

Летний дайджест

Делаем ВМЕСТЕ!

ЛЕТО: ПОРА РЕМОНТИРОВАТЬ КРЫШУ!

Уникальная акция: до 20 июля обследование
крыши вашего дома и смета на ремонт –
бесплатно!

Стр. 4

БЕДА С КАНАЛИЗАЦИЕЙ!

Отчего в наших домах засоряются трубы
и как спастись от залития?
Рассказывают специалисты!

Стр. 6–7

№6 (118), июнь 2018

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

КАК СТАТЬ СТАРШИМ ПО ДОМУ?

Все о правах
и обязанностях
человека,
который отвечает
и за себя,
и за соседей!

Стр. 8–9

«НЕЛЬЗЯ, ЧТОБЫ РЕНОВАЦИЯ ОСТАНОВИЛАСЬ!»

Утепление домов греет не только жителей, но и экономику!
Какая ошибка может все испортить?

Стр. 2



АЛЕКСАНДР САКОВСКИЙ: «НЕЛЬЗЯ, ЧТОБЫ РЕНОВАЦИЯ ОСТАНОВИЛАСЬ!»

Программа утепления домов приносит огромную пользу и жителям, и экономике Латвии

Илона МИЛЛЕР

В Латвии при поддержке Евросоюза продолжается программа реновации многоквартирных домов. В рамках этой программы финансовое учреждение *Altum* оплачивает жителям до 50% от стоимости реновации конкретного дома. Недавно в Латвии был подписан рекордный по сумме договор о софинансировании утепления: дом по ул. Даугавас, 2 в Саласпилсе получит на утепление 700 000 евро. Однако экспертам хотелось бы видеть со стороны жителей Латвии больше интереса к обновлению домов.

Почему мы не спешим за деньгами?

Напомним, что до 2020 года власти Латвии готовы разделить между жителями страны 156 миллионов евро. Все эти деньги предусмотрены на реновацию жилья. По подсчетам учреждения *Altum*, средств хватит на оплату 50% стоимости утепления в 1030 домах. Однако за полтора года действия программы в *Altum* получены только 330 заявок.

Для того, чтобы разбудить жителей, государство постоянно облегчает условия доступа к деньгам, но... Очереди за многотысячным софинансированием, мягко говоря, не выстраиваются. Как полагает Александр Саковский, эксперт Рижской ассоциации управляющих и председатель Юрмальской ассоциации управляющих, в стране недооценивают выгоду реновации как для отдельных жителей, так и для всего государства.

Литва обогнала Латвию

– В мае мы с членами Рижской ассоциации управляющих отправились в Литву, чтобы на месте посмотреть на успехи наших соседей в утеплении жилья, – говорит Саковской. – И оказалось, что Литве действительно есть чем похвалиться!

Гостей из Латвии приняла управляющая компания *Mano bustas*, специалисты которой уже провели реновацию в десятках домов.

– Жилой фонд Литвы и Латвии очень похож. Но если Латвия с 2010 по 2016 год при помощи европейской программы софинансирования утеплила только 745 домов, то Литва только за 2016 год реновировала 769

многоэтажек, – рассказывает Александр Саковский.

– Чем же реновация в Литве отличается от реновации в Латвии?

– На первый взгляд, жители Литвы получают помощь от государства даже на менее выгодных условиях, чем латвийцы. Например, там государство при помощи специальных программ финансирует только 30% от стоимости утепления домов, остальные деньги владельцы квартир должны внести сами. Для сравнения: в Латвии доступный жителям грант составляет 50% от стоимости утепления дома.

– Возможно, в Литве есть другие инструменты поддержки жителей?

– Да, Литва предлагает кредиты на финансирование реновации под льготный процент – 3%. Для сравнения: жители Латвии, пользующиеся для утепления дома обычным банковским кредитом, выплачивают по нему 4,5–5% годовых. Но главная поддержка литовцев, думаю, заключается не в льготных процентах по кредитам, а в самом отношении властей к реновации.

«Нам нужны собственные исследования, которые подтвердили бы эффективность реновации, иначе сегодня властям трудно убедить жителей в необходимости вкладывать деньги в работы».

Утепление продлевает жизнь дома

– Но ведь и в Латвии власти приветствуют утепление...

– Верно, но в Литве реновация жилого фонда стала одним из при-



Александр Саковский, председатель Юрмальской ассоциации управляющих

оритетов экономического развития государства. Государство даже выкупило долю информационного портала *delfi.lt* и на этой платформе активно информирует жителей о пользе утепления. В результате желающие пройти реновацию дома стоят в очереди за государственной поддержкой. Важно и то, что для участия дома в программе реновации жильцам в Литве необходимо собрать только 51% голосов собственников квартир.

– А в Латвии?

– В Латвии, чтобы ваш дом подал заявку на софинансирование реновации по государственной программе, нужно собрать 2/3 голосов соседей. А это очень не просто.

– Действительно, собирать голоса жителей сложно, поскольку

ского технологического университета. В заключении литовских ученых сказано, что реновация продлевает сроки эксплуатации здания в среднем на 30 лет.

Чем проще, тем лучше

– Что же делать, чтобы в Латвии продолжалось утепление домов и финансирование ЕС не пропало?

– Думаю, в Латвии на законодательном уровне нужно упростить процедуру принятия решений о начале реновации в конкретном доме. Во многих домах трудно заставить на месте 2/3 собственников квартир, не говоря уже о том, чтобы получить их согласие. Простого большинства было бы достаточно. Далее – нам нужны собственные исследования, которые подтвердили бы эффективность реновации, иначе сегодня властям трудно убедить жителей в необходимости вкладывать деньги в работы. Третий важнейший пункт – это информационная поддержка реновации на самом доступном уровне. Да, латвийское Министерство экономики содержит тематический сетевой ресурс *Dzīvot siltāk!* и проводит семинары в Риге и регионах. Но нам нужны более масштабные информационные кампании, доступные жителям во всех регионах.

– Вы верите, что реновация придет и в маленькие поселки?

Сейчас все заявки поступают в *Altum* из крупных городов.

– Реновация выгодна и даже необходима и домам в небольших населенных пунктах. В этом меня убеждает опыт той же Литвы, где при помощи самоуправлений в первую очередь были реновированы именно деградировавшие небольшие поселки. Например, в Игналине многие дома сегодня – как новенькие. Для государства это очень выгодный способ развивать регионы, поддерживать свою строительную отрасль и удерживать жителей на местах. В итоге реновация дает мощный толчок развитию всей страны.

Как не выстрелить себе в ногу?

– Литва утепляет по 500–750 домов в год, а финансирования, выделенного в Латвии, хватит только на 1000 домов до 2020 года. Стоит ли стимулировать программу, которая через два года прекратится?

– В том-то и вопрос, что программу в Латвии нужно продолжать и после 2020 года, поскольку она приносит выгоду жителям, дает работу строителям и разогревает экономику всей страны. Да, в Министерстве экономики сегодня прямо заявляют, что после 2020 года жителям перестанут выделять «подарки» в виде грантов. Это значит, что вместо софинансирования государство предложит людям, например, льготные проценты по кредитам на утепление. Это хорошо, но этого мало! При таком подходе программа остановится, и мы останемся со своим разваливающимся жилым фондом.

– Что же вы предлагаете?

– Нужно мыслить стратегически. Программа реновации нужна и выгодна нашей стране, значит, нужно бороться за ее продолжение. Для этого само государство должно изыскать резервы для поддержания системы грантов после 2020 года. Не получается выделять домам 50% от стоимости реновации, давайте выделять 20 или 30%! Но отменять финансовую помощь нельзя, иначе страна потеряет отличный инструмент, который способен и в будущем подогревать нашу экономику. **B**

ФАКТ



Предприятие **Sadales tīkls** сообщает, что в Латвии установлено уже 460 тысяч «умных» электросчетчиков. Это составляет примерно 41% от общего количества квартирных счетчиков электроэнергии. Процесс замены продолжается.

ВОПРОС

СОСЕД ЗАПРЕЩАЕТ ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ДОРОЖКОЙ!



«Мы добираемся до своего дома на машине по сервитутной дороге. К сожалению, из-за смены владельцев мы пользуемся не тем историческим путем, которым ездили все годы ранее. Дети, чтобы добраться до школы, вынуждены ходить по другой дороге, которая ведет к ближайшей остановке общественного транспорта. Соседский владелец земли очень сердится и кричит, что дети не должны ходить по его земле. Можно ли через суд добиться установления пешеходного сервитута по этой дороге или указать другое место для пешеходной дорожки через владения соседа? Как решить проблему, если договориться никак не выходит?»

Отвечает Янис Муйжниекс, признанный адвокат:

- Имеются два варианта решения проблемы с возможным дорожным сервитутом. Первый – это все-таки договориться о сервитуте с владель-

цем соседнего участка земли. Для этого с ним нужно заключить договор и занести этот договор с Земельную книгу. Если договориться невозможно, то существует другой вариант – подавать иск в суд. **В**

СУД ОТКЛОНИЛ ИСК ГЕНПРОКУРОРА О НЕЗАКОННОСТИ ОИК

Суд Сатверсме отказался возбудить дело по иску генпрокурора Эрика Калнмейера о неконституционности системы компонента обязательной закупки (КОЗ, ОИК), сообщает портал *lsm.lv*.

Калнмейерс рассказал Латвийскому радио, что суд счел юридическое обоснование недостаточным.

Ранее прокуратура оценила, соответствует ли норма закона о рынке электроэнергии Сатверсме. В результате проверки генпрокурор подал иск о признании пункта об обязанности всем конечным потребителям электроэнергии покрывать траты торговца не отвечающим Конституции.

Партии правящей коалиции также поддержали намерение сформировать рабочую группу, которой поручено до 1 августа 2018 года подготовить оценку влияния ОИК и системы субсидированной электроэнергии на народное хозяйство.

