Делаем ВМЕСТЕ!

НИКАК НЕ ДОГОВОРИТЬСЯ!

Что будет с домами, которые проголосовали ПРОТИВ новых договоров с *RNP*?

Стр. 3

«ЗЕМЛЮ БУДУТ ВЫКУПАТЬ ЕЩЕ ЛЕТ 50...»

Стр. 6–7

Адвокат Нормунд Шлитке рассказал, почему собственники земли под нашими домами опять пошли в Конституционный суд

№3 (199), ноябрь 2025 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

К БОЛДЕРАЕ И ДАУГАВГРИВЕ – С ЛЮБОВЬЮ!

Как отремонтировать крышу?

Что делать, чтобы во дворе появилась новая мусорная площадка?

Кто поможет заменить аварийные стояки?

Опыт домов по ул. Парадес, Лемешу, Гобас, Финиеру и Стурманю

Стр. 4–5

«Представился управдомом, украл 100 евро...»

Стр. 10

Стр. 12

ПОЧЕМУ ПОВЫШАЮТСЯ СЧЕТА?

***Rīgas ūdens* объявил новые тарифы на воду и канализацию: вы готовы?**

ДОЛГИ БУДУТ СЛЕДОВАТЬ ЗА КВАРТИРОЙ: ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ?

Изменения в Законе о квартирной собственности перевернут рынок недвижимости

О. БЛУКИС

С 1 января 2026 года вступает в силу революционная поправка к Закону о квартирной собственности: долги за коммунальные услуги и ремонты будут следовать за квартирой, а не за ее бывшим владельцем. Мы разбираемся, как это повлияет на всех участников рынка – от добросовестных соседей до покупателей и домоуправлений.

Латвийский рынок недвижимости находится на пороге существенных изменений. Весной этого года были приняты поправки к Закону о квартирной собственности, которые призваны внести порядок и справедливость в систему расчетов за жилье. Главное нововведение, которое вступит в силу с 1 января 2026 года, гласит: «долг будет следовать за квартирой».

Что это означает на практике? Какие новые правила игры предстоит освоить покупателям и продавцам? И как эти изменения повлияют на финансовую стабильность домов? Об этом и многом другом мы подробно беседуем с нашим экспертом – руководителем Рижской ассоциации управляющих **Игорем Трубко**.

■ ■ ■

– В Латвии недавно были приняты ключевые поправки к закону о квартирной собственности. Расскажите, пожалуйста, подробнее, что это за изменения, и когда они вступят в силу?

– Действительно, буквально несколько недель назад парламент принял очень важные поправки к Закону о квартирной собственности. Суть их сводится к тому, что долг теперь будет «следовать за квартирой», а не за ее бывшим владельцем. Эти изменения вступают в силу с 1 января 2026 года.

– Какова была ситуация до этих поправок? Что именно меняется для добросовестных жильцов и для тех, кто собирается продать квартиру, имея долг перед домоуправлением?

– Раньше собственник квартиры, имеющий задолженность, мог просто продать недвижимость, и новый хозяин начинал с чистого листа, без каких-либо обязательств по старым долгам. Прежний владелец после продажи мог, например, уехать за границу, не имея больше никакой собственности в Латвии, что делало взыскание суммы долга с него крайне затруднительным или даже невозможным. В таких случаях эти долги ложились на общий бюджет дома, фактически перекладываясь на плечи тех соседей, которые честно и своевременно оплачивали все счета за коммунальные услуги, ремонты и управление домом. До тех пор, пока долг не был взыскан со старого квартировладельца, он «висел» на доме.

С новыми поправками жители получают гораздо больше уверенности. Теперь будет гораздо меньше случаев, когда кто-то из квартировладельцев скрывается от долгов, продает квартиру, а его задолженности за тепло, воду или ремонты ложатся на плечи честных плательщиков.

– Это очень важный аспект для покупателей недвижимости. Что им нужно предпринять, если они планируют приобрести квартиру после 1 января 2026 года, чтобы не получить вместе с жильем и старые долги?

– Поправки на самом деле очень логичны. Представьте, когда мы покупаем машину, мы всегда интересуемся ее историей – побывала ли она в аварии, какие на ней обременения зарегистрированы. Аналогично, при покупке квартиры. Первое, что должен сделать потенциальный покупатель – запросить справку об отсутствии долгов. Эту справку необходимо получить у управляющей компании, и она должна подтвердить отсутствие за конкретной квартирой задолженности за коммунальные услуги, ремонты и управление домом.

Конечно, самому покупателю в домоуправлении такую справку не дадут. Так что правильней всего прийти в центр обслуживания клиентов домоуправления вместе с хозяином квартиры: пусть он запросит документ и тут же покажет его вам.

Кроме того, желательно ясно указать в договоре купли-продажи, что продавец гарантирует отсутствие долгов или же полное их погашение на момент сделки.

■ ■ ■

– А что произойдет, если продавец предоставит поддельную справку или ложную информацию о долгах? Какова в таком случае защита для нового собственника?

– В таком случае новый собственник будет иметь право взыскать сумму долга у предыдущего хозяина. Это очень важный механизм, который обеспечивает дополнительную защиту покупателю и стимулирует честность продавцов. Правда, взыскать деньги будет непросто, ведь придется идти в суд.

■ ■ ■

– Допустим, человек купил квартиру с долгом, о котором он не подозревал, например, потому что не знал о новых поправках. Как будут развиваться события в такой ситуации?

– Многое будет зависеть от того, кто готовил договор купли-продажи. Я очень надеюсь, что нотариусы теперь будут активно информировать покупателей о необходимости проверки состояния квартиры и наличия долгов. Нотариусы и сейчас нередко сообщают покупателям обо всех обременениях, имеющихся за недвижимостью, хотя это их личная инициатива. Поэтому, в любом случае, покупатель должен быть осведомлен об истории квартиры и убедиться в отсутствии задолженностей.

■ ■ ■

– Насколько вообще распространена проблема «старых долгов» в Латвии? Насколько эти поправки актуальны для рынка?

– В нашей компании *Rīgas namu apsaimniekotājs* процент таких квартир с долгами относительно небольшой. Однако, если говорить о жилом фонде под управлением муниципального домоуправления, то там их очень и очень много. Я знаю, что общая сумма долгов в этом секторе может достигать до 40 миллионов евро, из которых около половины крайне тяжело взыскать. Так что проблема старых долгов действительно является весьма существенной и требует решения.

– Каков будет общий эффект от этих изменений для добросовестных владельцев жилья и для домов в целом после 1 января 2026 года?

– Во-первых, это значительно увеличит объем денежных средств в фонде каждого дома, делая его более надежным и стабильным. Во-вторых, такие учреждения, как Altum, и другие кредитные организации будут выдавать средства на ремонты с меньшим риском. Ведь никто не хочет, отреновировав дом, платить проценты по кредиту за реновацию за предыдущего должника или соседа. То есть принцип «долг следует за квартирой» принесет больше стабильности как для отдельных домов, так и для всех жителей. И, конечно, это обеспечит стабильность во взаимоотношениях с поставщиками услуг – *Rīgas ūdens*, *Rīgas siltums*, *Latvenergo* и другими.

■ ■ ■

– Последний практический вопрос: поправки вступают в силу 1 января 2026 года. Значит ли это, что новые хозяева недвижимости будут отвечать только за долги, накопленные, начиная с этой даты, или они будут иметь дело и со старыми долгами?

– Это очень важный нюанс. Новый собственник будет нести ответственность за долги, которые были сделаны за три года до момента покупки квартиры. То есть, если вы покупаете квартиру, например, в середине 2026 года, вы будете ответственны за долги, накопившиеся с середины 2023 года.

Очень важно понимать, что за квартирой следует не весь исторический долг. Нет, новый владелец получает только долги за последние три года.

Однако это не означает, что старые долги, которые были сделаны ранее этих трех лет, предыдущий хозяин не должен оплачивать. Если на него уже подан иск в суд, он продолжает нести ответственность по этим долгам. Другими словами, управляющая компания продолжает работать по старым долгам с прежним владельцем, а по новым долгам (в пределах трехлетнего срока с момента покупки) – уже с новым хозяином.

Хочу подчеркнуть, что в большинстве случаев управляющие компании не допускают, чтобы долг копился за квартирой больше трех лет. Сейчас иск на взыскание неуплаты подается обычно уже через полгода-год просрочки. Тем не менее, новому хозяину нужно четко понимать, что он будет нести ответственность за долги, сделанные за последние три года. В

МАРТИНЬШ АУДЕРС: «У ЖИТЕЛЕЙ ОСТАЕТСЯ МАЛО ВРЕМЕНИ!»

Что будет с домами, которые проголосовали против нового спорного договора с *Rīgas namu pārvaldnieks*?

«Этой осенью наш дом по ул. Латгалес в Риге получил от домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* проект нового договора, – пишет наша читательница Лидия. – Жителям не понравились отдельные пункты договора, так что мы большинством голосов проголосовали против него. Что с нашим домом будет дальше?»

Домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)* продолжает рассылать клиентам опросные листы с просьбой высказать мнение о новых договорах, которые вступают в силу с 1 января 2026 года.

Новый договор с домоуправлением необходим, поскольку в наступающем году в Латвии будет завершен процесс приватизации и права управления домами будут переданы их собственникам – владельцам квартир.

«В проекте договора с *RNP* нас особо смутил пункт о том, что домоуправление имеет право дважды в год менять плату за обслуживание. Также непонятно, почему управляющий предусмотрел за собой право использовать до 50% нашего накопительного фонда на аварийные работы без согласования с жителями, а еще 25% общих средств дома готов тратить на мелкие ремонты», - рассказывает Лидия.

Женщина слышала, что проект договора *RNP* заслужил резкую критику на заседании Комитета по вопросам жилья и окружающей среды Рижской думы, депутаты поручили домоуправлению согласовать спорный договор с Центром защиты прав потребителей.

«Вступятся ли за нас защитники прав потребителей? – спрашивает рижанка. – Продолжит ли *RNP* управлять нашим домом, если к 1 января мы не выберем нового управляющего? Мы очень боимся, что невыгодный для нас договор на обслуживание вступит в силу и управляющий сможет распоряжаться нашими деньгами без спроса жителей».

■ ■ ■

Действительно, RNP получило от самоуправления задание согласовать новый договор с Центром защиты прав потребителей (ЦЗПП). Руководитель предприятия **Марис Озолиньш** на заседании Рижской думы обещал: «Если ЦЗПП рекомендует нам исправить отдельные пункты договора, мы это сделаем, и жителям не придется заново голосовать за весь договор. Ведь исправления будут приняты исключительно в пользу наших клиентов».

На днях в *RNP* сообщили, что согласование с защитниками прав потребителей закончено: «По нескольким пунктам договора получили улучшенные варианты от ЦЗПП, до конца ноября уточним их. Например, уточним, что общедомовые накопления можно вкладывать в ценные бумаги Госкассы только в случае, если владельцы квартир проголосовали за это на общем собрании.

Также мы уточним порядок расторжения договора, недвусмысленно указав, что за долги, накопленные за квартирой, отвечает только и единственно эта квартира, и эти долги никаким образом не должно покрывать сообщество собственников – такой порядок действует уже сейчас, но важно, чтобы договор не порождал сомнений».

В *RNP* подчеркнули, что согласованные с ЦЗПП изменения договора вступят в силу автоматически как в тех домах, где голосование по договору уже завершилось, так и в домах, где голосование еще продолжается.

■ ■ ■

Но главный вопрос – что будет с домами, где жители проголосовали против новых договоров с *RNP*?

