

Делаем ВМЕСТЕ!

КАК СТАТЬ УПРАВЛЯЮЩИМ? Стр. 8–9

Все о вузах и учебных центрах, где вас обучат на домоуправа или старшего по дому!

ВЫ ПОЛУЧИЛИ Стр. 9

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ RĪGAS SILTUMS?

На предприятии рассказывают, как реагировать на письма о долгах, чтобы вам не отключили горячую воду!

№7 (119), июль 2018

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ОТКРОЙТЕ ДВЕРИ, К ВАМ ПРИШЛИ!

Работников
каких служб
вы обязаны пустить
в квартиру
по первому
требованию?

Стр. 10–11

«ХОЧУ
ОЗНАКОМИТЬСЯ
С ДОМОВЫМ ДЕЛОМ!»

Где хранятся все документы,
связанные с вашим домом, и как их получить?

Стр. 6–7



КАК РАБОТАЕТ РЕГИСТР УПРАВЛЯЮЩИХ?

Хотите знать все о квалификации и образовании домоуправа? Государство вам поможет!



«Наш дом хочет поменять обслуживающую компанию, выбрать более ответственное и профессиональное домоуправление! Понятно, что первым делом мы стали расспрашивать активных жителей соседних домов – довольны ли они своими управляющими, кооперативами и товариществами собственников. Собрали информацию, выбрали несколько компаний с хорошей репутацией, у каждой запросили смету на обслуживание нашего дома, чтобы знать, как изменится наша квартплата. Как только получим предложения от выбранных домоуправов, созовем общее собрание квартировладельцев – и будем думать, к какому управляющему перейти.»

Но пока время этого главного собрания не выбрано, мы хотели бы собрать о выбранных управляющих больше информации. Соседи вот подсказали, что в Латвии создан государственный Регистр управляющих, в котором должны быть данные каждого домоуправления. Подскажите, где искать этот регистр и какие сведения из него можно почерпнуть!»

Регистр управляющих жилыми домами свободно доступен в интернете по адресу https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers. Для того, чтобы жителям было удобно искать сведения об управляющих, в регистре имеется функция поиска управляющего по на-

званию компании или по адресу конкретного дома.

Информация Регистра управляющих доступна любому желающему, который регистрируется в системе через интернет-банк или электронную карту ID.

Но надо сказать, что далеко не все управляющие Латвии внесли свои данные в этот регистр. Во-первых, регистр управляющих является всего лишь информационным. Главная его цель – собрать актуальную информацию о лицах, которые занимаются или желают заниматься управлением жилых домов и соответствуют всем критериям, которые предъявляет управляющим закон. В Законе об управлении жилыми домами не предусмотрено никакого наказания для домоуправа, который не внес свои данные в регистр. Договор дома с таким управляющим все равно будет действителен, а сам управляющий будет отвечать за свою работу в объеме, предусмотренном нормативными актами.

С другой стороны, если данные управляющего – частного или юридического лица – внесены в Регистр управляющих, значит, это лицо и правда имеет необходимое образование для управления жилым домом. Так что, если хотите удостовериться в том, соответствует ли квалификация управляющего требованиям нормативных актов, проверьте его наличие в государственном Регистре управляющих. **B**

НУЖЕН РЕМОНТ? ПОЛУЧИТЕ ДЕНЬГИ!

Рижская дума продолжает оплачивать 50% от стоимости необходимых работ. В июне деньги выделены семи домам



Рижская дума продолжает выделять жителям средства на ремонт домов. Напомним, что по программе самоуправления любой многоквартирный дом может получить софинансирование в размере 50% от стоимости работ по утеплению, ремонту и благоустройству.

В мае Рижская дума подписала договора с первыми домами, которые прошли конкурс в Рижском энергетическом агентстве и получили одобрение специальной комиссии самоуправления. В середине июня договора подписаны еще с семью участниками программы.

Эти семь домов получат 81 тысячу евро, следовательно, должны выполнить ремонты стоимостью более 160 тысяч евро. На самих жителей при

этом ляжет только половина необходимых расходов.

В Рижской думе нам сообщили, что дому по ул. Алояс, 2 присвоено 4547 евро. Домом управляет товарищество собственников *Alojas namis*. На деньги самоуправления и частично за собственный счет жильцы отремонтируют цоколь здания и проведут косметический ремонт в подъезде.

А вот товарищество *Ozolcieta tēja 10/5* получило от самоуправле-

ния 16945 евро на ремонт гидроизоляции бетонной крыши по адресу ул. Брукнаса, 8. Самостоятельно накопить нужную сумму жильцам было бы не просто, а теперь они могут получить новую крышу за полцены.

Товарищество собственников *Kazanti namis* обслуживает совсем небольшой дом по ул. Казарму, 8. Здесь жители пока не планируют больших ремонтов, им бы починить горячий и холодный водопровод в подвале. На эти цели самоуправление выделило без малого 1000 евро, столько же за работы заплатят сами владельцы квартир.

Большое софинансирование Рижской думы в июне получил жилищный кооператив *Inženieris*. Самоуправление выделило ему 17 350 евро на замену кровельного покрытия для пятиэтажного дома по ул. Маскавас, 252/2. Если бы не эта помощь, жителям, скорее всего, пришлось бы отложить работы для создания необходимых накоплений. А вы и сами понимаете, что такое накопить 17 000 евро. Это трудная задача даже для жителей больших домов.

Интересно, что деньги по программе самоуправления получат и ближайшие соседи дома, описанного выше. Общество собственников *Nams – 254*, управляющее домом по ул. Маскавас,

254/6, получило почти 7500 евро на утепление торца и восстановление отделки фасада.

Общество собственников *Brantkalna 9* потратит более 25 тысяч евро на замену окон и дверей в помещениях общего пользования и восстановление гидроизоляционного покрытия крыши. Половину работ оплатит Рижская дума.

А рекордное софинансирование в размере 21 300 евро получил кооператив 78В на утепление двух торцевых стен.

Представители домов, желающие получить софинансирование на ремонт или реновацию в своем жилом

доме от Рижского самоуправления, за консультацией могут обратиться в *Rīgas enerģētiskās aģentūra* («Рижское энергетическое агентство»), по адресу ул. Бривибас, 49/53 (5 этаж, 518 кабинет). Собственников квартир ждут по вторникам с 9:00 до 13:00 и по четвергам с 13:00 до 17:00 часов. Координатор программы – Мария Круглова, marija.kruglova@riga.lv.

Также консультацию можно получить по мобильному телефону **26664533**.

По этому же адресу – ул. Бривибас, 49/53 (5 этаж, 518 кабинет) – нужно подавать готовые заявки на софинансирование. **B**

Akeju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

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

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

«Я ПОТЕРЯЛ СВОЮ КВАРТИРУ!»

Жители Латвии продолжают верить мошенникам и остаются без жилья

Латвийский совет присяжных управляющих сообщил, что почти каждый второй нотариус за последние два года сталкивался со случаями, когда мошенники пытались выманить или действительно выманивали у настоящих владельцев их квартиры. Важно знать, что жертвами жуликов все чаще становятся молодые люди и даже предприниматели.

Мошенники пользуются нашими ошибками

– Всего 10–15 лет назад жертвами мошенников чаще всего становились пожилые и одинокие люди, – говорит председатель Совета присяжных нотариусов Янис Скрастиньш. – Но теперь ситуация кардинально поменялась, квартиры теряют и молодые люди, и даже опытные бизнесмены.

Какие же ошибки чаще всего допускают потенциальные жертвы мошенников? Совет нотариусов вместе с Государственной полицией провели исследование и обобщили полученные данные.

Необдуманные действия со своей собственностью

В 54% случаев, когда в сделке удавалось определить признаки мошенничества, имелись все признаки необдуманных действий самого владельца недвижимости.

Приведем пример. В процесс подготовки сделки владелец недвижимости сам неумело составляет частный договор купли-продажи дома или квартиры, при этом он стопроцентно полагается на честность второй стороны. Владелец может даже не понимать значения договора, но все равно подписывает документ и отправляется к присяжному нотариусу только для получения прошения о закреплении прав нового собственника в Земельной книге.

Что дальше? Ничего хорошего. Нередко уже после завершения сделки открывается, что в таком договоре содрожались условия, ограничивающие права бывшего владельца недвижимости или ставящие его в невыгодное положение. В такой ситуации присяжный нотариус уже ничем не поможет. К сожалению, в нормативных актах Латвии не предусмотрено обязательное участие нотариуса при заключении сделок с недвижимостью. Каждый владелец может сам решать, каким будет содержание и форма того же договора купли-продажи.

Выбор неопытного или плохого советчика

В 43% случаев собственники рискуют своей недвижимостью или собственностью именно по причине плохих советов, полученных от других людей.

– Нередко люди перед заключением договора или принятием решения консультируются не с профессионалами, а с соседями, родными, друзьями или же ищут информацию в интернете, – говорит Янис Скрастиньш. – Но советы, основанные на личном опыте, могут быть бесполезными или даже вредными для другого человека, ведь они не учитывают особенностей его ситуации. В результате в договорах

и других документах появляются довольно рискованные для конкретного владельца условия.

Это мнение подтверждает и глава Госполиции Интс Кюзис:

– Мы говорили с жертвами мошенников и видели, что причиной беды становилось их собственное незнание, доверие к случайной информации и словам знакомых. В наше время квартиры больше не отнимают силой или угрозами. Мошенники разработали рафинированные схемы и рассчитывают на доверие людей. Иногда человеку для начала якобы предлагают юридическую помощь, а в результате он либо теряет собственную квартиру, либо приобретает жилье, которое, как оказывается впоследствии, уже продано кому-то другому.

Кстати, важная ошибка многих квартировладельцев, которые получают жилье в наследство, – это промедление с регистрацией права собственности в Земельной книге. Исполнительный директор Совета нотариусов Вия Пизич говорит, что свое право собственности нужно регистрировать как можно быстрее. Ведь недостаточно купить или унаследовать квартиру. Она должна стать вашей официально, а для этого надо подать документы в Земельную книгу. Владелец, который этого не делает, оставляет простор для действий мошенников.