Министр экономики Арвилс Ашераденс («Единство») назвал ОИК в нынешнем исполнении «фундаментальной, национальной и макроэкономической ошибкой». Партнеры по коалиции его услышали. Кучинскис согласился, что его правительство «не может нести ответственность за реше-

ния, принятые в 2010–11-м годах». По его словам, сейчас правительство готово на «очень радикальные шаги».

А пока решение не найдено, Ашераденс предлагает уменьшить расходы населения и предпринимателей по обязательной закупке «зеленой» энергии.

Ранее премьер-министр Марис Кучинскис (Союз «зеленых» и крестьян) заявил, что планы правительства найти возможность отказаться от компонента обязательной закупки появились тогда, когда «посмотрели, что у медведя в животе».

Глава Кабинета министров сказал, что, начав работу, его правительство взялось не допустить рост ОИК. «Однако, когда посмотрели, что у медведя в животе, то увидели очень плохие вещи. Нет других вариантов, кроме как ликвидировать эту систему».

По словам Кучинскиса, это будет нелегко, поскольку есть юридическая ответственность перед производителями возобновляемой электроэнергии. Они вложили миллионы, получили лицензии и заключили договора о продаже электричества за определенную цену.

Впрочем, он также отметил, что нельзя продолжать платить высокую цену производителям. Ее можно поменять, «достигнув взаимного согласия». **В**



НОВЫЙ КРЕМАТОРИЙ И ПОХОРОННЫЕ УСЛУГИ
Лицензированный крематорий в Латвии с правом оказывать услуги кремации
надежный помощник для поддержки в момент траура и боли

Круглосуточный МОРГ: 20 01 83 33 (00-24)
ОФИС В РИГЕ: улица Аптиекас, 13, Рига
ЗАЛ ПРОЩАНИЯ В РИГЕ: улица Екабпилс, 28, Рига
ОФИС И ЗАЛ ПРОЩАНИЯ В ВАЛМИЕРЕ:
Крематорий, Валмиера, у кладбища Коцену, тел. 20888989
www.krematorija.lv • www.valmieraskrematorija.lv • www.krematorijariga.lv



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
- **Kengaraga medicīnas centrs**, ул. Каниера, 13
- **Рижская социальная помощь:**
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр **Avoti**, ул. Авоту, 31. к-2
 - Территориальный центр **Kengaraga krasts**, ул. Ломоносова, 1, к 19
 - Территориальный центр **Vidzeme**, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр **Purvciems**, ул. Пернавас, 1, ул. Иерикю, 26
 - Территориальный центр **Pļavnieki**, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр **Āgenskalns**, ул. 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. 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
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 12 июля

Делаем Вместе! Газета «Делаем вместе!»
Издатель: SIA «EGO projekts»
Рег. номер: 000703294
Телефон: 29172377
Отдел рекламы: 29147618

<http://www.vmeste.lv>
Э- почта: info@kopaa.lv
Rīga, Lāčplēša iela 24, LV- 1011
Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 20 000

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS
www.rna.lv
Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

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

МЕНЯЕМ во всем доме старые квартирные счетчики на приборы **С класса** с возможностью беспроводного считывания
Учет воды **БЕЗ** коррекции
20040513
info@sistemserviss.lv

опыт 25 ЛЕТ

Компания *Building house* начинает уникальную акцию!

До 20 июля закажите проверку своей крыши и получите бесплатную смету на ремонт и 10-процентную скидку на работы, заказанные в течение месяца!

BUILDING HOUSE

САМОЕ ВРЕМЯ РЕМОНТИРОВАТЬ КРЫШУ!

А. ШЕВЧЕНКО

Лето – лучшее время, чтобы задуматься о ремонте крыши. Рижская компания *Building house* предлагает покрытие крыши полиуретаном *Desmopol*. Полиуретановый материал не имеет швов и надежно защищает кровлю от дальнейшего разрушения. В прошлом году этот вид покрытия выбрали 20 домов Риги, этим летом работы уже начаты по шести адресам.

Кому доверить ремонт?

Всем известно, что многие крыши Риги нуждаются в срочном ремонте. Владельцы квартир по многим адресам, договорившись, начали копить деньги на замену кровельного покрытия. Но какой материал выбрать, чтобы не переплатить и получить долгосрочную защиту от влаги?



– Мы предлагаем выбрать полиуретановое покрытие производства испанского завода *Tecnopool*, – говорит Владислав Антонов, член правления *Building House*. – Полиуретан марки *Desmopol* имеет много преимуществ по сравнению с традиционными рулонными материалами.



Представьте себе бетонную крышу, которую покрывают привычным рубероидом. Полотна рубероида имеют места стыков, через которые под покрытие нередко затекает вода.

Влага накапливается под рубероидом, продолжает разрушать бетон и может протечь вниз. Полиуретан, напротив, является бесшовным материалом и при покрытии образует крепкое сцепление с бетонной и любой другой поверхностью крыши. Это значит, что у влаги нет ни единого шанса.

Годится для всех видов крыш!

– Полиуретан – универсальный материал, он годится как для бетонных, так и битумных, и даже жестяных крыш, затронутых ржавчиной, – рассказывает Владислав Антонов. – Покрытие крыши полиуретаном – это капитальный ремонт крыши. Сначала мы тщательно моем крышу водой при помощи аппарата с высоким давлением, затем бетонируем все дырки и трещины, грунтуем поверхность и только затем наносим полиуретановый материал. Срок службы такого покрытия – 25 лет, вдобавок наша компания *Building house* дает пятилетнюю гарантию на свою работу.

Преимущество полиуретанового покрытия перед другими гидроизоляционными рулонными материалами в том, что оно создает бесшовное эластичное покрытие светлого цвета, которое отражает солнечные лучи, не нагревается и в зимнее время года не позволяет нарастать льду.

– А что произойдет через 25 лет?

– После истечения этого времени крышу следует снова промыть водой и в случае необходимости покрасить полиуретаном – говорит Владислав. Есть и еще один важный нюанс: если во время эксплуатации полиуретановое покрытие оказалось повреждено механическим путем, то его очень просто починить. Отверстие просто перекрывают новым слоем материала.

Утепляем чердак

Кроме гидроизоляционных работ компания *Building house* занимается утеплением чердаков и подвалов полиуретановой пеной *Tecnofoam*.



– Владислав, что это за штука такая – полиуретановая пена?

– Это очень качественный бесшовный материал. После высыхания по пене можно ходить, значит, отпадает нужда прокладывать на чердаке специальные мостки, как это делается при использовании ваты в качестве утеплителя. Полиуретановая пена не только жесткая, но и отлично держит воду. Это актуально на случай, если на крыше прорывает ливневую канализацию. Если чердак утеплен ватой, то при подобной аварии материал промокнет и его придется выбрасывать, а полиуретановая пена *Tecnofoam* удержит воду. К тому же она скрепляет конструкции дома и имеет пожарный сертификат огнестойкости класса B2.

– А какой эффект дает утепление чердака пеной?

Подробную информацию обо всех материалах и сертификатах, применяемых компанией *Building house*, можно посмотреть на нашем сайте www.tecnopol.lv. Офис *Building house* находится по адресу: ул. Маскавас, 116, Рига, тел. +371-20555333.

– Это позволяет дому снизить теплопотери и экономить на счетах за отопление в зимнее время года примерно на 10–15%. По моим подсчетам, дом окупает стоимость работ за счет экономии тепла в течение пяти лет. Утеплять чердак слоем пены от 7 сантиметров и больше. Утепление слоем материала такой толщины будет стоить около 21 евро за квадратный метр.

До 20 июля – бесплатно!

Компания *Building house* выполняет весь спектр работ, связанных с ремонтом многоквартирных домов. Это и гидроизоляция крыш, и утепление чердаков, и замена окон, и ремонт в подъездах.

– Сейчас мы получили особенно много заказов на кровельные работы, ремонтируем сразу шесть многоквартирных домов, – говорит Владислав Антонов. – Лестно, что жители этих домов сами сравнили предложения разных строительных компаний и по результатам поручили домоуправлению заключить трехсторонний договор именно с нами.

Начиная с 25 июня, компания *Building house* объявляет особо выгодную для жильцов акцию. Инициативные владельцы квартир, задумавшиеся о ремонте крыши, могут связаться с представителями *Building house* и заказать полное обследование кровли. Наш специалист выедет

на место, составит дефектный акт с фотофиксацией и описанием требуемых работ. По результатам проверки *Building house* передаст представителям дома смету на выполнение необходимых ремонтных работ. Все это до 25 июля – бесплатно.

– Если владельцы домов в течение месяца поручат выполнение ремонта крыши нашей компании, мы предоставим им 10-процентную скидку на эти работы, – сообщил представитель *Building house*.

А если денег не хватает?

– Но что делать, если сегодня у дома нет достаточных ремонтных накоплений?

– Мы советуем все равно вызвать нашего специалиста, который обследует вашу крышу.

Возможно, на данном этапе достаточно будет перекрыть полиуретаном только отдельные участки крыши, чтобы в зимнее время не было протечки. Разумно сразу сделать хотя бы частичный ремонт, поскольку бетон со временем разрушается и потом его будет сложнее восстановить. Вдобавок наш специалист даст представителям дома заключение о работах, необходимых дому в ближайшие годы. На основании этой информации владельцы квартир и домов смогут планировать свои ремонтные работы на будущий период. **B**

Крыша в доме по ул. Гарозес, 19 до и после покрытия полиуретаном



ЗА ЧТО МЫ ПЛАТИМ?

Некоторые управляющие путают жителей, выставляя дополнительные счета за «эксплуатационные расходы» и «текущие ремонты»! Правильно ли это?



Илона МИЛЛЕР

Насколько правильно ваш управляющий начисляет квартплату, а главное – отражает ее в квартирном счете? В этом вопросе мы разбирались вместе со специалистами Министерства экономики и Рижской ассоциации управляющих.

