

Делаем ВМЕСТЕ!

СЕРВИТУТ: КАК ЕГО ИСПОЛЬЗОВАТЬ?

Стр. 10

**Соседи не разрешают ездить
и ходить по их дороге, но выход есть!**

К ВАМ ИДЕТ ПРОВЕРКА!

**С 1 января 2019 года кухонные вытяжки –
под запретом!**

Стр. 6–7

№11 (123), ноябрь 2018 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ОТОПЛЕНИЯ НЕТ, СЧЕТА ЕСТЬ!

**Все ответы
на ваши вопросы
о холодных батареях,
полотенцесушителях
и бойлерах
для нагрева воды!**

2–3 стр.



ВОЙНА ЗА КВАРТИРУ

**Бывает, что родственники начинают
выживать из дома самого хозяина! Что делать?**

12 стр.

ТАРИФ ПОКА НЕ МЕНЯЕТСЯ

Верификация счетчиков тепла проводится раз в два года, поэтому повода сомневаться в счетах за отопление нет

А. ШЕВЧЕНКО

В ноябре рижане получили первые в этом сезоне счета за отопление, как правило, за две недели поставок тепла в октябре. Как и обычно, плата за теплоэнергию отличается даже в домах, которые стоят рядом. С целью разобраться в механизмах начисления платы за тепло вооружимся объяснениями специалистов Государственной комиссии по регулированию общественных услуг.

Как рассчитывают плату за тепло?

– Платеж за теплоэнергию поставщик рассчитывает сразу для всего дома в соответствии с показаниями общедомового счетчика тепла. Для того, чтобы перевести показания счетчика в евро, количество полученных домом мегаватт теплоэнергии умножают на тариф, установленный для конкретного производителя тепла. В счетах этот тариф, возможно, не будет указан, но предприятие *Rīgas siltums* регулярно сообщает об изменениях тарифа на своей домашней странице в интернете. Прогнозируется, что до конца 2018 года тариф сохранится неизменным.

Далее управляющий разделяет общую плату за полученное домом тепло между владельцами всех квартир (как правило, плата зависит от площади квартиры, но по решению общности квартировладельцев возможны и другие варианты). В индивидуальных квитанциях указывают отдельно плату за отопление, подготовку горячей воды, циркуляцию горячей воды и другие позиции, связанные с потреблением теплоэнергии в здании.

Что входит в тариф за теплоэнергию?

– В тариф входит стоимость производства и доставки тепла, стоимость затраченной на это электроэнергии, плата за содержание оборудования производителя и его амортизацию, зарплаты персонала. Однако пропорции этих затрат в тарифах разных

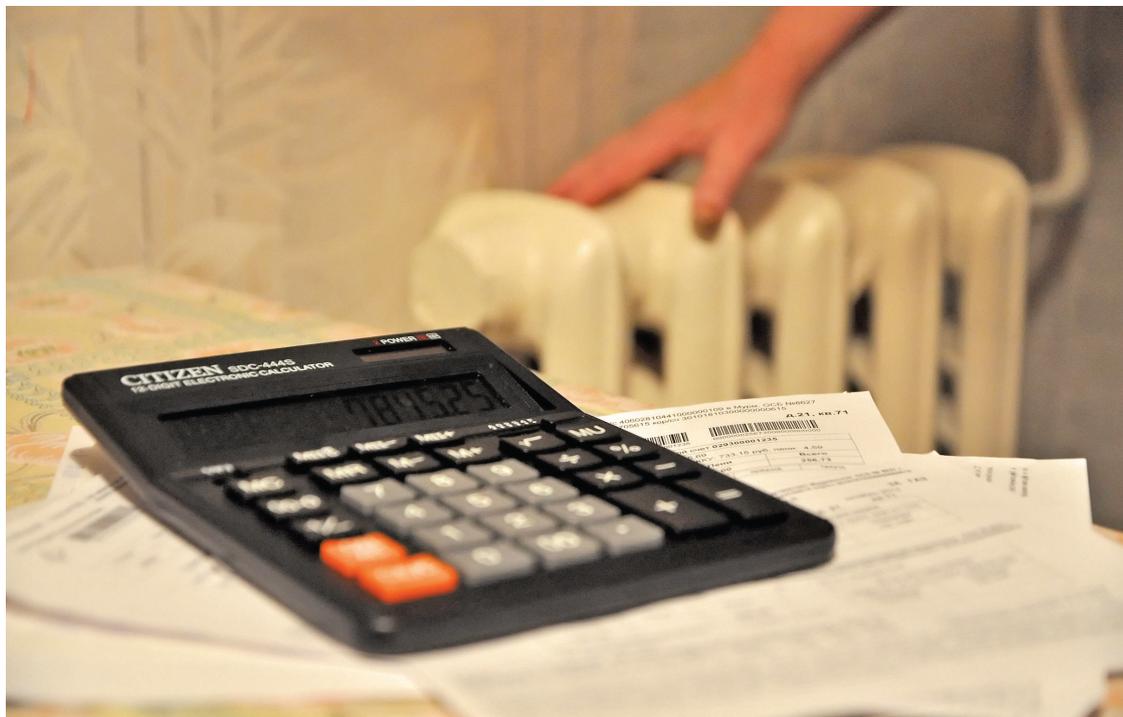
производителей могут отличаться. Скажем, если предприятие использует в основном природный газ, то стоимость топлива составляет примерно две трети от его тарифа. А вот если для производства тепла используется в основном биомасса, то затраты на топливо будут сравнительно небольшими. Следовательно, тариф будет в основном зависеть от затрат производителя на рабочую силу и содержание оборудования.

От чего зависит то, сколько мы платим за тепло?

– Плата в основном зависит от количества теплоэнергии, которое потребляет весь дом. Первый и важнейший фактор, влияющий на потребление, – это наружная температура воздуха. В ноябре, даже таком теплом, как в этом году, дом тратит куда больше теплоэнергии на поддержание комфортной температуры, чем в октябре.

Потребление домом тепла зависит также от его технического состояния и привычек жителей. Например, важно плотно ли закрываются двери и окна на лестничной клетке и не привыкли ли некоторые жители надолго оставлять открытыми окна в собственных квартирах. Для экономии тепла некоторые управляющие снижают температуру отопления в ночные часы, другие же этого не делают.

Интересно, что часть теплоэнергии «теряется» в магистральных сетях по пути к конечному потребителю. Но все-таки это мелочи по сравнению с тем, сколько тепла мы бесцельно



теряем в собственных домах и квартирах. Скажем, производственные потери тепла составляют 6–10%, транзитные – 12–18%, а потери непосредственно в домах – уже 30–50% и даже больше.

Как действует центральное отопление?

– Производитель тепла доставляет теплоэнергию только до дома, то есть до общего счетчика теплоэнергии. Далее за распределение платы отвечает управляющий. Существуют разные методики, по которым можно разделить полученное всем домом тепло на три основные позиции: отопление, подготовку горячей воды и ее циркуляцию.

Приходится ли жителям платить за потери тепла в магистральных сетях?

– Нет, все убытки от потери тепла в магистральных теплосетях покрывает поставщик тепла. А что касается потерь тепла в самом доме, то их оплачивают сами жители.

Как узнать, насколько обоснованы выписанные нам счета за отопление, нагрев горячей воды и ее циркуляцию? Вдруг теплосчетчик нашего дома поврежден или врет?

– Верификация, то есть проверка теплосчетчиков, проводится раз в два года. Если эти правила выполняются, то у жителей нет основания сомневаться в правильности счетов. Ведь ежемесячный расчет платежей производится на основании данных, которые управляющий получает от самих владельцев квартир и производителя тепла. Как правило, управляющий по первому требованию владельца квартиры готов предоставить ему сведения о количестве тепла, потраченного домом, подтвердить же эти данные можно у производителя тепла. Распределение платы между владельцами квартир происходит по методике, установленной Кабинетом министров, а теплосчетчик, как было уже упомянуто, регулярно проверяют. В снятии показаний счетчиков может участво-

вать представитель домоуправления и уполномоченное лицо жителей.

Хочу отказаться от централизованного горячего водоснабжения и установить бойлер. Как в этом случае мне платить за циркуляцию горячей воды и будут ли у меня другие расходы, связанные с приготовлением общей горячей воды, от которой я откажусь?

– Если общность собственников квартир на общем собрании не приняла другого решения, то за циркуляцию горячей воды должны платить собственники всех квартир независимо от того, пользуются они централизованной подачей горячей воды или нет. Такие требования установлены в правилах Кабинета министров № 1013 (пункт 17.2.1). Зато за общую горячую воду владельцу квартиры платить не придется, он будет оплачивать только холодную воду, подаваемую в бойлер, и электричество, необходимое для индивидуального подогрева этой воды. **B**

Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

- ✓ Как нужно обслуживать жильё?
- ✓ Кто заплатит за ремонт?
- ✓ Какие права есть у жителей?
- ✓ Почему растут тарифы?

Обо всём этом — на нашем портале www.vmeste.lv!

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

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

ТРИ ВОПРОСА ОБ ОТОПЛЕНИИ

Можно ли получить перерасчет за неполученное тепло?

В течение месяца в редакцию «Делаем вместе!» поступали непростые вопросы о теплоснабжении в Риге. Мы выбрали три характерных письма и отправили их специалистам департамента жилья и среды Рижской думы. Сегодня рижанам отвечает начальник управления обслуживания Ингрида Мутьяно.

«В нашем доме тепло было подключено в октябре, но в некоторых квартирах батареи оставались холодными вплоть до начала ноября. Могут ли потерпевшие жители потребовать у домоуправления перерасчета за тепло, которого они в действительности не получили? Как это правильно сделать?» Читательница

– Если дом подключен к отоплению и общедомовой счетчик тепла ведет подсчет поставленной дому теплоэнергии, то владельцы квартир должны полностью рассчитаться с поставщиком услуги или управляющим (если договор с поставщиком услуг от имени общности владельцев квартир заключил управляющий).

Однако если часть квартир по техническим причинам не получала тепла, то владельцы всех квартир должны принять общее решение о перерасчете платы за полученное домом тепло. Далее это решение передают управляющему для исполнения. Сотрудничество с управляющим нужно еще и для того, чтобы точно определить, в каких квартирах и помещениях не было отопления и в течение какого времени. Ведь все жалобы от жильцов стекаются именно в домоуправление.