О значении самих договоров и голосовании жителей рассказал директор департамента жилищной политики Министерства экономики **Мартиньш Аудерс**, выступивший по этому вопросу на конференции *Mājoklis*:

– С 1 января 2026 года самоуправления больше не обязаны обслуживать дома, не перенятые собственниками квартир, поскольку в Латвии наконец-то будет завершен процесс приватизации, затянувшийся на долгих 25 лет.

Согласно Закону о завершении приватизации жилых домов государства и самоуправления, до 1 января в каждом неперенятом собственниками доме должно пройти общее собрание собственников квартир или письменный опрос о том, как квартировладельцы желают далее организовать управление домом в дальнейшем.

Жители имеют право сами проявить активность и выбрать нового управляющего. Если они этого не делают, то нынешний муниципальный управляющий сам организует такой опрос и предлагает владельцам квартир заключить с ним новый договор.

В законе говорится: если собственники квартир до 1 января не приняли участие в обсуждении дальнейшего управления домом или же им не удалось собрать нужное количество голосов для принятия решения, то предложение действующего управляющего вступает в силу автоматически.

На практике это значит, что собственники квартир могут проголосовать «за» новый договор с нынешним управляющим, «против» этого предложения или воздержаться от решения, говорит Мартиньш Аудерс:

– Если большинство собственников квартир голосуют за новый договор с прежним управляющим, то с 1 января дом остается под обслуживанием этого муниципального предприятия.

Если жители воздерживаются от голосования или не собирают нужное для принятия решения количество голосов, с 1 января управляющий также не поменяется, а предложенный им договор с новыми условиями вступит в силу автоматически.

Если же большинство собственников квартир голосуют против нового договора со старым управляющим, то за дальнейшее управление домом с 1 января отвечает само сообщество собственников квартир.

■ ■ ■

Это значит, что к 2026 году жителям такого дома на общем собрании или опросе придется решить, к какому управляющему они желают перейти и хотят ли вообще выбирать управляющего, предупреждает Аудерс:

– У владельцев квартир совсем мало времени, чтобы принять важное решение. Подчеркну, что если собственники квартир проголосуют «против» нового договора со старым управляющим, то с 1 января у самоуправления больше не будет ни права, ни обязанности заниматься обслуживанием этого дома.

Вывод: Лидия и ее соседи, проголосовавшие против нового договора с *Rīgas namu pārvaldnieks*, должны как можно скорей собраться и выбрать для своего дома другого управляющего.

Это могут сделать и жители тех домов, которые проявили пассивность при голосовании по вопросу нового договора и не собрали нужного количества голосов. В таких домах новый договор с *RNP* вступит в силу с 1 января автоматически. Однако это можно предотвратить, как можно скорей организовав в своем доме голосование за переход к другому домоуправлению. В

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS
www.rna.lv
Оказываем услуги по обслуживанию и управлению жилыми домами!
Ждем всех, кто хочет получить выгодные предложения и тарифы!
Рига, ул. Э. Беньяминяс, 5, телефон 67893079, info@rna.lv

Радиаторы "KERMI" Германия
скидка 25% от цены в магазине!
Проектирование, доставка, подключение, гарантия
SIA SANREMS
Счётчики воды, тепловые счётчики
Поверка – Установка – Замена
Устранение проблем коррекции воды
Тел.: 67612523, 67627695, 26327967
ул. Кандавас, 41а, Рига

ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- ***Veselības centrs 4*, ул. Кр. Барона, 117**
- ***Bolderājas poliklīnika*, ул. Каптейню, 7**
- **Рижская социальная помощь:**
  - **Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23**
  - **Территориальный центр *Avoti*, ул. Авоту, 31. к-2**
  - **Территориальный центр *Bolderāja*, ул. Межрозишу, 43**
  - **Территориальный центр *Vidzeme*, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266**
  - **Территориальный центр *Purvciems*, ул. Иерикю, 2б**
  - **Территориальный центр *Pļavnieki*, ул. Салнас, 2**
  - **Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. Смильга, 46, ул. Зиепью, 13**
  - **Территориальный центр *Dzirciems*, ул. Балдонес, 2**
  - **Территориальный центр *Ziemeļi*, ул. Ханзас, 7**
  - **Культурный центр *Imanta*, бульв. Анниньмуйжас, 29**
  - **Культурный центр *Iļģuciems*, ул. Лидоню, 27, к-2**
- **В филиалах *Rīgas namu apsaimniekotājs*:**
  - **ул. Эмилияс Беньяминяс, 5, Рига**
  - **ул. Даугавас, 1, Саласпилс**
- **В филиалах и отделениях *Rīgas namu pārvaldnieks***
- **Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих**
- **Юрмала, ул. Райня, 110, аптека**
- **Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека**

Делаем Вместе!
Газета «Делаем вместе!»
Издатель: SIA «EGO projekts»
Рег. номер: 000703294
Телефон: 29172377
http://www.vmeste.lv
Э-почта: info@kopaa.lv
Rīga, Emīlijas Benjamiņas iela 5, LV-1011
Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusala»
Тираж: 20 000

ВЛАДЕЛЬЦЫ КВАРТИР НА ПЕРЕПУТЬЕ

Почему этой осенью дома бегут от старых управляющих и как выбирают им замену?

Марина МАТРОНИНА

Этой осенью в домах Риги пошла волна смены управляющих компаний. Причина – новый Закон о завершении приватизации: к 1 января 2026 года собственники должны сознательно выбрать домоуправление и заключить с ним договор, иначе им грозит переход в иной правовой режим и связанные с этим риски и обязанности. Перед многими домами Болдераи и Усть-Двинска сейчас стоит простой и практический вопрос: можно ли перейти под управление предприятия *Rīgas namu apsaimniekotājs (RNA)*?

Почему сейчас и почему массово

Изменения в законах, принятые Сеймом, фактически поставили точку в многолетнем процессе приватизации жилого фонда: нормативы упрощают завершение процедур и переводят здания в правовую систему, где именно собственники квартир обязаны принимать решения о дальнейшей эксплуатации и обслуживании.

Это означает, что дома, которые долго жили в «подвешенном» состоянии – формально управляемые муниципальными домоуправлениями, – теперь вынуждены определиться.

Для простого собственника это сводится к одному – до 1 января 2026 года надо иметь договор с управляющей компанией и четкую модель управления домом.

А какие у вас результаты?

Владельцы квартир начали активно интересоваться, какое домоуправление выбрать. Конечно, перво-наперво они смотрят на репутацию предприятия.

RNA, например, – одна из компаний, которые могут показать реальные результаты своей работы; за последние годы компания накопила набор рабочих сценариев: от полной реконструкции тепловых узлов в домах до замены крыш и стояков, от ремонта аварийных подвальных перекрытий до установки счетчиков воды с удаленным снятием показаний.

Район Болдераи и Усть-Двинска – один из самых активных, где результаты работы *RNA* видны не абстрактно, а на конкретных домах.

RNA в Болдерае и Усть-Двинске – кто, что и за сколько

Главный инженер *RNA* **Виктория Кураева** – практик, которая умеет переводить «домашние» проблемы в проектную документацию, бюджет и график. Для нее каждый дом – отдельный проект: у кого-то крыша разваливается, у кого-то аварии в водопроводе, у кого-то нет центрального отопления, а кто-то требует новую мусорную площадку.

RNA подходит к этим задачам системно: обследование, проект, согласования с жителями, поиск вариантов финансирования (включая выполнение работ авансом, с условием постепенной оплаты жителями), реализация поэтапно. Ниже – описание наиболее характерных домов и того, что там было сделано (или делается). Это реальная карта перемен по адресам в Болдерае и окрестностях.

Ул. Адмиралю, 22: свое подключение к водопроводу

Это большой дом типа общежития – около 80 квартир – и пример того, как *RNA* берет на себя сложную техническую часть и финансовую организацию ремонтных работ для спасения многоэтажек.

Данный дом долгое время живет без центрального отопления: жители отапливаются электроэнергией, поэтому свою работу здесь *RNA* пришлось начинать с реконструкции общих электросетей.

Самая острая проблема – холодное водоснабжение: дом был подключен «по транзитной ветке», то есть сидел на общей магистрали вместе с соседями, что порождало дополнительные потери воды и сложности с учетом потребления. *RNA* помог разработать проекта отделения дома и собственного его подключения к магистральному водопроводу. Работы по отдельному подключению и проектированию обошлись примерно в 22 500 евро; *RNA* предложила жителям кредит на 36 месяцев, чтобы они могли выплатить сумму равномерно. Это типичный сценарий – крупная единичная работа, растянутая по удобному графику оплата, которая в итоге дала дому независимый учет воды и уменьшение потерь.

Ул. Финиера, 7 и Финиера, 9: установка новых теплоузлов

Комплекс из двух домов, которые *RNA* переняла в свое управление по очереди, очень показателен. Оба дома изначально имели общую систему теплоснабжения и водоснабжения с соседним домом-«донором», который обслуживала другая компания.

– Это мешало не только технически, но и при выставлении счетов, – говорит Виктория Кураева. – Результат: по решению владельцев квартир в каждом доме был создан отдельный тепловой узел. Для этого понадобились проект и создание отдельного помещения в подвале, заливка полов, электричество, окна, решетки, монтаж оборудования. Работы оценивались примерно в 100 000 евро; *RNA* позволила жителям расплачиваться в течение трех лет.

Один сезон отопления с новыми теплоузлами дома уже пережили, и это кардинально упрощает расчет и обслуживание.

Ул. Гобас, 16: полная замена стояков

Это еще один крупный дом с «транзитной» подачей воды, где при переходе в *RNA* обнаружили масштабную аварию на вводном узле.

– После ликвидации аварии стало ясно: дом не имеет собственного магистрального подключения, – рассказывает главный инженер. – Сейчас по этому адресу готовится проект отделения и строительства централизованного ввода холодной воды; жильцы надеются на софинансирование из Рижской думы, и *RNA* помогает формировать документацию.

Кроме того, в 2019-2021 годах в доме была комплексная замена стояков на сумму 103 805 евро – эти работы уже оплачены жителями по этапам.

Ул. Лемешу 15, 17, 19 и Гобас 31: новая мусорная площадка

Ул. Гобас, 31: новая крыша

Дом, который принял решение перейти под управление *RNA* в 2020 году, нуждался в крыше и реконструкции теплового узла: крышу починили в 2020 году (работы обошлись примерно в 20 000 евро), затем в 2022-м была проведена реконструкция теплового узла и ремонт вводного узла водопровода.

Это еще один пример того, как череда оперативных работ закрывается оплатой по графику, в результате дом получает системное улучшение состояния.

Ул. Парадес, 3а: ремонт узла водяного счетчика

Маленький дом на шесть квартир – такой «локальный» случай особенно показателен.

По словам Виктории Кураевой, в 2021 году *RNA* по этому адресу заменила крышу (9975,1 евро) и предложила жителям решение по установке узла для коммерческого водяного счетчика – это было требование *Rīgas ūdens*:

– Стоимость узла с проектом составляла около 4000 евро – расходы, которые невозможно было игнорировать, поскольку отсутствие узла грозило санкциями со стороны поставщика воды.

RNA дала жителям возможность оплатить работы по графику на 36 месяцев.

Ул. Парадес, 6: замена коммуникаций

Для этого дома была устроена собственная контейнерная площадка, а также проведены масштабные работы по замене стояков, что стоило порядка 106 000 евро; работы на 80% завершены – оставшиеся секции ожидают решений жильцов.