Хитрость или нарушение?

«Добрый день! Нашим домом управляет жилищный кооператив, – написала нам Алина Михалек из Риги. – Мы всегда хвалились перед знакомыми тем, какой у нас хороший управляющий. Пока в других домах плата за обслуживание росла, у нас – стояла на месте. Например, у моей бабушки в доме плата за обслуживание достигла 0,60 евро с квадратного метра ежемесячно. За двухкомнатную квартиру выходит 30 евро только за услуги домоуправления. Зато наш кооператив просит за обслуживание только 0,24 евро с квадратного метра.

Одним словом, мы очень долго гордились тем, какой у нас хозяйственный и нежадный управляющий. Но недавно я всмотрелась в квартирный счет и увидела там дополнительные расходы». У бабушки такой позиции в счете нет. Между тем, мы платим за эксплуатационные расходы еще 0,16 евро с квадратного метра.

Читаю дальше и продолжаю удивляться. Следом за эксплуатационными расходами в счете следует графа

«Текущий ремонт» – еще 0,10 евро с квадратного метра в месяц. Тем временем в вашей газете часто пишут, что все эксплуатационные и текущие расходы по содержанию дома должны быть включены в плату за обслуживание. Получается, управляющий искусственно занижает плату за обслуживание, разделяя ее на разные непонятные жителям позиции?»

Министерство экономики: «Это не запрещено!»

Мы проверили счета разных управляющих и обнаружили, что некоторые действительно указывают в счетах расходы, которые по нормативным актам входят в плату за обслуживание.

Например, в одном счете домоуправление просило у жителей дополнительно заплатить за эксплуатационные расходы, в другой – за содержание коммуникаций, в третьем – за мелкий ремонт. Но имеют ли управляющие право выделять из платы за обслуживание отдельные позиции? И как проверить, не платим ли мы, жители, дважды за одну и ту же услугу?

В Министерстве экономики ответили, что нормативные акты не определяют единого образца для квартирного счета. По этой причине управляющие могут выписывать счета, указывая разные позиции расходов. Главное, чтобы указанные в счете услуги совпадали с теми, которые дом действительно получил от управляющего в соответствии с договором на управление.

Не все так просто

Однако в Рижской ассоциации управляющих не считают, что все так просто.

– Разберемся в том, что входит в плату за обслуживание, – предлагает председатель ассоциации Игорь Трубка. – Согласно действующим правилам Кабинета министров, она состоит из платы за санитарную уборку дома, техническое обслуживание, административные услуги домоуправления, выполнение аварийных работ и накоплений на ремонтные работы.

Плата за обслуживание может быть назначена самими собственниками на общем собрании или же рассчитана управляющим на основании правил Кабинета министров № 1014.

Однако некоторые управляющие действительно выделяют из платы за обслуживание отдельные позиции. Зачем? Думаю, для того, чтобы не вызвать недовольства жителей слишком высокой ценой на свои услуги. Вот пример: управляющий на общем собрании обещает жителям, что плата за обслуживание будет невелика, всего 0,42 евро с квадратного метра. Но умалчивает, что хочет получить от них еще по 0,25 евро за обслуживание коммуникаций (а эта плата должна быть уже включена в плату за обслуживание).

– Это лукавство управляющего?

– Законом действительно не запрещено стоимость обслуживания разделить на несколько позиций. Но это делает квартплату непрозрачной, непонятной жителям.

– И правда, ведь жители не понимают, какие именно услуги получают за плату за обслуживание, а стоимость каких вынуждены будут оплачивать дополнительно!

– Для того, чтобы разобраться в этом вопросе, жителям необходимо проверить не только квартирный счет, но и смету на обслуживание. Каждый управляющий обязан раз в год предоставить владельцам квартир такую смету. Смета – это расшифровка услуг, которые домоуправление обязуется предоставлять за деньги жите-

лей. Вот берем пример: такие услуги, как техническое обслуживание теплосетей, техническое обслуживание лифта и содержание сигнализации, входят в состав платы за обслуживание, но в квартирном счете могут быть указаны отдельно. В таком случае управляющий в ежегодной смете также обязан четко разделить эти услуги, чтобы жители убедились, что не оплачивают одни и те же услуги дважды.

За что придут дополнительные счета?

– Сегодня многие дома меняют управляющего и выбирают, как правило, домоуправление, предложившее самую низкую стоимость обслуживания. Но потом оказывается, что цена низкая, потому что управляющий «забыл» включить в нее плату за текущие ремонты и теперь жителям надо любой ремонт оплачивать дополнительно. Не нарушение ли это?

– В своей практике управляющего я сталкивался с жителями перенятых домов, которые на общем собрании сами просили исключить плату за аварийные работы из ежемесячной платы за обслуживание: «В нашем доме давно не было аварий, нам это не надо!» Если позиция ремонтных работ исключена из сметы управляющего, то в случае аварии управляющий обязан провести ремонт и выставить владельцам квартир дополнительные счета.

– Жители это понимают?

– Хороший управляющий обязан проинформировать клиентов о таком порядке. Но проблемы бывают не только с аварийными работами. Жители обращались в нашу Рижскую ассоциацию управляющих с вопросами по другим позициям квартирных счетов. Иногда управляющие выставляют владельцам квартир дополнительные счета за юридические услуги. Это неправильно.

– Почему?

– Административные услуги домоуправления, в том числе услуги юристов, должны быть обеспечены дому в счет платы за обслуживание. Управляющий обязан спрогнозировать эти траты заранее. Если управляющий не включил работу юристов в плату за обслуживание, это значит, что он искусственно занижает вашу квартплату. Когда в доме появятся должники, такой управляющий скажет владельцам квартир: «Если хотите, чтобы мы подали в суд, платите дополнительно».

– Это обман?

– Я бы назвал это подтасовкой фактов. Также некоторые товарищества вообще не предусматривают для жителей плату за техническое содержание коммуникаций. Управляющий говорит: «Я буду работать в вашем доме за 200 евро в месяц, а остальную часть квартплаты вы будете копить на ремонты». Жители, конечно, радуются, потому что при таком положении вещей могут откладывать на ремонты по 0,20–0,30 евро с квадратного метра ежемесячно. Но управляющий не предупреждает о том, что эти накопления не будут неприкосновенными. Именно из этого фонда он собирается проводить в доме мелкие технические работы. Мы видели случаи, когда в результате такого некорректного сотрудничества жители вообще не могли накопить средства на крупные ремонтные работы – все уходило на ежедневное содержание дома.

Как защищаться жителям?

– А как должен действовать управляющий, чтобы корректно информировать владельцев квартир?

– Он должен указать, какой будет полная плата за обслуживание дома. Например, владелец квартиры должен понимать, что каждый месяц станет платить по 0,60 евро с квадратного метра, из которых 0,10 евро будет уходить на зарплату управляющего, 0,15 евро – на оплату дворника, 0,20 евро – на техническое обслуживание дома и аварийные работы, а еще 0,15 евро – в реальный накопительный фонд, которым управляющий сможет распорядиться только по решению собственников жилья.

– На что надо обращать внимание, когда управляющий предлагает проект платы за обслуживание?

– Владельцам квартир необходимо не только выслушать устное предложение управляющего, но и затребовать письменную смету и проверить, какие именно услуги они будут получать за свою ежемесячную квартплату. Требуйте, чтобы управляющий включил все необходимые работы в плату за обслуживание и подсчитал, какими будут ежемесячные платежи жителей. Также при заключении договора с управляющим разумно указать, что ремонтные накопления в доме можно тратить только по решению общности собственников квартир или правления товарищества. **В**

«КАЖДЫЙ ДЕНЬ У НАС ДО

Выезжая на помощь жителям, сантехники находят в канализации огурцы и памперсы, очки и телевизионные пульты, а однажды достали из трубы новогоднюю елку!

Лиене ВАРГА

Одна из самых частых причин для обращения в домоуправление – это залитие квартиры. Как быстро ремонтная бригада должна прибыть на помощь жильцам? Почему в некоторых случаях надо заплатить за составление акта о залитии? Кто вообще виноват, что в наших домах текут трубы? За информацией мы обратились на предприятие Rīgas namu pārvaldnieks.

Куда звонить в случае аварии?

Обычно все жалобы на неполадки с внутриквартирными коммуникациями поступают к Ивару Дункулису в отдел инженерных коммуникаций Технического управления Rīgas namu pārvaldnieks. Именно он распределяет работы между мастерами домоуправления, которые обязаны помочь жильцам.

– Больше всего жалоб поступает на засорение канализации, и в большинстве случаев жители сами виноваты в проблеме, – признался Ивар Дункулис. – Увы, люди бросают в унитаз или в раковину остатки еды, неправильно переделывают трубы внутри квартиры и присоединяют новую сантехнику к трубам несоответствующего диаметра. Потерпевшие звонят на телефон 80008989 нашей аварийной службы, и ко мне попадают уже оформленные заявки об аварии. В среднем в день я получаю от жителей около 15 таких сообщений.

Красоту навели, а о безопасности забыли

– По каким же причинам жители заливают свои и чужие квартиры?

– Первая причина – неисправности общих стояков дома, вторая – проблема с внутриквартирной сантехникой и трубами, третья, к сожалению, это текущие крыши.

– Многие люди при ремонте в квартире заменили ванны на более компактные душевые кабины. По своему опыту знаю, что они почему-то часто протекают...

– Главный вопрос, это почему вода из протекающей душекабины попадает к соседям. Дело в том, что при ремонте пол в ванной комнате следует сначала покрыть гидроизоляционным материалом и только потом – кафелем. Владельцы же квартир нередко забывают о гидроизоляции. К тому же

при установке душевой кабины все ее соединения нужно хорошенько изолировать силиконом. Мало кто знает, что эти силиконовые швы нужно как минимум раз в год обновлять. Если этого не делать, то швы начинают протекать.