Получается, что если совладельцы дома примут решение о справедливом

перерасчете платы за отопление (а это действительно было бы справедливо по отношению к тем жильцам, которые не получали услуги), то управляющий обязан произвести перерасчет на основании имеющейся у него информации.

«Отдельные квартиры нашего дома начали получать тепло значительно позже, чем другие. Конечно, некоторые жильцы пользовались электрическими обогревателями, а другие все-таки мерзли и от этого заболели. Куда можно жаловаться на такие последствия и можно ли получить от управляющего компенсацию за моральный и материальный ущерб? Например, за траты на лекарства?» Анна

– Конечно, перерасчет за теплоэнергию не всегда может удовлетворить жителей, ведь в отсутствие отопления дети и пожилые люди болеют, растут счета за электричество, в жилище нет привычного комфорта. Каждое физическое и юридическое лицо имеет право защищать свои гражданские права и законные интересы. Между управляющим и владельцами квартир существуют гражданско-правовые отношения. Это значит, что любой спор между ними может решаться в гражданском суде.

«Интересно, получал ли департамент жилья и среды Рижской думы жалобы на теплоснабжение в Риге и как на них реагировал, чтобы улучшить ситуацию?» Интарс Барановс

– Действительно, департамент жилья и среды тоже получал жалобы на некачественное теплоснабжение жилых домов под управлением предприятия *Rīgas namu pārvaldnieks*. Начиная со второй недели октября, мы какое-то время принимали бесчисленные телефонные звонки, электронные письма и заявления от жителей примерно 280 многоквартирных домов.

Департамент потребовал, чтобы предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* пересмотрело санкции за несвоевременное или некачественное оказание услуги, предусмотренные договором между предприятием и фирмой *Siltumserviss Rīga*. При этом *Rīgas namu pārvaldnieks* должен повторно оценить компетенцию поставщика услуг, достаточность его технического обеспечения и человеческих ресурсов для предоставления услуг такого объема и сложности.

Также, осознавая накопившиеся проблемы, мы договорились с руководством *Rīgas namu pārvaldnieks* о том, что все поступающие в департамент жалобы будут пересылаться на личный адрес председателя правления gontarevs@mparvaldnieks.lv. Председатель правления *Rīgas namu pārvaldnieks* взялся лично организовать устранение проблем в многоквартирных домах и руководить работами. 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. 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 13 декабря

Делаем
Вместе!

Газета
«Делаем
вместе!»
Издатель: SIA «EGO
projekts»

Рег. номер: 000703294
Телефон: 29172377
Отдел рекламы: 29147618

<http://www.vместе.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

ПОДПИШИТЕСЬ

Делаем
ВМЕСТЕ!

И В 2019 ГОДУ
ПОЛУЧАЙТЕ
ГАЗЕТУ НА ДОМ!

**Новости о коммунальных услугах,
тарифах и управлении – прямо на дом!**

**Оформляйте абонемент в ближайшем
отделении *Latvijas Pasts*
или в интернете на abone.pasts.lv!
ИНДЕКС «Делаем вместе!» – 1255**

**ЦЕНА НА ГОД – только 8,54 евро
В 2019-м году будем с вами
КАЖДЫЙ МЕСЯЦ**

СКОЛЬКО ЗАПЛАТИМ «ЗЕМЕЛЬНЫМ БАРОНАМ»?

Сейм должен принять такие поправки в пользу жителей, которые невозможно будет оспорить в Конституционном суде

Лиене ВАРГА

В 2018 году случилось то, чего сотни жителей Латвии ждали годами. По решению парламента максимальная плата за аренду хозяйской земли под многоквартирными домами была понижена до 5%. Если раньше землевладельцы могли получать с жильцов до 6% от кадастровой стоимости участка в год, то Сейм своими поправками к законам утвердил постепенное снижение ставки до 3%.

Однако землевладельцы остались недовольны и обратились в Конституционный суд. В результате задуманная парламентом реформа была признана несоответствующей Сатверсме. Впрочем, это не значит, что арендные ставки не будут снижены. Суд дал Сейму срок для разработки более грамотных поправок – до мая 2019 года.

Времени достаточно

На последних неделях работы 12-го Сейма состоялось заседание подкомиссии по жилищным вопросам, где обсуждался вопрос взаимоотношений между «земельными баронами» и жильцами многоквартирных домов. Темой дискуссии стало ограничение размера платы за принудительную аренду земли.

По подсчетам Центрального статистического управления, в 2016 году каждая семья, проживающая в доме на хозяйской земле, платила за аренду в среднем 73 евро (в Риге – 90 евро). Поправки к Закону о приватизации государственных и муниципальных жилых домов и Закону о земельной реформе в городах Латвийской Республики предусматривали постепенное снижение ставки аренды. С 1 января 2018 года ставку уменьшили с 6% до 5% от кадастровой стоимости участка. Предполагалось, что с 1 января 2019 года ставка уменьшится до 4%, с 1 января 2020 года – до 3%.

Однако решение парламентариев ограничить аппетиты предприимчивых землевладельцев оказалось временным. Коммерсанты не согласились с такими потерями в прибыли и подали иск в Конституционный суд, который в итоге и встал на их сторону. В своем решении от 12 апреля 2018 года он признал упомянутые ограничения не соответствующими ст. 1 и 105 Сатверсме и решил, что принятое законодательством ограничение будет действовать только до 1 мая 2019 года.

– Если к 1 мая 2019 года депутаты Сейма не примут каких-либо решений по этому вопросу, то со 2 мая землевладельцы получат право зарабатывать на жильцах еще больше, – предупредил тогда руководитель подкомиссии по жилищным вопросам Янис Тутинс.

По сути, на прошедшем заседании эксперты и депутаты лишь обменялись мнениями. Янис Тутинс предложил созвать новое заседание подкомиссии уже в ноябре, чтобы заслушать конкретные предложения. Ясно, что теперь заниматься этим будут депутаты нового созыва.

Кому платить за землю

Однако одним только снижением ставки аренды не решить проблем жильцов. В апреле 2018 года в парламенте в первом чтении был принят проект Закона о прекращении раздельной собственности. На заседании парламентской комиссии по госуправлению депутаты готовили законопроект ко второму чтению.

Как пояснил автор законопроекта Виктор Валайнис, суть предложений заключается в том, чтобы позволить собственникам квартир выкупить хозяйскую землю под домом за кадастровую стоимость. Для того, чтобы это стало возможным, понадобится административная и денежная поддержка государства. По подсчетам Министерства финансов, на выкуп земли по кадастровой стоимости потребуется 150–180 млн евро, по рыночной – 240–250 млн евро.

– По нашим подсчетам, расходы самого государства составят до 20 млн евро в год. Если жители начнут выкупать хозяйскую землю, то административное ограничение арендной платы постепенно потеряет свою актуальность, – поясняет Виктор Валайнис.

Правда, у идеи есть и недостатки. Например, законопроект пред-

полагает, что для положительного решения о выкупе земли достаточно согласия 51% владельцев квартир. А что будет с малоимущими и неимущими собственниками, которые в этом случае окажутся заложниками общего решения соседей по дому? Как справедливо заметил руководитель общественной организации «Народ против земельных баронов» Владимир Ткачев, деньги на такие покупки имеются далеко не у всех.

– В маленьких городках кадастровая стоимость земли невысокая, но в районе рижской улицы Кр. Валдемара, например, одной семье на выкуп земли может потребоваться до 8–10 тысяч евро. А теперь представьте, что в квартире живет одинокий пенсионер. Где ему взять такие деньги? Кто ему даст кредит? Кто будет выплачивать кредит, если заемщик умрет? – спрашивал у депутатов общественник.

– По сути, мы получаем не Закон о прекращении раздельной собственности, а Закон о принудительном выкупе земли, – поделился своими соображениями Янис Тутинс.

А руководитель комиссии по делам самоуправления Сергей Долгополов предложил не забывать и о сроке эксплуатации жилых зданий.

– Например, дом разваливается. Что делать жильцам, ставшими хозяевами земли? Сообща строить новый дом? Сильно сомневаюсь, что люди поступят именно так.

В свою очередь учредитель общественной организации «Народ против земельных баронов» и депутат 13-го Сейма Регина Лочмеле-Лулева отметила: когда парламент срочно готовит принятие закона, всегда есть смысл подумать над тем, кому это выгодно.

– От Закона о прекращении раздельной собственности в его нынешней редакции выиграют не жильцы многоквартирных домов, а землевладельцы. На кону более 200 млн евро. Депутаты правых партий, на мой взгляд, пытаются решить вопрос раздельной собственности за счет собственников квартир, предлагая провести процесс выкупа земли в добровольно-принудительном порядке. Для выкупа участка достаточно получить простое большинство голосов собственников, как будто речь идет о замене труб в доме или ремонте крыши. Это является нарушением Сатверсме, на что указывает и юри-

Чем занимается общество «Народ против земельных баронов»?

Рассказывает учредитель общественной организации «Народ против земельных баронов» Регина Лочмеле-Лулева:

– За прошедший год наше общество полностью переломило ситуацию в судах, где землевладельцы пытались взыскивать мнимые долги за аренду с владельцев квартир. Наши юристы Владимир Ткаченко, Гундарс Удрис и другие эксперты в области права, которых наняли владельцы квартир, начали эти суды выигрывать. Мы полностью остановили аферу коммерсанта Нормунда Шлитке с взысканием долгов по принудительной аренде за 2008–2010 годы. Отныне срок давности по требованию долгов в области принудительной аренды в случае, если землевладельцем является юридическое лицо, составляет 3 года, а не 10 лет. Этого удалось достичь благодаря тому, что люди проснулись и обратили внимание власти на происходящий правовой беспредел.

