120 евро за единицу, но рабочие стали вскрывать балконы и обнаружили, что железо совершенно прогнило, а через рассыпавшиеся полы видно землю. В результате смета увеличилась на 40 евро. Всего жители дома заплатят за ремонт 96 балконов около 15 000 евро, это недорого. В доме 120 квартир, но «безбалконные» жители денег на ремонт вносить не будут. Домоуправление *RNA* позволило клиентам расплатиться в рассрочку: в течение 16 месяцев каждой квартире будет выставляться дополнительный счет в 10,03 евро. Жители, которым финансовые возможности позволяли, расплатились за ремонт сразу.

Татьяна Бондаренко, старшая по дому по ул. Ригас, 2, Саласпилс



Вопрос: В нашем доме течет крыша. Нам предложили очень дорогой ремонт, но мы не согласны со сметой. Как решаются такие проблемы в других домах?

Ответ: Необходимость замены кровли обычно выявляется в ходе ежегодного технического обследования дома, который проводят сотрудники обслуживающей организации по условиям правил Кабмина №907 от 28.09.2010. Конечно, управляющий также принимает жалобы от конкретных собственников квартир, пострадавших от протечек во время дождя или таяния снега.

После проверки и изучения жалоб, оценив масштаб повреждения, обслуживающая организация заказывает смету на ремонт или замену кровли конкретным фирмам, занимающимся такой работой, и, как правило, предлагает правлению дома несколько ценовых предложений (обычно они отличаются не только суммой, но и видами материалов и методом производства работ). Также отличаются и объемы работ: где-то целесообразно менять всю кровлю, где-то нужно только восстановить или обновить парапет. Все это учитывается, как и пожелания собственников.

Конечно, бывают случаи, когда собственникам квартир предложенные сметы кажутся необоснованно дорогими или рассчитанными не на такой объем работ, как предполагали жители. В таких случаях собственники, конечно, могут предложить свой вариант решения проблемы. Они имеют право найти исполнителей работы, которые придутся им по душе, и заказать более выгодную для дома смету. Если общее собрание проголосует за альтернативное предложение, мы обязательно заключим с такой фирмой трехсторонний договор и поручим ремонт ей. В таком случае солидарную ответственность за принятое решение (выбор конкретной фирмы, вид и объем работ, сроки и сумма оплаты) будет нести как домоуправление, так и правление дома.

Прецедент опять-таки есть: *RNA* обслуживает жилой дом по адресу Бривибас гатве, 362. В 2013 году по имеющимся жалобам о протечках и в результате обследования было констатировано, что в доме необходим частичный ремонт мягкой кровли. Было сделано ценовое предложение от двух конкретных фирм. Жители на собрании рассмотрели предложение *RNA*, но решили по-своему – обратились к одной из известных им фирм, которая предложила выгодное дому решение. Собственники проголосовали большинством голосов за предложенную ими фирму и уполномочили *RNA* заключить договор с предложенной фирмой. Ремонт был выполнен, как аварийные работы, соответствующие правилам Кабмина №907. Финансирование предложили обеспечить дополнительным платежом – ремонтные работы по графику на 15 месяцев. Стоимость ремонта была распределена пропорционально квадратуре жилой площади каждого владельца. Таким образом *RNA* быстро выполнило решение собрания собственников, и на сегодняшний день проблем с крышей у дома нет. Деньги за ремонт по графику жителями уже выплачены. **В**

Вопрос: Сегодня наши жители неохотно платят за квартиру, потому что не чувствуют контроля за деньгами. Но какой-то дом в Ильгюциемсе, как я читал в вашей газете раньше, завел собственный счет, куда и поступают все платежи жителей. Управляющий может взять деньги за воду, мусор или ремонт только с согласия жителей. Как этого добиться?