– Но ведь в домах многих серий пол в ванной комнате немного приподнят. Наверное, воде не так-то просто проникнуть через толстое перекрытие?

– Вода направляется, куда ей удобнее, и очень быстро просачивается через бетон. Если вы в своей ванной комнате выльете на пол ведро воды, через час у соседей будет мокрый потолок.

Мифы и заблуждения насчет «Крота»

– По какой причине засоряется канализация?

– Большая беда нашего времени – это экономия воды. Особенно это касается горячей воды. Если жители используют мало воды, то на стенах канализационных труб скапливаются органические осадки, вода начинает стекать все хуже и хуже.

– В таком случае человек покупает бутылку «Крота» и заливает ее содержимое в раковину.

– Верно, он заливает бытовую химию в канализацию и допускает очередную ошибку: забывает смыть «Крота». Если химию не смыть большим количеством воды по инструкции, то она пропитывает осадки на стенах труб и превращает их почти в камень.

– В народе бытует обратное мнение, что в трубы вообще опасно лить бытовую химию, потому что вместе с осадками она разъедает и сами трубы. Это правда?

– Нет, это заблуждение. Главное, это смыть химию через десять-пятнадцать минут после применения. В таком случае «Крот» не повредит ни вашим внутриквартирным трубам, ни общим коммуникациям дома.



Иварс Дункулис, отдел инженерных коммуникаций Технического управления Rīgas namu pārvaldnieks

– А если я «Крот» не смою и иду на работу?

– Тогда накопившиеся в трубе волосы, остатки жира, моющих средств и т.п. превратятся в твердую массу. Мастер домоуправления будет вынужден разбирать стояк и чистить его вручную.

Если труба лопнула за кафельной стеной...

– Во время ремонта жители частенько зашивают стояки регипсом и кафелем. Кто должен снимать эти декоративные перегородки, если за ними лопнула труба?

– К сожалению, мы с такими проблемами сталкиваемся каждый день. Снимать регипсовые стены и кафель в соответствии с законом должен сам владелец квартиры.

– А если владелец квартиры говорит: «Я не умею»?

– Наши мастера могут выполнить эти работы за дополнительную плату.

– Смонтировать перегородки обратно они тоже могут?

– Конечно.

– И сколько это стоит?

– Час строительных работ стоит 10,54 евро. К этому надо прибавить стоимость материалов. Но, конечно, мы советуем жителям при ремонте прятать общие коммуникации только за такими конструкциями, которые будет просто снять. Например, это может быть стенка на петлях.

– Владелец любой квартиры скажет, что аварии бывают раз в десять лет, поэтому красота в туалете важнее практичности.

– Это ошибочное мнение. Благодаря тому, что коммуникации легко осмотреть, владелец квартиры избегает больших трат. Предположим, стояк в вашем туалете не лопнул, но начал немного протекать. Если он скрыт за стенкой, протечка незаметна и может длиться годами, пока труба не лопнет и не зальет всю квартиру и всех нижних соседей. В свою очередь, если труба на виду, то легкую протечку легко заметить и устранить.

– Логично!

– Наши люди при ремонте не только зашивают стояки регипсом, но и выкладывают ниши каменной ватой, мол, чтобы из-за стены им не дуло. Но такая самодельная изоляция тоже вредит коммуникациям, поскольку в закрытой нише будет скапливаться конденсат. В результате металлические трубы начинают ржаветь быстрее.

«Я вам двери не открою!»

– Предположим, авария все-таки произошла, но житель не пускает ваших работников в квартиру для ремонта...

– Такое происходит примерно в каждом третьем случае.

– Как же домоуправление ремонтирует лопнувшую в такой квартире трубу?

– Мы звоним и пишем владельцу квартиры, просим допустить нас до коммуникаций. Если это возможно, стараемся отремонтировать трубы со стороны лестничной клетки, для чего иногда разбираем часть стены. Но если лестничная клетка недавно отремонтирована, конечно, остальные жители будут недовольны.

– Кому вы впоследствии выставите счет за восстановление разрушенной стены? Наверное, нарушителю, который не впустил вас в квартиру?

– Увы, но платить за такие работы должны все владельцы квартир из общего накопительного фонда.

– В домах многих серий к трубам нельзя подобраться со стороны лестничной клетки. Как поступаете в таких случаях?

– Если владелец квартиры упорствует и не пускает ремонтников внутрь, то дом вынужден сидеть без воды.

– И как долго это может продолжаться?

– Рекордный срок в нашей практике – месяц. Но не всегда причина в



упрямстве владельца. Возможно, жилец просто уехал за границу.

– Как же быть, если человек действительно уезжает на несколько месяцев, но хочет, чтобы в случае аварии сотрудники домоуправления могли попасть в квартиру?

– Лучший выход – сообщить об отъезде в домоуправление и оставить нам номер телефона доверенного человека, у которого будут храниться ваши ключи.

– Управляющий имеет право взломать дверь квартиры, если жилец находится в отсутствии?

– Нет. Единственное, что мы можем, это оставлять ему сообщения, письменно требуя выполнить нормы закона и обеспечить управляющему доступ к общим коммуникациям в его квартире.

– Что делать, если человек неделями упорствует?

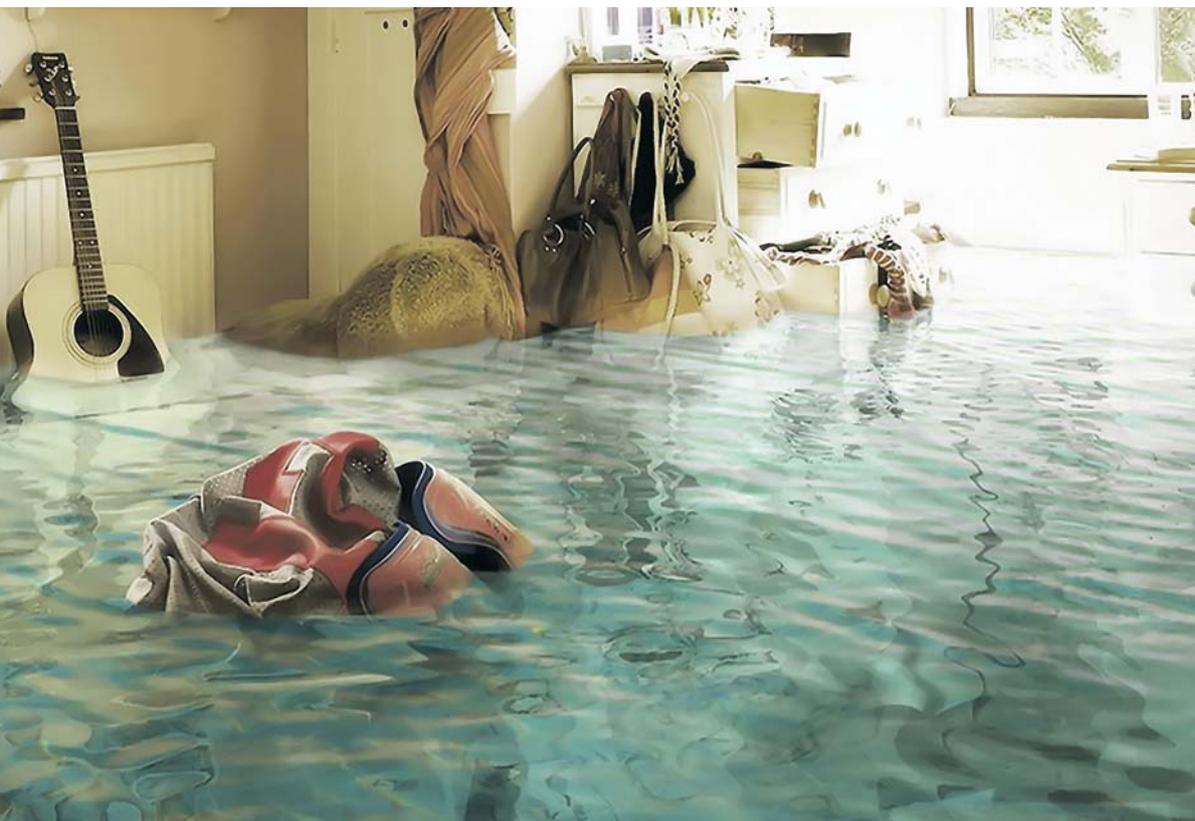
– В самом крайнем случае мы пускаем новую трубу в обход такой квартиры и подключаем жителям воду. Но такие решения приходится принимать раз в три-четыре месяца.

Закрепите шланг стиральной машины!

– Вы упомянули, что жители могут сами навредить коммуникациям. Какие ошибки они допускают?

– Самый распространенный случай, это неправильное подключение нового сантехнического оборудования в квартире. Предположим, человек делает ремонт и решает перенести унитаз. Перенеся трубы и неправильно подключив унитаз, спустя какое-то время вы получите серьезные про-

15 ЗАЛИТЫХ КВАРТИР!»



блемы. Еще одно слабое место – это гибкие шланги.

– Что с ними не так?

– При ремонте жители устанавливают гибкие шланги китайского производства, срок службы которых – два месяца. Можно и не заметить, как такой шланг начнет протекать. Экономия на шланге может плохо кончиться, если будет залита нижняя квартира.

– На чем еще не стоит экономить?

– На душевых и кухонных смесителях. Дешевые смесители не предусмотрены для наших условий, их тонкий материал быстро приходит в негодность.

– Часто причиной залития становятся стиральные машины. Как защититься?

– Главное, это хорошо закрепить сливной шланг стиральной машины. Наши люди часто вешают его на край ванны, и при сильном напоре слива оставшийся без присмотра шланг может легко соскочить. Если слив устроен правильно, стоит время от времени прочищать его сифон (если такой предусмотрен). Сама машина с исправными уплотнителями нигде протекать не может.