Нам очень помог Центр защиты прав потребителей и позиция Генеральной прокуратуры. Фирмы по взысканию долгов, связанные с Нормундом Шлитке, были оштрафованы на очень крупные суммы. До сих пор мы ждем ответа Государственной полиции и Генеральной прокуратуры по поводу возбужденных уголовных дел против должностных лиц нескольких фирм, связанных со Шлитке, по поводу возможного уклонения от уплаты НДС через неплатежеспособные фирмы и фактам мошенничества. Надеемся, что хотя бы одно уголовное дело будет доведено до логического финала. Еще одна важная победа – решение Верховного суда о том, что платежи по принудительной аренде не могут дополнительно облагаться налогом на добавленную стоимость в размере 21%, то есть землевладелец не может выставить счет жильцу многоквартирного дома, прибавив к сумме аренды еще и НДС. Но я хочу заверить, что наша организация продолжит борьбу и после выборов, чтобы люди могли вернуть себе землю на условиях, выгодных собственникам квартир.

дическое бюро Сейма, – поясняет Регина Лочмеле-Лулева.

Может выкупить государство

Как полагает депутат Сергей Долгополов, в идеале выкупать хозяйские участки под домами должны не жильцы, а государство или самоуправление.

– Государство и самоуправления имеют право выкупать у частных земельных участки, причем не по рыночным, а по более низким ценам, поскольку такие сделки совершаются в интересах общества. Это не требует сиюминутных выплат из бюджета в полном объеме. Для того, чтобы финансировать покупку земли, власти могут применять разные механизмы, начиная от срочки и заканчивая выпуском целевых облигаций. Но самое главное, земля под домами стала бы источником минимального, но постоянного

дохода для государства или самоуправления. На мой взгляд, такой подход к решению проблемы является стратегически правильным. К этому все и идет, – поделился своим мнением Сергей Долгополов.

По его мнению, сегодня разработанный Виктором Валайнисом проект предполагает не прекращение раздельной собственности как таковой, а лишь описывает порядок действий собственников, государства и землевладельцев в случае, когда жильцы приняли решение землю выкупить.

Распродажа по частям

Учредитель общественной организации Регина Лочмеле-Лулева решение проблемы видит иначе.

– Рабочую группу, работавшую над поправками к Закону о прекращении раздельной собственности, возглавлял депутат Виктор Валайнис.



нис. На заседаниях присутствовали представители министерств, землевладельцев, Ассоциации банков и государственного финансового учреждения Altum (которое управляет Земельным фондом. – Прим. авт.). Вот только представителей жильцов на заседания не приглашали. А ведь наша общественная организация тоже подавала поправки к этому законопроекту, – рассказывает учредитель общества «Народ против земельных баронов».

«Народ против земельных баронов» требовал, чтобы жильцам позволили выкупать землю по цене не выше 50% от кадастровой стоимости. Также каждый отдельный собственник квартиры должен был бы самостоятельно решать, выкупать свою идеальную часть земли под домом или нет.

Интересно, но по последнему пункту есть прецедент.

– Нормунд Шлитке, представляющий интересы крупнейших землевладельцев, примерно полгода назад разослал такое предложение каждому квартирному владельцу на земле, принадлежащей его фирмам. Я знаю точно, жильцы одного дома в Риге на ул. Кр. Валдемара воспользовались этой возможностью. Там каждый собственник квартиры сам за себя решал, выкупать ли полагающуюся ему часть земли под домом, – поясняет Регина Лочмеле-Лулева.

На ее взгляд, такой подход к решению проблемы соответствует Конституции и станет по-настоящему первым шагом по реальному прекращению раздельной собственности. В свою очередь землевладелец будет

вынужден договариваться с каждым жильцом в отдельности.

Впрочем, как полагает политик, сегодня гораздо важнее принять закон о понижении ставки арендной платы до 3% от кадастровой стоимости участка. Регина Лочмеле-Лулева уверена, это подтолкнет и землевладельцев, и жителей искать компромисс и договариваться о взаимовыгодной цене покупки.

– Конституционный суд отменил понижение потолка принудительной аренды, предусмотренное Сеймом с 2018 года, только потому, что сам парламент не соблюдал процедуру принятия поправок и экономически не обосновал, почему ставка аренды должна равняться 3%, а не 6%, как теперь. Однако уже на заседании суда Сатверсме специалисты в области права и экономики эти обоснования предоставили. Таким образом, у депутатов Сейма сейчас есть все возможности использовать имеющиеся оценки специалистов, чтобы заново узаконить снижение арендной ставки, но теперь в безкорызненном виде. Сейм должен принять такие поправки, которые невозможно будет оспорить в Конституционном суде, – уверена Регина Лочмеле-Лулева.

При этом депутаты полагают, что вопрос снижения платы за аренду хозяйской земли под многоквартирными домами точно будет решен до 1 мая 2019 года.

– Ведь речь идет о более чем 110 тысячах квартир, в которых проживает свыше 150 000 человек. Эта задача станет первоочередной для только что избранного Сейма, – говорит Долгополов. **В**

ВОПРОС

ЧЕЛОВЕК ОБЕЩАЛ АННУЛИРОВАТЬ ДЕКЛАРИРОВАНИЕ МЕСТО ЖИТЕЛЬСТВА, НО НЕ ДЕЛАЕТ ЭТОГО



«Мой знакомый попросил разрешения на год задекларироваться в моей рижской квартире, потому что после развода продавал общую с женой квартиру. Этот человек живет в моей квартире, но договора найма между нами нет, и он не платит за аренду. Сама я живу за границей и официально свое декларирование аннулировала. Вопрос: что делать, если человек спустя год откажется аннулировать свое декларирование? Он получит право и дальше жить в моей квартире?» Вита

Отвечает Саманта Криева, Управление по делам гражданства и миграции:

– Цель Закона о декларировании места жительства заключается в том, чтобы любой человек был в правовом смысле доступен для отношений с государством и самоуправлением.

Любой человек может задекларироваться по новому адресу, если у него есть правовые отношения, чтобы проживать в конкретном жилище. Таким основанием может служить то, что человек сам владеет данной недвижимостью или снимает ее по договору, или может пользоваться ею на основании брака, родства и т.п. Договоренность с владельцем недвижимости тоже дает человеку правовое основание для декларирования в доме или квартире.

Если через год этот человек несмотря на вашу договоренность не сменит адрес декларирования, то вам нужно будет обратиться в соответствующее самоуправление и просить аннулировать сведения о декларировании данного лица в вашей недвижимости. В

соответствии со второй частью 2-й статьи Закона о декларировании само по себе наличие декларирования по какому-то адресу не влечет за собой каких-либо гражданско-правовых последствий.

Заявление о выписке человека из вашей квартиры можно подать по почте, лично или в виде электронного документа, скрепленного электронной подписью, а также при помощи специальной формы, доступной на едином портале государственных и муниципальных услуг www.latvija.lv. Учреждения декларирования места жительства являются соответствующие самоуправления, их учреждения или Управление по делам гражданства и миграции.

В то же время нужно понимать, что, если вы разрешили человеку пользоваться вашей квартирой, то это влечет за собой гражданско-правовые последствия – человек получает право пользования недвижимостью. Так что в случае, если появится спор насчет права вашего знакомого пользоваться квартирой, решать его придется в гражданско-правовом порядке, то есть в суде. **В**

КАЖДЫЙ ИМЕЕТ ПРАВО НА НЕПРИКОСНОВЕННОСТЬ ЖИЛЬЯ



«Могут ли представители самоуправления входить на территорию дома без разрешения собственника, обследовать ее и фотографировать? Мне не предъявили никаких письменных жалоб. В комиссию входили три представителя самоуправления и полицейский. Могли ли они так действовать, несмотря на наличие таблички «Частная собственность»? Лара

Отвечает Лана Маулиня, Министерство юстиции:

– В Сатверсме сказано, что каждый имеет право на неприкосновенность частной жизни, жилища и корреспонденции (96-я статья).

Право всякого лица на неприкосновенность жилища воспрещает государству затрагивать это жилище и налагает обязательства обеспечить его защиту от других лиц, которые могли бы угрожать жилищу конкретного человека. Эти права, правда, не являются абсолютными и в соответствии с 116-й статьей Сатверсме могут быть ограничены в случаях, предусмотренных законом, если это необходимо для защиты прав других людей, демократического устройства государства, общественного порядка, благосостояния и нравственности.

В случаях, когда права на неприкосновенность жилья ограничены, необходимо соблюдать общие предпосылки для ограничения прав человека.

Например, такое ограничение должно определяться законом, у него должна быть легитимная цель, также ограничение должно быть соразмерным.

В соответствии с Законом о полиции (16-й пункт первой части 12-й статьи), работник полиции при выполнении служебных обязанностей в соответствии со служебной компетенцией имеет право в любое время суток попасть в квартиру без разрешения жильцов (если необходимо, он может применить физическую силу). Это допустимо в случаях, когда необходимо задержать преступника на месте преступления или спасти жизни других людей.

Также полицейский может без разрешения и в любое время суток попасть в нежилые помещения или на территорию земельного участка, если нужно задержать преступника на месте преступления, спасти жизнь других людей, а также если существуют обоснованные подозрения,

что там находится лицо, подозреваемое, обвиняемое или осужденное за совершение тяжкого или особо тяжкого преступления, уклоняющееся от следствия, суда или наказания. Так же полицейский должен действовать, если есть подозрения, что в помещениях или на территории находится без вести пропавший несовершеннолетний или же в случаях стихийных бедствий и ЧП, которые ставят под угрозу безопасность людей и всего общества.

Каждый раз, когда работники полиции проникают в квартиру против воли жильцов или с применением физической силы, об этом немедленно, но не позже, чем в течение 24 часов, сообщают прокурору. В любом другом случае проникновение в жилые и другие помещения допустимо только на основании решения судьи или с согласия прокурора на совершение обыска. **В**



ПРОЩАЙ, КУХОННАЯ ВЫТЯЖКА?

Кто будет проверять, чтобы жители не закрывали вентиляционные шахты? Почему власти продолжают штрафовать владельцев остекленных лоджий, несмотря на обещанную амнистию? Как наказать соседа, который устроил шумный цех у вас за стеной?

Власти подкидывают жителям многоквартирных домов все новые зубодробительные задачи. Например, с 1 января 2019 года большинству владельцев квартир придется снять кухонные вытяжки. Кроме того, нам продолжают грозить штрафами за неправильное остекление лоджий. О том, как честным жителям поступать с вытяжками и когда наконец в Латвии объявят амнистию «остеклителям», рассказал руководитель Рижской стройуправы Ингус Вирцавс.

