

# Делаем ВМЕСТЕ!

## КАК ПРОВЕСТИ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ?

Четыре шага, которые позволят вашему  
дому принять важные решения!

Стр. 3, 12

## СНИЖАЕМ СЧЕТА ЗА ТЕПЛО!

Можно ли экономить деньги на отоплении?  
Советуют эксперты!

Стр. 10–11

№12 (124), декабрь 2018 [www.vmeste.lv](http://www.vmeste.lv) Самое важное о жилье и коммунальных услугах

# ЧЕГО ЖДАТЬ ОТ 2019 ГОДА?

Снизят ли плату  
за аренду земли?

Примет ли Сейм  
новый Закон о найме?

Начнут ли  
выплачивать пособие  
«хозяйским» жильцам?

Будут ли  
новые квартиры  
для очередников?

Продолжит ли  
Рига оплачивать  
половину ремонтов  
в домах?

4–6 стр.

## КАК ОПЛАЧИВАТЬ ПОТЕРИ ВОДЫ?

Управляющий проводит опросы, что нужно знать жильцам?

8–9 стр.





# КАК НЕ УПУСТИТЬ ВЫГОДУ ДЛЯ ДОМА?

Игорь Трубка: «В 2019 году собственникам квартир придется спешить, чтобы получить деньги на утепление!»

Илона МИЛЛЕР

**Наступающий год станет для Латвии годом прорыва в реновации жилых домов. Государственная программа под управлением финансового учреждения Altum получает много новых заявок на 50-процентное софинансирование утепления из фондов ЕС. Возможно, что дома, которые промедлят с подачей заявок до второй половины следующего года, уже не смогут получить денег.**

О большом интересе жителей к реновации жилья нам рассказали в домоуправлении *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Собственники 15% домов под управлением этой компании проголосовали за утепление жилья по европейской программе.

– Этот год был для нас очень важным, – рассказал Игорь Трубка, председатель *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – Во-первых, число домов, которые перешли под обслуживание нашей компании, увеличилось на 10%. Теперь мы обслуживаем уже больше 200 домов в Риге, Саласпилсе и Юрмале. Во-вторых, собственники квартир в 30 домах проголосовали за участие в программе реновации и поручили нам подготовить документы и заявки для получения европейского софинансирования.

В 2018 году была полностью закончена реновация одного дома под управлением *Rīgas namu apsaimniekotājs* – в Саласпилсе, по ул. Целтниеку, 2. Однако уже к марту 2019 года будут готовы технические проекты для реновации еще 15 домов. Если жители утвердят эти документы



Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих

и сметы, а *Altum* подтвердит выделение европейского софинансирования, то уже в середине 2019 года по этим адресам должны начаться работы.

– Жители еще 15 домов поручили нам выполнить энергоаудит и другие подготовительные работы, чтобы подать заявку в *Altum* во второй половине 2019 года, – рассказывает Игорь Трубка. – Но собственникам квартир нужно действовать быстро

и энергично, ведь средства на софинансирование реновации ограничены. Если промедлить с заявкой, можно просто не попасть в программу, поскольку все деньги будут зарезервированы за другими домами.

Однако у жителей Риги в 2019 году остается еще одна возможность реновировать и отремонтировать дома. Они могут участвовать в программе Рижской думы, по которой самоуправление также софинансирует 50% таких работ.

– Пять домов под обслуживанием *Rīgas namu apsaimniekotājs* уже подали заявки на получение софинансирования от Рижской думы, – рассказывает председатель домоуправления. – В одном доме работы уже выполнены, остальные ждут подтверждения от специальной комиссии.

В 2019 году *Rīgas namu apsaimniekotājs* продолжит работать в обычном режиме. Каждый дом, который перешел под обслуживание этой компании, получает собственного дворника (причем жители могут сами предложить его кандидатуру), а об отоплении в домах *Rīgas namu apsaimniekotājs* заботятся бывшие слесари предприятия *Rīgas siltums*:

– После того, как *Rīgas siltums* в этом году по сокращению уволил 230 слесарей, часть из них приняла на работу мы. И правильно сделали, поскольку бывшие работники *Rīgas siltums* действительно умеют работать быстро и по совести. Проблем с



отоплением и горячей водой в наших домах нет.