Ответ: В *RNA* изначально учет финансов ведется отдельно для каждого дома. Абсолютно все платежи производятся только по согласованию с правлением дома, будь то ежемесячные платежи компаниям по вывозу мусора, ремонту и обслуживанию лифта, обслуживанию кодовых дверей-замков, коммунальные услуги или оплата незапланированных или аварийных ремонтов. По условию нашего договора, правление дома из числа жителей имеет право согласовать проведение ремонта в пределах определенной суммы – в зависимости от бюджета конкретного дома. Такое право ему дано решением общего собрания собственников и зафиксировано в протоколе собрания. Нам остается только выполнять волю жителей. Поэтому, как только в доме выявлена какая-либо ситуация, требующая внеочередных затрат (замену циркуляционного насоса, например), мы связываемся с правлением, просим согласовать оплату и только после этого производим перечисление исполнителям работ. Если необходимая для ремонта сумма превышает лимит, в который по доверенности собственников должно укладываться правление, дому необходимо созвать собрание и большинством голосов решить, проводить ли работу и каким образом ее оплачивать.

Но важно помнить: если у дома нет правления или уполномоченных лиц, то ни о каком отдельном учете средств речь не идет. Так что порядок в любом доме начинается с объединения собственников квартир и их общего желания жить лучше.

ОТРЕМОНТИРОВАЛИ ДОРОГУ

– За два года с управляющим *RNA* мы вообще многое смогли сделать: отремонтировали крышу, открыли вторые выходы с лестниц, которые раньше стояли заколоченными, установили в двух подъездах двери с чипами, отремонтировали дорогу. Жители своими силами покрасили часть фасада, испорченного граффити, а домоуправление оплатило материалы.

Большая морока вышла с трубами, которые местами просто на веревках висели. Мы нашли сантехников, отца с сыном, которые днями сидели в подвале и распутывали эти завязки. Тогда же удалось поменять около 30% старых труб. В планах у нас продолжить ремонт коммуникаций, провести утепление трех стен и ремонт фасада (дом спроектирован неудачно: в дождь вода с балконов затекает в квартиры).

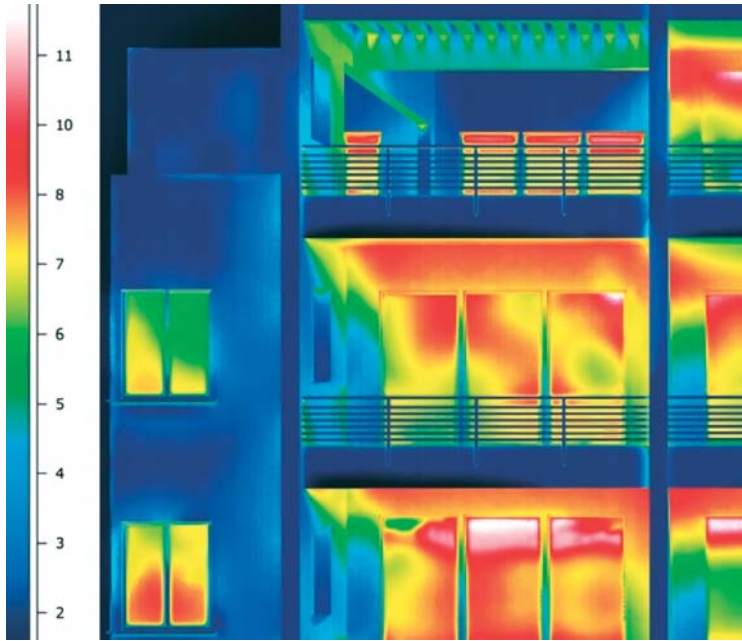
Юрис Стаховский, старший по дому по ул. Бривибас, 362, Рига

РЕМОНТИРУЕМ С УМОМ!

Зачем дому нужно утепление торцов?

Когда заказать герметизацию межпанельных швов?

Что такое ремонтные работы по трехстороннему договору?



Этим летом строительная компания A&A утеплит торцы многих рижских домов. Сегодня говорим о том, каким многоэтажкам нужно подобное утепление и что за пользу оно приносит, а также – как правильно выбрать фирму, чтобы не разочароваться в результате.