В канализацию уплывают игрушки и очки

– Сантехники нередко жалуются на дикость жителей. Правда, что некоторые люди весь мусор спускают в унитаз?

– К сожалению, да. Во время консервации жители бросают в унитаз огурцы, в молодых семьях спускают туда памперсы. Таких историй множество. Крупным отходам в канализации

доставать некуда. Они пройдут через общий стояк, но в лежаче застрянут.

– И что тогда?

– Канализационные массы, не находя выхода вниз, начнут подниматься по стояку. Как правило, от таких зловонных затоплений страдают жители первых этажей.

– Домоуправление будет искать виновного в засорении канализации?

– Это невозможно сделать, потому что одним стояком в пятиэтажном доме пользуются пять квартир. Но хочу напомнить жителям, что засорение общей канализации, это очень серьезная проблема, ликвидация засора может потребовать много времени и денег. По этой причине не стоит бросать в унитаз или раковину что попало. Помню случай, когда наши работники вскрыли канализацию одного дома и нашли там телевизионный пульт, игрушечного медвежонка, футляр от очков, массу пластиковых пакетов и гигиенических предметов. В другом доме в канализации нашли новогоднюю елочку, еще в одном случае – трупик котенка. Кухонные полотенца в трубах, это тоже не редкость. Мастера достают эти предметы, но за ремонт платят сами жители из общих накоплений дома. Получается, что небрежным отношением к канализации владельцы квартир сами себя вводят в расходы.

Время реагирования – 30 минут

– Как быстро работники *Rīgas namu pārvaldnieks* приезжают на помощь жителям?

– Время реагирования на срочные вызовы – до 30 минут. В

рабочее время выезжают наши работники, ночью – сотрудники аварийной службы. В любом случае жители при аварии должны звонить на наш бесплатный номер телефона **80009090**.

– Чем работа аварийной службы отличается от услуг, предоставляемых дневными работниками домоуправления?

– Первая задача аварийной службы – локализация утечки. Мастера отключат дому воду и по мере сил постараются отремонтировать коммуникации. Если трубам нужен крупный или сложный ремонт или мастера не могут прочистить канализацию, то жителям нужно ждать обычную ремонтную бригаду, работающую днем.

– Значит, в худшем случае, если авария произошла вечером в пятницу, мы можем остаться без воды до утра понедельника?

– В худшем случае – да.

Ремонт крана – за отдельную плату

– В каких случаях жильцу приходится оплачивать работу аварийной или ремонтной бригады домоуправления?

– Если авария произошла на участке общих коммуникаций (границей их обычно считается вентиль после счетчиков воды и первое колено канализации под раковиной), то работы будут проведены за счет общих накоплений дома. Если труба потекла в квартире за счетчиками, потек кран или унитаз, то владелец квартиры должен заказать ремонт сантехникам домоуправления за собственные средства или же пригласить сантехника со стороны.

– Как быстро сантехник домоуправления должен выполнить работы в квартире, заказанные на коммерческой основе?

– На следующий рабочий день.

– Может ли случиться, что домоуправление откажет в выполнении платного заказа?

– Сантехник обязательно проверит, какой именно ремонт нужен в квартире, и договорится с владельцем квартиры о сроках исполнения работ. Но наши сантехники действительно исполняют не все виды сложных работ и не все нужные детали имеют под рукой. Тогда жителю могут подсказать, что быстрее и удобнее заказать работу в другом месте. А еще бывает, что наш сантехник едет менять кран по заказу, а по пути получает сообщение об аварии. В таком случае его долг первым делом отправиться на аварию.

Сколько стоит акт о залитии?

– Как действовать человеку, который обнаружил залитие своей квартиры?

– После ликвидации аварии он может получить акт с указанием причины залития. Важно знать, для каких именно целей нужен такой акт. Если акт запрашивает страховая компания, то мы делаем обследование и выдаем бумагу за отдельную плату. Также важно, где произошла авария. Если потекли общие трубы, то акт можно получить бесплатно. Если же житель верхнего этажа опрокинул ванну, то пострадавший сосед должен будет заплатить за составление акта.

– Сколько стоит составление акта?

– Единая плата за услугу – 10,54 евро.

– Как быстро домоуправление должно провести обследование затопленной квартиры?

– В течение двух рабочих дней специалист свяжется с пострадавшим жильцом и договорится о времени для встречи. Максимальный срок обследования – пять дней со времени аварии. В это время мы без проблем можем констатировать все последствия залития.

Потек стояк между этажами...

– Наша читательница спрашивает: что делать, если течет стояк между двумя этажами?

– В таком случае наша ремонтная бригада должна договориться о ремонте с владельцами обеих квартир – верхней и нижней. Необходимо будет выдолбить перекрытие и поменять поврежденную часть трубы.

– Как поступать, если владелец каждой квартиры говорит:

«Идите долбить потолок (или пол) к соседу, а не ко мне»?

– При таких ремонтах нужно разрушить часть перекрытия в обеих квартирах, провести работы только снизу или только сверху мы не можем.

– Кто после работ будет чинить перекрытие?

– Наши мастера, поскольку перекрытие считается общей собственностью дома.

Историческим домам нужны новые трубы

– Какие еще ошибки могут дорого стоить владельцу квартиры?

– Любая самовольная перестройка в квартире может привести к беде. Например, во многих квартирах центра Риги исторически не было туалета или ванной комнаты. Канализационные трубы там имеют диаметр всего 50 мм, поскольку рассчитаны на один раковинник. Но новые владельцы таких жилищ, конечно, хотят установить в квартире и унитаз, и душевую кабину, и стиральную машину, и кухонный измельчитель. Все эти устройства человек подключает к маленькой трубе. Конечно, в доме тут же начинаются проблемы.

– Что же делать людям, которые и в старых домах хотят иметь современные удобства?

– Им необходимо созвать общее собрание всех владельцев квартир и принять решение о перестройке всей домовой канализации. Домоуправление помогает жителям согласовать нужные работы, накопить средства и установить новые трубы.

Проверяйте вентили!

– Правда ли, что домоуправление отвечает за состояние труб до наших квартирных вентилях, установленных после счетчиков воды?

– По закону все общедомовые коммуникации до стояка, включая и сам стояк, находятся в общей собственности дома – за них отвечает домоуправление. Все прочее, в том числе и квартирные вентили горячей и холодной воды, принадлежит владельцу соответствующей квартиры, и это его зона ответственности.

– Кто должен менять квартирные вентили в случае протечки?

– В Риге вентили меняет управляющий, причем бесплатно. Очень советую жителям проверять, как работают их квартирные вентили, установленные перед счетчиками воды. Хотя бы раз в год эти краны нужно покрутить. В противном случае, если вентиль выйдет из строя, при аварии вы не сможете своевременно перекрыть воду в квартире. **В**

КТО ТАКОЙ СТАРШИИ

Жители имеют право выбирать своего уполномоченного и контролировать его решения! Рассматриваем самые спорные ситуации

Лиене ВАРГА

Многие дома Риги выбирают уполномоченных лиц и целые домовые советы. Это помогает жителям успешнее сотрудничать с домоуправлением. Однако движение старших по дому – дело новое. У людей появляются вопросы: не обманет ли старший по дому, каковы его полномочия, не примет ли он невыгодных для дома решений, как контролировать работу этого человека?

В Риге много отличных старших по дому. Однако не во всех домах сотрудничество складывается сразу, жители боятся подвохов. Вот, какую историю рассказывает наша читательница Людмила:

«В нашем доме по проспекту Курземес происходит что-то странное. Сначала объявился сосед, который захотел стать старшим по дому. Этот человек ходил по квартирам, но многие жители отказывались подписываться в протоколе голосования за его полномочия старшего. Однако потом оказалось, что он все-таки объявил себя старшим и даже зарегистрировал в доме общество собственников, в котором состоит сам и всего двое-трое других квартирладельцев.

Мы с соседями хотели поговорить с этим человеком, но не могли ни заставить его дома, ни получить номер телефона. Вскоре жители, которые были против самозваного уполномоченного, узнали, что он опять ходит по дому и собирает подписи за ремонт. Приходил этот человек и ко мне, и я от растерянности подписала опросный лист, ведь в доме действительно давно не было ремонта.

Но потом мы с соседями спохватились и поняли, что хотели бы получить какие-нибудь документы. Считаю, что старший по дому обязан показать нам хотя бы приблизительную смету ремонта и сообщить, кто будет выполнять работы: муниципальное домоуправление или фирма, выбранная самими жителями. Ничего этого получить не удастся, на лестничных клетках старший по дому вывесил только результаты голосования. Мы просто не можем добиться встречи с этим человеком!

Лично меня беспокоит то, что этот человек за спиной большинства жителей создал общество собственников. Возможно, от лица этого общества он хочет перенять дом и управлять им самостоятельно. По слухам, он и раньше управлял какими-то домами, но разорился. Теперь я боюсь, что моя подпись будет использована совсем в других целях, чем объявил сомнительный старший. Например, что с этим опросным листом этот человек сможет перенять управление домом или набрать кредитов. В домоуправлении помочь не могут, а куда еще пойти со своими опасениями, я не знаю.

Я прилагаю вопросы, появившиеся у наших жителей. Прошу опубликовать ответы в газете, ведь в похожую ситуацию может попасть любой дом!»

Ответы на важные вопросы читательницы подготовлены при помощи специалистов Департамента жилья и среды Рижской думы.

Кто и как должен выбирать старшего по дому? Какой документ является подтверждением его полномочий?

Люди часто путают разные понятия: старший по дому, уполномоченное лицо, управляющий, поэтому нужно объяснить, что значит каждый из этих терминов. Статус старшего по дому в законодательстве Латвии не определен. Такому человеку не обязательно иметь специальное образование, его просто выбирают на общем собрании собственников квартир для выполнения функции посредника между жителями дома и управляющим. Переизбрать старшего по дому можно тем же путем, каким его выбрали.