Ул. Лемешу 15, 17, 19 и Гобас 31: новая мусорная площадка

Проблема мусорных площадок в Болдерае очень остра: дома стоят близко, индивидуальные контейнеры приходится размещать прямо под окнами. Общие же площадки ставить трудно, поскольку все больше домов выбирают разные домоуправления и в случае общих мусорных контейнеров всегда возникает вопрос: кто и как должен платить за вывоз отходов.

Но *RNA* помогла домам под своим управлением организовать общую контейнерную площадку на удобном удалении от окон. Для этого понадобилась проектная документация и сотрудничество с компанией *Clean R*.

– Сами жильцы оплатили только подготовительные работы – освещение и брусчатку – за 11 500 евро, – говорит Виктория Кураева, – основной же объем затрат взяла на себя компания по обслуживанию отходов *Clean R* по договору.

Ул. Парадес, 6: замена коммуникаций

Сложность заключалась в необходимости почти стопроцентного согласия жителей всех четырех домов, но результат оправдался: площадка с подземными контейнерами стала безопасной и функциональной.

Ул. Стурманю, 5: спасение аварийной крыши

Для всех памятен недавний случай в доме по ул. Стурманю, 3, где сдвинулась одна из плит кровли. Муниципальному домоуправлению пришлось срочно выселять жителей одного подъезда на все время проведения работ, люди неделями не могли попасть в собственные квартиры, у дома дежурила полиция.

Однако соседний дом по ул. Стурманю, 5 решил перейти к домоуправлению *RNA*. Компания сразу провела обследование и обнаружила, что у этого дома также имеется дефект кровли, который может привести к ее сдвигу.

– Мы оперативно укрепили конструктивные элементы кровли (работы стоили 17 361 евро с подготовкой документации и конструктивным решением), – рассказала главный инженер *RNA*. – Это позволило избежать тяжелой аварии и выселения людей.

Этот кейс показал, насколько важно оперативно обследовать дома серийных проектов и выработать типовое «конструктивное решение», которое потом можно применить и в других домах того же проекта.

Что важно в этих историях?

- **Опыт – ключ**. Почти везде первым шагом к ремонтным работам шла проектная документация и согласование с жильцами (подписи, решения). Специалисты *RNA* помогают собрать подписи, подготовить проект, подать документы.
- **Финансирование**. *RNA* предоставляет варианты выполнения работ авансом под разумный график выплаты (обычно 36 месяцев), а также помогает получить софинансирование из самоуправления или льготные займы *Altum*. Это снимает барьер «нет денег сейчас» для решений, которые экономически оправданы.
- **Технические приоритеты**. В Болдерае самая частая «боль» – проблемы с холодной водой (транзитные ветки), изношенные крыши и межпанельные швы у «литовских» домов. *RNA* имеет отработанный перечень решений: собственный ввод воды, замена стояков, герметизация швов, контейнерные площадки.
- **Юридическая сторона и процесс**. С 1 января 2026 года с переходом в новый правовой режим собственники получают больше ответственности за собственный дом, и это мотивирует их принимать хозяйственные решения. *RNA* позиционирует себя как помощник жителей на всех этапах – от проекта до сдачи работ и отчетности. В

RNA: КАК ЭТО РАБОТАЕТ НА САМОМ ДЕЛЕ?

Вопросы к управляющему, которые задает каждый старший по дому

Многие активные жители при обсуждении смены управляющего задаются простыми, но практическими вопросами: кто в новом домоуправлении принимает решения о включении отопления, как распоряжаются накопительным фондом, можно ли уйти со «своим» дворником и как будут работать с должниками?

Кто принимает решение о подключении отопления в домах *RNA*?

Если среднесуточная температура три дня подряд ниже +8°C и жители не приняли иного решения, *RNA* автоматически подключает отопление. Если в доме есть старший по дому или принято решение собственников о другом сроке подключения – *RNA* следует поручению жителей.

Кто будет решать, как распоряжаться накопительным фондом дома, после перехода дома к *RNA*?

Накопительным фондом распоряжаются только сами жители – через представителя (старшего по дому), получившего соответствующие полномочия по решению большинства собственников квартир, или по решению общего собрания собственников.

RNA не тратит накопительный фонд по своему усмотрению: распределение средств и принятие решений остаются за собственниками квартир. Раз в год домоуправление составляет план ремонтных работ, благодаря которому жильцы заранее знают, куда будут потрачены их накопления.

Как часто *RNA* меняет плату за обслуживание?

В договоре указано, что *RNA* корректирует плату в связи с изменением минимальной заработной платы и инфляцией – обычно один раз в год. Компания предупреждает жителей о предстоящем изменении тарифов за два месяца и действует только при наличии экономического обоснования (расчеты, план работ и т.п.). В общем, ожидайте изменения тарифов раз в календарный год, и только с уведомлением.

У каждого дома отдельный счет для накопительного фонда?

Учет ремонтных средств ведется по каждому дому отдельно; *RNA* не смешивает средства разных домов в одном «общем котле».

Почему *RNA* не советует накапливать в накопительном фонде дома большие суммы «про запас»?

Потому что, если у дома нет четкого плана работ, средства могут обесцениться из-за инфляции и роста цен на стройматериалы. *RNA* предлагает сначала определить конкретный перечень работ и получить коммерческие предложения: если цена устраивает жителей, тогда имеет смысл копить; альтернативно работы можно выполнить сразу и оплатить постепенно (кредитные программы *RNA* или *Altum*).

Какие условия *RNA* предлагает жильцам, если ремонт в доме выполнен, а оплата будет происходить по графику?

RNA сотрудничает с *Altum* и благодаря этому может предоставлять клиентам займы на ремонтные работы сроком на три года под ~6% годовых (условия зависят от программы, текущих ставок и решения собственников квартир). Часто *RNA* помогает подготовить документы на софинансирование крупных ремонтных работ по программам Рижской думы, а также составляет проектную документацию, необходимую для подачи заявок.

Помогает ли *RNA* получить софинансирование на общую реновацию дома от *Altum*?

Да. *RNA* помогает подготовить проектную документацию и подает документы в *Altum*. При помощи домоуправления уже восемь домов прошли полную реновацию.

Как *RNA* работает с должниками?

После пандемии *RNA* ужесточила меру работы с неплательщиками: активная юридическая работа, переговоры, реструктуризация долгов и, если требуется, судебные процедуры. Текущая платежная дисциплина в домах под управлением *RNA* достигает 99%, что является одним из аргументов для перехода домов. *RNA* принимает дома с долгами.

Можно ли перейти к *RNA* вместе с прежним дворником, если мы довольны его работой?

Да. Если жители довольны своим дворником и это их условие, *RNA* приветствует этот вариант; главное, чтобы были оформлены соответствующие трудовые отношения и соблюдены требования по безопасности и оплате труда.

На сколько может вырасти плата за обслуживание в следующем году?

Рост платы не должен превышать ~5% в среднем; в практическом выражении это 1-2 цента на квадратный метр в зависимости от дома.

Итоги и практическая инструкция

- **Не надейтесь на «авось»**. Закон и сроки заставляют принимать решения о выборе домоуправления к 1 января 2026 года. Если вы – старший по дому или член правления, начните диалог уже сейчас: оцените необходимость ремонтов (крыша, стояки, ввод воды, мусорная площадка), соберите подписи и запросите у разных домоуправлений предварительную смету.
- **Закажите обследование**. *RNA* (и другие компании) делают обследование и выдают список рекомендованных работ с приоритетами – это поможет избежать экстренных аварий и перерасхода средств.
- **Подумайте про финансирование**. Если дому нужен крупный ремонт (тепловой узел, крыша, ввод воды) – помните про варианты: кредит *RNA*, *Altum*, софинансирование от самоуправления. Подготовить проект – обязательный шаг для получения грантов.
- **Заручитесь согласием большинства**. Для ключевых изменений в доме нужна четкая воля собственников квартир: подписи большинства, протокол собрания, официальный запрос на обслуживание или смену управляющей компании. Без этого даже самый вменяемый план не стартует.
- **Сравнивайте договоры**. Выбирая новое домоуправление, обязательно запросите проекты договора на обслуживание. Обратите внимание на условия распределения накопительного фонда, частоте пересмотра платы за обслуживание, праве управляющего на экстренные расходы. В *RNA* принцип – план работ и прозрачные уведомления; но всегда читайте договор и уточняйте спорные пункты.

Изменения законов показывают, что для активных домов пришло время важных решений. В Болдерае и Усть-Двинске *RNA* уже доказала себя как организация, способная взять на себя нагрузку по обслуживанию и ремонту домов.

Истории домов по ул. Адмиралю 22, Финиера, 7 и 9, Гобас 16 и других – не рекламные лозунги, а реальные примеры работ и финансовых решений, которые можно воспроизвести и в любом соседнем доме.

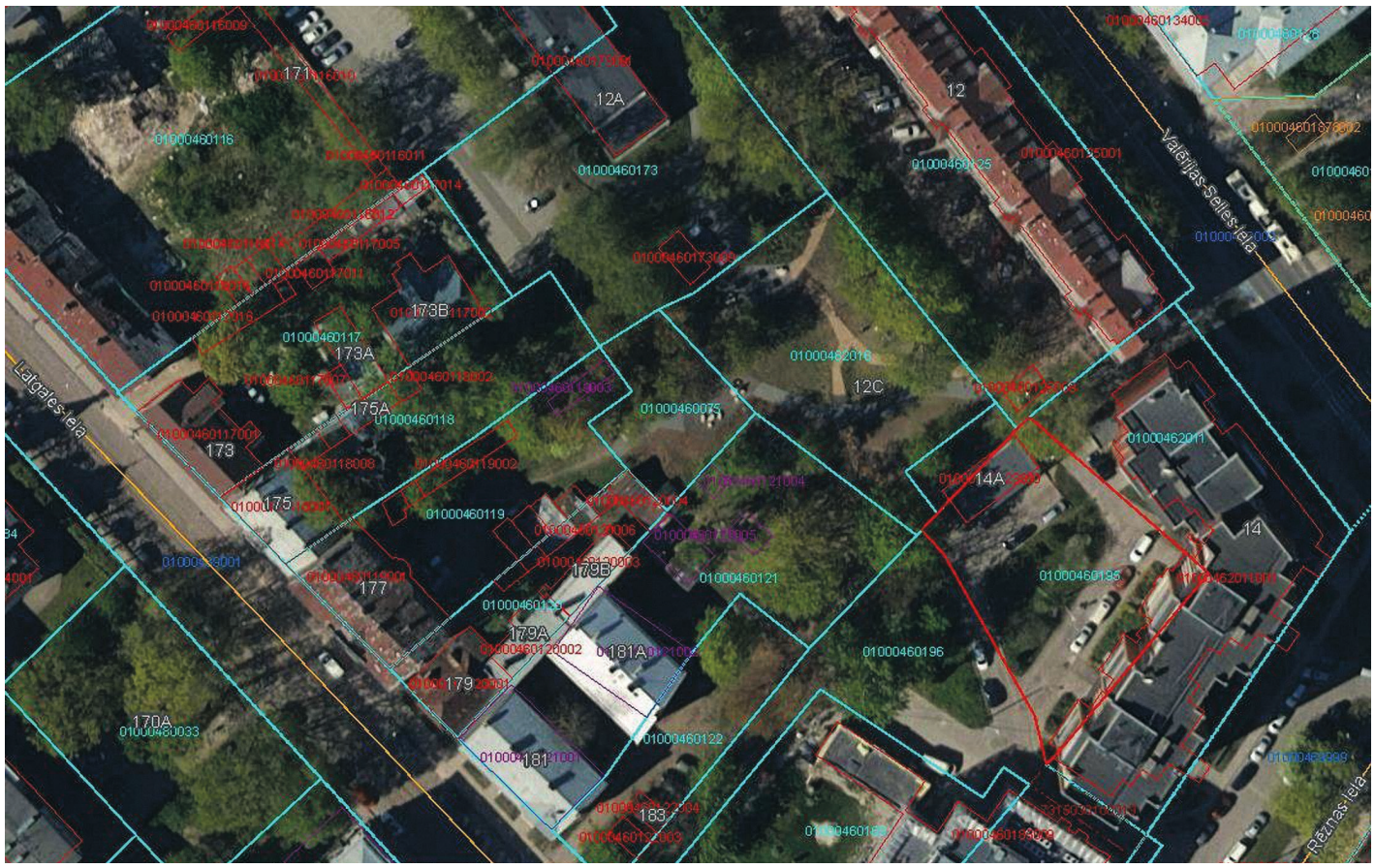
При этом главное: не упускать момент – пока закон устанавливает крайний срок (1 января 2026 года), у домов есть время подготовиться, правильно оформить решения и выбрать партнера, который не обещает чудес, а предлагает реальные результаты. В

Есть вопросы?