– В этом году в Риге многие дома заказывают утепление торцов, – говорит Александр Бунин, руководитель компании A&A. – Почему именно теперь? Думаю, многие собственники квартир слышали о пользе полной реновации. Однако в большом доме тяжело принять решение о комплексном утеплении да и тратить сразу значительную сумму не все готовы. На мой взгляд, в таком случае разумно рассмотреть возможность утепления торца. Это как раз та работа, которая приносит жителям хорошую отдачу при сравнительно небольших вложениях.

У дома, собственники которого не переняли права управления, имеются два способа провести утепление торцевой стены. Во-первых, по решению общего собрания можно обратиться к управляющему и попросить, чтобы тот рассчитал стоимость утепления, составил график необходимых накоплений и путем конкурса выбрал исполнителя работ. Во-вторых, общее собрание собственников может само выбрать строительную фирму. Для этого жителям нужно принять общее решение о выполнении утепления по трехстороннему договору и выбрать уполномоченное лицо, которое подпишет этот договор от имени дома.

– Мы выполняем немало работ по трехсторонним договорам, – говорит Александр. – Чаще всего жители находят нас сами. Приходят, например, клиенты, с которыми мы работали

три-пять лет назад. Тогда мы делали у них одну стену, теперь они поручают нам утепление второго торца. Бывает также, что мы ведем работы в одном доме, а жители соседнего дома видят это и приходят с вопросами. Получив ответы, отправляются в домоуправление и договариваются о приглашении нашей компании по трехстороннему договору.

Почему жителям иной раз выгодно самим искать строительную организацию? Во-первых, стоимость ремонтных работ «гуляет», поясняет Александр. Ценовая вилка может составить 20–30%. Во-вторых, жильцы оперативно могут согласовать более приемлемый и выгодный для себя вариант утепления (например, доплатив 5–10%, увеличить толщину утеплителя примерно на 30%).

– Получается, что по трехстороннему договору, выбирая самую недорогую компанию, жители могут сэкономить до трети стоимости работ?

– Такое бывает, однако не стоит гнаться за минимальной ценой, следует интересоваться и качеством работ. Несколько недель назад был такой случай: меня пригласили в качестве независимого эксперта в дом, который заказал ремонт по самой низкой цене. Жителям результат не понравился, они попросили: «Проверьте, что у нас тут сделали!» Оказалось, что работы проведены плохо и, по сути, бесполезны! По этой причине нужно

искать исполнителей, у которых не только приемлемые цены, но и хорошая репутация.

Что касается утепления торцов жилых домов, то здесь риски жителей в какой-то мере сведены к минимуму, потому что с недавнего времени подобные работы проводятся согласно выполненному архитектором проекту и контролируются Стройуправой. Качество самих работ городское учреждение проконтролировать, конечно, не может, но оно требует от строителей полную отчетность, проверяет проект, все узлы, используемые материалы, а после окончания работ принимает утепленный торец в эксплуатацию.

Разумеется, дому нужно потрудиться, чтобы выбрать строителей и заключить с ними трехсторонний договор. Ведь компанию, которая предложена инициативной группой или старшим по дому, должно утвердить общее собрание.

– Я прихожу на такие встречи, рассказываю, объясняю, – говорит Александр. – Как правило, людей интересуют цены и технологии утепления. В каждом доме найдется технически грамотный человек, который хочет подробно узнать такие детали!

– На какие детали нужно обращать внимание, чтобы не попасть впросак с выбором строителей?

– Разумеется, в каждой строительной компании есть свой сертифицированный прораб, который отвечает за качество работ. Но есть маленькие хитрости, о которых стоит знать. Например, есть ограничения для использования пенопласта и деревянного каркаса в вентилируемых фасадах. Также можно выбрать разные пироги утепления. Если жители оценивают уже проект, сделанный архитектором, то обычно там просчетов нет, но если смотреть просто смету, представленную строительной фирмой, то заложенное в ней решение может и не быть потом утверждено.

– Обычному жителю это сложно понять. Скажите, насколько наши строители честны?

– Я видел хорошо выполненные работы по утеплению фасадов и торцов, например, при утеплении пенопластом, где все швы были продуты пеной и герметичны. А в других домах между утеплителем и стеной можно было видеть улицу с другой стороны. Это значит, что воздух за утеплителем «гуляет», и смысла в таком утеплении практически нет. В данной работе качественная установка утеплителя порой важнее, чем его толщина.