Необдуманные действия с имуществом и деньгами

Если еще пару лет назад серьезной проблемой для правоохранительных органов были поддельные доверенности, позволяющие жуликам зарегистрировать или продать недвижимость от лица настоящего собственника, то сегодня мошенничество стало более скрытным и постепенно переходит в виртуальную среду. Это и приводит к участившимся случаям обмана молодых людей и предпринимателей.

Получается, что человек сам помогает преступникам, необдуманно распоряжаясь своими деньгами (9,1% от всех случаев обмана) или личными данными (7,4%). Как это происходит? Мошенники просят перевести на их счет некую сумму, например, как аванс за приобретение квартиры, а затем исчезают. Бывает также, что человеку предлагают деньги за то, чтобы он открыл пустой банковский счет, который затем преступники используют для отмывания денег. А поскольку эти деньги могут быть получены от продажи квартиры, обманом выманенной у другого лица, то доверчивый владелец банковского счета может оказаться на скамье подсудимых.

Оцените риски!

В прошлом году количество случаев мошенничества в крупном размере увеличилось на 2%, утверждают в Государственной полиции.

– С улучшением экономической ситуации увеличивается и активность жуликов, – говорит глава Госполиции. – Мы просим жителей страны не терять бдительности при заключении сделок и больше доверять государственным нотариусам, которые по вашему желанию могут подготовить договор купли-продажи имущества и оценить как саму сделку, так и связанные с ней риски. Наша практика показывает, что если человек вовремя обратился к нотариусу, то беду можно предотвратить. Нотариусы в таких случаях вовремя замечали мошеннический характер сделки и обращались в полицию. **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

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

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

Счётчики воды, тепловые счётчики
Проверка – 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. Иерикю, 26
 - Территориальный центр **Plavnieki**, 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**
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 16 августа

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

«ПОЛОВИНУ ТЕПЛА БУДЕМ ЭКОНОМИТЬ!»

В Саласпилсе утепляют целый квартал многоквартирных домов!

Марина МАТРОНИНА

Саласпилс удивляет: этим летом в городе идут работы по утеплению целого квартала многоквартирных домов по ул. Целтниеку и Энергетику. «При подготовке к реновации мы помогли соседям, а соседи из соседних домов помогли нам», – говорят в доме по ул. Целтниеку, 2. По этому адресу утепление планируется завершить к сентябрю, и жильцы рассчитывают на существенное уменьшение счетов за услуги *Salaspils siltums* уже в отопительном сезоне 2018/2019.

Убедили квитанции соседей!

Комплексное утепление домов в Латвии ведут с начала 2000-х годов. Однако многие жители все еще сомневаются в финансовой безопасности этого мероприятия («А вдруг квартирные счета после реновации не уменьшатся, а наоборот, вырастут?») и в его эффективности («А вы докажете, что в квартирах действительно станет теплее!»). Убедить жителей могут только положительные примеры других домов. В Саласпилсе этих примеров хватает.

– Наш дом сравнительно новый, – рассказывает Надежда Белоусова, уполномоченное лицо дома по ул. Целтниеку, 2. – Может показаться, что в утеплении он и не нуждается. Но однажды знакомые из соседнего утепленного дома показали нам свои счета за теплоэнергию. Пока мы платили за отопление по 100 евро в месяц, жители реновированного дома получали счета только на 10 евро.

Должны сэкономить вполюину!

Но предположим, что все это только соседские разговоры. Нельзя же, действительно, решаться на реновацию 36-квартирной девятиэтажки на основании только соседских счетов! Правильно, говорит Надежда, но те счета стали поводом призадуматься.

Настоящие же разговоры начались в доме спустя много месяцев, когда жители осторожно проголосовали за проведение энергоаудита, то есть проверки «холодных» мест здания и расчета возможностей по экономии теплоэнергии.

В первой части своего заключения энергоаудитор сообщал только то, что жители дома по ул. Целтниеку, 2 знали и так: дом теряет тепло на тысячи евро. Драгоценная энергия утекает через стыки в бетонных панелях, в старых окнах, через холодные холлы, неутепленный чердак и подвал. Чего

там, теплоэнергия утекает даже через стены. Среднее потребление тепла на обогрев на квадратный метр в год здесь составляло около 100 kWh.

– По расчету энергоаудитора и решениям технического проекта реновация должна сэкономить нам по меньшей мере половину этой теплоэнергии, – говорит Надежда.

Вот и аргумент.

Управляющий очень помогает

А причем тут помощь соседей? – да очень даже причем! Сама Надежда проектировщик, в соседнем доме живет профессиональный сметчик; а еще чуть дальше, через двор, домом управляет человек, который уже участвовал в утеплении трех многоэтажек. Встречаясь и разговаривая, все эти люди помогали друг другу в работах, связанных с подготовкой реновации. Это значительно сократило время, и удалось избежать множества ошибок. Проект на все дома квартала выполнил один и тот же архитектор, приняты единые решения по фасадам, здания будут выглядеть как единый комплекс. В результате в одном только маленьком квартале этим летом утепляют четыре дома, а пятый, по ул. Энергетику, 1, надеется начать работы в следующем году.

– Переговоры с жителями мы тоже начали года два назад, – подтверждает Янис Клявиньш, уполномоченный представитель дома на ул. Энергетику, 1, – но отстали от соседей по ул. Целтниеку, 2, потому что решили сменить управляющего.

Теперь обоими домами управляет компания *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

– Большое спасибо команде этого домоуправления и лично председателю его правления Игорю Трубку, – говорит Надежда. – Конечно, задача управляющего – коммунальные вопросы, но в *Rīgas namu apsaimniekotājs* нам помогают и юристы, и бухгалтер. Управляющий смог выделить специалиста, который помог в подготовке документации, провести

собрания жильцов, конкурсы на строительные работы и сейчас ведет сопровождение проекта.

Каких трудностей ждать?

Однако текущими вопросами реновации занимается сама Надежда и ее помощники из числа жильцов-активистов. Как уполномоченное лицо она принимает участие в собраниях строителями, присматривает за ходом работ, и зная все подробности проекта, обращает внимание сторителей на детали, важные для дома и жильцов. Не имея в своем резерве человека, который хотя бы немного был знаком со строительством, общности квартировладельцев трудно придется во время реновации. Скорее всего это приведет к удорожанию проекта.

Но вести одни только сахарные речи про реновацию Надежда не готова. Активистам дома трудно пришлось и в процессе переговоров с жильцами, и в процессе оформления необходимых документов для получения 50-процентного софинансирования работ от государственного финансового учреждения *Altum*.

– Во время окончательного голосования на реновацию согласились более 70% владельцев квартир, – говорит Надежда. – Но ведь перед голосованием больше года приходилось говорить с каждым соседом – объяснять, что нужно сделать в доме, чтобы не терять тепло впустую, показывать расчеты.

А когда документы ушли в *Altum*, начались другие сложности. Пришлось три раза проводить конкурс на закупку, длительная и сложная процедура бумагооборота, по ходу проекта меня-

лись бланки, в результате пришлось перезаключать договора с подрядчиками. По программе еврофондов нам выделили более 150 тысяч евро в качестве софинансирования работ (общая стоимость проекта – 309 тысяч евро). Справедливости ради стоит отметить высокий уровень специалистов *Altum* – всегда на связи, ответят на любой вопрос, стараются идти навстречу дому, найти лучшее решение. Следующий шаг – банк. На другую половину реновации необходим кредит.

– В банке мы тоже потратили месяцы. Получился длинный список документов, некоторые также менялись по ходу оформления. Я понимаю, сидя в кабинете, чиновники смотрят на реновацию совсем иначе, чем мы, жители... Но факты – дело неоспоримое – в октябре 2017 успешно закончился последний конкурс на строительные работы, в феврале, после длительной проверки проекта в *Altum*, жители согласовали смету, а кредит дом получил только в мае 2018.

На опережение!

Но вот трудности позади и многоэтажка оделась строительными лесами. Сейчас реновация идет полным ходом, и жители соседних домов ходят к Надежде на экскурсии так же, как раньше она сама ходила по адресам других утеплительных работ.

– Каменную вату какой толщины вы выбрали для утепления фасада? – дознается у Надежды сосед Янис из дома по ул. Энер-

гетику, 1. Узнав, что проектом предусмотрен утеплительный слой толщиной в 150 миллиметров, продолжает спрашивать: – А стояки горячей и холодной воды в квартирах собираетесь менять?

Стояки воды и канализации – это важный для дома вопрос. Конечно, после 30 лет эксплуатации в ходе реновации желательнее поменять бы и эти коммуникации, и стояки отопительной системы. Но жители были против (во-первых, при старых трубах снижалась общая стоимость реновации, во-вторых, никто не захотел разбирать свои регипосвые стены и кафельную кладку в ванной и туалете). Однако же лежаки всех главных коммуникаций в подвале и на чердаке будут заменены в обязательном порядке.

– Еще у нас появится современная система вентиляции, – перечисляет Надежда, а также система учета тепла – на каждый радиатор устанавливаются счетчики теплоэнергии, которые в отличие от алокаторов будут рассчитывать реально потребленное владельцем каждой квартиры количество теплоэнергии. Разумеется, температуру в радиаторах можно будет регулировать по собственному желанию. Считывание показаний – одновременно по всем квартирам, по интернету данные поступают на пульт управляющему, ожидаем значительное снижение коррекции воды.

В квартирах по необходимости установят новые стеклопакеты, все





Старшие по дому Надежда (ул. Целтниеку, 2) и Янис (ул. Энергетику, 1)

«Реновируя все нуждающиеся дома, мы уменьшим потребление дорогого тепла в них как минимум в половину».

лджии остеклят по единому проекту. В подвале, который еще дышит ремонтной сыростью, реконструируют теплоузел, что также должно обеспечить дому экономию теплоэнергии:

– Надо сказать, что реконструкция теплоузла все равно понадобилась бы со временем, ведь предприятие *Salaspils siltums* каждый год перед началом отопительного сезона выдвигает все новые и новые требования к подготовке этого узла. Мы идем на опережение этих требований и энергетических регул ЕС.