Норма норме рознь!

Начать придется с того, что редакция постоянно получает жалобы от жителей, которые сообщают о странных шумах за стенами.

– Мой сосед, похоже, открыл дома коммерческую прачечную, – жалуется Лидия. – За стеной круглый день слышен шум льющейся воды. В квартиру сосед не пускает, только на смешается.

– А у меня под полом постоянно слышен гул и чувствуется вибрация, – чуть не плачет Мария. – Обращалась я в Инспекцию здоровья, чтобы замерили уровень шума, но он оказался в рамках нормы. Но норма норме рознь! Попробуйте пожить, когда под ногами постоянно что-то гудит. А вибрация, я уверена, исходит от механизмов, которые сосед незаконно установил в своей квартире.

Откровенно говоря, такие жалобы всегда ставили нас в тупик. Как проверить, что проис-

ходит в проблемной квартире? Ведь хозяин может просто не открыть двери! Да и что станешь делать, если за стеной у читателя впрямь установлены пять стиральных машин? Владелец мини-прачечной скажет: «Моя квартира. Что хочу, то и делаю!»

Однако на днях Рижская стройуправа доказала, что способ приструнить соседа-коммерсанта все-таки существует. В Пурвциемсе по жалобе жителей была обследована очередная нехорошая квартира. Внутри обнаружилось оборудование телекоммуникационной компании.

– Серверы сильно грелись, в квартире мог начаться пожар, – сообщила представитель Стройуправы Илзе Жука, – мы многократно переписывались с хозяевами квартиры, требовали остановить работу оборудования. Однако владельцы телекоммуникационной компании не прислушались. Работникам стройуправы пришлось получить разрешение и в присутствии полиции самим демонтировать опасное оборудование.

Полтора года на войну против серверов

Итак, справиться с нарушителями вполне даже можно! Мы отправились в Стройуправу, чтобы расспросить о том, как это учреждение защищает честных людей и штрафует коммунальных хулиганов.

– Одна из главных функций Стройуправы, это контроль над строительством, – говорит Ингус Вирцавс, руководитель организации. – Если жители считают, что в соседней квартире идет незаконное строительство или уже имеются перестройки, выполненные без согласования с властями, они должны жаловаться на это нам. Наши инспектора проверят квартиру и примут решение об административном наказании нарушителя.

Проверки в многоквартирных домах мы, как правило, начинаем по сигналу соседей. Вот и в случае с квартирой в Пурвциемсе все началось с жалобы жителей. Они сообщили, что соседняя квартира переделана в бюро, в котором выделены помещения под серверную. Все это было сделано без согласования со Стройуправой.

– Как же жители узнали, что по соседству с ними установлены серверы?

– Во-первых, они жаловались на шум, во-вторых, на странное нагревание полов. Мы обследовали квартиру и выяснили, что жители

правы, под их комнатами находится сильно нагревающееся оборудование. Правда, попасть в этот нелегальный офис было непросто, потому что владельцы квартиры и фирмы не хотели с нами сотрудничать. Но мы все-таки попали внутрь и констатировали, что квартира используется не по назначению, а хозяева сервера не обеспечили соблюдения элементарных правил пожарной безопасности.

– А что, если бы соседи не обратились в Стройуправу?

– Аппаратуру нельзя было устанавливать в таких помещениях. Она выделяла столько тепла, что в перспективе это могло угрожать устойчивости конструкций всего дома. Трагедия была только вопросом времени. Вдобавок в помещениях мог элементарно начаться пожар, потому что для теплоизоляции хозяева использовали, если не ошибаюсь, поролон.

– Что делать жителям других домов, которые подозревают, что в соседней квартире разместили офис или целый цех?

– В таких случаях нужно жаловаться в Стройинспекцию. На нашей странице в Интернете можно найти сведения о том, получили ли владельцы конкретной квартиры разрешение на перестройку (или смену функционального назначения помещений). Если такого разрешения нет, а вы чувствуете вибрации, запах или шум, приходите с жалобой к нам, в приемный центр по ул. Аматы, 4. Жителям других городов нужно обращаться в

надзирающие инстанции своих самоуправлений.

– **И что сделают инспектора Стройинспекции после получения такой жалобы?**

– Мы постараемся попасть в квартиру и проверить, что там происходит. Однако признаю: если хозяин квартиры не согласен с нами сотрудничать, то организация проверки может занять определенное время. Увы, но потенциальные нарушители, как правило, недружелюбны. Нам приходится пройти определенные процедуры, чтобы проникнуть в квартиру.

– **Как быстро вы попали в квартиру в Пурвиемсе?**

– На это потребовалось примерно полтора года.

Соседи пишут кляузы друг на друга!

– **Много ли жалоб вы получаете от жителей?**

– Наши сотрудники проводят сотни проверок по сигналам населения. Но надо помнить, что не каждая жалоба обоснованна. Мы часто сталкиваемся с таким явлением, как соседские дрязги. Одному жильцу не нравится, как на него второй посмотрел, и он пишет кляузу в Стройуправу. Мол, придите проверить, все ли у моего соседа в квартире в порядке. Но надо помнить, что сосед может ответить тем же, и завтра инспектор придет к самому кляузнику.

– **И что, часто вы находите нарушения у самих жалобщиков?**

– Часто! У многих из них без разрешения снесены стены, объединены санузел и так далее. За такие нарушения тоже положено административное наказание!

– **Какова же мораль? Не надо жаловаться на соседа, если ты сам застеклил балкон без разрешения?**

– Не надо самовольно в своей квартире что-то перестраивать! Тогда никто не сможет тебя наказать. Это первое. А второе – не надо решать свои мелкие ссоры в Стройуправе.

– **А может ли мой сосед законно превратить свою квартиру в офис или открыть там, например, прачечную?**

– В каждом случае мы рассматриваем документы индивидуально. Если в квартире можно сделать перестройку, после чего она будет соответствовать требованиям нормативных актов, скажем, для кафе, то хозяин может заказать проект и получить разрешение. Но не всегда такая перестройка возможна.

– **Неужели для такой перестройки не надо спрашивать мнения соседей?**

– Опять же зависит от обстоятельств! Если дом не разделен на квартирные собственности, то для такой перестройки понадобится согласие 100% владельцев. В обычном же многоквартирном доме, как правило, согласие соседей требуется только при перестройке, которая касается в том числе общей собственности. Если человек проводит работы исключительно в собственной квартире, то другие жители помешать не могут.

Закон написан... для немцев?

– **Как действует Стройуправа, если владелец не пускает ваших сотрудников в квартиру?**

– Сначала мы несколько раз предупреждает хозяина квартиры о проверке. Если он не открывает двери, то Стройуправа обращается за разрешением в суд. Когда такое разрешение получено, мы приходим вместе с работниками

полиции самоуправления и принудительно открываем двери.

– **Так и произошло в Пурвиемсе?**

– Хозяева этой квартиры вели себя крайне цинично. Сначала они намерено затягивали дело, сопротивлялись проверке. Увы, но Закон об административном процессе дает им для этого много возможностей. И это то самое слабое место, на которое я много раз указывал. Наше общество еще не вполне зрело, поэтому Административно-процессуальный закон должен быть более жестким. А нынешний его вариант написан под немцев. При этом даже в Германии, насколько мне известно, государству приходится применять не только пряник, но и кнут. А мы еще менее сознательны и законопослушны, чем немцы. В Латвии собственник, который нарушает закон, вообще не понимает, чем рискует. Он думает только о своем частном бизнесе, а что произойдет с домом, ему все равно!

– **Какие же поправки к закону могли бы улучшить ситуацию?**

– Помогло бы увеличение штрафов за самовольное строительство. А еще нельзя позволять нарушителям оттягивать проверки, как это происходит сейчас. Сейчас Стройуправа должна несколько раз спросить у нарушителя: «А почему вы так поступили? А что вы про это думаете?» То есть мы не можем завтра же, обнаружив нарушение, принять меры. Сначала нам нужно заполнить в среднем 13 документов!

«Если вытяжка установлена неправильно, вентиляция на кухне не работает, и в случае утечки газа может случиться трагедия».

– **Но ведь история в Пурвиемсе все-таки получила счастливое завершение, серверы «выселены», соседи довольны?**

– Увы, но на днях мы снова получили жалобы от рижан, живущих в этом доме.

– **Может, административный штраф приведет хозяина серверов в чувство?**

– Сейчас многие люди считают, что проще заплатить штраф, чем соблюдать закон. А я даже не могу вам теперь сообщить, каким именно штрафом мы наказали хозяина квартиры в Пурвиемсе! Понимаете? Мне кажется, что такой дисбаланс в правах и обязанностях собственников недвижимости не идет на пользу нашему обществу.

Штрафы за остекление никто не отменял

– **Вы упомянули, что рассорившиеся соседи нередко напускают друг на друга инспекторов Стройуправы. Наша читательница Лидия попала в такую ситуацию: по жалобе другого жильца ваши сотрудники определили, что женщина без разрешения застеклила свою лоджию. Как результат, ей придется либо снять остекление, либо заплатить штраф.**

– Да, такой порядок предусмотрен действующим законодательством.

– **Однако около года назад мэр Риги Нил Ушаков объявил, что самоуправление будет бороться за амнистию владельцев остекленных лоджий. Многие рижане надеялись, что теперь им ничего не грозит. Почему же Стройуправа продолжает наказывать жителей?**

– Действительно, господин Ушаков обещал, что мы будем работать над предложениями по амнистии хозяев квартир с остекленными лоджиями. Для этого самоуправление обещало разработать проект поправок к соответствующим законам. Но часть жителей не поняла главного – Рижская дума не может изменить закона самостоятельно. Пока правительство и Сейм не одобрили наши предложения, остается в силе прежний порядок.

– **А государственные мужи все еще не дали Рижской думе ответа?**

– Нет, но мы продолжаем над этим работать.