В свою очередь, управляющий, это совершеннолетнее и дееспособное физическое или юридическое лицо, которое на основании договора об управлении производит работы по управлению домом. Юридический статус такого человека определяется Законом об управлении жилыми домами.

Читательница спрашивает, может ли простой собственник квартиры перенять управление домом. Ответ – нет, не может, если только у него нет таких полномочий. Только собственники квартир на общем собрании или путем письменного опроса могут принять общее решение о том, какому лицу они доверяют интересы своего дома. Таким представителем может стать юридическое или физическое лицо, полномочия которого описываются и закрепляются в договоре. Для принятия такого решения необходимо, чтобы «за» проголосовали владельцы квартир, представляющие 50 + один процент квартирных собственников дома.

Если мы говорим о выборах простого посредника для связи с домоуправлением (старшего по дому), то муниципальное предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* соглашается сотрудничать с лицом, за которого проголосовали собственники, представляющие 2/3 квартирных собственников дома.

Для выбора лица, которое на основании договора взаимных полномочий должно перенять управление домом у самоуправления, достаточно простого большинства голосов.



Получается, что за старшего по дому проголосовали только наши соседи, которые этого человека поддерживают. Мнения остальных никто не спрашивал. Разве это правильно?

Как уже говорилось, чтобы выбрать так называемого старшего по дому, необходимо согласие собственников квартир, которые представляют две трети собственности жилого дома.

В 19 статье Закона о квартирной собственности говорится, что любое решение можно принять либо на общем собрании, либо путем письменного опроса. В обоих случаях должны быть проинформированы ВСЕ собственники квартир. Если в доме проходит общее собрание, приглашение на него рассылается или вручается всем владельцам не меньше, чем за неделю. Собрание считается легитимным, если на него пришли собственники квартир, представляющие не менее половины квартирных собственности дома. Если в доме проводится опрос, то его организаторы обязаны выслать каждому квартирному владельцу проект предполагаемого решения и дать две недели на обдумывание ответа. Если человек не отозвался и не вернул опросный лист, считается, что он проголосовал против. Принимать решение, просто обходя квартиры с опросным листом, законом не разрешается.

Можем ли мы, несогласные и опомнившиеся владельцы квартир, оспорить статус и полномочия старшего по дому и как это сделать?

Сначала нужно удостовериться, что человек действительно получил полномочия. Он может называть себя старшим по дому, но не являться таким, потому что 2/3 собственников не проголосовали за него. С протоколом общего собрания можно ознакомиться у управляющего.

Если человек все-таки признан старшим по дому, соседи могут оспорить его полномочия, опять же созвав собрание или проведя анкетирование.

Какие документы нужны уполномоченному жителями представителю дома или обществу собственников, чтобы перенять управление домом? Кто проверяет наличие и правильность этих документов и принимает решение о передаче дома?

Как уже говорилось, простой старший по дому, не наделенный полномочиями от собственников, перенять дом не может никак. Если сообщество собственников принимает соответствующее решение, самоуправление может передать управление домом либо обществу, либо лицу, уполномоченному на основании договора взаимных полномочий. Для этого нужно, чтобы «за» проголосовали собственники, представляющие большую половину квартирных собственности дома.

Консультации о процессе перенятия дома и методическую помощь в подготовке документов можно получить в Департаменте жилья и среды Рижской думы по адресу Рига, ул. Бривибас, 49/53, 5 этаж, 512 кабинет.

Процесс передачи права управления жилым домом (от самоуправления – собственникам квартир) состоит из трех этапов:

■ Собственники квартир принимают решение о перенятии прав управления жилым домом. Для этого они учреждают общество собственников квартир или выбирают уполномоченное лицо (физическое или юридическое), в обоих случаях подписывая взаимный договор управления жилым домом, в котором оговариваются права и обязанности управляющего и собственников квартир. Это решение можно оспорить в суде, который может признать решение собственни-

В И ПО ДОМУ?

ков квартир недействительным. Это происходит в случаях, когда решение было принято без соблюдения норм Закона о квартирной собственности. Иск можно подавать в течение трех месяцев со дня, когда соответствующий хозяин квартиры узнал или должен был узнать решение общего собрания собственников, но не позже, чем через год после принятия такого решения.

■ Департамент собственности, после получения всех документов, готовит распоряжение председателя Рижской думы о передаче права управления домом собственникам квартир и готовит для подписания акт сдачи-приема дома.

■ Департамент собственности и представитель собственников квартир подписывают акт сдачи-приема дома, договор об управлении неприватизированной части жилого дома (если есть неприватизированная квартира), после чего права управления общей собственностью переходят к сообществу владельцев квартир. Не позже, чем через месяц после перенятия дома, муниципальный управляющий передает обществу собственников или уполномоченному лицу дома все документы, права и обязанности, связанные с управлением домом, а также неиспользованные средства и имущество.

Надо помнить, что при перенятии прав управления домом жители имеют право заключить договор с прежним управляющим, но получают намного больше полномочий контролировать средства дома, поручать домоуправлению разные работы, выбирать исполнителей ремонтов.

Департамент жилья и среды Рижской думы является учреждением, которое принимает заявки на передачу права управления жилым домом и проверяет законность решения сообщества собственников, а также консультирует собственников на всех этапах перенятия дома.

Как мы можем оспорить передачу дома, если считаем, что наши подписи были собраны обманом путем совсем под другим документом?

Владельцы квартир, которые подписываются под каким-то решением, должны убедиться, что

на опросном листе напечатан текст соответствующего решения (то есть нельзя подписываться на листе, где оставлены только места для подписей, ведь его действительно можно приложить совсем к другому проекту решения).

Если владелец квартиры считает, что подпись его была подделана, ему следует обратиться в полицию.

Можем ли мы, подозревая мошенничество, заранее обратиться в Рижскую думу, чтобы наш дом не передавали конкретному обществу собственников? Что для этого требуется?

Если протест будет подан от имени большинства собственников квартир конкретного дома, Департамент жилья и среды Рижской думы совместно с Департаментом собственности оценит ситуацию и остановит передачу права управления домом.

Должна ли Рижская дума информировать остальных жителей дома, если общество или старший по дому обратятся в Департамент жилья и среды, чтобы перенять дом?

Вернемся к тому, о чем мы уже говорили: простому «старшему по дому» учреждения Рижской думы НИКОГДА не передадут права управления домом. Однако дом будет передан обществу собственников или уполномоченному лицу, если за это проголосовало более половины собственников квартир.

Рижская дума не обязана сообщать собственникам дома о том, что их уполномоченный обратился с заявкой о передаче управления домом. Департамент жилья и среды только оценивает соответствие документов требованиям нормативных актов.

Сможем ли мы создать второе общество собственников, чтобы честно управлять домом от лица владельцев или право управления навсегда будет за-

креплено за обществом, которое создано в доме первым?

В доме можно создать неограниченное количество обществ собственников. Однако управлять домом может только то общество, которое уполномочено на это самими владельцами квартир. Если домом управляет общество собственников, в которое входит большинство жителей конкретного дома, то нет смысла организовать новое общество. Куда лучше, если члены общества выберут нового председателя или правление.

Если домом управляет юридическое лицо, которое не является товариществом собственников, или неудовлетворенные работой товарищества владельцы квартир по какой-то причине не могут переизбрать его правление, то на общем голосовании собственники могут выбрать другого управляющего.

Разве вообще может быть зарегистрировано общество собственников, в котором состоит всего два или три человека?

В Законе о квартирной собственности не указано, сколько владельцев квартир должны войти в общество собственников. Однако в Законе о товариществах и учреждениях говорится, что для создания общества достаточно двух человек. Но такое общество имеет право перенять управление домом у муниципального домоуправления только в случае, если за это проголосовали собственники, представляющие более 50% квартирных собственности данного дома.

Что значит сам факт создания в доме общества собственников? Может ли оно против нашей воли представлять наши интересы и в каких сферах?

Сам факт создания общества собственников означает только то, что владельцы квартир выполнили требования Закона о приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправления и Закона о квартирной собственности. Однако, чтобы перенять права управления домом, обществу потребуется об-

щее решение собственников о том, что именно это общество имеет право управлять домом. Как и в случае с одним уполномоченным лицом, за подобные полномочия общества должны проголосовать собственники квартир, представляющие простое большинство квартирных собственности.

Надо помнить, что правильно принятое решение собственников является обязательным и для тех владельцев, которые голосовали против или воздержались.

Может ли общество собственников или старший по дому, даже если за него проголосовали 51% собственников, взять кредит в банке от имени дома?

Сообщество собственников должно принять отдельное решение о кредите – дальше дело банка. (От редакции добавим, что банки стали весьма осторожны в выделении кредитов и, как правило, требуют от представителей дома, чтобы за заем проголосовало не менее 75% собственников квартир).

Что происходит, если вчера большинство жителей проголосовали за ремонт в доме, а сегодня опять-таки большинством голосов было принято решение против ремонта? Какое из решений домоуправление должно принимать во внимание?

Если большинство владельцев квартир голосует за то, чтобы поменять принятое ранее решение, об этом необходимо информировать управляющего и предоставить ему протокол нового общего собрания либо голосования. Если жители меняют решение быстро, конечно, ремонт начат не будет. Но муниципальное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* каждый такой случай оценивает отдельно. Если между решениями прошло много времени, возможно, что домоуправление уже заключило договор на его выполнение или даже начало работы. В таком случае отменить ремонт нельзя. **В**

ЧТО ГОВОРИТ ЗАКОН

■ Порядок созыва общего собрания оговаривается в двух законах. При перенятии права управления жилым домом у самоуправления нужно соблюдать нормы Закона о приватизации жилых домов государства и самоуправления (статья 51 и 51¹), а также Закона о квартирной собственности. В свою очередь, все остальные общие решения в доме принимаются только в порядке, оговоренном Законом о квартирной собственности.