После завершения работ в подвале планируется выполнить новые отдельные сарайчики для каждой квартиры. Перед работами жители почистили подвал, выбрасывали годами хранящиеся там вещи. Получилось несколько контейнеров никому не нужного мусора.

Реновация в цифрах

Что же в результате получают владельцы квартир в доме по ул. Целтниеку после окончания работ? В принципе, получают они практически новый дом, в котором будет выполнен даже косметический ремонт лестничной клетки. При этом хозяин средней двухкомнатной квартиры должен будет заплатить за работы около 4000 евро. Многие, посчитав в уме свои доходы и ставки по банковскому кредиту, сообщили, что расплатятся с управляющим сразу. Таких в доме набралось около 20%, остальные же жители будут выплачивать стоимость реновации постепенно, в течение 15 лет. Ежемесячный платеж на одну среднюю квартиру составит около 30–35 евро.

– Но вы сразу отминусуйте от обычного квартирного счета взносы

на ремонтные работы, которые мы каждый месяц делали до реновации, – говорит Надежда. – Это шесть-восемь евро в месяц на квартиру. Не будет необходимости ежегодно замазывать швы и чинить старые трубы. И еще посчитайте, сколько жители будут экономить на дорогой теплоэнергии.

По окончании работ ожидаем, что средний годовой счет за квартиру вместе с оплатой кредита для жителей дома по ул. Целтниеку не станет больше. Плюс они получат комфорт, благоустроенную среду – и даже отремонтированную кабину лифта. Насчет лифта Надежда рассказывает так:

– На его ремонт мы можем потратим деньги, которые нам обещает Саласпилсская дума. У нас ведь самоуправление решило поддерживать дома, ведущие реновацию. Каждому из них выделяют определенную сумму, в зависимости от площади. После того, как сдадим дом в эксплуатацию, мы получим более 10 000 евро. Можно было пустить эти средства на оплату кредита или дополнительные строительные работы, но большинство предлагает вложиться в лифт.

Какой вывод Надежда Белоусова сделала для себя в процессе утепления дома? Первое – это необходимость хороших отношений с соседями из других домов. Помогая друг другу, такое большое дело выполнить намного проще. Второй вывод – нет смысла откладывать реновацию на потом. До 2020 года в Латвии действует программа грантов, по которой каждый желающий дом может получить от учреждения *Altum* средства, равные 50% стоимости работ по утеплению. Стоит начать переговоры с соседями сегодня, ведь на подачу заявок на софинансирование осталось только два года.

Как организовать утепление своего дома?

Комментирует Александр Саковский, директор по развитию обслуживающей компании *Rīgas namu apsaimniekotājs*, эксперт Рижской ассоциации управляющих:

– Предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs* обслуживает около 200 жилых домов, из которых жители 21 дома приняли решение о реновации. Дом по ул. Целтниеку, 2 стал первой ласточкой, остальные дома находятся на этапе разработки проекта.



Александр Саковский, директор по развитию *Rīgas namu apsaimniekotājs*

– Они смогут начать утепление уже в этом году?

– В этих домах уже выполнены подготовительные работы – проведено техническое обследование, имеется заключение энергоаудитора. Все это документы, которые нужны для качественного проектирования работ по утеплению. Но до начала реновации по этим адресам

еще нужно преодолеть несколько этапов.

– Каких же?

– Для каждого дома будет изготовлен проект реновации, на основании которого специалисты составят так называемую сигнальную смету, дающую понимание о реальной стоимости работ. Далее вместе с уполномоченными лицами дома нам предстоит провести закупочную процедуру, то есть выбрать строителей. В этой процедуре победит коммерсант, готовый предложить самую выгодную для дома цену на утепление. Как правило, эта цена ниже указанной в сигнальной смете.

После определения окончательной стоимости реновации мы поможем жителям провести итоговое общее собрание, на котором им предстоит утвердить условия банковского кредита и дать окончательное согласие на заключение договора с банком и учреждением *Altum*. Так что реально работы по домам могут начаться в следующем году. Практика показывает, что на согласование каждого проекта уходит от полутора до полутора лет.

– Кажется, на примере с домом по ул. Целтниеку, 2 вы хорошо научились выполнять и согласовывать такие проекты.

– Да, и в следующем году нас ждет серьезный рывок – порядка 20 домов под обслуживанием *Rīgas namu apsaimniekotājs* начнут реновацию практически одновременно.

В результате жители получают красивые и современные дома, а домоуправление – фонд недвижимости, который требует гораздо меньше хлопот по обслуживанию. Все от утепления только выиграют!

– Реновацию планируют жители 10% домов под обслуживанием *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Это хороший результат, который говорит о доверии клиентов к домоуправлению!

– Скажу больше: жители других домов под управлением нашей компании также интересуются реновацией, но не все принимают соответствующее решение. Причина в тяжелой процедуре согласования проекта и получения софинансирования. Например, в Эстонии, как мне известно, для участия дома в проекте реновации достаточно подписи уполномоченного лица жителей, а в Литве для этого нужно, чтобы «за» проголосовало простое большинство собственников квартир. В то же время в Латвии необходимо получить согласие 2/3 квартировладельцев, а это много.

«Препятствий для утепления нет!»

– Какие именно дома чаще других просят вас организовать утепление?

– У нас реновацию планируют самые разные дома, из них часть – небольшие деревянные строения на 12–16 квартир, другая часть – большие

многоэтажки, как по ул. Целтниеку, 2 в Саласпилсе. Для старых домов, например, это вопрос спасения, ведь без ремонта эти здания через десять лет могут развалиться, и жильцы останутся на улице. Другие же дома планируют реновацию не столько для спасения, сколько для благоустройства, увеличения комфортности проживания и снижения платежей. В принципе, участвовать в проекте реновации может любой дом. Единственным серьезным препятствием становятся крупные долги жителей. Однако и с этой проблемой можно справиться, выбрав управляющего, который хочет и умеет работать с неплательщиками и не допускать накопления новых долгов.

– Часто жители, не имеющие долгов, боятся реновации, поскольку считают, что для получения банковского кредита на утепление им нужно будет заложить квартиру.

– Спешу уверить, что при оформлении кредита жители не закладывают в банках ни собственные квартиры, ни дом в целом. Так что отобрать вашу недвижимость никто не сможет. Однако же плата за реновацию и возвращение кредита будет включена в квартплату каждого собственника квартиры. И если собственник не будет оплачивать эти ежемесячные квитанции, то домоуправ может обратиться против него в суд так же, как это делается при наличии обычных коммунальных долгов.

Впрочем, у большинства жителей после реновации не возникает проблем с оплатой счетов, поскольку квартплата после утепления уменьшается. Согласно требованиям программы *Altum*, все вложенные в утепление дома средства должны окупиться за счет экономии теплоэнергии. Если расчеты энергоаудиторов покажут, что дом в результате реновации не сможет достичь данной экономии, то жителям сразу об этом сообщат и откажут им в выделении европейского софинансирования.

Нужно упомянуть, что реновация поддерживает не только жителей конкретных домов, но и экономику Латвии в целом. По статистике около 40% теплоэнергии в нашей стране потребляют именно домохозяйства. Реновируя все нуждающиеся дома, мы уменьшим потребление дорогого тепла в них как минимум в половину. Это обеспечит нам не только лучшую экологию, меньшие платежи, но и ту самую энергонезависимость, о которой в последнее время принято так много говорить.

– Какими будут возможности реновации жилья после 2020 года?

– Я уверен, что в следующем семилетнем периоде планирования ЕС после 2020 года нельзя отменять программу софинансирования реновации. Если Европа не даст Латвии средств на эти цели, то наше государство должно само изыскать средства для продолжения программы. **В**

ЧЕГО ТРЕБОВАТЬ ОТ УПРАВЛЯЮЩЕГО?

Управляющий обязан выполнять решения, принятые общностью собственников квартир!

Илона МИЛЛЕР

Каковы обязанности управляющего жилым домом и на какую информацию имеют право владельцы квартир? На вопросы жителей отвечают специалисты Министерства экономики. Только у нас – ссылки на законы и правила, которые вы можете использовать при защите своих интересов в домоуправлении.

Имеет ли владелец квартиры право ознакомиться с домовым делом?

В соответствии с правилами Кабинета министров № 908 «Правила о ведении и актуализации домового дела», пункт 27, владелец жилого дома имеет право ознакомиться с домовым делом в присутствии ведущего это домовое дело лица, например, управляющего. Также владельцы квартир при необходимости имеют право изготовить копии документов в присутствии управляющего (подпункт 30.2).

Упомянутое право основано также на основании третьей части 8-й статьи Закона об управлении жилыми домами, которым предусмотрено, что домовое дело дома, разделенного на отдельные квартирные собственности, хранится у управляющего, если только владельцы квартир не определили иначе. Владельцы квартир имеют право знакомиться с домовым делом без всяких ограничений. Это право квартировладельца проистекает из норм закона, в котором сказано, что владелец квартиры обязан принимать участие в управлении жилым домом, следовательно, он имеет право убедиться в том, что домоуправ выполняет порученное ему задание по управлению, в которое входит также ведение домового дела.

Как долго необходимо хранить анкеты опроса, в соответствии с которыми было принято решение о смене или выборе управляющего?

В соответствии с 8 статьей Закона об управлении жилыми домами в четвертом разделе домового дела должны содержаться документы, связанные с управлением жилым домом – договор на управление, устав товарищества собственников квартир, устав кооперативного общества или взаимный договор полномочий на управление домом, заключенный владельцами квартир. В этом же разделе должны храниться документы о решениях, принятых владельцами жилого дома, в том числе – решения общности собственников квартир, договора о выполнении различных работ по управлению, планы по управлению, обзоры бюджета и так далее.

Необходимо заметить, что ведение домового дела в понимании Закона об управлении жилыми домами (6 статья, вторая часть, пункт 3) является обязательным действием по управлению, и в соответствии с 8 статьей данного закона домовое дело необходимо вести в каждом жилом доме. Оно должно храниться либо у владельца

жилого дома, либо – если у дома несколько владельцев – у управляющего, если только в договоре на управление не определено другое ответственное лицо.