– **Что же вы делаете?**

– Нил Ушаков отправил министру экономики предложения по поправкам в Законе о квартирной собственности и в строительных нормах. Это нужно, чтобы не наказывать жителей за остекление, выполненное много лет назад. Ведь многие составы правительства Латвии сами предлагали жителям всеми способами утеплять жилища! Люди послушались, и вот – пожалуйста! Вдобавок борьба с остеклением требует огромных ресурсов от самоуправления. В Риге 12 000 жилых домов, сотни тысяч квартир с лоджиями и балконами. Если завтра нам прикажут проверить каждый балкон, то Стройуправе придется заполнить и написать около миллиона разных документов. Мы, конечно, можем этим заняться, но платить за эту бумажную массу будут простые налогоплательщики, в том числе люди, у которых никогда в жизни не было балкона.

– **На кого из жителей, по-вашему, должно распространяться амнистия?**

– Мы предлагаем освободить от ответственности тех владельцев ранее остекленных балконов, которые смогут предоставить заключение сертифицированного строительного инженера о том, что конструкция остекления не представляет конструктивной опасности.

– **Платить за это заключение придется самим жителям?**

– Если наши предложения будут приняты, то – да. Это будет обязанность собственника жилья.

– **А что говорит Министерство экономики? Готово оно услышать предложения Рижской думы?**

– Мы получили от Минэкономики письмо с благодарностью. Из этого можно заключить, что хотя бы часть наших предложений там считают достаточно хорошими. Теперь остается только ждать, когда они будут рассмотрены в пакете других поправок к соответствующим законам. Но меня немного тревожит то, что Минэкономики охотнее обсуждает упрощение процесса застекления в будущем, чем амнистию для жителей, остекливших лоджии в прошлом.

– **А тем временем вы продолжаете штрафовать людей за неправильное остекление, выполненное без проекта?**

– Мы не ведем профилактических проверок и по собственной инициативе по квартирам не ходим, но на все жалобы соседей обязательно реагируем.

– **Вы не ответили на вопрос о штрафах...**

– Штрафы зависят от того, насколько сам владелец квартиры готов с нами сотрудничать и решать проблему.

Снимаем вытяжки или отказываемся от газа?

– **Накануне Латвия получила новые правила пожарной безопасности, согласно которым жители до 2019 года обязаны либо снять свои кухонные вытяжки, либо отсоединить их от общей вентиляционной шахты, либо вообще отказаться от газовой плиты. Читатели спрашивают, кто станет проверять выполнение этого требования?**

– Проверка правильности установки вытяжек в обязанности работников Стройуправы не входит. Но у нас уже сложилось свое мнение о новых требованиях по пожарной безопасности. Задумка хорошая! Если вытяжка установлена неправильно, вентиляция на кухне не работает и в случае утечки газа может случиться трагедия. Но намерение защитить жителей облечено в совершенно «деревянные» фразы. При таких формулировках правила могут и не достичь своей цели.

– **Почему?**

– Дело в том, что правила о кухонных вытяжках можно понять по-разному. Одни посчитают, что вытяжки вообще нельзя подключать к единственной в доме вентиляционной шахте (а в наших многоквартирных домах такая шахта, как правило, одна). Но надеяться, что современные люди откажутся от вытяжек, было бы наивно. В общественном пространстве тем временем возникают другие интерпретации правил. Кто-то говорит, что можно пробить дополнительное отверстие в уже имеющейся вентиляционной шахте. А один эксперт даже заявил, что «никому не запрещено сделать дырку в стене». Вы понимаете, чем чреваты такие заявления? В Латвии нельзя пробить дыру во внешней стене без согласования, да и во внутренних стенах это не всегда разрешено делать. Если отверстие для вытяжки устроено непрофессионально, то запахи и дым будут поступать в соседние квартиры! Это приведет либо к соседским разборкам, либо к штрафам, если кто-то решит без согласования с другими квартировладельцами пробить внешнюю стену.

– **Кто будет следить за тем, чтобы жители Латвии правильно подключили вытяжки?**

– Предположим, изменение фасада может проверить Стройуправа, но внутренние коммуникации должна проверять сама Государственная пожарно-спасательная служба. А теперь представьте, как это сделать, если в одной только Риге около 200 000 квартир! Все это приведет только к тому, что государство не достигнет намеченной благородной цели – спасения жизни людей.

– **А как можно было бы достичь этой цели иначе, без «деревянного» запрета на вытяжки?**

– Хороший вопрос... Да, действительно хороший вопрос. Прямо сейчас у меня ответа нет. В новых домах можно предусмотреть вторую вентиляционную шахту для подключения вытяжек. Но что мы тогда будем делать, заставим продавцов в магазинах спрашивать проект перед тем, как они продадут человеку новую вытяжку? Но это не будет работать!

– **Предположим, я честный житель и хочу выполнить новые правила в отношении вытяжек. Как я должна поступить?**

– Самое простое – это отказаться от газовой плиты, тогда можно подключать вытяжку к общей вентиляции. В отношении всего прочего могу сказать, что существуют только спекуляции и интерпретации. Однозначного решения закон нам не дает. **В**

БУДЕМ ЖИТЬ В НОВЫХ ДОМАХ?

Домоуправления по всей Латвии возьмутся за строительство и будут сдавать квартиры по низким ценам? Все о новой идее Кабмина!

Марина МАТРОНИНА

Этой осенью правительство пришло к выводу, что стране не хватает качественного нового жилья, особенно квартир для найма. Во многих регионах страны семьи живут в стареньких хрущевках и с удовольствием переехали бы в новостройку. Но, во-первых, в этих регионах новостроек просто нет, во-вторых, если бы кто и построил дома, то аренда квартир была бы жителям регионов просто не по карману. И вот Кабинет министров на бумаге нашел решение для этой проблемы.

Что задумали власти?

В октябре Кабинет министров одобрил проект поправок к Закону о помощи в решении жилищных вопросов. Поправки эти очень интересные. Согласно им сам же Кабмин должен будет разработать новые правила, которые позволят государству... выдавать самоуправлениям деньги за строительство нового жилья.

Согласитесь, такое в Латвии задумано впервые. Конечно, государство готово только частично поддерживать строительство новых домов в регионах, остальные средства капитальным предприятиям самоуправлениям придется искать самим. Но это открывает большие перспективы: построив бюджетные дома, муниципальные власти смогут сдавать в них квартиры нуждающимся лицам. А именно, семьям, доходы которых не позволяют самостоятельно купить или арендовать приличное жилье, и некоторым другим категориям жителей.

Кроме того, муниципальные компании смогут получить поддержку не только в строительстве жилья, но и на реновацию и перестройку уже готовых домов, которые будут приобретены самоуправлением для сдачи в наем нуждающимся жителям.

Предполагается, что законопроект будет рассмотрен Сеймом вместе с бюджетным пакетом на 2019 год. Реальная же поддержка строительства по всей Латвии начнется, скорее всего, с 2020 года. При этом главными «строителями», как ожидается, станут муниципальные предприятия, которые сегодня занимаются обслуживанием домов, попросту говоря, домоуправления.

А квартир-то не хватает!

В смысле частных инвестиций в строительство жилых домов Латвия заметно отстает от Литвы и Эстонии. Если в 2017 году в Латвии были построены дома на 1155 квартир, то в Эстонии аж на 4307 квартир, а в Литве – на 4024 квартиры.

Для того, чтобы определить степень доступности жилья, недавно Министерство экономики провело опрос. Целью опроса было определить, сколько семья тратит на аренду квартиры площадью в 50 квадратных метров.

Тут надо сказать, что предложенный арендовать квартиру в новом доме прямо от девелопера в Латвии очень мало, и все они дороги. Семья, которая хочет снять такую квартиру, должна считаться с расходами в размере 450–530 евро в месяц (9–10,6 евро за квадратный метр). При этом считается, что расходы на жилье не должны превышать 30% от доходов домохозяйства. То есть получается, что члены семьи, которая хочет снимать приличную квартиру в новостройке, должны зарабатывать не меньше 1600 евро в месяц на руки.

Не по карману

Это значит, что около 80% латвийских семей не может снимать хорошее, пусть и скромное по размерам жилье, потому что доходы таких семей значительно меньше 1600 евро в месяц. Примерно половина семей в Латвии зарабатывает не более 700 евро в месяц. То есть в 50% случаев доходы домохозяйств должны были бы удвоиться, и только на этих усло-

виях людям стала бы доступна хорошая квартира.

Что же делать? Где искать альтернативу? Государство признает, что следует позаботиться о строительстве недорогих доходных домов в регионах, где рынок строительства жилья сегодня мертв. Главной целью было бы добиться снижения платы за наем хотя бы до 5 евро за квадратный метр в месяц.

Строят только в Риге

Надо сказать, что государство задумалось о нуждах жителей не просто так. Об этой проблеме Латвии намекают в отчете Организации экономического развития и сотрудничества (ОЭСР). В отчете сказано, что в Латвии уже много лет подряд сдается критически мало нового жилья, если сравнивать с общим жилым фондом. Скажем, в 2015 году были сданы в эксплуатацию только 0,2% квартир от общего количества имеющихся по стране. Для сравнения в Литве и в Эстонии этот показатель составил 0,6%.

В Министерстве экономики осознают, что частный сектор не заинтересован инвестировать средства в строительство домов вне Риги. Любой инвестор хочет получить свои деньги обратно и поскорее. А потенциальная стоимость найма квартир в новых домах куда больше, чем могут заплатить жители Латгалии и даже Видземе. Это доказывает и статистика, ведь почти 92% новых домов, построенных с 2010 по 2017 гг, были возведены именно в Риге, Юрмале или Рижском районе. Известная активность сохраняется в Лиенае, Сигулде, Тукумсе и Огре. Однако в 17 региональных центрах с 2010 года не появилось ни одного нового многоквартирного дома.

Но проблема даже не в том, что людям негде жить. Проблема в том, что люди не хотят оставаться в регионах, где надо жить в тесных стареньких квартирах. Тем более, они не хотят переезжать в такие регионы из Риги или из Англии. Недоступность хорошего жилья – это одна из причин, по которым из Латвии каждый год по-прежнему уезжает около 20000 человек.