Свяжитесь с *Rīgas namu apsaimniekotājs*: ***info@rna.lv*** или тел. **22814740**.
Запросить предложение по обслуживанию дома можно на сайте ***rna.lv***.

«ВЫКУП ЗЕМЛИ БУДЕТ ДЛИТЬСЯ ЕЩЕ ЛЕТ 50!»

Землевладельцев и собственников квартир связал «Стокгольмский синдром», считает адвокат Нормунд Шлитке



Лиене ВАРГА

Сегодня десятки тысяч квартировладельцев вынуждены платить за право пользования хозяйской землей под своими домами. В стране действует единая ставка платы – 4% от кадастровой стоимости участка в год. Но землевладельцы считают, что это слишком мало. Свою правоту они отстаивают в Конституционном суде.

Как собственники земли под многоквартирными домами смотрят на денежный вопрос? – об этом мы расспросили адвоката **Нормунда Шлитке**, который также является представителем землевладельцев и лучше всех знает, что происходит в отношениях между землевладельцами и владельцами квартир в многоквартирных жилых домах.

– Жители домов на хозяйской земле сейчас платят за право пользования этим участком 4% от его кадастровой стоимости участка в год. Но землевладельцы недовольны размером этой платы и пытаются оспорить фиксированную ставку в Конституционном суде. Расскажите, пожалуйста, об этом подробнее.

– Ставка платы за землю в размере 4% от кадастровой стоимости возникла как абсолютное хулиганство. Сначала два депутата парламента абсолютно незаконно, вразрез с Конституцией и регламентом Сейма, разыграли комбинацию и добились решения о снижении платы за аренду земли с 6% (что было более-менее разумно) сначала до 5, потом до 4, а еще позже до 3% – с ежегодным снижением. Под этим не было никакого экономического расчета; это было абсолютно злонамеренно.

Консервативные партии Сейма испугались не проголосовать за такое предложение. Это было бы примерно то же самое, что предложить завтра каждому жителю Латвии по 1000 евро в подарок, – попробуй проголосовать против этого! Таким образом, в Латвии изменили плату за аренду земли с 6% до 5-4-3% от кадастровой стоимости, игнорируя тот факт, что Конституционный суд (КС) дважды принимал решение и говорил, что даже 5% слишком мало. Но это было самое начало!

■ ■ ■

– Противостояние между землевладельцами и Сеймом зашло на новый круг?

– Да, Суд Сатверсме впервые в истории Латвии указал, что закон не может быть принят таким образом. А тогдашний председатель Сейма Инара Мурниеце даже позволила себе выступить на семинаре по конституционному праву и сказать, что это было нападение Конституционного суда на конституционный орган – Сейм.

Простите, но Латвия – это не Великобритания. У нас здесь нет суверена (в лице парламента). У нас суверенная власть принадлежит народу.

В результате Суд Сатверсме признал незаконным задуманное Сеймом постепенное снижение ставки платы за аренду земли под многоквартирными домами до 3% и сам процесс принятия этого закона, который абсолютно не соответствует Регламенту Сейма. Однако суд дал Сейму время – целый год, – чтобы привести закон в порядок.

– Да, я помню этот период. Владельцы квартир беспокоились, что вопрос оплаты хозяйской земли останется вообще без регулирования и земельные бароны пришлют нам огромные счета!

– В то время Сейм ничего не делал… целый год. И лишь незадолго до 1 мая 2019 года, в канун вступления в силу решения Суда Сатверсме об отмене неконституционной ставки аренды в 3%, в срочном порядке было созвано заседание парламентской комиссии. Депутатам указали: «Будет пробел в законе, надо что-то делать».

Хочу сказать, что Комитет по земельной реформе вовсе не считал, что после отмены заниженной ставки плата за землю останется без регулирования. Мы отмечали: «Отменяется лишь незаконно принятый пункт закона. Следовательно, пробел не остается, в силу вернется предыдущий закон, предусматривающий ставку аренды 6% в год».

Но кое-кто из депутатов Сейма позвонил в Конституционный суд, позвонил в ***Likumi.lv***, и двумя телефонными звонками добились того, что в официальном издании, газете *Latvijas Vēstnesis*, поменяли редакцию закона, сообщив, что плата за аренду земли остается вообще без «потолков». На мой взгляд, это было абсолютно незаконно.

Именно так и появился этот кажущийся пробел в законе, где ничего не установлено. А еще почему-то стало считаться, что раз Суд Сатверсме дал Сейму год на разработку нового закона и в течение этого года жители продолжали платить землевладельцам 4% от кадастровой стоимости участка, то данные 4% – это в принципе приемлемо.

Но это абсолютный популизм. Конституционный суд и в 2009 году не отменил закон о снижении платы за аренду земли сразу. Тот факт, что Конституционный суд дает Сейму время на исправление ошибок, не означает, что суд признает закон действующим.

Это все равно, что, если бы мы сейчас пытали человека, и Конституционный суд сказал бы: «Его нужно отпустить через неделю», мы бы продолжали пытать этого человека эту неделю, говоря: «Конституционный суд установил, что пытать можно еще неделю». То же самое произошло и с землевладельцами.

■ ■ ■

– Что же произошло после того, как Конституционный суд в 2019 году отменил регулирование платы за аренду хозяйской земли?

– Работники Министерства юстиции, среди которых, по моему мнению, я не нашел ни одного работника с надлежащим образованием в области экономики, по приказу тогдашнего министра юстиции должны были доказать, что плата в размере 4% справедлива. Расчеты, которые они представили, неэтичны, противоречат экономической формуле, и, самое главное, они игнорируют несчетное количество решений Конституционного суда.

К тому же министр юстиции в то время настоял на том, чтобы понятие аренды земли заменить термином «порядок пользования».

– Кстати, большинство жителей до сих пор не понимают разницы. Она есть?

– Да, введение понятия «порядок пользования» хозяйской землей под домом, это попытка исковеркать уже и так полностью испорченный закон. Что могут делать жители домов с хозяйской землей, которая находится у них в «пользовании»?

– Например, поставить на ней солнечные батареи?

– Нет, этого они не могут, потому что при данном раскладе воздушное пространство принадлежит землевладельцу, и плоды принадлежат землевладельцу. Если люди посадят там картошку, то эта картошка будет принадлежать (земельному) собственнику, поскольку сервитут не дает жителям права на плоды.

– А колодец-то можно выкопать на хозяйской земле?

– Нет, вода в таком колодце будет ворованной у владельца земли. Точно так же, как Екабпилсская тюрьма украла воду примерно на полмиллиона. Таким образом, реальный сер-

Нормунд Шлитке, адвокат

витут пользования землей означает, что, если дама использует колонку или скважину, чтобы поливать огород, она ворует воду каждый день, потому что у нее нет на это прав. То есть сегодня мы можем только гулять с собачкой по этой хозяйской земли.

Даже асфальт принадлежит землевладельцу согласно судебной практике. Землевладелец теоретически может забрать этот асфальт, потому что в соответствии с Гражданским законом у него есть полные права на асфальт. Таким образом, владелец земли у многоквартирного дома может спокойно, чтобы покрыть разницу между 4 и 6% от кадастровой стоимости, снять у вашего дома асфальт и посадить там картошку.

■ ■ ■

– Сейчас землевладельцы снова обратились в Суд Сатверсме. Чего они требуют?

– Во-первых, мы в очередной раз просим признать то, о чем Конституционный суд неоднократно принимал решение: что 4% – это несправедливое вознаграждение за право пользования земельным участком в отношениях раздельной собственности.

– Каким было бы справедливое вознаграждение?

– Справедливое вознаграждение было правильно установлено в 2011-2014 годах. Сейм в 2014 году исправил конкретный пункт Гражданского закона и установил, что прибыль в коммерческих отношениях составляет около 8%. Это точно соответствует экономическим расчетам о стоимости капитала. Также и Верховный суд в своих решениях в 2020 году указал, что справедливая компенсация составляет 7,5% в год.

Таким образом, в 2011-14 годах жители платили за аренду хозяйской земли 7,5% в год: 6% плюс налог на недвижимость. Это даже правильнее, потому что на размер налога могут влиять сами владельцы квартир (например, незаконно возводя какие-то постройки), и он увеличивается именно для земли, а не для дома.

– Нужно ли устанавливать «потолки» платы за хозяйскую землю в законе?

– Это уже не потолки; о потолках мы могли говорить до 2008 года,. В данном случае мы говорим о цене пользования земли. Если мы скажем, что цены нет вообще, то возникнет вопрос, можно ли вообще начинать использовать эту землю, прежде чем ты заплатил за пользование. Это все равно, что поездка на такси: тебе должны заранее сообщить, сколько придется платить за каждый километр и каждую минуту поездки, эта цена указана на двери таксометра. Законодатель действительно должен сказать А (что хозяйскую землю под домами разрешено использовать) и Б (установить, сколько нужно заплатить за такое пользование).

И я уверен, что за пользование землей нужно заплатить авансом. В этом отношении законодатель был прав.

■ ■ ■

– Как вы оцениваете шансы землевладельцев добиться своего в Конституционном суде?

– Конституционный суд не устанавливает, какая плата за пользование землей будет справедливой и законной. Суд только определяет, соответствуют ли действующие нормы закона Конституции или нет. Я не знаю, будет ли конкретный состав Конституционного суда достаточно разгневан. Все интервью, которые дают судьи Конституционного суда, свидетельствуют о том, что их гнев растет. Ведь землевладельцы 17 лет судятся с государством по одному и тому же вопросу.

Я надеюсь, что суд примет решение благоприятное для землевладельцев. Я надеюсь, что это будет гневное решение. И я надеюсь, что Конституционный суд в этом решении отступит от своей прежней ошибки. Ведь около 20 лет назад Конституционный суд принял ошибочное решение, сказав, что при отмене прежней нормы закона в законе появляется пробел.

– То есть вы предлагаете вернуться к предыдущему варианту закона?

– Да, да, именно так.

■ ■ ■

– Однако жители считают, что они уже сегодня платят слишком много за пользование землей. Но и землевладельцы всегда считают, что получают слишком мало. Почему вообще сложилась такая ситуация?

– Логично, что 4% – это «слишком мало». Владельцы квартир правы только в одном аспекте, и здесь мы должны вернуться к истории. По моему мнению, несправедливость по отношению к владельцам квартир началась потому, что одним позволили за сертификаты приватизировать жилье вместе с землей, а другие, оплатив приватизацию такими же сертификатами, земли не получили. Конечно, владельцы квартир считают, что они оказались в несправедливой ситуации.