В соответствии с 16 пунктом правил Кабинета министров № 908 «Правила о ведении и актуализации домового дела» в дело включают оригиналы документов либо же заверенные выписки, копии, дубликаты и т.п. Список документов, которые можно помещать в домовое дело в виде копий, содержится в правилах Кабинета министров.

В то же время 20-й пункт данных правил определяет, что отдельно от домового дела управляющий должен предусмотреть том, в который будет помещать документы, потерявшие актуальность (далее – архивный том). Потерявшими актуальность признаются документы, которые уже выполнены или срок которых истек. Ответственное за домовое дело лицо помещает такие документы в архивный том по истечении двух и более лет после того, как они потеряли свою актуальность. До 1 февраля следующего года документы подписывают, сшивают и отправляют на хранение. Не нужно подшивать к делу только документы, которые подготовлены в электронном виде с соблюдением нормативных актов. В содержании домового дела напротив соответствующего документа при этом делают отметку о том, что он помещен в архивный том. Архивный том хранят в течение двух лет или больше, если управляющий установил другой срок.

Что же получается? Все оригиналы или заверенные копии решения общности собственников квартир должны находиться в домовом деле, однако их можно перенести в архивный том, если владельцы квартир приняли новое решение, по причине чего результаты старого голосования или опроса потеряли силу. Скажем, если собственники проголосовали за нового управляющего, то предыдущее решение о смене управляющего теряет актуальность и через два года может быть отправлено в архив.

Должен ли управляющий обеспечивать влажную уборку на лестничной клетке?

Ответ на этот вопрос находится в правилах Кабинета министров № 906 «Правила санитарной уборки жилого дома». В соответствии со 2-м пунктом данных правил управляющий жилым домом обеспечивает выполнение санитарной уборки в жилом доме так, чтобы не допустить возникновения угрозы. А 14-й пункт данных правил определяет, что на лестничной клетке как минимум раз в

неделю необходимо проводить влажную уборку. В плохую погоду, скажем, во время дождя или снега, влажную уборку проводят чаще – в сроки, установленные управляющим.

Надо упомянуть и 1-ю статью Закона о квартирной собственности, в которой сказано, что управляющим жилым домом считается либо владелец дома, либо нанятый управляющий. Управляющий – это совершеннолетнее и дееспособное лицо (физическое или юридическое), которое выполняет данные ему владельцем дома задания на управление на основании договора об управлении.

Тот же Закон об управлении в 10-й статье определяет, что владелец жилого дома может поручить управляющему либо все, либо только отдельные действия по управлению жилым домом. Это должно быть указано в письменном договоре на управление домом.

Таким образом, влажная уборка на лестничной клетке входит в обязанности владельцев жилого дома либо же управляющего, если это поручили ему владельцы жилого дома и данное условие прописано в договоре на управление.

Если владельцы квартир не переняли право управления жилым домом, то влажная уборка на лестничной клетке дома однозначно является обязанностью управляющего.

В соответствии со второй частью 6-й статьи Закона об управлении жилыми домами санитарная уборка жилого дома входит в число обязательных действий по управлению. Таким образом, влажную уборку лестничной клетки

необходимо выполнять независимо от воли владельца жилого дома или управляющего.

В случае, если влажная уборка доверена управляющему, этот управляющий отвечает за исполнение этой обязанности в соответствии с первой частью 16-й статьи Закона об управлении жилыми домами. В этой части закона сказано, что управляющий отвечает за выполнение закона в соответствии с данным законом, Гражданским законом и правилами договора на управление.

Имеет ли управляющий право использовать деньги, накопленные владельцами квартир на ремонтные работы, для покрытия долгов дома?

Закон об управлении жилыми домами (14 статья, шестая часть, 2-й пункт) определяет, что управляющий не имеет права использовать накопления владельцев жилого дома на исполнение невыполненных обязательств владельца жилого дома, например, на покрытие долгов за тепло. Таким образом, получается, что направить ремонтные накопления дома на покрытие долгов управляющий может только в одном случае: если соответствующее решение приняли сами собственники квартир.

Обязанность владельца отдельной квартиры расплачиваться за услуги определяет первая часть 13-й статьи Закона о квартирной собственности. В ней сказано, что владелец квартир должен покрывать часть стоимости



обязательных работ по управлению домом, пропорциональную идеальным долям общей собственности, которые входят в состав его отдельной квартирной собственности. По такому же принципу владельцы квартир оплачивают и вознаграждение управляющему, если оно предусмотрено договором на управление.

В свою очередь, обязанность владельцев квартир оплачивать счета на основании договора или даже без него определяет пятая часть 10-й статьи Закона об управлении, в которой говорится, что полученные на основании задания по управлению обязательства являются обязательными для каждого владельца квартиры.

Отвечает ли управляющий за ремонт балконов многоквартирного жилого дома?

В соответствии с Законом о квартирной собственности (1 пункт первой части 4-й статьи), в общую собственность владельцев квартир входят внешние ограничивающие конструкции жилого дома и его внешних помещений (в том числе балконов). В Законе об управлении жилыми домами (1 пункт второй части 6-й статьи) определено, что обследование жилого дома, в том числе его устройств и коммуникаций, их техническое обслуживание и очередной ремонт являются обязательными работами по управлению.

Кроме того, в соответствии с правилами Кабинета министров №907 «Правила об обследовании жилого дома, его техническом обслуживании, очередном ремонте и минимальных требованиях по энергоэффективности» сказано, что раз в год необходимо проводить визуальную проверку балконов (подпункт 11.4.1). Если во время визуальной проверки обнаружены повреждения жилого дома, его устройств или инженерных коммуникаций, управляющий (владелец квартир или уполномоченный ими домоуправ) в соответствии с правилами №907 обязан:

- принять решение о внеочередном ремонте – если определено одно из повреждений, упомянутых в 17-м пункте правил №907;
- принять решение о составлении рабочего задания на техническое обследование, вы-

полнение планового ремонта или дополнение плана работ по управлению, или же о реновации или реконструкции жилого дома – если у управляющего есть право принимать такое решение;

- подготовить предложение для того, чтобы владелец жилого дома (владелец квартир) мог принять решение о составлении рабочего задания на техническое обследование, выполнении необходимого ремонта, дополнении плана работ по обслуживанию или реновации и реконструкции жилого дома – если у управляющего жилого дома нет полномочий принимать такие решения самостоятельно.

Получается, что за проверку технического состояния балконов и ремонт отвечают владельцы квартир или управляющий, если собственники дали ему такое задание.

В соответствии с первой частью 13-й статьи Закона о квартирной собственности владелец квартиры должен покрывать стоимость обязательных работ по управлению домом, выполненных на основании решения общности собственников. Плата за эти работы пропорциональна идеальным частям общей собственности, входящим в состав каждой отдельной квартирной собственности. Что касается оплаты затрат по выполнению других (необязательных) работ по управлению, то во второй части 13-й статьи Закона о квартирной собственности сказано, что владелец квартиры обязан оплатить свою часть работ по улучшению и развитию жилого дома, которые были выполнены на основании общего решения собственников квартир и относятся к:

- замене находящихся в общей собственности элементов, устройств или коммуникаций жилого дома, в результате которой уменьшится стоимость содержания жилого дома;
- мероприятиям, в результате которых снижается стоимость услуг, связанных с использованием квартирной собственностью.

Из всего вышесказанного можно сделать следующий вывод: если ремонт балкона классифицирован как обязательная работа по управлению (например, устранение аварии или угрозы) или как другая работа по управлению (например, впоследствии это снизит платежи жителей), то платить за такой ремонт должны все владельцы квартир.

Определяют ли нормативные акты права и обязанности управляющего обследовать затопленную квартиру и составить акт о констатированных повреждениях? Обязан ли пострадавший владелец квартиры пригласить управляющего жилым домом, чтобы констатировать факт затопления квартиры и причиненный ему ущерб?

Одна из главных обязанностей собственника квартиры в соответствии с 5-й статьей Закона об управлении жилыми домами заключается в том, чтобы обеспечить жилому дому управление. В этом же законе (пятая часть 6-й статьи) сказано, что жители обязаны сами или при помощи уполномоченного на это управляющего заботиться о сохранении технического состояния своего жилого дома в соответствии с правилами Кабинета министров №907 «Правила об обследовании жилого дома, его техническом обслуживании, очередном ремонте и минимальных требованиях по энергоэффективности». Эти правила Кабинета министров (пункт 3 и 3.1) определяют, что техническое состояние жилого дома, его устройств и инже-

нерных коммуникаций определяют в ходе визуальной проверки. Факт проверки фиксируют в журнале регистрации обследований жилого дома. Если дом разделен на отдельные квартирные собственности, управляющий проверяет устройства и инженерные коммуникации, входящие в состав общей собственности, в порядке, определенном договором на управление. Нужно принимать во внимание тот факт, что границы действий управляющего в отношении к собственникам квартир определяет договор на управление, также управляющий обязан выполнять решения общности владельцев квартир.

Закон о квартирной собственности (первая часть 10-й статьи) определяет, что владелец квартиры обязан участвовать в управлении жилым домом и обеспечивать доступ в квартиру для уполномоченных лиц общности собственников квартир или специалистов домоуправления, которые должны обследовать общие коммуникации или выполнить необходимые для их функционирования работы. В свою очередь, управляющий обязан обследовать имеющиеся в квартире стояки общего пользования, если у владельца квартиры имеются подозрения об их повреждении, и зафиксировать факт проверки в регистрационном журнале. В нормативных актах прямо не сказано, что о факте обследования инженерных коммуникаций нужно составлять акт.

Констатирование факта затопления и его описания выполняется в соответствии с гражданско-правовым регулированием. В Гражданском законе (пункт 1635) сказано, что каждое недозволенное действие, в результате которого был нанесен ущерб (в том числе моральный) дает пострадавшему право требовать удовлетворения претензии от виновного, настолько насколько того можно винить в случившемся.

Обязанность владельца квартиры возместить ущерб описана в первой части 14-й статьи Закона о квартирной собственности, по которой владелец квартиры отвечает за нанесенный другим владельцам квартир или другим лицам ущерб в порядке, определенном в нормативных актах, решениях общности собственников квартир или во взаимно заключенных договорах.