Жилищный фонд в Латвии устарел, содержание старых домов обходится дорого, да и восстановить их недешевое удовольствие. До 1941 года в Латвии было построено примерно 45% имеющихся многоквартирных домов, с 1961 по 1992 год – 53%, с 1993 года по нынешнее время – всего 2%.

Квартира как приманка

Итак, правительство осознает, что для строительства новых домов инвесторам и самоуправлениям нужна поддержка. Итогом же должно стать строительство новых домов с квартирами для найма, доступными семьям с низким уровнем дохода.

Квартиры в таких домах не смогут получить семьи, заработок которых позволяет снимать квартиру в обычных домах или даже приобрести жилье. Предполагается, что такая поддержка даже мотивирует некоторых жителей переехать из Риги в регионы, где есть неплохие рабочие места и предлагается новое жилье по приемлемой цене.

Также квартиры в таких домах, возможно, смогут получать нужные региону специалисты, люди с высшим образованием, семьи с детьми и т.п.

Для строительства домов предполагается выделять долгосрочные государственные займы, но, возможно,



новое правительство примет и другие формы поддержки. Получить помощь смогут капитальные общества самоуправления, например, муниципальные домоуправления или специально созданные предприятия.

Все еще боремся с последствиями приватизации

Инициативы правительства в своем выступлении на ежегодной конференции Латвийской ассоциации управляющих и Министерства экономики оценил Айна Салминьш, советник Латвийского союза самоуправлений по вопросам народного хозяйства.

– На данный момент жилищная политика Латвии направлена в основном на то, чтобы устранить последствия приватизации жилья и денационализации. Да, финансовое учреждение Altum реализует государственную программу жилищной поддержки для молодых семей и программу реновации жилья при софинансировании ЕС. Это очень положительно, но на этом все новости нашей жилищной политики заканчиваются. Похоже, что умами по-прежнему владеет установка: «А давайте мы все отдадим на приватизацию, а когда у земли, домов и квартир появятся частные хозяева, свободный рынок сам отрегулирует все проблемы».

Нам вообще нравится говорить о свободном рынке, который возьмет и все вместо нас решит. Но в действительности нет никакого свободного рынка ни в Латвии, ни в других странах мира. Любой рынок является регулируемым, и от государства зависит

Цифра

Жилищный фонд в Латвии устарел, содержание старых домов обходится дорого, да и восстановить их недешевое удовольствие. До 1941 года в Латвии было построено примерно 45% имеющихся многоквартирных домов, с 1961 по 1992 год – 53%, с 1993 года по нынешнее время – всего 2%.



в какой мере его регулировать. Так что разговорами о свободном рынке в сфере жилья и его обслуживании мы только обманываем себя.

Хрущевки больше не привлекают

– Самое интересное, что со времен приватизации комиссии парламента постоянно занимаются ужесточением правил контроля жилищного рынка. Сначала в 1993 году был принят Закон о помощи в решении квартирных вопросов, потом возник вопрос о раздельной собственности, следом – вопрос о введении прямых платежей за коммунальные услуги и так далее, и тому подобное. Но пока мы боремся с последствиями приватизации, у нас совершенно забыты вопросы развития жилья.

Что в стране происходит с доступностью жилья? В основном Латвия застроена хрущевками, которые совсем не соответствуют запросам современных семей. Согласитесь, что житель Латвии, который провел какое-то время в Англии, не рвется вернуться в хрущевку на родину. Получается, что жилье – это уже не просто место, где можно переночевать. Хорошее жилье – это средство привлечения человеческих ресурсов. И хотя мы не раз обсуждали этот вопрос с депутатами Сейма, в Латвии о важности хорошего и доступного жилья все еще забывают.

Фонд обновился только на 2%

– Кстати, в Европе к жилищному вопросу тоже есть два подхода. На

пример, в Голландии и Скандинавии очень сложно отличить социальное жилье от частного. Люди в полученных от города квартирах живут с такими же удобствами, как в собственных. А в Латвии, Эстонии, в той же Великобритании власти боятся влезть в частный рынок строительства. Тут все думают, как бы только не обидеть частного инвестора. В результате мы видим, что за последнее десятилетие жилищный фонд в Латвии вырос только на 2%. И тут наконец мы поняли, что частного инвестора надо дразнить и каким-то образом вызывать его на активные действия. Так появилась программа помощи в строительстве жилья, которую правительство предназначает предприятиям самоуправления.

Возможно, многие предприятия по обслуживанию жилья, которые сегодня принадлежат самоуправлениям, со временем должны будут взять на себя новые функции. Если это состоится, то они начнут работать не только как домоуправы, но и как девелоперы.

Предстоит убедить самоуправления

– Новые квартиры действительно нужны не только в больших городах, – считает Айно Салминьш. – Латвийский союз самоуправлений проводил среди местных властей опрос о возможном строительстве муниципальных домов под наем. На местах нас с удивлением спрашивали: «Неужели вы и впрямь хотите, чтобы наши муниципальные домоуправления строили жилье? Но ведь это не входит в функции самоуправления!» Однако хочу напомнить, что любое самоу-

правление стоит на двух китах – собственности и бюджете. Существует, правда, мнение, что самоуправлению не нужно наращивать объемы собственности, мол, городу необходимо ровно столько имущества, сколько хватает для выполнения его прямых функций. Но давайте подумаем: построив новые дома, самоуправление может получать доход от сдачи квартир в аренду. Если у самоуправления не будет дохода, то как оно будет выполнять свои функции, например, помогать малоимущим? В таком случае нам останется только стонать под окнами Кабинета министров и бросаться брусчаткой. Но ведь это не поможет решить проблему доходов самоуправления.

Так что, если предприятия самоуправления, обслуживающие жилье, сегодня думают о будущем, они должны думать о развитии и об использовании новых возможностей в строительстве жилья.

Квартиры пустуют, но они не нужны?

– Конечно, самый большой вопрос, который возникает при обсуждении строительства нового жилья, это будущая стоимость аренды квартир. Сможет ли девелопер – муниципальный ли, частный ли – окупить свои вложения в разумные сроки?

В ответ на это скажу, что сейчас вся Латвия ждет принятия нового Закона о найме жилья. В нем заложено немало рисков, так что его введение потребует времени. Но действовать по тем же принципам, что сейчас, тоже нельзя. Например, сейчас пред-

усматривается, что девелопер, сдающий квартиры в новом доме, окупит строительство за 75-100 лет. Конечно, ни один частный девелопер не хочет строить дома в Латвии на таких условиях.

Второй вопрос, который часто встречается, звучит так: «А нужны ли вообще новые квартиры? Многие дома в стране пустуют, ведь люди уезжают». Ответ на это прост: посмотрите на техническое состояние имеющегося жилья. Оно очень плохое, так что уклониться от строительства у нас не получится.

Кто поможет «хозяйским» жильцам?

– Вдобавок надо учитывать, что самоуправлениям также не хватает собственного жилищного фонда, чтобы в разумное время предоставлять квартиры 13-ти группам населения, предусмотренным в Законе об оказании помощи в решении жилищного вопроса. У всех самоуправлений Латвии на эти цели имеется только 13 000 неприватизированных квартир, в большинстве которых уже имеются жильцы.

Есть разные данные по жильцам денационализированных жилья, которые также нуждаются в аренде муниципальных квартир по приемлемым ценам. Причем одни эксперты говорят, что таких семей во всей Латвии осталось не более 1500, другие, что их по-прежнему больше 10 000. По статистике за год самоуправления выдали таким людям только 360 квартир, большая часть которых находится в Риге. Кто же поможет тем людям, которые живут вне столицы?

Домоуправление превращается в девелопера

– Итак, новые дома и квартиры Латвии нужны, но мы еще не знаем, какую именно поддержку государство готово оказать предприятиям самоуправления для строительства. По мнению Латвийского союза самоуправлений, тут не обойтись без выделения грантов. Причем размер гранта на строительство должен быть дифференцированным в зависимости от региона, потому что в Риге на поддержку строительства требуются совсем не те суммы, что в Валмиере, а в Валмиере – не те, что в Гулбене.

На каком бы варианте не остановилось государство, предполагаю, что реальная поддержка строительства может начаться только в 2020 году. И тогда мы окажемся совсем перед другими проблемами. И главный вопрос будущего звучит так: смогут ли предприятия самоуправления принять на себя дополнительные финансовые обязательства, чтобы действительно приступить к строительству? Возможно, что начинать подготовку к этому нужно прямо сейчас. **В**

ВОПРОС

КАКИЕ ПРАВА У ЧЛЕНА ПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ?

✉ **«С 2016 года я являюсь членом правления общества собственников многоквартирного дома. В 2017 году я написала отказ от этой должности, однако правление общества мое заявление не рассмотрело и не созвало собрание собственников, чтобы выбрать человека на мое место. Устно мне сообщили, что в этом нет необходимости. С февраля 2017 года я не участвовала в общих собраниях и не подписывала документы, но в 2018 году в отчете общества для СГД я увидела, что на одном из документов стоит моя подпись. Что мне теперь делать?»**

Отвечает юрист Янис Фридманис.

– Правовые отношения в таком случае регулирует Закон о товариществах и учреждениях. В пятой части 45-й статьи этого закона говорится, что член правления имеет право единолично отказаться от исполнения обязанности, подав товариществу соответствующее заявление.

Члены правления общества в понимании Коммерческого закона считаются должностными лицами, поэтому об изменении состава правления необходимо информировать Регистр предприятий ЛР. Сведения об отказе члена правления от своих обязанностей (изменение состава правления) может подать сам бывший член правления независимо от фактических действий товарищества. Получается, что после того, как государственный нотариус Регистра предприятий примет решение, вы больше не будете фигурировать в общественных регистрах в качестве члена правления соответствующего товарищества.