– Какие выгоды приносит утепление торца?

– Общая экономия теплоэнергии не так велика – около 5% от общедомового потребления. В первую очередь эта работа обеспечивает комфорт в крайних квартирах и позволяет зимой повысить температуру в них до нормальной, что зачастую бывает в принципе недостижимо без утепления. Признаю, что утепление торцов, возможно, не первая работа, с которой нужно начинать благоустройство конкретного дома. Я советовал бы сначала заменить окна во всех квартирах и на лестничных клетках и провести утепление чердака вместе с утеплением труб. Интересно, что до сих пор чердаки и горячие трубы на них утеплены далеко не во всех домах. А напрасно! Затраты на эту работу по отношению к достигаемой экономии практически нулевые. Чердак засыпается рассыпной ватой. Для чердака площадью 300 квадратных метров это стоит около трех тысяч евро. Для сравнения: утепление торца в пятиэтажном доме стоит около 11 тысяч евро, в девятиэтажном доме – 16–17 тысяч евро.

– Если жители сейчас задумаются об утеплении чердака или торца, еще не поздно обратиться к строителям, чтобы закончить работу до холодов?

– Утеплять чердак можно в любое время года. С торцом, если это вентилируемый фасад, та же история, потому что влажные процессы там не используются. Конечно, строителям трудно работать при температуре ниже 10 градусов, но наши зимы со средней температурой около 0 обычно позволяют найти необходимый временной интервал для работы. Так что обращаться можно в любое время года.

– Что для этого требуется?

– Если дом имеет нужные накопления, то для начала работ нужно провести общее собрание собственников квартир. Большая половина собственников должны одобрить сами работы и исполнителя, выбранного активистами или старшим по дому. Реально работы по утеплению начнутся через два-три месяца после принятия общего решения по дому. В таком случае жители почувствуют экономию теплоэнергии уже в этом отопительном сезоне.

– А если у дома не хватает денег?

– Жители могут переговорить с выбранной строительной фирмой и представителями домоуправления,

чтобы обсудить, как сделать нужные накопления. Как правило, строительная компания или домоуправление готовят смету на работы, из которой ясно, сколько денег нужно на утепление и ремонты. Владельцы квартир на общем собрании большинством голосов утверждают первоочередные работы и решают, как именно будут собирать деньги на ремонт. Самый распространенный способ – это постепенные накопления. Например, жители поручают домоуправлению повысить отчисления в ремонтный фонд в течение года с условием, что они будут каждый месяц выплачивать дополнительно по 0,3–0,5 евро с квадратного метра жилплощади. Через год-два (в зависимости от жилой площади дома) у них будет достаточно средств для ремонтов и благоустройства.

– В чем разница между работами, которые выполняются в доме по двухстороннему или трехстороннему договору?

– Разница заключается в том, что при двухстороннем договоре весь процесс администрирует домоуправление, а работы поручаются компании, которая победила в конкурсе – предложила минимальную цену. В случае трехстороннего договора конкурс не нужен, потому что исполнителя выбирают собственники квартир, в большинстве случаев, это позволяет существенно сократить время до начала работ. Что касается цен, то обычно жильцы проводят свой конкурс-опрос, так что цены получаются не выше.

– Что посоветуете жителям напоследок?

– Наряду с утеплением торцов, подумать о герметизации межпанельных швов, которая предотвращает проникновение влаги в жилище, помогает сохранять тепло и комфорт. Мы выполняем герметизацию во многих домах, ее также можно заказать по трехстороннему договору. Мы используем современные герметики и применяем в необходимых случаях технологии проветривания шва, поэтому совершенно не обязательно выбивать швы, чтобы добиться результата. Это позволяет сэкономить до 50% средств. Конечно, важно помнить, что это сезонная работа, которую проводят только в теплое время года.

Заказать утепление торца (с проектом и согласованием), проверку, профилактику и ремонт межпанельных швов и панелей можно в компании A&A по телефонам **67805083, 29209399**. **B**