1779 статья Гражданского закона также определяет, что каждый обязан возместить ущерб, который он нанес своими действиями или бездействием. Правовая доктрина определяет, что обязанность возмещения ущерба возникает только при одновременном наличии следующих предпосылок:

- неоправданные действия виновного, которые в соответствующих случаях включают в себя оценку с точки зрения самого виновного;
- наличие ущерба;
- причинная связь между ущербом и неразрешенными действиями.

(К. Торганс, Обязательное право, I часть, Рига, 2006, 209 стр.)

С учетом упомянутого, если управляющий при осмотре констатирует, что причиной затопления квартиры не является повреждение общих инженерных коммуникаций, а затопление произошло по причине действий или бездействия владельца квартиры, то согласно нормативным актам управляющий не обязан собирать в интересах потерпевшего владельца квартиры доказательства, которые обосновали бы его требование возместить ущерб. В такой ситуации сам потерпевший владелец квартиры обязан позаботиться о подготовке документа о нанесенном ущербе (например, акта, фотофиксации или заключения независимого эксперта).

Что делать владельцу квартиры, если управляющий в процессе обслуживания жилого дома не соблюдает требования нормативных актов?

Право собственности на квартиру не только влечет полное право распоряжаться имуществом, но и возлагает на владельца определенные обязательства. Одно из таких обязательств для владельца квартиры определено в первой части 5-й статьи Закона об управлении жилыми домами. В этой статье сказано, что владелец дома (владелец квартир) обязан принимать решения, связанные с управлением жилым домом, и заключать соответствующие сделки. Если жилой дом разделен на отдельные квартирные собственности, то решения, связанные с управлением жилым домом, владельцы квартир принимают в порядке, предусмотренном Законом о квартирной собственности.

Закон об управлении жилыми домами налагает на владельцев жилого дома обязанность организовать следующие обязательные работы по управлению:

- содержание (физическое сохранение) жилого дома;
- планирование, организация работ по управлению и надзор за их исполнением;
- заключение договоров о пользовании прилегающим земельным участком (если земля не входит в состав жилой собственности вместе с домом);
- сообщение информации в учреждения государства и самоуправления.

Одно из решений, которое владельцы квартир могут принять в связи с исполнением предусмотренных законом работ по управлению, это выбор управляющего жилым домом. При заключении договора на управление с выбранным управляющим владельцы квартир в законном порядке поручают управляющему производить обязательные работы по управлению. Можно поручить управляющему всю совокупность таких обязательных действий по управлению жилым домом или же доверить только некоторые из них. В том же договоре на управление владельцы квартир дают управляющему полномочие принимать определенные решения вместо собственников, заключать договора, производить или получать платежи. То есть заключение договора с управляющим является для владельцев квартир способом выполнить свои собственные обязанности по управлению жилым домом, как это предусмотрено законом. Вдобавок именно владелец жилого дома отвечает за то, насколько выбранный им управляющий отвечает требованиям к его профессиональной квалификации, описанным в Законе об управлении жилыми домами.

В случае, если управляющий плохо справляется с доверенными ему действиями по управлению или другими предусмотренными законом обязанностями управляющего, например, не ведет домовое дело, не регистрируется в Регистре управляющих, не предоставляет жителям любую информацию, владелец жилого дома (владелец квартир) может прекратить действие договора на управление и доверить управление другому лицу. Полномочия, данные управляющему владельцами квартир, можно отозвать в любое время.

Закон об управлении жилыми домами (16 статья, первая часть) определяет, что управляющий отвечает за выполнение задания на управление, полученного от владельца дома, в соответствии с требованиями данного закона, Гражданского закона и договора на управление. **В**

ХОЧУ СТАТЬ УПРАВЛЯЮЩИМ!

Где обучают старших по дому и будущих домоуправов? Все адреса и цены!

Лиене ВАРГА

В последние годы все больше жителей Риги повышают свои знания в сфере управления домами. Цель таких владельцев квартир – разобраться в том, по совести ли домоуправ обслуживает их недвижимость. Рижская дума предлагает рижанам получать начальное образование в сфере управления на курсах старших по дому, которые организует предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks*. За более серьезными знаниями нужно отправляться в Рижский технический университет или другие вузы страны.

Знания для каждого жителя!

Александра Цимбале, руководитель учебного отдела домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*, в программе Латвийского радио-4 рассказала, какие знания можно получить на курсах этого предприятия:

– Принято говорить, что мы обучаем старших по дому, однако мы сами считаем термин «старший по дому» устаревшим. Сейчас такие лица называют уполномоченными представителями дома. Такую формулировку предлагает нам Закон о квартирной собственности, в котором сказано, что уполномоченное лицо дома можно выбрать на общем собрании владельцев квартир. За такое решение должны проголосовать две трети собственников квартир. На этом же голосовании квартировладельцы должны установить объем полномочий, которые будут доверены выбранному лицу.

Но одно дело – поручить человеку представлять интересы дома, и совсем другое – ждать, что такое поручение будет выполнено. Для успешной работы новый старший по дому должен изучить весь свод законов, касающихся коммунального хозяйства и обслуживания домов, разобраться в экономике, бухгалтерии и строительстве. Без таких знаний ему будет трудно контролировать обслуживающую компанию.

Старший по дому может сам изучать коммунальную арифметику, говорит Александра Цимбале, а может воспользоваться услугой Рижского самоуправления и пойти на курсы уполномоченных лиц:

– Мы принимаем на эти курсы не только уже избранных представителей домов, но и всех заинтересованных жителей самоуправления. Также на курсы в *Rīgas namu pārvaldnieks*

приглашаются представители жилищных товариществ. Как известно, в таких товариществах есть свое правление и его председатель. Так вот, руководству товариществ хорошо бы подтянуть свои знания, чтобы заслужить большее доверие соседей.

Как работать после курсов?

С одной стороны, на выпускников курсов *Rīgas namu pārvaldnieks* можно смотреть, как на обладателей знаний низшей категории, поскольку курсы не являются профессиональными и продолжаются всего 25 часов, по истечении которых выпускник получает простое удостоверение. С другой стороны, уполномоченные лица после окончания курсов могут представлять дом перед управляющей компанией и грамотно вести дискуссию по коммунальным вопросам.

– Мы организуем такие курсы на протяжении трех лет без перерыва, в них уже приняли участие около полутора тысяч человек, удостоверения получили около 800 курсантов, – рассказывает Цимбале. – Курсы продолжаются пять недель, каждую неделю мы организуем два занятия. Иногда эти занятия затягиваются из-за вопросов курсантов. Одна встреча, посвященная техническому обследованию и ремонту домов, затянулась до 23.15! Люди не торопились домой несмотря на то, что наутро всем им нужно было идти на работу.

Надо сказать, что не каждый выпускник курсов *Rīgas namu pārvaldnieks* становится уполномоченным лицом своего дома. Для получения этого статуса необходимо, чтобы кандидатуру поддержало 2/3 собственников квартир. В некоторых домах большая часть квартир сдается, и на месте просто нет того количества собственников, которое необходимо для



выбора уполномоченного лица. В то же время Александра Цимбале подчеркивает:

– Старшим по дому можно стать и без специального образования. Более того, в одном доме может быть несколько уполномоченных лиц, которым сообщество собственников имеет право доверить разные полномочия. Очень выгодно, если в доме есть свой юрист, бухгалтер, экономист, строитель. Сообща такие активисты владеют всей необходимой совокупностью знаний, чтобы следить за делами своего дома. Так что уполномоченным лицом может стать целый коллектив собственников квартир. В таком случае каждый может отвечать за свою сферу вопросов или же активисты могут решать все вопросы только сообща. Окончательный вариант того, как станет работать инициативная группа уполномоченных лиц, устанавливается решением всей общности собственников квартир.

Старшего по дому можно пригласить «со стороны»!

Также важно знать, что старший по дому не обязательно должен владеть квартирой в доме.

– У нас был случай: в небольшом доме на 10 квартир уполномоченным лицом был выбран очень грамотный

мужчина, который прекрасно справлялся со всеми полномочиями. Сначала жители соседних домов наблюдали за его работой, а потом также пригласили его в качестве уполномоченного лица. В результате мужчина смог обустроить не только свой дом, но и весь маленький квартал.

Конечно, важным остается вопрос, как именно уполномоченное лицо может улучшить жизнь в доме. Представитель *Rīgas namu pārvaldnieks* отвечает на это так:

– Предположим, что в доме 100 квартир и каждый собственник имеет свое мнение о ремонте крыши, благоустройстве территории и т.п. В результате управляющий может получить 100 разных пожеланий о работах, нужных этому дому, и ни одно из них не будет иметь силы общего решения собственников. Если же в доме есть уполномоченное лицо, то оно вправе выступать от имени всех собственников квартир и донести до управляющего желания большинства соседей: «Мы хотим, чтобы тут была парковка, а тут – детская площадка, а крышу чтобы нам отремонтировала такая-то фирма». В таком случае обслуживающая компания не имеет права отказать уполномоченному лицу, поскольку оно представляет общее мнение дома.

– **Может ли уполномоченное лицо распоряжаться накоплениями дома?**

– Это зависит от полномочий, доверенных ему общим собранием собственников квартир. Предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* разработало образец доверенности для уполномоченного лица, в котором мы предлагаем владельцам квартир при общем голосовании определить конкретную сумму домовых накоплений, которой старший по дому сможет распоряжаться без отдельного решения общего собрания. В некоторых случаях жители решают, что доверяют уполномоченному лицу только несколько сот евро, в других домах эта сумма равна тысячам евро. Словом, каждый дом устанавливает объем полномочий своего представителя самостоятельно. В любом случае многие вопросы старший по дому не сможет решать самостоятельно. Например, определить размер ремонтных накоплений, ко-

Жители, которые до конца августа 2013 года получили профессиональное образование управляющего и могут подтвердить многолетний опыт в управлении домами, полученный до 1 января 2010 года, считаются обладателями образовательного третьего квалификационного уровня.

Желающие пройти курсы для уполномоченных лиц дома должны написать письмо на rnpardnieks@rnpardnieks.lv с пометкой «Заявление на обучение старших по дому» (*Pieteikums māju vecāko aptācībām*).