■ В 19 статье Закона о квартирной собственности определен порядок, в котором созывается общее собрание собственников квартир. Например, приглашение на общее собрание высылается или выдается под подпись каждому собственнику не позже, чем за неделю перед мероприятием. Приглашения можно доставлять владельцам и иначе, например, по электронной почте, но этот порядок сначала нужно закрепить

общим голосованием собственников. В приглашении указывается время и место собрания, предполагаемая повестка дня.

■ В 16 статье Закона о квартирной собственности определено, что решение общего собрания собственников квартир является обязательным для всех жителей, если «за» проголосовали квартировладельцы, представляющие большую половину квартирных собственности дома.

■ В соответствии с 20 статьей Закона о квартирной собственности владельцы квартир имеют право принимать решение без созыва общего собрания – в виде письменного опроса. Это допустимо, если только ранее сообщество собственников не проголосовало за то, чтобы соответствующие вопросы решались только на очном общем собрании.

■ Общество собственников квартир в доме могут организовать любые двое владельцев, но это будет только общественная организация без права представлять дом. Такие права обществу может дать только сообщество всех собственников квартир, если за это проголосуют владельцы квартир, представляющие большую половину квартирных собственности дома. Также дом должен заключить с обществом договор полномочий на управление домом, для чего требуются голоса собственников, представляющих более половины квартирных собственности дома.

■ В нормативных актах не существует понятия старшего по дому, но муниципальное предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* соглашается сотрудничать с лицом, за которое проголосовало не меньше 2/3 собственников квартир.

ЗА ЧТО МОГУТ ВЫСЕЛИТЬ ИЗ ПРИВАТИЗИРОВАННОЙ КВАРТИРЫ?

При взыскании долга в Латвии не делают исключений для семей с детьми, жильцов-пенсионеров или инвалидов



«Мы живем в приватизированной квартире, но два года назад я потерял работу и стал должником перед домоуправлением. Сумма долга небольшая, всего 2000 евро, но и квартира у нас оценена всего в 3500 евро. Сейчас дело дошло до судебного исполнителя, который сообщил, что будет продавать квартиру с аукциона. Я до сих пор не могу взять в толк, как можно выселить человека из его собственной квартиры, в которую вложено столько труда и денег!»
Роберт

Лиене ВАРГА

Многие жители Латвии уверены, что нельзя выселить хозяина приватизированной квартиры. Другие считают, что должников не выставляют за дверь, если в семье есть дети или пенсионеры. Однако закон не предусматривает исключений для отдельных категорий должников. Каждый, кто серьезно задолжал перед домоуправлением, может лишиться жилища.

О том, какие механизмы защиты должников существуют в Латвии, рассказал наш консультант – юрист Александр Алексеенко.

– За что человека могут выселить из СОЦИАЛЬНОЙ квартиры?

– За то, что он не платит за наем или не оплачивает коммунальные платежи более трех месяцев (статья 28² Закона о найме жилого помещения). Выселение происходит либо добровольно, либо через суд. Против воли человека и без суда его не могут выслать из квартиры.

– За что человека могут выселить из неприватизированной МУНИЦИПАЛЬНОЙ квартиры?

– Ответ такой же. Его могут выселить за то, что он не платит за наем и не оплачивает коммунальные платежи более трех месяцев подряд. За долги перед, скажем, другим человеком, кредиторами, телекоммуникационными компаниями и т. д. такого человека выселить из квартиры не могут, так как социальное и неприватизированное, муниципальное жилье НЕ ЯВЛЯЕТСЯ собственностью должника.

– За что человека могут выселить из его собственной квартиры?

– Собственника жилья могут выселить, если у него накопились неисполненные долговые обязательства (не обязательно перед домоуправлением), суд принял решение о взыскании и судебный исполнитель не видит возможности обратиться взыскание на

какую-либо собственность человека, кроме как на саму квартиру (статья 570 Гражданско-процессуального закона). Сначала судебный исполнитель должен попытаться взыскать долги с зарплаты, счета в банке, ценных бумаг, машины и т. д. Если ничего этого у человека нет, то судебный исполнитель имеет право забрать и продать жилье должника.

– Могут ли должника выселить из квартиры (социальной, неприватизированной или своей собственной), если в семье растут несовершеннолетние дети?

– Конечно, могут. Но тут есть важный нюанс: семье с несовершеннолетними детьми после выселения должна быть предоставлена другая квартира. Если кредитор подает иск о выселении, зная, что в семье должника есть малолетние дети, то он обязан указать их данные в исковом заявлении в суд. А суд, приняв такое исковое заявление, в течение трех дней должен сообщить сиротскому суду, что в его делопроизводстве находится дело, по которому придется выселять несовершеннолетних. Сиротский суд должен сообщить об этом факте местному самоуправлению, на территории которого находится данный сиротский суд. В свою очередь, повторное уведомление сиротскому суду отправляется тогда, когда суд уже ВЫНЕС решение о выселении несовершеннолетнего ребенка из жилого помещения. Обязанность сиротского суда – надзирать

за тем, чтобы семье перед выселением было предоставлено другое жилье. Другими словами, когда выселяют семью с малолетними детьми, ей должна быть предоставлена другая квартира.

– А что, если истец не указал в исковом заявлении в суд то, что в семье есть несовершеннолетние дети? Как тогда семье получить муниципальную квартиру сразу после выселения?

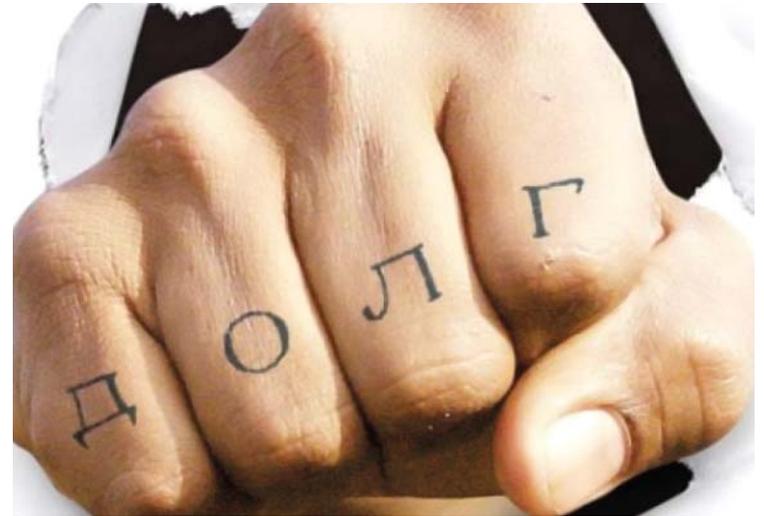
– В таком случае должник должен САМОСТОЯТЕЛЬНО уведомить суд о том, что растит детей. Это можно сделать во время подачи в суд пояснения на полученное исковое заявление. Если суд уже принял решение о выселении, то у ответчика, после того, как пришло уведомление добровольно освободить данную квартиру, есть право обратиться в суд с ходатайством об отложении исполнения данного решения. Обоснование: в квартире проживают несовершеннолетние дети.

– Когда именно семьям с детьми должны предоставить жилье? Когда решение суда о выселении вступило в силу или когда выселение уже состоялось?

– Согласно статье 28.2 Закона о найме жилых помещений самоуправление в трехмесячный срок после вступления в силу решения суда должно предоставить нанимателю с несовершеннолетними детьми другое жилое помещение.

Очень важный момент: должники с несовершеннолетними детьми, в случае получения искового заявления о выселении, в котором НЕ указаны несовершеннолетние члены семьи, находящиеся на их попечении, должны информировать суд о своем имущественном положении и социальном статусе. То же самое должны сделать малообеспеченные пенсионеры и малообеспеченные инвалиды, которые не имеют возможности работать.

Семьи должников без несовершеннолетних детей, но имеющие право на социальное жилье, также имеют право просить суд отложить выселение, пока не подойдет их очередь на социальное жилье. Но очереди обычно достаточно длинные, поэтому вряд ли суд разрешит так долго проживать в собственной квартире. К тому же выселение отложат только в случае, если квартира не приватизированная, а муниципальная.



– Могут ли должника выселить из квартиры, если он является пенсионером по возрасту или выслуге лет?

– Конечно! Но если доходы пенсионера низкие и по правилам самоуправления он может после выселения встать на очередь на муниципальное жилье, то так и надо поступить. Сам по себе статус «пенсионер» не дает возможности получить социальное жилье. Сразу после выселения пенсионерам не обязаны предоставить квартиру.

А теперь, внимание! Пенсионеры, если их приняли на очередь получения жилья, могут просить суд отложить решение суда о выселении до тех пор, пока им не будет предоставлена квартира от самоуправления. Важный нюанс: обычно суд откладывает решение о выселении на один год. Но иногда может продлить этот срок еще на 12 месяцев. Для этого должнику надо за месяц до окончания первого срока, на который отложили выселение, написать прошение в суд о новой отсрочке выселения.

– Могут ли должника выселить из квартиры, если он является инвалидом первой, второй или третьей группы?

– Если речь идет о выселении из социальной или неприватизированной квартиры, то исполнение решения суда о выселении нанимателя из жилого помещения откладывается до момента предоставления самоуправления нанимателю другого пригодного для проживания жилого помещения (статья 36³ Закона о найме жилого помещения).

Из собственной квартиры такого человека могут выселить. Но если инвалид 1-й, 2-й или 3-й группы встал на учет на получение муниципального жилья, он имеет право одновременно попросить суд отсрочить исполнение решения о выселении.

– Какую квартиру должны предоставить бывшим должникам, которые потеряли свое предыдущее жилье за долги?