– Вернемся к вопросу о том, что жители считают, что уже и так платят за пользование землей слишком много, а землевладельцы жалуются, что получают слишком мало.

– Во-первых, владельцы квартир давно уже не говорят, что они платят слишком много, потому что в принципе владельцы квартир и сами видят, какое издевательство происходит над землевладельцами.

Мы за эти годы вместе с владельцами квартир пришли к своего рода «Стокгольмскому синдрому». Мы пишем общие письма в Сейм: «Перестаньте издеваться! Ну, перестаньте издеваться!». Мы, землевладельцы, тоже понимаем несправедливость по отношению к владельцам квартир.

■ ■ ■

– Хорошо, я тогда задам вопрос иначе. В будущем ожидается рост кадастровой стоимости земли. Смогут ли жители оплатить право пользования землей в размере 6% от кадастровой стоимости участков?

– Представьте, вы владелец квартиры, и вам нужно заплатить за коммунальные услуги, допустим, 150 евро в месяц. И к этим 150 евро – целых два евро в месяц, за аренду земли. Это просто популизм со стороны властей сказать: «Мы ничего не можем сделать со счетами за электричество, газ, воду, но мы можем уменьшить ваш квартирный счет со 151 до 149 евро, снизив стоимость за принудительную аренду земли». Простите, у меня даже нет слов, чтобы описать такое издевательство.

А какой сигнал при этом дан иностранным инвесторам? В центре Риги цены на землю сейчас из-за этого хулиганства Сейма стали в три раза ниже себестоимости этой земли. Привожу пример: себестоимость одного квадратного метра земли в любом более-менее населенном городе значительно превышает 100 евро за квадратный метр. Я думаю, что сейчас себестоимость земли в Риге составляет между 100 и 200 евро за квадратный метр.

■ ■ ■

– Хорошо, тогда я задам последний вопрос. В Латвии есть Закон о прекращении раздельной собственности, который предлагает владельцам квартир выкупать землю у земельных собственников по кадастровой стоимости. Используют ли владельцы квартир эту возможность?

– Владельцы квартир действительно используют эту возможность. Я должен частично согласиться с Сеймом и Конституционным судом в том, что при выкупе хозяйской земли не может быть какой-то индивидуальной оценки. Эта индивидуальная оценка сделала бы процесс выкупа практически невозможным, поэтому для расчета стоимости участка используется кадастровая стоимость.

Но есть и другой аспект. Если законодатель однажды принял решение, что цена земли включена в сертификаты, то законодатель должен исправить ранее допущенную ошибку.

– Как?

– Например, сказать, что мы найдем, может быть, 200 или 300 миллионов (около 50 миллионов в начале 90-х), чтобы выкупить всю хозяйскую землю под домами. Ведь жители, по сути, уже заплатили за нее своими сертификатами. Цена земельной компоненты для каждой квартиры в Латвии всегда составляет 10%.

Если владелец квартиры сейчас покупает землю и продает квартиру со всей землей, то его квартира становится примерно на эти 10% дороже. То есть обязанность Сейма выкупить эту землю, восстановив таким образом справедливость.

– Но есть ли у государства нужные средства?

– Министерство экономики и другие экономисты подсчитали, сколько государство заплатило чиновникам в виде зарплат за то, что они поддерживают эту систему разделенной собственности.

Скоро будет достигнут рубеж в полмиллиарда (евро). Представьте себе: эти деньги заплачены только на технические расходы по поддержанию института раздельной собственности!

– Эти расходы связаны в том числе с неприватизированной землей самоуправлений и государства?

– В том числе. Мы посчитали, что в принципе, если жители будут выкупать, как теперь, около 1% хозяйской земли под домами в год, то процесс выкупа затянется, по крайней мере, еще лет на 50. Выходит, еще 50 лет будут работать комиссии по приватизации. Расходы на поддержание этой системы очень быстро превысят миллиард евро.

– Тогда государству лучше действовать на упреждение.

– Увы, мне трудно поверить, что это возможно. Мы умеем уничтожать деньги. Я бы сказал, мы занимаем первое место в Евросоюзе по уничтожению денег. Мы умеем идеально тратить деньги налогоплательщиков, причем тратить их на следующие три поколения. В

КОРОТКО

«Стоимость земли под многоквартирными домами в Риге сегодня не соответствует даже себестоимости, которая по самым примерным расчетам должна составлять 100-120 евро за квадратный метр. Но землевладельцы так устали, что согласны: хорошо, выкупайте землю под домами по 35-40 евро за метр, что соответствует кадастровой стоимости…

■ ■ ■

«В Елгаве сейчас активно идет выкуп земли под домами. А почему? Потому что кадастровая стоимость земли там всего 4-5 евро за метр. То есть рыночная стоимость земли в этом районе 30-35 евро, а кадастровая – 4-5 евро. Скорее всего, по этому вопросу в Елгаве будет новое конституционное судопроизводство».

■ ■ ■

«Выгодно ли прямо сейчас думать о выкупе хозяйской земли под домом? Если предположить, что случится чудо и Латвия начнет экономически развиваться, то стоимость городской земли превысит 100 евро за квадратный метр. В свое время я рассматривал этот вопрос в своей диссертации…

Да, если Латвия начнет развиваться, то кадастровая стоимость земли очень быстро увеличится в два-три раза». В

«Логично, что 4% – это «слишком мало». Владельцы квартир правы только в одном аспекте, и здесь мы должны вернуться к истории. По моему мнению, несправедливость по отношению к владельцам квартир началась потому, что одним позволили за сертификаты приватизировать жилье вместе с землей, а другие, оплатив приватизацию такими же сертификатами, земли не получили».

«УПРАВДОМ **ВОЗЬМЕТ КРЕДИТ** ЗА НАШЕЙ СПИНОЙ?»

Как Латвия меняет судьбу владельцев квартир, и кто теперь решает, быть ли в вашем доме ремонту на миллионы евро?

Марина МАТРОНИНА

В Сейме принят пакет поправок к Закону о квартирной собственности, который обещает кардинально изменить правила игры для всех владельцев жилья в Латвии. Сообществам владельцев квартир разрешат открывать счета в банках и брать кредиты на ремонт и реновацию. Люди встревожены: теперь на них «навесят» большие долги?

На фоне этих перемен мы получили тревожное письмо от жительницы Риги Нины, чьи опасения разделяют многие пенсионеры и консервативные жильцы:

«Многие жильцы нашего дома выступают против полной реновации, на которую по расчетам требуется не менее 7 миллионов евро. Мы боимся, что не сможем расплатиться с банком.

Однако в доме появилась группа молодых активистов, которые продвигают идею реновации. Наши старички плачут, волнуются и болеют от тревоги.

Я много лет была старшей по дому, даже проходила специальное обучение, так что эти вопросы мне не безразличны. В последнее время все больше беспокоюсь о том, что вопрос реновации дома могут провернуть за нашей спиной.

Например, я услышала по радио, что скоро сообщества собственников квартир будут признаны юридическими лицами, смогут открывать счета и брать кредиты. А если кто-то не сможет оплатить этот кредит, то сообщество собственников будет отвечать своим имуществом. Наверное, под имуществом сообщества имеются в виду наши квартиры. Получается, если в доме появятся неплательщики, то отвечать за них будем и мы, честные люди? И нас тоже смогут выкинуть на улицу, а дом просто расселят и отдадут банку?

А еще мы с соседями-пенсионерами боимся, что новые активные жильцы смогут принять решение о реновации путем голосования меньшинством.

Расскажите, обоснованы ли наши опасения?»

Для того чтобы понять, насколько обоснована тревога жителей, необходимо проанализировать права и обязанности сообществ собственников квартир, эволюцию этого статуса и наиболее конфликтные моменты будущих и недавних поправок к законам.

Что такое сообщество собственников квартир?

Сообщество собственников квартир (ССК) – это не созданная организация или фирма, а правовой субъект особого рода, который существует в каждом доме и возникает сам по себе, на основании закона.

ССК зарождается в тот самый момент, когда дом разделен на квартирные собственности и хотя бы один квартирный собственник зарегистрировал свое право владения квартирой в Земельной книге.

Каждая квартирная собственность юридически неразделима. Она состоит из отдельной собственности (собственно, самой квартиры, включая внутренние стены, отделку, окна и двери, ограничивающие квартиру) и соответствующей идеальной доли в общей собственности дома.

Кстати, общая собственность – это все, что нужно для эксплуатации дома: несущие конструкции, крыша, лестничные клетки, инженерные коммуникации (стояки) и земельный участок, если он не принадлежит другому лицу.

Основной обязанностью каждого собственника является участие в управлении и обеспечение финансирования выполнения обязательств сообщества перед третьими лицами пропорционально размеру его идеальной доли в общей собственности. Другими словами, чем больше ваша квартира, тем больше платежи, например, за управление или за ремонт крыши.

Эпоха перемен

Переломный для жителей момент наступил 13 апреля 2022 года, когда сообщества собственников были официально признаны субъектом права.

Этот закрепленный в Законе о квартирной собственности статус позволил ССК принимать на себя обязательства, получать имущественные права, а также выступать истцом или ответчиком в суде.

Конфликтный момент – ответственность: теперь ССК действительно отвечает по своим обязательствам своим имуществом.

Имущество ССК включает: средства, уплаченные собственниками за услуги; взносы в накопительный фонд; а также права требования к собственникам по платежам.

Главное утешение для нашей читательницы Нины: индивидуальные квартиры (отдельная собственность) не являются коллективным имуществом ССК. Таким образом, страх, что «весь дом расселят» из-за коллективного долга ССК, необоснован.

Однако риск для отдельных собственников остается высоким. Закон прямо указывает: если собственники рассчитываются с кредитором напрямую (например, по кредиту на реновацию),

17 ВОПРОСОВ ОТ ВСТРЕВОЖЕННЫХ ЖИЛЬЦОВ

В свете всех изменений, вот ваши самые острые вопросы и ответы, основанные на текущих и ожидаемых нормах законов.

Живу в активном доме, мы сами большинством голосов принимаем решения о ремонтах. После Нового года нас заставят регистрироваться как юридическое лицо? Мы не хотим быть фирмой!

Нет, сообщество собственников квартир — особый субъект права, но для целей займа в отношениях с кредитными учреждениями оно будет приравнено к юридическому лицу. В остальном оно остается сообществом собственников.

Почему тогда нас хотят регистрировать и давать нам идентификатор?

Регистрация в *BIS* и присвоение уникального 11-значного идентификатора необходимы для повышения юридической прозрачности, чтобы сообщество могло открыть счет в банке и получить кредит. Предполагается, что это упростит работу с банками и судебными исполнителями.

Если сообщество сможет открыть отдельный счет, то управляющий больше не будет иметь доступ к нашим ремонтным накоплениям?

Управляющий по-прежнему сможет распоряжаться деньгами, поскольку является законным представителем собственников квартир. Он будет действовать с правом законного представителя в отношении счета сообщества. Вы можете установить внутренние ограничения его полномочий, но банк может их не учитывать.

Я боюсь, что управляющий возьмет кредит на реновацию, пока мы спим. Он имеет такое право?

Нет. На данный момент управляющий может заключать договор займа только на основании отдельного решения ССК, а не по умолчанию.

А если управляющий возьмет кредит на необходимый ремонт, который мы не одобрили, это законно?

В Сейме находится один пакет поправок к Закону об управлении жилыми домами, который может дать управляющему получит право проводить необходимые дому работы без активного согласия собственников квартир. Но эти поправки еще не приняты и даже не прошли первого чтения в парламенте. Судьба их пока непонятна.