торые будут платить все жильцы, может только общее собрание собственников квартир.

Домоуправ должен иметь диплом!

Но если старший по дому может обойтись без специального образования, то домоуправу понадобится диплом.

– Высшее образование в сфере управления недвижимостью делится на две степени. Получив диплом четвертого квалификационного уровня, студент становится управляющим домами, пятый же квалификационный уровень делает его управляющим недвижимостью, – пояснила Ивета Стамуре, представитель Рижского технического университета.

Есть только одна категория управляющих, которым специальное образование не нужно, подтвердила Александра Цимбале:

– Предположим, что владельцы квартиры решили сами управлять своим домом и для этого выбрали из своей среды самого компетентного собственника. Если дом небольшой, площадью до 1500 квадратных метров, то такому жильцу-управляющему не нужно иметь специального образования. А вот если один из собственников квартир выбран для управления домом площадью более 1500 квадратных метров, то ему необходимо иметь образование в сфере управления недвижимостью, соответствующее квалификации третьей категории. На такую категорию можно учиться на курсах в сертифицированных центрах, где обучение длится в среднем один учебный год.

Если человек желает управлять домом, в котором он сам не владеет квартирой, то ему необходимо профессиональное образование четвертого или пятого уровня. При этом управдом может быть работником общества с ограниченной ответственностью, коммерческой фирмы и даже быть самозанятым лицом, главное требование – он должен быть зарегистрирован в качестве плательщика налогов.

Важно понимать, что образование четвертого уровня позволяет управляющему качественно обслуживать многоквартирные дома, в том числе те, в которых еще не закончен процесс приватизации и которые находятся на балансе самоуправления или государства. Образование же пятого уровня дает право и возможность работать практически с любым недвижимым фондом.

2000 евро в год – и ты домоуправ!

Обучение на управляющего предлагают и частные вузы, среди которых – Высшая школа менеджмента информационных систем (ISMA).

– Мы разработали двухгодичную программу, на которой готовим управляющих недвижимостью по программе колледжа, – рассказала профессор Инесе Спича, директор программы ISMA «Предпринимательство в сфере недвижимости». – После двух лет обучения наши студенты могут получить квалификацию управляющего домами четвертого уровня. Далее выпускники могут продолжать обучение сразу на третьем курсе бакалавриата «Управление предпринимательской деятельностью». После защиты диплома они получают квалификацию руководителя предприятия. Наша программа предлагает много общеобразовательных предметов по предпринимательству, маркетингу и бухгалтерии, которые в наше время важно знать каждому. В программу входит деловой английский язык, философия, этика – это необходимо, чтобы студенты учились говорить с людьми и понимать их. У нас есть два модуля, в рамках которых ученики знакомятся с вопросами обслуживания недвижимостью и техническими строительными вопросами. Таким образом мы готовим профессионалов, которые впоследствии могут управлять собственной недвижимостью или работать в специальной компании. Считаю, что в этой сфере у ребят есть большие перспективы по трудоустройству.

Заметим: если в РТУ программа управления недвижимостью имеет более инженерно-технический уклон, то в ISMA – экономический. В РТУ нам сообщили, что в программе управления недвижимостью каждый год имеются бюджетные места, однако на каждое место претендует 6-7 человек. Востребованность велика! Всего же на программах колледжа, бакалавриата и магистратуры по трем направлениям (управление недвижимостью, оценка недвижимости, экономика недвижимости) в РТУ обучается около 500 человек.

И последнее. Обучение на управляющего недвижимостью стоит недешево. И в РТУ, и в ISMA за год обучения на дневном отделении нужно заплатить около 2000 евро. **В**

ВАЖНО!

RĪGAS SILTUMS ПОКИНУЛ ЦЕНТР РИГИ

Многие привыкли обращаться с вопросами в Рижский центр обслуживания клиентов по ул. Бривибас 49/53. Здесь в одном месте можно было пообщаться как с представителями домоуправления Rīgas namu pārvaldnieks, так и с работниками предприятия Rīgas siltums. Однако с 30 июня консультанты Rīgas siltums в едином клиентском центре больше не работают.

Клиенты могут обращаться в центры Rīgas siltums по адресу ул. Цесу, 3а, ул. Пилдас, 43, ул. Кандавас, 16. Время работы этих центров:

Понедельник	7.30 – 16.15
Вторник	7.30 – 16.15
Среда	7.30 – 16.15
Четверг	7.30 – 16.15
Пятница	7.30 – 15.00

С претензиями и пожеланиями можно обращаться также в Службу помощи клиентам по бесплатному круглосуточному телефону **80000090**. Для связи с работниками предприятия существует контактная форма на сайте www.rs.lv (раздел «Контакты») и электронная почта siltums@rs.lv. **В**



«НАС ПРЕДУПРЕДИЛИ ОБ ОТКЛЮЧЕНИИ ТЕПЛА!»

Что делать, получив тревожное письмо от столичных теплосетей?

В последние недели многие рижане обратились в редакцию газеты «Делаем вместе!» с вопросами о письмах Rīgas siltums, в которых предприятие предупреждает их о возможном отключении горячей воды по причине долгов. «Почему мы получаем эти предупреждения, если за нами не числится никаких долгов?» – спрашивают рижане.

Мы получили следующий ответ от специалистов предприятия Rīgas siltums:

«Наше предприятие поставляет теплоэнергию каждому дому на основании договора о поставках и использовании тепла, который заключен между Rīgas siltums и владельцами квартир, которых представляет управляющий домом.

В соответствии с условиями упомянутого договора предприятие Rīgas siltums выписывает счета за всю теплоэнергию, потребленную домом согласно показаниям теплосчетчиков, установленных в теплоузле этого дома. Дальнейшее распределение счетов между жителями, а также сбор денег находится в компетенции домоуправа. По этой причине у Rīgas siltums нет информации о платежах, произведенных или просроченных отдельными владельцами квартир.

В соответствии с 9 статьей Закона об управлении жилыми домами за управление жилым домом отвечает сам владелец жилого дома. В понимании закона таким владель-

цем является каждый собственник квартиры. Если квартировладельцы оплачивали счета за теплоэнергию, перечисляя деньги управляющему, а он полученные средства не перечислил Rīgas siltums, то за эту неплату отвечают собственники квартир.

В соответствии с правилами Кабинета министров №876 предприятие Rīgas siltums, не получив оплаты в срок, имеет право предупредить собственников об отключении теплоэнергии и спустя три дня прервать ее подачу.

Для того, чтобы по причине долгов в доме не была отключена теплоэнергия, предприятие Rīgas siltums разработало особые принципы сотрудничества с пользователями тепла:

- если счет за поставленную теплоэнергию вовремя не оплачен, предприятие высылает напоминание управляющему домом;
- если оплаты не происходит, работники Rīgas siltums по телефону связываются

с управляющим и информируют о том, что в случае неоплаты счета Rīgas siltums будет вынужден сообщить об этом собственникам квартир;

■ если оплата по-прежнему не поступает, Rīgas siltums информирует о задолженности собственников квартир;

■ если оплата не поступает и после этого шага, Rīgas siltums предупреждает управляющего домом о прекращении поставки теплоэнергии, если долг не будет покрыт в обозначенный срок.

Мы советуем владельцам квартир обращаться к управляющему и активно интересоваться, по какой причине в доме образовался долг за полученное тепло».

От редакции добавим, что у жителей Риги есть право узнать также о долге, который накоплен домом перед предприятием Rīgas ūdens. Каждый месяц работники водоканала выкладывают обновленный список домов-должников в интернете по адресу <https://www.rigasudens.lv/aktuali/informacija-daudzdzivoklu-majudzivoklu-ipasniekiem>. Если вы не пользуетесь интернетом, то для получения сведений звоните на бесплатный информационный телефон **80002122** (по рабочим дням, с 8.00 до 17.00). **В**

К ВАМ ПРИШЛИ!

Кто имеет право попасть в вашу квартиру и как проверить, что к вам действительно пришел полицейский, работник социальной службы или газовщик?

Марина МАТРОНИНА

В Латвии существует много служб, работники которых имеют право постучаться в вашу дверь в любое время дня и ночи. Что будет, если вы не откроете полиции или заподозрите мошенника в сотруднике домоуправления, который пришел проверить ваши счетчики воды? Что случится, если владелец квартиры не откроет представителям *Latvijas Gāze*, которые приехали на проверку по жалобе на запах газа? Мы выяснили, кого лучше пускать в квартиру по первому требованию. Правда, не раньше, чем вы убедитесь, что за дверями действительно стоит работник соответствующей службы.

Некоторое время назад сотрудники Госполиции задержали очередную банду подозреваемых в кражах. Мошенники проникали в квартиры, выдавая себя за сотрудников предприятия *Latvijas Gāze* или соцработников, а также полицейских.

Как отмечает пресс-центр Рижского регионального управления полиции (РРУП), злоумышленники действовали в Пардаугаве и выдавали себя также за представителей других предприятий и служб.

В одном случае вор представился социальным работником и предложил пенсионерам заключить некий договор. Когда владелец квартиры удалился искать документы, злоумышленник украл кошелек с деньгами и кредитной картой, которую затем использовал.

Во второй раз подозреваемый выдал себя за проверяющего счетчики, а затем также украл кошелек. В ходе оперативных мероприятий был задержан ранее судимый за кражи и употребление наркотиков мужчина 1976 года рождения. На допросах он сознался в еще трех кражах: тогда он представлялся работником *Latvijas Gāze*.

Государственная полиция

Рассказывает представитель Государственной полиции Саманта Чапковска:

– Работник Государственной полиции может оказаться у вас на пороге и позвонить в дверь, даже когда его никто не вызывал. Такие неожиданные визиты предусмотрены процессуальными действиями в рамках уголовного процесса. Например, работники Госполиции могут проводить опрос населения с целью поиска возможных свидетелей противоправных действий. Это делается, если поблизости – на лестничной клетке или рядом с домом – произошло преступление. Законодательство в таких случаях разрешает вести опросы жителей.