Годовой отчет о деятельности товарищества должен быть составлен и утвержден в соответствии с 52-й статьей упомянутого закона. Соответствующее решение об утверждении годового отчета принимает товарищество. По закону это решение можно оспорить в суде, правда, при этом нужно соблюдать предусмотренные законом сроки давности. Вы можете подать иск о признании решения об утверждении годового отчета недействительным. **В**

СОСЕДИ НЕ ПОДЕЛИЛИ ДОРОГУ К ДОМУ

СЕРВИТУТ: что нужно о нем знать и как его использовать? – отвечаем на самые важные вопросы



«Мы попали в сложную ситуацию: рядом с нашим домом на Югле был выстроен другой многоквартирный дом, и теперь его хозяева не позволяют пользоваться дорогой, пролегающей по их земле. Другого подъезда к нашему дому пока нет, может быть, он появится только в следующем году при помощи Рижской думы. А сегодня к нашему дому не может проехать даже мусоровоз. Мы слышали, что можем требовать установления сервитута на подъезд к дому. Расскажите, пожалуйста, что такое сервитут и как им пользоваться!»

Когда юристы говорят слово «сервитут», многие люди приходят в ужас. Подразумевается, что этот термин непонятен, а значит, в жизни нормального человека неприменим. Однако на самом деле в реальной жизни можно встретить множество ситуаций, когда этот инструмент может быть успешно использован. Постараемся разобраться.

Сервитут – это право, которым ограничено использование собственности в пользу какого-то лица или определенного земельного участка. Например, если подъезд к вашему участку или строению лежит через участок соседа, то можно установить дорожный сервитут. То есть право проезда (прохода) через участок соседа.

Есть целый ряд разновидностей сервитутов.

■ Дорожный сервитут

Дорожным сервитутом может быть предоставлено право:

- на пешеходную дорогу;
- на скотопрогонную дорогу;
- на проезжую дорогу.

Если отношения между соседями хорошие, то можно, конечно, обойтись и без формальностей. Однако

отношения могут испортиться, или сосед продаст свой участок, или он перейдет к его наследникам. Новые собственники могут и не принять во внимание ваши предыдущие договоренности. Если конфликт заходит далеко, то соседи даже иногда перегородивают дорогу. Поэтому было бы правильно такие соглашения заключать письменно и заносить запись о сервитуте в Земельную книгу.

Если договориться не удастся, то сервитут может основать суд.

■ Сервитут пользования водами

Сервитутом пользования водами являются права:

- на водопровод;
- на черпание воды;
- на водопой.

Иными словами, сосед не может запретить провести через свой участок водопровод или запретить доступ к единственному в округе колодцу. Это право тоже может быть закреплено в виде сервитута.

■ Сервитуты зданий

Также существуют так называемые сервитуты зданий, относительно которых существуют особые правила:

● право опоры – этот сервитут дает право опирать свое строение на принадлежащие соседу стену, столб или свод;

● право встраивания – этот сервитут дает право, если это необходимо, укреплять в стену соседа, например, балки, железные прутья или скобы, насколько это не противоречит строительным правилам;

«Сервитут – это право, которым ограничено использование собственности в пользу какого-то лица или определенного земельного участка».

● право возводить строение, которое задевает пространство соседа. Например, делать пристройки и надстройки, которые заходят на территорию соседа;

● право стока – этот сервитут дает право в случае необходимости отводить сток с крыши своего здания

на земельный участок соседа, как через капельный сток, так и при помощи труб;

● право воспретить соседу строить или перестраивать здание выше определенной высоты даже в случае, если это разрешают строительные нормативы;

● право на свет. Например, запретить соседу возвести строение, которое лишит дневного света выходящие на его участок окна;

● право на вид. Например, ограничение на строительство, если возможная застройка соседнего участка может скрыть привлекательный ландшафтный вид с этого участка.

добровольно в течение десяти лет не пользовался им лично или через других лиц.

В случае, когда сервитут не использовался, из-за того, что собственник имущества, на которое наложен сервитут, всячески препятствовал его использованию, то на период существования преград для использования срок давности приостанавливается.

Личные сервитуты не переходят к наследникам и прекращаются со смертью человека, пользовавшегося сервитутом.

Важно подчеркнуть, что сервитут накладывается только на саму вещь или собственность, но не на собственника. Поэтому новый собственник, покупая, например, недвижимость, получает ее с отягощениями, которые он обязан соблюдать.

В обязанность человека, который использует сервитут, входит починка и содержание на надлежащем уровне вещи, на которую наложен сервитут.

Человек, пользующийся сервитутом, имеет право на все плоды, доходы и выгоды, которые может дать переданная в пользование вещь.

Человек должен относиться к вещи, на которую наложен сервитут, как к собственной и использовать ее по назначению. В таком случае, если было соблюдено условие о бережном использовании, то пользующийся вещью не отвечает ни за повреждение вещи, ни за ее гибель.

Человек, который пользуется сервитутом, обязан платить налоги, пошлины, расходы по содержанию и т. д., которые связаны с используемым объектом. Но надо брать во внимание также проценты по долгам, которые имеются на имуществе. За сами долги человек, который использует сервитут, не отвечает, но он несет ответственность за проценты по этим долгам.

Если недвижимая собственность заложена в банке или в ином учреждении, то налагать на нее сервитут, ограничивающий права кредиторов, можно лишь с их согласия.

Для того чтобы сервитут вступил в свои законные права и стал обязательным для обеих сторон, он должен быть занесен в Земельную книгу.

Одним словом, сервитут – один из полезных юридических инструментов, которые в ряде случаев позволяют отрегулировать взаимоотношения между собственниками или дать возможность полноценно использовать полученное право использовать чужую собственность. **B**



 Хотите спросить? Напишите нам на redakcija@kopaa.lv! Мы передадим вопросы специалистам

МОЖЕТ ЛИ ГРАЖДАНСКИЙ МУЖ ТРЕБОВАТЬ, ЧТОБЫ Я ПЕРЕПИСАЛА НЕДВИЖИМОСТЬ НА НЕГО?

 «Мы приобрели недвижимость вместе с гражданским мужем, причем он сам настаивал, что имущество должно быть записано на мое имя. Я согласилась, потому что у нас два общих ребенка (у моего партнера есть еще два ребенка от прошлого брака, но им он завещал второй дом, зарегистрированный на его имя). Но сейчас отношение гражданского мужа изменилось, он любой ценой хочет либо получить право совместной собственности на имущество, либо переписать его на свое имя. Сначала мы договаривались, что эта недвижимость останется нашим общим детям, потому-то ее и записали на мое имя. По-моему, это справедливо. Теперь я хочу спросить, чего именно может требовать от меня гражданский муж. Для приобретения недвижимости я дала ему расписку на 5000 евро, но с тех пор он не платит средства содержания на наших детей, хотя у нас есть взаимный договор о выплате алиментов в законном порядке. Все счета за недвижимость оплачиваю я. Чего может добиться гражданский муж, если я добровольно не подпишу документы о разделе или передаче собственности?»

Отвечает юрист Уна Медне:

– Если недвижимость записана на ваше имя и вы с мужем не состоите в официально зарегистрированном браке, то на вашу пару не распространяются законы, обязательные для супругов.

Если между вами не имеется никакого договора, по которому у вас имелась бы обязанность переги-

стрировать или передать принадлежащую вам недвижимость гражданскому мужу, то вы и не обязаны это делать.

Если гражданский муж одолжил вам деньги для приобретения недвижимости, о чем должен свидетельствовать официально оформленный договор, то в случае невыполнения договора с вашей стороны гражданский муж может обратиться в суд и

взыскать с вас долг. В случае положительного решения суда гражданский муж может передать исполнительный лист судебному исполнителю, который обратит взыскание не только на вашу недвижимость, но и на заработную плату.

Вопрос об алиментах на детей нельзя рассматривать в контексте вещественного права. **В**

НА КАКОМ ОСНОВАНИИ МОГУТ СНЕСТИ МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ?

 «Мне принадлежит квартира в многоквартирном доме, где примерно ¾ остальных квартир не приватизированы и находятся в собственности самоуправления. Представители стройуправы осмотрели дом и приняли решение, что его больше нельзя эксплуатировать. В результате некоторые соседи продали свои квартиры или подарили их Думе. Я понял, что самоуправление хочет снести дом, потому что его техническое состояние ухудшается.

Работники Думы связались со мной и предложили выкупить у меня квартиру, но по сравнительно низкой цене. Однако другие жильцы пока еще не получили такого предложения. Что мне делать? Могут ли власти снести дом, если я, например, буду против? Куда пойдут взносы жильцов на ремонты, которые мы копили все это время? Их отдадут обратно собственникам квартир?» Янис

Отвечает Эвита Урпена, Министерство экономики.

– Собственник дома обязан содержать его в состоянии пригодном для проживания. Конечно, владелец отдельной квартиры имеет право отказаться продавать свою недвижимость, потому что только он имеет власть над принадлежащей ему собственностью. Притом один собственник квартиры или квартир (даже если ему принадлежит большая часть квартир в данном доме) не имеет права принять решение о сносе дома.

Собственнику квартиры, который желает продолжать эксплуатацию дома, лучше всего договориться с остальными владельцами о выполнении нужных работ по содержанию недвижимости. Интересно, что один собственник (даже в случае, если остальные квартировладельцы с ним не согласны) в соответствии с Гражданским законом может выполнить в доме соответствующие ремонтные работы и устранить причины, по которым эксплуатация здания запрещена. Затем он может потребовать, чтобы остальные собственники квартир возместили ему соответствующие расходы. В конкретном случае ремонт дома может выпол-

нить самоуправление, а затем оно разделит расходы на всех собственников квартир.

В строительных нормативных актах не говорится, что любое здание, которое больше нельзя эксплуатировать, нужно обязательно сносить. Напротив, законы направлены на то, чтобы владельцы устранили опасную ситуацию в срок, указанный стройуправой. Как именно справиться с проблемой, это зависит от решения собственника строения. Квартировладельцы могут проголосовать за снос строения, его восстановление, перестройку или консервацию.

Что касается накоплений, то следует отметить, что, если владелец продает принадлежавшую ему квартиру, то накопленные им средства на ремонт дома остаются в общем накопительном фонде общности собственников квартир соответствующего дома. В свою очередь, если дом сносят, то собственники квартир должны были бы разделить совместно накопленные средства. Ведь эти деньги были предусмотрены на выполнение работ, которые по причине сноса дома не будут реализованы. **В**



НАДО ЛИ ОПЛАЧИВАТЬ КОРРЕКЦИЮ ВОДЫ, ЕСЛИ ХОЗЯИН КВАРТИРЫ НАХОДИЛСЯ В ОТЪЕЗДЕ?