Правда ли, что решение о реновации дома может принять меньшинство собственников квартир?

Да, с 1 ноября 2024 года на повторном собрании или опросе решение может быть принято, если в нем участвуют собственники, представляющие более одной трети (>1/3) всех квартирных собственностей, и за реновацию проголосует более половины из них.

Если решение о реновации принято меньшинством, я обязан платить по кредиту?

Да. Решение сообщества собственников обязательно для каждого квартировладельца. Вы обязаны обеспечить финансирование обязательств ССК (например, оплату своей доли кредита) пропорционально вашей идеальной доле.

Мы можем потерять наши квартиры, если из-за соседей дом не сможет выплатить кредит за реновацию?

Нет, коллективной конфискации дома не будет. Сообщество отвечает перед кредиторами своим имуществом (накопительным фондом, деньгами на счету). Ваши квартиры – ваша отдельная собственность. Но, если вы лично не оплатите свою часть долга, суд может обратить взыскание на

то в первую очередь за долги отвечают те собственники, которые не произвели соответствующие платежи.

Если собственник не может покрыть свои долги перед ССК или третьими лицами и у него нет другой собственности, взыскание может быть обращено на квартирную собственность в порядке, установленном Гражданским процессуальным законом, с одновременным выселением.

Грядущая революция

Поправки к Закону о квартирной собственности, которые должны вступить в силу 5 января 2026 года, принесут жителям многоквартирных домов следующие изменения:

- Любое сообщество собственников квартир будет приравнено к юридическому лицу в отношениях с кредитными учреждениями. Это позволит ССК открывать расчетные счета и заключать договоры займа на реновацию дома.
- Каждому ССК будет присвоен уникальный идентификатор (11-значный номер) и название, которые будут зарегистрированы в Строительной информационной системе *(BIS)*. Собственникам для этого не нужно совершать никаких действий.
- Конечные бенефициары (КБ): поскольку ССК участвует в сделках (например, заключает договоры на коммунальные услуги), оно обязано определять и раскрывать своих конечных выгодополучателей. Таким выгодополучателем признается лицо, контролирующее более 25% квартир в доме. Поскольку в большинстве домов это невозможно, устанавливается презумпция: конечным бенефициаром будет считаться управляющий, если он зарегистрирован в реестре и не удается установить другого выгодополучателя.

Диктатура меньшинства

Самое большое опасение Нины относительно принятия решения о реновации меньшинством голосов является обоснованным.

С 1 ноября 2024 года вступила в силу норма, которая позволяет преодолеть пассивность большинства. Если на первоначальном собрании (требуется кворум более 50% собственников) или в опросе (требуется более 50% ответов) в доме не удалось принять решение по ремонту, реновации или другим вопросам, организатор может созвать повторное собрание (19.1 статья Закона о квартирной собственности) или повторный опрос (20.2 статья).

Повторное собрание считается правомочным, если в нем участвуют собственники, представляющие более одной трети (>1/3) всех квартирных собственностей. Решение принимается, если «за» голосует более половины (>1/2) от присутствующих/ответивших собственников. Это означает, что активные 17% собственников теоретически могут принять решение о реновации.

Однако решение, принятое на повторном собрании/опросе, вступает в силу только через один месяц после его объявления. Это дает несогласному большинству (или любому собственнику) шанс созвать новое собрание или организовать опрос и принять противоположное решение, которое, чтобы быть окончательным, должно набрать простое большинство (>50%) голосов от всех квартирных собственностей.

Станет ли управляющий всевластным?

Ваш вопрос, Нина, о роли управляющего в принятии решения о кредите на реновацию без спроса жителей дома остается критически важным.

По действующим законам управляющий может представлять ССК в суде или при заключении договора займа только на основании отдельного решения сообщества собственников.

Это означает, что без вашего коллективного голосования управляющий кредит взять не может.

Однако в январе 2025 года правительство одобрило проект поправок к Закону об управлении жилыми домами, который в будущем может предоставить управляющему право (хорошо, хоть не обязанность) начинать реновацию или работы по улучшению энергоэффективности дома даже без специального решения владельцев квартир.

Предполагается, что управдом сможет сам брать кредит от лица жильцов и начинать работы, если «это необходимо для обеспечения механической прочности, стабильности здания или соответствия минимальным требованиям энергоэффективности». Хорошо еще, что управляющий не сможет начинать строительство просто так: перед этим он должен дважды (на собрании и повторном собрании) пытаться получить решение сообщества через *BIS*, но не набрать кворума.

На данный момент эти поправки все еще находятся в Сейме, причем с января 2025 года лежат там без всякого движения. Возможно, что политики просто не хотят принимать непопулярное решение перед выборами в парламент – 2026.

Но, если этот порядок все-таки будет одобрен Сеймом, он радикально меняет баланс власти. Управляющий сможет самостоятельно заказать техническое обследование, и если оно покажет необходимость работ, то сможет взять кредит и начать полную реновацию дома.

Риск для таких жителей, как Нина, заключается в том, что управляющий сможет брать займы для покрытия этих инвестиций. А собственники квартир будут обязаны возместить эти расходы управляющему по графику платежей, включая проценты, которые не должны превышать среднюю рыночную ставку.

Опасность возникнет и в том случае, если управляющий начнет работы, а собственники позднее решат их остановить. Тогда жители все равно должны будет возместить управляющему все понесенные расходы.

Это создает огромный риск для собственников быть принужденными к оплате работ, которые они не одобряли прямым большинством, и может спровоцировать многочисленные судебные споры. Эксперты отмечают, что это перекладывает ответственность с пассивного собственника на управляющего.

Таким образом, если эти спорные поправки к Закону об управлении жилыми домами будут приняты, то пассивность большинства не только позволит активному меньшинству принимать решения, но и даст управляющему право инициировать дорогостоящие работы без явного согласия собственников.

Какой же вывод?

Нина, ваши опасения по поводу реновации за 7 миллионов евро, которая может начаться по решению меньшинства ваших соседей, основаны на реальных изменениях в законодательстве, которые вступили в силу 1 ноября 2024 года.

Ваш главный инструмент защиты – активное участие. Помните, что, хотя вашу квартиру нельзя конфисковать коллективно за долги ССК, вы несете личную ответственность за финансирование работ и задолженность по кредиту на реновацию может привести к обращению взыскания на вашу собственную квартиру.

Однако, если большинство жителей дома будет активно участвовать в собраниях и опросах, никто не сможет принять важные решения без учета вашего мнения.

Другими словами, ваша задача – убедиться, что ваше консолидированное мнение учтено, чтобы активное меньшинство не смогло воспользоваться лазейкой 1/3 для принятия судьбоносных финансовых решений. В

вашу квартиру для погашения долга сообщества.

Как мы можем оспорить решение меньшинства?

Для вас есть «окно» в один месяц. Решение меньшинства вступает в силу только через месяц после объявления. За это время вы должны созвать новое собрание или опрос, чтобы принять противоположное решение большинством голосов - более 50% от всех собственников.

Есть вопрос о правах сообщества собственников. Большинство соседей решили, что в доме надо ввести пени за просрочку квартплаты. Это законно?

Да. Сообщество собственников имеет право принять решение о начислении пени или договорного штрафа *(līgumsods)* за просрочку платежей. Сенат признал, что это служит защите имущественных интересов ССК и способствует сохранению дома. Это решение обязательно для выполнения всеми собственниками.

Что делать, если я не участвовал в голосовании по установлению этих штрафов?

Это не имеет значения. Решения ССК о пени и штрафах, направленные на защиту интересов сообщества и надлежащее содержание дома, обязательны для каждого собственника, независимо от участия в голосовании.

Если я не хочу платить за реновацию, потому что считаю, что решение о большом кредите для дома принято незаконно, как мне защититься?

Если вы считаете, что решение или процедура его принятия противоречат закону, вы можете оспорить его в суде. Срок – три месяца с момента, как вы узнали о решении, но не позднее одного года с даты его принятия.

Если мой сосед не платит за реновацию, должен ли я платить за него?

Нет. Каждый собственник отвечает за свою долю обязательств пропорционально своей идеальной доле. Если в квартире несколько совладельцев, каждый из них отвечает только за свою часть долга, а не за долги другого совладельца.

Наш управляющий сдает в аренду стену под рекламу. Куда идут эти доходы?

Эти доходы от хозяйственной деятельности должны принадлежать сообществу собственников квартир, поскольку общая часть – это имущество квартировладельцев. Эти средства могут быть использованы для покрытия расходов на управление, внесения в накопительный фонд или выполнения обязательств сообщества перед третьими лицами.

Должны ли мы с Нового года вести бухгалтерский учет, если наш дом получает доход от рекламы?

Если годовой доход от хозяйственной деятельности ССК превысит порог в две минимальные месячные зарплаты, ССК обязано зарегистрироваться в Службе государственных доходов как налогоплательщик и вести бухгалтерский учет.

Я боюсь пропустить общее собрание собственников или опрос на важные для дома темы. Управляющий должен использовать мои личные данные (телефон, почту) для связи?

Да. Вы обязаны предоставить управляющему или самостоятельно внести в *BIS* актуальную контактную информацию (телефон, электронную почту, адрес для корреспонденции). Сообщения будут отправляться на электронную почту или официальный электронный адрес в первую очередь.

Если я не предоставлю свой электронный адрес, как меня уведомят о собрании?

Если вы не предоставили электронную почту и адрес для корреспонденции, адресом для связи с управляющим считается адрес вашей квартирной собственности. Однако для ускорения процесса уведомления будут использовать все доступные данные. В

«СОСЕД РЕШИЛ ИЗУРОДОВАТЬ ФАСАД НАШЕГО ДОМА!»

Как разместить рекламную вывеску на многоквартирном здании, не нарушая закона?

Илона МИЛЛЕР

В неприятную историю этой осенью попала рижанка Яна Кроиторе. Она вступила в жесткий конфликт с соседом, который хочет разместить на фасаде многоквартирного дома рекламную вывеску своего магазина. «Разве сосед может единолично решать, какие вывески цеплять на наш общий дом?» спрашивает девушка.

Висвалдис К. в 2022 году выкупил в доме коммерческие помещения на первом этаже. Три года они пустовали, но к нынешней осени Висвалдис открыл здесь магазин интимных товаров.

– С торцевой стороны здания, напротив которой располагается остановка автобуса, он решил повесить дополнительную светящуюся вывеску, – рассказывает Яна.

Об этом решении соседи узнали только по факту. Жителям второго и третьего этажа вывеска не понравилась. Возможно, они и смирились бы с ней, если бы Висвалдис заранее переговорил со всеми квартировладельцами. Но, поскольку он установил пикантную рекламу без предупреждения, соседи готовы пойти на принцип.

– Понимаете, мы еще готовы обсуждать размещение платной рекламы на торце нашего дома, чтобы за счет этого пополнять общий накопительный счет дома, – говорит наша читательница. – Но почему мы должны бесплатно предоставлять кому-то право использования нашего общего фасада?

Яна хочет знать, можно ли требовать у Висвалдиса деньги за размещение светящейся вывески или ее полного демонтажа.

■ ■ ■

Юрист **Виктор Куриньш** согласен с соседями Висвалдиса К.:

– Собственник коммерческого помещения в многоквартирном доме никак не мог единолично принять решение о размещении рекламы на общем фасаде. Для этого ему требовалось общее решение собственников квартир.