У каждого работника полиции есть служебное удостоверение с определенным номером. Там указаны имя и фамилия полицейского, занимаемая им должность, звание, фотография в форме, номер удостоверения и срок его действия. Но если у вас есть сомнения, что у ваших дверей действительно полицейский, позвоните на номер **110**. Оперативный дежурный может связаться с конкретным участком и прояснить, работает ли там конкретный сотрудник (в удо-

стоверении полицейского указан участок, в котором служит полицейский).

Если вы не хотите открывать, наш сотрудник может разговаривать с жителем и через дверь. Другое дело, если будет совершено преступление и в квартире находится виновное лицо. В таком случае полиция взломает дверь и проведет санкционированный обыск.

Муниципальная полиция

Рассказывает представитель муниципальной полиции Том Садовскис:

– Причины, по которым работник полиции домоуправления может постучаться в вашу дверь, могут быть разными. Среди них – опрос соседей, который проводится, если в доме совершено нарушение, или же поступившая на вас жалоба соседей.

Сотрудник муниципальной полиции обязан быть в форме, к тому же у него с собой имеется удостоверение с указанием имени и фамилии, а также участка, где полицейский проходит службу. Проверить, является ли человек за дверью нашим сотрудником, можно, позвонив на единый номер полиции 110. Отмечу, что у полицейского нет обязанности называть свое имя и фамилию, чтобы начать разговор. Но если вы попросите это сделать, то полицейский должен представиться. При необходимости показать удостоверение.

Хотел бы отметить, что просто так, из любопытства, полицейские в квартиры не заходят. Для этого должна быть веская причина, и каждый случай индивидуален. Например, полицейский будет настаивать на осмотре квартиры, если у него есть подозрение, что в квартире совершается преступление или здоровью находящихся в жилище людей угрожает опасность. Что произойдет, если собственник квартиры в такой ситуации не подчинится требованиям сотрудника муниципальной полиции? Дверь квартиры взломают с помощью работников Пожарно-спасательной службы. В таком случае на собственника квартиры может быть составлен административный протокол за неподчинение законным требованиям работника полиции. За это предусмотрен штраф до 280 евро или административный арест на срок до 15 суток.

Фото удостоверения: <http://rpp.riga.lv/index.php/lv/par-mums/personals/aplicibas>

«Если у вас есть сомнения, что у ваших дверей действительно полицейский, позвоните на номер 110».

Государственная пожарно-спасательная служба

Отвечает представитель Государственной пожарно-спасательной службы Инта Палкавнице:

– Без причины сотрудники Государственной пожарно-спасательной службы (ГПСС) к жителям в квартиры и дома не стучатся. Если после звонка в дверь вы увидели на пороге спасателя, значит, в здании начался пожар или происходят спасательные работы, для которых требуется эвакуация людей. Если вы боитесь, действительно ли перед вами сотрудник ГПСС, вы можете потребовать у него предъявить служебное удостоверение. О том, что перед вами настоящий пожарный, свидетельствует следующее:

- во всех случаях наш работник будет одет в защищающую от пожара одежду;
- поблизости от дома будет стоять пожарная машина с включенными звуковыми и световыми сигналами.

Но я хочу обратить внимание читателей на один очень важный момент: если в доме идут работы по тушению пожара или спасательные работы, на счету каждая секунда. Поэтому у сотрудника ГПСС может попросту не быть времени представляться по всей форме и удостоверить свою личность. Кроме того, во время пожара спасатели могут выломать дверь, чтобы убедиться в отсутствии угрозы жизни и здоровью обитателям жилища. В случае эвакуации жителям не надо беспокоиться об оставленном без присмотра жилище, если в нем произошел пожар. После того, как огонь будет потушен, квартира или дом останутся под наблюдением работников муниципальной или Государственной полиции.

Кроме того, есть вероятность, что к вам постучится пожарный инспектор, который про-

«Инспектор ГПСС должен быть в форме. Во время проверки у инспектора ГПСС есть право фотографировать и вести видеозапись».



водит надзор. В таком случае наше должностное лицо обязано назвать свое имя, фамилию, должность и показать служебное удостоверение. Инспектор ГПСС должен быть в форме.

Во время проверки у инспектора ГПСС есть право фотографировать и вести видеозапись. Однако, прежде чем нанести визит, ответственное лицо в большинстве случаев заранее информирует владельца недвижимости о проверке. Перепроверить эти сведения всегда можно по телефону ГПСС **67075824**.

Незапланированные проверки пожарной безопасности проводят только по решению ГПСС. Согласно Закону о пожарной безопасности и пожаротушении владельцы зданий, строений, их частей и земельных участков, управляющие, арендаторы или другие пользователи недвижимости согласно договору отвечают за пожарную безопасность на объекте и обязаны обеспечить возможность проводить надзор по пожарной безопасности. В свою очередь, если житель не пускает инспектора в квартиру или дом, его могут наказать административным штрафом. Согласно ст. 179.3 Кодекса административных правонарушений штраф за неисполнение законных требований должностных лиц ГПСС для физических лиц составляет от 70 до 700 евро, для юридических – от 350 евро до 7100 евро. Тем не менее, хочу отметить, что штраф является последней мерой и применяется редко.

И последнее, что важно помнить: ни пожарные, ни инспекторы ГПСС никогда не требуют от жителей деньги.



Домоуправление

Рассказывает представитель *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP) Кристис Лейшкалнс:*

– Работники домоуправления могут просить разрешения войти в квартиру в следующих случаях:

- при проверке состояния квартирных счетчиков воды и/или обследовании;
- при плановых ремонтных работах, для которых необходим доступ в квартиру. Например, к таким работам относится замена стояков горячей и холодной воды и отопления, ведь поменять их можно только при условии, что все жители обеспечат нам доступ в свои квартиры;
- в аварийных ситуациях (например, если в квартире прорвало трубу и вода течет в ниже расположенные квартиры и т. п.);
- если в доме проводится голосование собственников квартир в виде письменного опроса (анкеты для голосования можно доставить по почте или лично собственникам квартир под подпись).

Технические работники домоуправления всегда одеты в рабочую одежду с логотипом *RNP*, дополнительно у них при себе имеется служебное удостоверение с фотографией, именем и фамилией. Идентификационные документы должны быть также у управляющего, мастера по уборке и других работников нашего предприятия.

Если вы сомневаетесь в том, что человек, представившийся работником *RNP*, действительно тот, за кого себя выдает, вы можете связаться с домоуправлением по телефону **8900** (внимание, клиентам отдельных телефонных операторов придется за этот звонок заплатить). Соответственно, клиенты других домоуправлений должны звонить в свои обслуживающие организации.

Могут ли владельцы квартир не пустить аварийную службу или представителя домоуправления в квартиру? В Законе о квартирной собственности сказано, что владельцы квартир обязаны:

- обеспечить управляющему доступ в квартиру для работ, связанных с эксплуатацией дома, обследованием и ремонтом коммуникаций, строительных конструкций и других элементов дома, если эти работы нужны для нормального функционирования дома. Если человек упорно не пускает представителя домоуправления в квартиру, это может закончиться тем, что аварийная ситуация усугубится или весь дом останется без воды и тепла. Получится, что закрывшийся в квартире житель нанес ущерб другим собственникам квартир. За это соседи могут подать в суд и потребовать, чтобы виновный возместил причиненный им вред.

Есть и еще один случай, когда представителя домоуправления лучше пустить в квартиру без спора. В правилах Кабинета министров №1013, статья 10, сказано, что управляющий имеет право проверить счетчики воды, установленные в отдельной квартире. Если собственник или наниматель повторно не пускает работника домоуправления за порог, ему начнут выставять плату за воду так же, как для квартиры, в которой счетчики вообще не верифицированы. Это значит, что жильцу придется оплачивать всю коррекцию воды, накопившуюся за домом в этом месяце. И так до тех пор, пока он не позволит управляющему проверить исправность счетчиков.

Присяжный судебный исполнитель

Рассказывает юрист Совета присяжных судебных исполнителей **Элина Авота:**

– Присяжный судебный исполнитель может посетить жилище должника, чтобы проверить, есть ли у того движимое имущество, которое можно продать для взыскания долга. Судебный исполнитель должен предъявить служебное удостоверение, в котором указаны его имя и фамилия, имеется фотография и подпись министра юстиции. В случае сомнений, действительно ли к вам пришел судебный исполнитель, просьба по-

«Надо сказать, что владелец жилья обязан подчиниться требованию судебного исполнителя и пустить его внутрь. В противном случае судебный исполнитель может вскрыть двери в принудительном порядке».

звонить в Совет судебных исполнителей Латвии по телефону **67290005**.

Надо сказать, что владелец жилья обязан подчиниться требованию судебного исполнителя и пустить его внутрь. В противном случае судебный исполнитель может вскрыть двери в принудительном порядке. Помещения вскрываются в принудительном порядке в присутствии полиции. Если должник препятствует исполнению судебного решения, судебный исполнитель может составить акт о невыполнении решения и подать его в суд. В этом случае суд может принять решение о наказании должника штрафом.

Latvijas Gāze

Говорит представитель *Latvijas Gāze* **Каспарс Упациерс:**

– Согласно правилам Кабинета министров №78 «Об использовании и торговле природным газом» владелец квартиры обязан обеспечить нашим представителям доступ к газовым коммуникациям и счетчикам, которые находятся в жилище. Если представители газовой службы пришли с 8.00 до 21.00, то им нужно открыть двери. Проверки нашего оборудования проводят работники предприятия *GASO*. Прежде чем пускать такого специалиста в свое жилище, попросите его предъявить удостоверение.

Что будет, если собственник квартиры не пустит газового инспектора внутрь? Что ж, никаких санкций за это не предусмотрено. Но если человек не будет реагировать на письма с призывом пустить работника *GASO*, мы поймем, что в квартире что-то не в порядке и тогда придем туда с полицией.

В случае, если другие жители дома вызвали аварийную газовую службу, жалуясь на запах газа из вашей квартиры, вы не имеете права не пустить нашего работника внутрь, ведь ситуация

может быть опасной для многих людей. Если человек все-таки не открывает двери, мы вызываем полицию и Пожарно-спасательную службу и входим в квартиру самостоятельно.