 «Может ли поставщик коммунальных услуг выписать счет за так называемые потери воды, если в квартире на данный момент никто не живет и там установлены верифицированные счетчики воды? И еще. Мы получаем счета за воду непосредственно от городского водоканала. Законно ли он присчитывает к общему счету еще 1,10 евро за подготовку квитанции и высылку ее по электронной почте?» Инга

Плата за коррекцию воды в домах, собственники которых не приняли права управления и не определили любой другой порядок, рассчитывается в соответствии с правилами Кабинета министров № 1013 «Порядок, в котором владелец квартиры в многоквартирном жилом доме рассчитывается за услуги, связанные с использованием квартирной собственностью».

В 19-м пункте упомянутых правил имеется следующая норма: «Если между показаниями общедомового счетчика воды и суммой показаний квартирных счетчиков воды образуется разница, в том числе – за счет утечек воды во время аварий или ремонта (далее – разница потребления воды), то в доме производится перерасчет потребления воды. Владелец квартиры оплачивает разницу потребления воды в соответствии с числом отдельных собственностей».

Если собственники переняли дом в управление и определили другой порядок для оплаты разницы в потреблении воды, например, по числу задекларированных в квартире лиц или по квадратуре жилья, то даже в таком случае владельцу пустующей квартиры пришлось бы эту позицию оплачивать независимо от того, находится он

в отъезде или нет. Разница в потреблении воды не имеет прямой связи с количеством воды, которую жилец конкретной квартиры использовал в текущем месяце, поскольку фактически это потери воды в общей системе водоснабжения дома. Причиной этих потерь становятся повреждения и нечестность отдельных потребителей.

Что касается поставщика услуг, то он вполне законно применяет плату за подготовку и высылку индивидуальных счетов за воду. С 2016 года поставщик услуг больше не имеет права включать плату за подготовку счетов тариф за услугу и должен взимать ее отдельно. Прямая задача поставщика услуг заключается в том, чтобы доставить воду до общего ввода в дом, до общедомового счетчика. Если он готовит и высылает собственникам квартир индивидуальные квитанции, то это дополнительная работа, связанная с дополнительными же расходами. Вопрос может заключаться только в размере платы. Владельцы квартир могут проголосовать за то, чтобы счета за воду для них готовил управляющий. Но сомнительно, что управляющий станет делать это бесплатно. **В**

БАБУШКА ДЛЯ БИТЬЯ

Что делать, если родственники, живущие в вашей квартире, начинают сживать вас со свету, чтобы завладеть вашим имуществом?

Илона МИЛЛЕР

Бабушке Ксении нынешней осенью исполнилось 88 лет. Для человека в таком возрасте желание распорядиться своим имуществом после смерти является нормальным. В описываемое время пожилая женщина отправилась к нотариусу и заявила: «Хочу, чтобы после меня квартира была поровну разделена между двумя дочерьми – Ингридой и Леонидой».

Хотела разделить квартиру между дочерьми

Нотариус покивал лысой головой, достал бланк и зафиксировал бабушкину волю честь по чести. Только гордиться своей распорядительностью женщине пришлось недолго: родственники отнеслись к завещанию на квартиру, как к объявлению войны.

Сказала дочке твердое «Нет!»

Немного о родственниках.

– Младшая бабушкина дочка Леонида живет в Германии, – перечисляет Мария, родственница Ксении, – у нее там семья, собственные дети. А старшая Ингрида тут, в Риге. После развода она переехала к бабушке Ксении и дочку свою привела.

Так в приватизированной бабушкиной квартире поселились целых три поколения семьи.

Спору нет, тесновато женщинам в двух комнатах. Одна желает мыться, а вторая на то же время стирку запланировала, одна смотрит телевизор, а вторая кричит: «Сделай потише, бабушка, я спать хочу!» Но жаловаться грех: половина Латвии вообще по съемным квартирам мыкается.

Жили женщины тихо до злосчастного завещания на квартиру. А потом пошло-поехало. Мария выдает страшные истории одна за другой:

– Начали бабушку сживать со свету, наверное, чтобы поскорее квартиру получить. Сначала вынесли ее холодильник, поставили свой. Потом начали претензии выдвигать: «Почему ты продукты в наш холодильник кладешь?» Потом пристали с просьбами переписать завещание. Мол, зачем младшей сестре в Германии половина рижской квартиры?

Побоялась писать новое завещание

Бабушка насторожилась: человек она бдительный, читала в газетах, как бывает, когда прежде времени переписываешь квартиру на родственников. Так и вовсе без жилья можно остаться. Сказала дочке твердое

«Нет!» и подумала, что на этом разговоры закончатся.

Сама Ингрида, может, и согласилась бы. Но взрослая дочь Ингриды, внучка бабушки Ксении, взялась мать подначивать: «Проси, чтобы бабушка не просто завещание переписала, а прямо сейчас составила на тебя дарственную».

Бабушка Ксения на это тем более не пошла. Она слыхала, что внучка хочет отправиться со знакомыми на отдых в Таиланд, и решила, что ради этого Ингрида может и подаренную квартиру заложить. А там жди аукциона и выселения на старости лет. Нет уж, пусть все по старому остается...

Но вернуть жизнь в прежнюю колею уже не удавалось. Дочкины и внучкины придирки становились все острее, пока нынешней осенью не переросли в рукоприкладство.

– В октябре из Германии на пару дней приехала младшая дочка Леонида, – рассказывает Мария. – Что бы вы думали? Уехала одна домой с синяками. Это старшая сестра на нее набросилась. А бабушку Ксению в этой квартире обижают и бьют постоянно.

Полицейские вступились

Дом в курсе неприятной ситуации.

– Вся эта драма из-за жилья, – рассказывает соседка Лия, – мы бабушку Ксению очень понимаем и поддерживаем. Как можно писать дарственную на Ингриду, если она нигде постоянно не работает, да и внучка Ксении в свои 32 года сидит дома? Заложат квартиру в банке или продадут, куда бабушке в таком возрасте идти?

Но общественное мнение не может защитить пожилую женщину от домашних стычек.

До недавнего времени бабушка Ксения поддерживала связь с бывшими коллегами по работе. Теперь старые подруги говорят, что дозвониться до нее стало трудно. Выяснилось: это Ингрида отключает домашний телефон. Не хочет, чтобы пожилая женщина жаловалась на ее выходы знакомым.

– Перестали пускать даже бабушкину знакомую, которая в последние годы носила ей еду, – продолжает

Мария. – В начале октября внучка и на эту старушку полезла с кулаками.

Правда, старушка не испугалась, и инцидент закончился приездом экипажа муниципальной полиции. Полицейские велели Ингриде телефон в квартире не отключать и бабушку оставить в покое, и на время конфликт утих.

«Подарок» на день рождения

Вскоре перестали помогать даже регулярные визиты полиции. Бабушка Ксения праздновала 88-й день рождения, позвала старинных подружек.

– Только мы сели за столик, появились дочь с внучкой и закатили скандал, – говорит Мария, – при трех свидетелей молодая внучка ткнула старушку кулаком в бок и закричала: «Ты или insult получишь, или мы тебя в сумасшедший дом сдадим».

Через день-другой горе-родственницы вызвали полицию и бригаду неотложки: «Просим нашу бабушку освидетельствовать, у нее явно с головой не в порядке!» Но медики никаких нарушений у Ксении Александровны не нашли, а полицейские только вздохнули. Их дело утихомирить буйных, по-настоящему помирить маму с дочерью они не умели.

– Приехав в Ригу, я видела на руках мамы синяки, Ингрида постоянно ее обижает, – подтвердила нам Леонида, младшая дочка Ксении. – Сестра действительно пыталась и меня бить. Я до сих пор не могу поверить, что у меня такие родственники. Стыдно!

Леонида рассказала, что очень переживает за маму, но забрать ее в Германию не может. Женщина сама работает кассиром в супермаркете, а все свободное время присматривает за собственными внучатами. А как помочь бабушке Ксении в Риге, самой находясь в пригороде Берлина, она не знает.

Юрист: «Есть четыре возможности»

Итак, законы Латвии оставляют за бабушкой Ксенией шансы спастись от домашнего насилия и сохранить квартиру, выселив жестоких родственников через суд.

– Если конфликт урегулировать невозможно, семье лучше всего разъехаться, – подтверждает юрист Юрий Соколовский. – Самый простой вариант – это подыскать для пожилой женщины хороший социальный центр. Если младшая дочь заботится о маме, она может доплачивать за ее проживание в пансионате (цена такого проживания около 700 евро в месяц. – Прим. ред.). Обеспечить бабушку льготным местом в пансионате социальная служба, скорее всего, откажется, ведь содержать Ксению должны взрослые дочери.

– Но почему Ксения должна уходить из собственной квартиры?

– Это действительно несправедливо. Существует второй вариант: требовать выселения дочери и внучки через суд в связи с тем, что совместное проживание стало невозможным. Но для победы Ксении понадобятся

доказательства, например, заключения медиков о побоях. Вдобавок наши суды тянутся годами, а жить в такой обстановке пожилая женщина не может уже сейчас.

– Какой же выход?

– Можно продать квартиру, для чего Ксении не требуется согласие родственников. Но у бабушки есть еще один вариант прийти к соглашению с родственниками. Она может открыто предупредить, что в случае издевательств изменит завещание. В принципе Ксения Александровна напрасно написала первое завещание, поскольку после ее смерти квартира все равно была бы разделена между дочерьми поровну.

– Значит, завещание имеет смысл, только если бабушка хочет распорядиться квартирой по-другому?

– Да, и она может оставить имущество только Леониде или ее детям. Правда, дочь Ингрида получит право затребовать свою неотклоняемую долю наследства.

– Что это такое?

– Это половина наследства, которая полагалась бы Ингриде в случае, если бы ее мать вообще не оставила завещания.

– То есть четверть квартиры.

– Именно так. Но в отдельных случаях требование неотклоняемого наследника может быть полностью отклонено. Например, это произойдет, если будет доказано, что Ингрида оставляла мать в беспомощном состоянии, или Ксения возбудит против дочери уголовное дело по факту телесных повреждений. **B**