– Это зависит от возможностей самоуправления. Но нигде не сказано, что такая квартира должна быть точно такой же, как жилье, которое семья потеряла из-за долгов. В законе сказано только то, что предоставляемая квартира должна быть годной для проживания. Остальное – количество квадратных метров на человека, степень благоустроенности – определяют правила каждого самоуправления. Вполне может быть, что человека выселяют из квартиры со всеми удобствами, а самоуправление предложит ему комнату типа общежития или дом без удобств. Надо понимать, что в таком случае город заботится только о том, чтобы должник не остался на улице, а не о том, чтобы предоставить ему максимум удобств.

– Если должник получил сообщение из суда, в котором ему сообщают о начале судопроизводства о долге, то как он может защищаться на этом этапе?

– Для начала, перед тем как дать свои пояснения на исковое заявление, человек должен определиться: согласен ли он с выставленной суммой, не согласен или частично согласен. Если он полностью согласен с суммой, которую ему выставили в качестве долга, то я советую заключить с домоуправлением мировое соглашение о том, как, когда и по каким частям он будет гасить этот долг. Данное заключенное соглашение должен утвердить суд. Но даже если должнику не удастся полюбовно договориться с истцом о выплате долга, то даже после решения суда о взыскании долга у должника есть возможность себя защитить. Он вправе обратиться в суд с просьбой разбить оплату взысканной суммы на части. В случае, если суд удовлетворит данное ходатайство, у истца не будет права обратиться в суд за исполнительным листом. Таким образом ответчик сможет сам постепенно выплатить долг и сэкономит на издержках за работу судебного исполнителя. **B**

ТЫ ЧЬЕ, ЖИЛЬЕ?

Муниципальная квартира: завещать, оплатить, передать



О. БЛУКИС

- Можно ли приватизировать квартиру, в которую семья въехала в советское время?
- Как задекларировать в муниципальной квартире еще одного жильца?
- Можно ли приватизировать муниципальную квартиру соседки, если ее собираются выселить за долги по коммунальным платежам?
- В каких случаях у вас могут отобрать квартиру в муниципальном доме?

С каждым годом все больше горожан получают муниципальное жилье. И вместе с получением долгожданной квартиры растет количество вопросов, с ней связанных. Много неясностей и в сфере муниципального жилья, которое было получено в советское время. На все волнующие вопросы нам ответили в квартирном отделе департамента жилья и среды Рижской думы.

Наш собеседник – советник директора департамента жилья и среды Рижской думы Иво Киришлатс.

Срок аренды муниципальной квартиры

– Сколько в Риге неприватизированных квартир, которые принадлежат городу?

– Примерно 13 500.

– На какой срок заключены договоры найма в этих квартирах?

– Есть три вида договоров. В случае, если жилое помещение сдано в аренду до 31 декабря 2001 года, у жильцов на руках находятся бессрочные договоры. В квартирах, которые были сданы в эксплуатацию в новых домах или выделены жителям после 1 января 2002 года, договоры заключаются на два года. Если самоуправление сдает человеку социальную квартиру, то договор будет заключен на шесть месяцев.

– Можно ли сейчас приватизировать муниципальную квартиру, в которую семья въехала в советское время?

– Да, это возможно. В случае, если в жилом доме еще не началась плановая приватизация, квартиру можно приватизировать за сертифика-

ты. Если срок плановой приватизации закончен, то купить квартиру можно только за деньги.

– Где можно оформить приватизацию своей квартиры, которая была выдана в советское время, и какие документы надо иметь с собой?

– Для того, чтобы провести процесс приватизации, надо обратиться в приватизационную комиссию жилых домов Рижского самоуправления (Рига, ул. Персес, 10/12, информационные телефоны: 67012649; 67012634). С собой надо иметь удостоверение личности и договор найма.

Плата за обслуживание

– Кто определяет плату за наем муниципальной квартиры?

– Плата за наем для жильца муниципальной квартиры равна плате за обслуживание в приватизированных квартирах того же дома. Ее считают так, чтобы она покрывала расходы по обслуживанию жилого дома (услуги домоуправления и ремонты).

– Обязан ли город заранее предупредить нанимателей о том, что плата за наем будет повышена?

– Закон о найме жилых помещений говорит, что о каждом повышении арендной платы надо предупреждать за шесть месяцев, если только в договоре не указан более короткий срок.

– Допустим, наниматель муниципальной квартиры хочет сделать перепланировку, например, объединить санузел с ванной комнатой. Нужно ли ему разрешение Рижской думы?

– Все работы по перепланировке надо вести в соответствии с законом и нормативами. Вот что следует для этого сделать:

- написать в домоуправление заявление о желании сделать перепланировку квартиры и присоединить список изменений,
- получить разрешение домоуправления,
- согласовать перепланировку со стройуправой.

– А что, если жилец хочет провести всего лишь косметический ремонт?

– Тогда ему необходимо написать домоуправу заявление о сроках запланированных работ и получить справку о том, что работы согласованы. Эта справка поможет, если соседи пожалуются в полицию на шум.

Налоги – кто должен их платить

– Должен ли наниматель муниципального жилья каждый год платить налог на недвижимость, ведь квартира-то ему не принадлежит?

– В 11-м пункте Закона о найме сказано, что наниматель обязан покрывать налог на недвижимость.

– Кто должен платить за муниципальную квартиру, если в договор найма внесены три человека?

– Оплачивать счета должны все лица, проживающие в этой квартире! У членов семьи нанимателя имеются точно такие же права и обязанности, как и у самого нанимателя. К слову, наниматель квартиры имеет право потребовать разорвать договор аренды с теми членами его семьи, которые более чем три месяца не исполняют договорных обязательств (например, не участвуют в оплате счетов).

Кто может унаследовать квартиру

– Вместе с матерью в договор найма внесены ее дети, однако сейчас они разъехались. Могут ли дети после смерти мамы вернуться в муниципальную квартиру?

– Да, конечно. Все члены семьи, которые вписаны в договор аренды жилых помещений, сохраняют свое право использовать муниципальную квартиру. Даже в том случае, если они долгое время не жили в этой квартире.

– А может ли наниматель завещать муниципальную квартиру человеку, который не вписан в договор найма?

– Нет, муниципальная квартира является собственностью самоуправления, и ее нельзя завещать.

Кто может жить в муниципальной квартире

– Женщина прописана в муниципальной квартире со своим сыном. Может ли сын привести в эту квартиру свою молодую жену?

– Если все совершеннолетние члены семьи, имена которых занесены в договор аренды, согласны с тем, что на их территории будет жить еще один человек и самоуправление не возражает против этого, то у невестки появится право жить в этой муниципальной квартире.

– Отец с сыном жил в денационализированном доме и получил от города муниципальную квартиру. Однако со временем мальчик перешел жить к маме и задекларировался по новому адресу. Потеряет ли сын право жить в муниципальной квартире в будущем?

– Декларирование места жительства по другому адресу не может служить основанием для того, чтобы несовершеннолетний ребенок потерял право на проживание в муниципальной квартире, в которой живет его бабушка и его отец. Выписать несовершеннолетнего ребенка из договора аренды жилых помещений можно только по заявлению двух его родителей. Заявление следует подать в домоуправление.

– Могут ли я приватизировать муниципальную квартиру соседки, которую выселяют за долги?

– Нет, такое право есть только у нанимателя или членов его семьи.

– Женщина вписана в договор найма одна. После получения муниципальной квартиры она вышла замуж. Имеет ли ее муж право жить в этой квартире?

– Да, самоуправление примет решение, что у мужа этой женщины есть право использовать это жилое помещение, поскольку он стал членом семьи нанимателя.

– Женщина вписана в договор найма одна, через какое-то время она вступила в гражданский брак. Может ли она задекларировать этого мужчину в своей квартире?

– Человек, не внесенный в договор найма, не может жить в муниципальной квартире, а также декларировать там свое место жительства. Сначала ему нужно разрешение самого нанимателя и хозяина квартиры, Рижской думы. Для того, чтобы получить разрешение, нанимателю и человеку, который планирует жить в квартире нанимателя, надо обратиться с заявлением в департамент жилья и среды Рижской думы (Рига, ул. Бривибас, 49/53, 5-й этаж).

– Могут ли нанимателя муниципального жилья лишиться квартиры, если он без разрешения хозяина жилья (города) пустит к себе жить чужого человека?

– Да, такое возможно! Также с нанимателем могут расторгнуть договор, если он будет сдавать свое муниципальное жилье другому человеку. Причем на улице может оказаться не только сам наниматель, но и члены его семьи. (Об этом говорит статья 28.6 Закона о найме жилых помещений).

– Женщина получила квартиру, в договоре найма – она и ее сын. Потом она вышла замуж. Кто получит право жить в этой квартире после ее смерти? Сын, который давно задекларировал свое место жительства в другом месте, или муж?

– Этот вопрос должны решить сами родственники. Если у них не получится договориться, то им надо будет обратиться в суд. Члены семьи несут солидарную ответственность, которая основана на условиях договора найма. Если человек, имя которого вписано в договор аренды, но который задекларирован по другому адресу, не использует ту муниципальную площадь, на которую имеет право, то ему надо написать заявление и попросить исключить его из договора. Это заявление надо подать домоуправу. **В**



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

ЖИЛЬЦАМ НАЧИСЛЯЮТ РАЗНУЮ ПЛАТУ!



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

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

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

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

КАК УЗНАТЬ, КУДА УШЛИ ДЕНЬГИ?



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

С уважением, Гунар»

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

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

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

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

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

ПОЧИСТИЛИ КАНАЛИЗАЦИЮ, ВЫСТАВИЛИ СЧЕТ...



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

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

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

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

«ОПЛАТИТЕ СРАЗУ ВЕСЬ ДОЛГ!»



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

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

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

КТО ЗАПЛАТИТ ЗА ЛОДЖИИ?



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

С уважением, Иева»

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

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