Sadales tīkls

Рассказывает представитель предприятия *Sadales tīkls* **Татьяна Смирнова:**

– Сотрудник *Sadales tīkls* действительно может прийти к вам домой, но только в случае, когда есть необходимость проверить показания счетчиков или заменить их. Ведь есть дома, где приборы, подсчитывающие потребленные киловатты, все еще находятся непосредственно в квартирах. Прежде всего, мы за две недели связываемся с клиентом по телефону и согласовываем день и время проверки. За день до визита на телефон клиента приходит напоминание в виде короткого сообщения. Плюс ко всему мы обязательно позвоним собственнику квартиры в день, когда должен прийти наш сотрудник. Если у клиента нет телефонного номера, то оставляем записку с просьбой сообщить *Sadales tīkls* свои контактные данные и договориться, когда можно прийти на проверку. Без предварительной договоренности наши сотрудники по домам не ходят.

Когда во всем доме происходит замена счетчиков, мы за неделю до начала работ вывешиваем информационные плакаты. Никаких санкций по отношению к квартирновладельцам, которые не могут найти время и впустить нашего сотрудника, не предусмотрено. Все наши сотрудники отправляются на объекты в специальной форме. Если житель хочется удостовериться, что к нему действительно пришел наш человек, он может попросить предъявить удостоверение и позвонить по номеру **8403** и поинтересоваться, работает ли у нас такой-то и какое у него задание. **В**

Кто НИКОГДА не ходит по домам и квартирам?

Rīgas ūdens

Представитель Рижского водоканала **Артур Муцениекс** сообщил следующее:

– Наше предприятие отвечает за поставку воды в дом до красной линии, которая проходит за стенами дома, поэтому никаких проверок труб в доме мы не проводим, улучшений не предлагаем и никаких товаров жителям не продаем. Если к вам кто-то пришел под видом работника *Rīgas ūdens*, звоните нам по номеру **80002122**, мы разберемся.

Социальный работник

Рассказывает представитель департамента благосостояния Рижской думы **Лита Брице:**

– Работники социальной службы приходят к жителям Риги на дом только в том случае, если знакомый или родственник потенциального клиента социальной службы сообщил, что человеку, возможно, требуется помощь. Прежде чем отправиться с визитом, работник договорится о встрече заранее и постарается прийти в гости с кем-то из знакомых или родственников потенциального клиента. У социального работника при себе всегда удостоверение, он никогда не возьмет за свой визит или какие-либо услуги деньги. Проверить, действительно ли к вам пришел наш работник, можно, позвонив по номеру **80005055**.

Если житель не пускает работника социальной службы к себе, отказывается от помощи, никто к нему в квартиру вламываться не станет и услуги не будет навязывать. В отдельных случаях, когда есть основание подозревать, что в квартире подвергаются опасности дети, соцработник может прийти вместе с полицейским. **В**

КАК СТАТЬ ХОРОШИМ СОСЕДОМ?

12 историй о том, что и в многоквартирном доме можно жить дружно!

Лиене ВАРГА

Взаимоотношения с соседями – одна из важных частей жизни каждого человека. В обществе преобладает мнение, что соседи – это зло во плоти. Они постоянно мешают нам жить своими криками, ремонтами, вечеринками и прочими раздражающими вещами. Однако, это далеко не всегда так и есть большое количество людей, которым повезло с соседями. И эти жизненные истории будут служить доказательствами.

■ Пару недель назад соседи начали делать ремонт. С утра сверлили и разбудили меня. Собирался идти ругаться, выхожу, а у меня на дверной ручке висит кулечек с шоколадкой. Они мне каждое утро в знак компенсации за неудобство оставляли по плитке шоколада. Сегодня нашел вместо шоколадки приглашение на празднование в честь окончания ремонта. Не все соседи плохие.

■ У кого-то соседи с перфоратором, а у меня есть сосед с караоке. В будни он работает, поздно приходит и его почти не видно. Зато по выходным он расслабляется, а поэтому у нас концерт – караоке. Но! Строго до 23:00! Бывает, сосед звонит мне на мобильный и спрашивает, не мешает ли его пение отдыхать мне и моим детям. Я всегда отвечаю, что нет, его караоке мне не мешает. Спать мы ложимся поздно, а мои дети подпевают ему. Иногда он спрашивает, какие песни мы хотели бы услышать. Вот и сейчас у меня снизу музыка по заказу.

■ Два года назад переехали в тихий двор в центре города. Дом уютный, тишь да гладь. Муж между деревьями натянул веревку, и стали сушить белье. Как-то раз приехали поздно вечером домой, а белье пропало. Расстроились, конечно, но полицию из-за пары простыней вызывать не стали. А утром пришла соседка с нашим сухим и аккуратно сложенным бельем. Говорит, мол, дождик начал накрапывать, решила снять.

■ Снимаем квартиру вместе с подружкой, вернулись домой с праздничного концерта и обнаружили, что двери оставили незапертыми. Заходим домой с самыми плохими мыслями, думая, что нас ограбили. Проходим в гостиную, а на диване спит наш сосед – обычный женатый парень с детьми. На наших лицах застыл немой вопрос, мол, какого фига? Растормошили его, и оказалось, что он поднимался

домой и увидел приоткрытые двери нашей квартиры, постучался, а дома никого не оказалось. Решил дождаться нас, но уснул за просмотром телевизора. Благодарили его еще очень долго.

■ Как-то раз очень громко ругались с парнем у меня дома. И к нам пришла соседка сверху. Я была заплаканная, поэтому попросила парня спросить, кто там. Она с ним говорить не стала, сказала позвать меня. Когда я вышла к ней, она спросила, обижает ли меня кто-нибудь и нужно ли с парнем поговорить. Я, естественно, сказала, что всякое бывает и все нормально, но так приятно осознавать, что практически незнакомым людям не плевать. А я ведь всегда ненавидела соседей, теперь прощаю дрель по воскресеньям.

■ Мы переехали в дом с замечательными соседями. В доме 32 квартиры, и пока мы разбирали вещи, свои баулы на улице, все проходящие говорили «Добро пожаловать!» и предлагали свою помощь. Подняли наконец-то все вещи, только присели, стук в двери. Соседи по площадке принесли бутылку холодной воды и одноразовые стаканчики со словами: «У вас же еще холодильник не включен, нет холодной воды, пейте на здоровье!» Мы, честно говоря, удивились, но через 30–40 минут снова стук в дверь. Стоит другой сосед с двумя чашками кофе и пироженками: «Перекусите, жена испекла свежие, ведь вы, наверное, проголодались!» Ну скажите, так бывает в наше время? Мы живем уже в этом доме семь лет, и теперь уже давно знаем всех соседей, они меняются, переезжают, рождаются и умирают, к сожалению, но атмосфера дружного дома всегда чувствуется. Бывают и у нас конфликты и недоразумения, но все это мелочи. И я очень благодарна всем своим соседям за то что знаю – случись что, и я могу позвонить почти в любую квартиру и попросить о помощи.



■ У нас в подъезде живет добрый человек, в квартире которого стоит вайфай-роутер без пароля. И скорость хорошая. Называется точка «Пользуйтесь». Сажу в интернете практически бесплатно. Но пару раз в день точка меняет название на что-то типа такого: «Отдохни» или «Извини, дела», «До 22:00». И появляется пароль. Я обожаю этого человека и жду момента, когда название точки сменится на номер мобильного или номер квартиры, чтобы отблагодарить его.

■ Живу на самой чудесной улице. С соседями не просто здороваемся, а стали дружить. У нас есть чаты соседские, отдаем друг другу вещи, билеты в театры и прочее. Когда делала ремонт, то без проблем взяла через три дома перфоратор. Общаемся и с бабушками, и с молодежью. Бабушкам стараемся помогать чем можем, например одной за выходные обои поклеили в комнате, другой принесли кучу корма для бездомных кошек. Этаким маленький коммунизм, а то это вселенское зло уже достало.

■ Как-то рабочие меняли канализационную трубу и раздолбили перекрытие так, что руку можно было

просунуть к соседям снизу. Денег на монтажную пену не было, поэтому жили с дырой несколько дней. Как-то сижу в туалете и слышу, сосед снизу тоже зашел, через какое-то время начал тихо ругаться, спросил жену, она сказала, что бумага закончилась – газета в помощь. Думаю, надо выручать, предложила свою, он не отказался. Протолкнула ему полрулона в дыру. Потом стали дружить семьями. Дыру заделали.

■ Когда мне грустно и одиноко, то по дороге домой покупаю воздушный шарик с гелием. И вот я возвращалась с работы с шариком. Перед тем, как открыть входную дверь, подумала, что очередной шарик испортится и радости не останется, так пусть хоть кому-нибудь сделаю приятное. Привязала шарик к ручке двери соседа – одинокого пенсионера, которому чудится, что я ему постоянно в стены стучу. Нажала на кнопку звонка и скрылась в тишине своей квартиры. Примерно через час звонок в дверь, я открываю, а там вафельный торт. Грусть как рукой сняло!

■ Живу в старом доме. В подъезде всегда жутко грязно, света не было, не убирались. В соседнюю квартиру

въехала девочка лет 23. Вкрутила лампочки во всем подъезде, собрала паутину с потолков, помыла окна, вымела грязь. Как-то иду с работы, а она снова трудится – перила щеткой драит. В подъезде даже посветлело, зайти приятно. Стало стыдно, что мы такие свиньи. Созвал соседей, взялись наводить чистоту во дворе. Убрали мусор, подлатали бордюры, купили цветы в подъезд. А девочке на подарок скинулись.

■ Иду утром домой. На двери подъезда объявление: «Дорогие соседи! Сегодня в 9:20 у проходной двери были утеряны 10 евро. Если кто нашел, занесите, пожалуйста, Антонине Петровне в 76 квартиру. Пенсия 210 евро». Я откладываю 10 евро, поднимаюсь, звоню. Открывает бабушка в фартуке. Только увидела меня, протягивающего деньги, сразу обниматься начала, причитать и в слезы счастья. И рассказала: «Пошла за мукой, вернувшись, вынимала ключи у подъезда и так выронила деньги». Но! Деньги брать отказалась наотрез. Оказалось, что за пару часов я уже шестой, кто якобы нашел бабулины деньги! Люди, я вас люблю за то, что вы такие! B