Юрист Круминьш рассказал, что в феврале 2025 года Административный суд Риги рассмотрел похожее дело:

– В рамках этого процесса сразу десять жителей рижского дома потребовали, чтобы суд отменил решение главного художника Риги, позволившего разместить на фасаде их дома светящуюся рекламу медицинских услуг.

■ ■ ■

– Конфликт начался далеко не на пустом месте. Накануне собственница одной из квартир этого дома сдала свою недвижимость под небольшой медицинский салон, специалисты которого стали оказывать услуги людям с функциональными нарушениями. Хозяйка квартиры указала в договоре аренды, что разрешает медицинскому салону разместить на фасаде дома светящуюся рекламу.

– Разве хозяйка имела право сама давать такое разрешение арендатору?

– В том-то и дело, что нет. Однако она пошла еще дальше: сама обратилась в Департамент городского развития и помогла своим арендаторам получить соответствующее разрешение. Как выяснилось впоследствии, департамент не обязан проверять, имеется ли у заявителя разрешение остальных собственников квартир. Главный художник города должен просто убедиться в том, что вывеска будет соответствовать требованиям и смотреться гармонично в городской среде.

■ ■ ■

– Так медицинский салон получил разрешение разместить рекламу на фасаде?

– Да, на доме появились две светящиеся вывески. Однако сразу десять жителей дома объединились и обратились в Административный суд с требованием отозвать разрешение департамента. Ведь сам департамент отзывать разрешение не хотел, а вместо этого советовал жителям идти в обычный гражданский суд.

– Который может длиться годами...

– В этом случае все закончилось хорошо, поскольку районный Административный суд отверг доводы самоуправления, подробно объяснив юридическую природу фасада многоквартирного дома.

■ **Фасад – часть общей собственности**. Согласно Закону о квартирной собственности, фасад жилого здания является частью совместной собственности всех владельцев квартир.

■ **Требуется решение сообщества**. Любой вопрос, связанный с использованием общей части многоквартирного дома, должен решаться сообществом владельцев квартир. Сообщество является органом управления домом, и для принятия обязательного для всех решения обычно требуется более половины голосов от общего числа квартирных собственностей.

■ **Нарушение процедуры**. Суд установил, что решение сообщества владельцев квартир о согласовании вывески принято не было.

Суд признал, что разрешение на размещение рекламы было незаконным и подлежит отмене с момента его выдачи.

Более того, суд особо отметил, что владельцы квартир обладают субъективным правом оспаривать и обжаловать разрешение на размещение вывески, поскольку установка рекламы является использованием части общей собственности. Эту позицию ранее подтвердил и Сенат (Верховный суд) Латвии, что делает решение суда в Риге частью устойчивой судебной практики.

Итог: арендатору пришлось демонтировать рекламный объект, а Рижская дума возместила истцам судебные расходы в размере 30 евро.

■ ■ ■

– Это дело служит четким напоминанием для всех предпринимателей и владельцев коммерческих помещений в многоквартирных домах: при размещении наружной рекламы общее согласие жильцов критически важно и стоит выше формального разрешения самоуправления.

– Может ли наша читательница Яна требовать, чтобы владелец салона интимных товаров снял с дома несогласованную с соседями вывеску?

– Да, для этого у нее есть все возможности и права. Несмотря на то, что Висвалдис является владельцем, а не арендатором коммерческих помещений, он все равно не имеет права размещать рекламу на фасаде без согласования с сообществом собственников квартир.

– Может ли Яна требовать, чтобы сосед платил за размещение рекламы?

– Это также возможно. Сообщество собственников квартир может большинством голосов разрешить Висвалдису К. сохранить рекламную вывеску на фасаде при условии, что он будет вносить в общий накопительный фонд дома определенную сумму – ежемесячно, ежегодно или единовременно. В

«ПРЕДСТАВИЛСЯ РАБОТНИКОМ ДОМОУПРАВЛЕНИЯ, УКРАЛ 100 ЕВРО!»

Мошенники продолжают наживаться на пожилых жителях Латвии, выдавая себя за работников коммунальных служб. Будьте внимательны и предупредите родных, рассказав им о новой схеме.

«Новый вид мошенничества, – пишет в социальных сетях Наталья Романько. – Предупредите своих пожилых родителей и других старичков. Приходит мужчина, как будто из домоуправления, сверить показания счетчиков на воду. Сначала смотрит счетчики, потом записывает показания и говорит: «У вас переплата за воду 130 евро, я вам готов отдать эти деньги сразу на месте, но у меня 150. Будет ли у вас сдача 20 евро?» Конечно, бабульки лезут в свои заначки за сдачей, благодаря чему мошенник видит, где спрятаны денежки. Потом он отвлекает хозяина квартиры словами, что нужно «ведро воды для экспертизы набрать». Пока бабулька возится, вор забирает деньги из заначки. В нашем случае все хорошо закончилось: у бабушки денег дома для сдачи не было совсем, поэтому он сказал, что придет через 15 минут с ровными деньгами, и больше не возвращался. Но соседки снизу и сверху не досчитались сотни евро, им не повезло».

Оказалось, что этот способ воровства не нов. Многие жители Латвии поделились похожими историями.

«Пару дней назад, точно такая же история произошла с моей бабушкой, – рассказала Ксения Лисеенко. – Украл 100 евро и паспорт».

Алла Маркевич сообщила, что мошенники ходили в соседний многоквартирный дом, причем звонили в двери только пожилым жильцам: «Тоже якобы счетчики проверяли. При этом просили копию паспорта, которую фотографировали. Одна бабушка сама отдала мошенникам в руки имевшуюся у нее копию паспорта».

Всем пострадавшим рекомендуется написать заявление в Государственную полицию. Это поможет быстрее поймать обманщиков и защитить других жителей Латвии. В

СОЗДАЕМ **УБЕЖИЩЕ В ДОМЕ**... ЗА 50 ЕВРО

Безопасность начинается с вашего подвала: как жильцам типовых многоэтажек позаботиться об укрытии?

А. ШЕВЧЕНКО

В то время как внимание общественности приковано к геополитической ситуации, инженеры и эксперты в области гражданской обороны Латвии призывают жителей многоквартирных домов взять свою безопасность в собственные руки. Нормативная база, касающаяся бомбоубежищ, наконец-то сформирована, но строительство убежищ высших категорий требует времени и огромных затрат. Однако для активных жителей уже есть простое, быстрое и доступное решение, позволяющее превратить обычный подвал в действительно безопасное укрытие.

Укрытии: не бункер, не бомбоубежище

Для начала стоит разобраться в терминах. Как пояснил инженер **Даниил Никифоров**, участвовавший в разработке латвийских строительных нормативов, мы говорим не о военных бункерах, а об убежищах.

«Я называю себя энтузиастом как в области гражданской обороны, так и в области гражданского строительства, – представился Даниил. – **Убежище *(patvertne)* – это строение или его часть, предназначенная для защиты людей от опасных факторов, возникающих в случае катастрофы, военного нападения или войны**».

Регулирование этой сферы в Латвии опирается на три основных документа, вышедших в 2024 году: Закон о гражданской защите, Строительный норматив убежищ *(LBN)* и Методические указания Государственной пожарно-спасательной службы *(VUGD)*.

Эти документы устанавливают три категории убежищ, различающихся по степени защиты:

- **Первая категория** – обеспечивает защиту от взрывной волны, осколков, радиации и химических веществ; обязательна только для объектов критической государственной инфраструктуры.
- **Вторая категория** – защищает только от взрывной волны и осколков; это «железобетонная коробка». Обязательна для всех остальных объектов.
- **Третья категория** – самая простая; это укрытие, обустроенное в уже существующих помещениях, оно «только уменьшает» воздействие ударной волны и осколков.

Именно третья категория применима к существующим жилым домам, и обустройство таких убежищ **полностью добровольно**.

Реальная угроза и бумажная безопасность

Чтобы обустроить убежище третьей категории, подходят только подвальные или цокольные этажи. При этом стены и перекрытия должны быть выполнены из прочных материалов – железобетонных панелей, блоков или кирпича (например, в домах 602-й и 103-й серии). Здания с деревянными перекрытиями (например, многие дома в центре Риги) для этой цели непригодны.

Инженер Никифоров подчеркивает, что соответствие «на бумаге» не гарантирует безопасности.

«Фактически, на бумаге, подвал любого типового здания (например, 602-й серии) соответствует третьей категории, – поясняет Даниил. – **Но я бы не хотел просто укрыться в подвале. Это небезопасно**».

Опасность кроется в нагрузке от обломков. Как показал опыт Украины, при обрушении верхних этажей, например, в серийных домах, перекрытие подвала может быть разрушено.

«Я специально искал и обнаружил, что в Бородянке, где обрушилась середина здания, было разрушено и перекрытие подвального этажа. Это означает, что люди, находившиеся там в тот момент, скорее всего, не выжили, – говорит Никифоров. – Сначала физические травмы, во-вторых, время, пока их спасут, будет очень долгим, поскольку они находятся на самом дне завалов».

Для пятиэтажного кирпичного дома (316-й, 103-й серии) нагрузка от обрушившихся обломков может достигать **60 кПа (6 тонн на квадратный метр)**, и без усиления типовые панели такую нагрузку не выдержат.

Инструкция: укрепляем подвал своими силами

Даниил Никифоров разработал простое и доступное решение, позволяющее защитить людей от обрушения здания и обеспечить безопасность убежища, приближенную ко второй категории, без капитальных строительных работ.

Суть решения – установка внутреннего деревянного каркаса, подпорной конструкции, которая увеличивает количество точек опоры для потолочного перекрытия подвала.

«Самый лучший, самый дешевый, самый эффективный способ, который я обнаружил и исследовал, – установка усиления. **Это конструкция рамного типа, где балка опирается на панель перекрытия, а ее, в свою очередь, поддерживают колонны**».

Такая конструкция позволяет разделить нагрузку, значительно уменьшая внутренние усилия в панели перекрытия.

Шаг 1: материалы и размеры

Для усиления используются широко распространенные и простые в обработке пиломатериалы:

- **Балки**: брус сечением 200 на 150 мм.
- **Колонны**: брус сечением 150 на 150 мм.
- **Соединительные элементы**: фанера (для узлов), металлические уголки и шурупы.

Шаг 2: подготовка основания

В подвалах, где нет бетонного пола, необходимо обеспечить твердое основание, чтобы колонны могли передавать нагрузку вниз.

«Если мы поставим садовый стул на траву и сядем, мы провалимся. Нам нужно что-то твердое, например, доска или кусок бетона, на который будет опираться колонна».

Рекомендуется использовать толстые фанерные плиты или бетонные блоки в качестве основания для колонн.

Шаг 3: обеспечение распределения нагрузки

Самый важный инженерный момент – это предварительное напряжение конструкции для распределения нагрузки. Конструкция должна быть готова принять нагрузку заранее.

«Мы не можем сделать деревянную раму в подвале, которая там болтается, и надеяться на ее надежность. Если нагрузка упадет на такое перекрытие, оно просто сломается, – объясняет Даниил Никифоров. – **Поэтому мы обеспечиваем «кооперацию», используя деревянные клинья**».

Клинья вбиваются под балки (в месте их соединения с опорами), создавая силу, которая прижимает балку к перекрытию. Это напрягает панель, делая ее «сгруппированной» и готовой к приему внешней нагрузки.

Оценка стоимости и доступность

Даниил Никифоров подчеркивает, что установка такого усиления – посильная задача для самих жителей, не требующая глубоких строительных знаний и сложного инструмента.

«Общие расходы на материалы для усиления подвала дома 602-й серии, в котором могут разместиться 240-300 человек, составляют около **6000 евро**. Если мы разделим эти почти 6000 евро на 300 человек, то это очень низкие затраты на человека, – подсчитывает Даниил. – **За 10-20 евро, может быть, 50 евро, мы можем сами оборудовать себе безопасное убежище в подвале**».

Что еще нужно для выживания?

Безопасность укрытие строится на трех столпах: безопасность конструкций, комфорт пребывания и возможность эвакуации. Помимо прочности, необходимо учесть:

- **Эвакуация**: обязательно наличие **одного входа и одного аварийного выхода**, который не является входом.
- **Комфорт и микроклимат**:
  - **Пространство**: не менее **0,75 м² на одного человека**.
  - **Продолжительность**: убежище должно работать в **автономном режиме 12 часов**.
  - **Вентиляция**: для Третьей категории достаточно простой механической вентиляции или **безопасных проемов с решетками**.
  - **Электричество**: обязательно наличие подключения к сети и **резервного источника энергии** (генератора или аккумуляторов) для поддержания связи и зарядки телефонов.
  - **Санитария**: простейшее решение – использование **биотуалетов** или ведер, расположенных в специально огороженной зоне.

Жители могут сами, не дожидаясь государственных программ, превратить свои подвалы в надежные укрытия, обеспечивая защиту от ударной волны и обрушения – то, что является критическим фактором выживания.

«Я согласен и голосую обеими руками за то, что **лучший способ – кооперация самих жителей**», – заключил Даниил Никифоров, выражая готовность разработать простые и понятные инструкции для широкого распространения. В

Есть вопрос!

«Как сами жильцы могут просто убедиться, годится ли их подвал для устройства убежища?», спрашивает Янис Петерсонс.

Отвечает инженер Даниил Никифоров: «Нужно обратить внимание на три ключевых момента:

Снаружи – закрытые, забаррикадированные окна, скажем, мешки с песком или какие-то металлические ставни на окнах, чтобы воздействие взрыва не попало внутрь подвала. Это топ-1.

Конструкция – не нужно быть квалифицированным инженером, чтобы, зайдя внутрь помещения, посмотреть, **есть ли трещины**. Если конструкции сильно трескаются, это повод задуматься, будет ли там безопасно с конструктивной точки зрения.

Комфорт – есть ли нормальная вентиляция или **хороший воздух** уже сейчас в подвале. Если в подвале сыро и плесень, то это небезопасно с точки зрения нашего здоровья».

НЕИЗБЕЖНАЯ **РАСПЛАТА**

Рижан ждет повышение тарифов на воду на фоне амбициозных проектов *Rīgas ūdens* и крупных долгов

Лиене ВАРГА

В конце октября 2025 года Комиссия по регулированию общественных услуг *(SPRK)* утвердила новый тарифный проект, поданный муниципальным предприятием *SIA Rīgas ūdens*. Это решение, вступающее в силу с 1 декабря 2025 года, ознаменует собой очередной, хотя и необходимый, рост коммунальных расходов для жителей столицы.

Плата за десятилетия промедления

Новый общий тариф на услуги водного хозяйства (водоснабжение и канализация) в Риге составит 2,67 EUR/м³ (без НДС), что на 0,33 EUR/м³ или 14% выше текущей ставки.

Услуга	Текущий тариф (EUR/м³, без НДС)	Новый тариф (EUR/м³, без НДС)
Водоснабжение	**1,28**	**1,41**
Канализация	**1,06**	**1,26**
Общий тариф	**2,34**	**2,67**

Хотя для среднего домохозяйства в многоквартирном доме это повышение означает дополнительные расходы всего лишь около на 2,60 EUR в месяц (менее 1% от среднего дохода), его причины кроются в фундаментальной проблеме: критическом износе городской инфраструктуры.

***SIA Rīgas ūdens* управляет более чем 2830 км централизованных сетей. На сегодняшний день срок службы 35% канализационных и 29% водопроводных труб Риги давно истек.**

Этот износ приводит к резкому росту числа аварий и, соответственно, к увеличению расходов на экстренный ремонт, которые уже не покрываются прежним тарифом. Фактически, жители начинают платить не только за текущее потребление, но и за долгосрочное восстановление изношенной системы, которая десятилетиями требовала масштабных инвестиций и не получала их в должном объеме.

Rīgas ūdens планирует до 2030 года обновить не менее 90 км водопроводных и 55 км канализационных сетей, что должно снизить риск аварий и минимизировать потери воды, тем самым обеспечив долгосрочную экономию для населения.

Почему цены так разнятся?

Рига, являясь крупнейшим объектом водного хозяйства в стране, даже после утвержденного повышения будет платить за воду далеко не по самым высоким ценам.

Да, жителям многих городов вода обходится дешевле:

Марупе – 0,55 евро/м³
Вангажи – 0,85 евро/м³
Лиепая – 0,98 евро/м³
Олайне – 0,99 евро/м³
Даугавпилс – 1,07 евро/м³

Но есть в Латвии населенные пункты, в которых вода стоит значительно дороже, чем в Риге после повышения тарифа:

Гаркалне – 2,54 евро/м³
Коцены – 1,95 евро/м³
Руйена – 1,76 евро/м³
Лимбажи – 1,69 евро/м³
Талси – 1,58 евро/м³.

SPRK поясняет, что тарифы на водное хозяйство в разных населенных пунктах страны отличаются из-за комплекса специфических условий. Эти условия определяют экономическую обоснованность затрат, которые затем ложатся в основу тарифа:

- Плотность подключений и объем потребления. Около 80% расходов в этой отрасли являются постоянными (фиксированными). Соответственно, чем выше плотность потребителей и объем потребляемых услуг, тем ниже себестоимость одного кубического метра воды и услуг канализации.
- Географические и технические особенности. Рельеф, гидрогеологические условия и техническое состояние системы влияют на потребление электроэнергии (например, для поддержания давления или перекачки сточных вод), а также на расходы на добычу воды.
- Размер и удаленность систем. Количество и длина инженерных сетей, а также удаленность объектов очистки напрямую влияют на расходы на персонал, транспорт, материалы и обслуживание.
- Качество воды и очистки. Чем ниже качество исходной воды или выше степень загрязнения сточных вод, тем сложнее и дороже технологии, необходимые для соответствия нормативным требованиям, что, в свою очередь, увеличивает расходы на электроэнергию, материалы и персонал.
- Инвестиционная нагрузка. Объем сделанных инвестиций отражается на амортизации основных средств, кредитных платежах и эксплуатационных расходах.

Таким образом, более компактная и плотная городская система, как, нпример, в Риге, позволяет распределить постоянные расходы между большим числом потребителей, что является ключевым фактором, позволяющим столице удерживать тарифы на низком уровне по сравнению с менее населенными регионами.

А куда пойдут наши деньги?

Одновременно с повышением тарифов *Rīgas ūdens* начинает реализацию крупных, стратегически важных проектов, направленных на модернизацию и повышение эффективности.

Проект №1: Цифровизация считывания показаний общедомовых счетчиков воды (телеметрия)

Предприятие заключило договор с *AS Sadales tīkls* на внедрение системы удаленного считывания показаний счетчиков (телеметрии). Общая стоимость этого пятилетнего проекта составляет почти 2,6 миллиона евро (2 585 000 евро без НДС).

В рамках проекта оборудование для удаленного считывания будет установлено на более чем 22 000 приборов учета – общих счетчиках многоквартирных домов, а также счетчиках частных домов и других объектов. Речь идет о счетчиках, которые находятся в собственности *Rīgas ūdens* и показания которых предприятие снимает самостоятельно.

Это означает существенное упрощение: больше не нужно будет вручную переписывать показания, а потребление и точность платежей можно будет отслеживать онлайн. Для *Rīgas ūdens* телеметрия – это возможность эффективно управлять сетями и своевременно обнаруживать утечки при нетипичных изменениях потребления, что особенно актуально, учитывая, что многие счетчики в старых зданиях расположены в труднодоступных местах (подвалах, шахтах, люках).

Проект №2: Экологическая безопасность и энергонейтральность

Вторым крупным направлением инвестиций стало расширение парка метантенков на станции биологической очистки Даугавгрива. Этот проект назван одним из крупнейших и технически сложных в управлении водными ресурсами Латвии.

Стоимость работ достигает 54,7 миллиона евро (без НДС). Строительство, начатое в 2025 году, продлится четыре-пять лет.

Основная цель – устранить дефицит мощностей, который не позволяет полностью перерабатывать весь шлам (осадок), образующийся при очистке сточных вод. Председатель правления *Rīgas ūdens* **Кришьянис Круминьш** подчеркнул, что реализация проекта позволит отказаться от отправки неочищенного шлама в хранилище в Варнукрогсе, что улучшит экологию и уменьшит количество неприятных запахов, на которые нередко жаловались жители Бабите. Кроме того, строительство двух новых метантенков объемом 12 000 м³ значительно увеличит производство биогаза, приближая станцию «Даугавгрива» к 85% энергетической нейтральности и позволяя выполнить требования Европейского Союза.

Долги жителей за воду – проблема хроническая

На фоне необходимости инвестировать в будущее и поддерживать изношенные сети, предприятие сталкивается с острой проблемой задолженностей, накопленных жителями Риги.

Rīgas ūdens на своем сайте *(**www.rigasudens.lv/lv/maksajumu-paradi-daudzdzivoklu-majas**)* ежемесячно публикует список домов-должников. Каждый житель может проверить, входит ли его дом в число неплательщиков и как велик долг.

Топ-10 самых крупных задолженностей многоквартирных домов в Риге (по состоянию на 5.10.2025):

Адрес	Долг (EUR)
Бульв. Анниньмуйжас, 41	**33 575,93**
Ул. Юркалнес, 87	**25 863,36**
Ул. Иерикю, 2В	**23 325,91**
Ул. Зиемелю, 3	16 529,06
Ул. Католю, 17	16 463,96
Ул. Дзелзавас, 76 k-1	12 379,16
Ул. Дарзауглю, 1	12 277,78
Ул. Аусекля, 4	11 597,04
Ул. Католю, 35	11 474,35
Чиекуркалнсская 1-я поперечная, 6	10 144,77

Как видно из приведенных данных, задолженность некоторых домов достигает десятков тысяч евро, что требует серьезного вмешательства.

Что грозит неплательщикам?

Вопрос о том, может ли *Rīgas ūdens* отключить воду всему дому из-за долгов отдельных жильцов, регулируется Законом о водном хозяйстве.

Согласно закону, поставщик услуг *(Rīgas ūdens)* обязан обеспечивать непрерывное предоставление услуг. Права поставщика на временное сокращение или прекращение водоснабжения строго ограничены. Эти права могут быть применены без предварительного предупреждения только в случае прекращения подачи электроэнергии на объекты водного хозяйства, увеличения подачи воды для тушения пожара, а также во время стихийных бедствий или аварий.

Закон не упоминает неплатежи всего многоквартирного дома как причину для немедленного отключения централизованного водоснабжения.

В целом Рига стоит перед вызовом: необходимость масштабных, многомиллионных инвестиций в инфраструктуру (телеметрия за 2,6 млн евро и расширение очистной станции «Даугавгрива» за 54,7 млн евро) вынуждает повышать тарифы, в то время как хронические долги сотен домов (до 33,5 тыс. евро по отдельным адресам) подрывают финансовую базу этой модернизации.

Рижане платят больше, чтобы выбраться из долгов, из проблем с ветхой инфраструктурой и обеспечить устойчивое будущее водных услуг. В

Факт

Долги рижан за воду превышают 850 000 евро, такие неплательщики есть почти в 600 многоквартирных домов.