Но это еще не все новости, ведь в декабре 2018 года предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs* переезжает в новые помещения по ул. Гоголя, 5 в Риге. Офис домоуправления располагается как раз рядом с Центральной станцией и остановками общественного транспорта, напротив Центрального рынка. Здесь жители смогут быстро и удобно попасть на прием к нужным специалистам.

– Но поскольку переезд – это очень сложная задача, мы просим собственников квартир и старших по дому отложить посещение нашего нового офиса до 16 января. Как обычно, наши сотрудники готовы помочь вам по телефону, непрерывно работают диспетчерская и аварийная служба. А после Старого Нового года ждем клиентов в гости по ул. Гоголя, 5, – говорит Игорь Трубка, – надеюсь, они оценят удобство и все возможности нашего нового офиса. **B**

## ДЕКЛАРИРОВАНИЕ МЕСТА ЖИТЕЛЬСТВА – ПО НОВЫМ АДРЕСАМ!

**В декабре в Риге поменялись учреждения, в которых жители могут поменять адрес декларирования места жительства и получить справку о декларировании.**

В Рижской думе сообщили, что с декабря горожане больше не могут задекларировать или получить справки в отделах декларирования при Восточной, Северной и Пардаугавской исполнительных дирекциях. Эти отделы были реорганизованы и присоединены к Центрам обслуживания клиентов Рижской думы.

Куда же отправляться, если вам понадобилось сменить адрес декларирования или получить справку, скажем, о количестве задекларированных в вашей квартире лиц? Вам нужно идти либо в Отдел декларирования места жительства по ул. Дзирциема, 38, либо обращаться в один из трех рижских ЗАГСов (ул. Земгалю, 1, ул. Аглонас, 4b, ул. Дзирциема, 38).

Если вы считаете, что кто-то задекларировался в вашей квартире без спроса, то вы можете подать заявление об аннулировании сведений о декларировании этого человека не только в Департамент жилья и среды Рижской думы (ул. Бривибас 49/53), но и в отделе декларирования по ул. Дзирциема, 38 или в одном из ЗАГСов. **B**

Портал  
Рижской ассоциации управляющих

**www.RigAA.lv**

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу [info@rigaa.lv](mailto: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](http://www.vmeste.lv)!

Akeju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, [info@rna.lv](mailto:info@rna.lv)



# КАК ПРАВИЛЬНО СОЗВАТЬ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ?



«Мы слышали, что в соседнем доме, которым управляет частное обслуживающее предприятие, жители вносят в ремонтный фонд всего по 0,10 евро с квадратного метра зимой, зато летом, когда нет счетов за отопление, они платят уже по 0,35 евро. Что делать, чтобы наш управляющий тоже ввел в доме такую удобную систему?»

Жители любого дома могут принять такое решение в порядке, предусмотренном в Законе о квартирной собственности. Это значит, что общность владельцев квартир должна проголосовать за то, какие ремонтные накопления и в какой период будут делать все жители. Далее это решение нужно передать управляющему. Один из способов, как принять такое решение, это голосование на общем собрании.

## Зачем нужно общее собрание?

Если общность владельцев квартир приняла решение с соблюдением всех требований Закона о квартирной собственности, то такое решение должны выполнять все жители дома. Главное, чтобы «за» проголосовали владельцы квартир, которые представляют большую половину имеющихся в доме квартирных собственности. Исключением являются случаи, когда для принятия решения по закону нужно больше голосов, или если сама общность проголосовала за то, что для принятия каких-либо важных решений нужно собрать больше голосов, например, 75%.

По закону суд может признать решение общности не имеющим законной силы. Если такое случилось, то решение общности будет обязательным только для квартировладельцев, которые проголосовали «за», и не будет обязательным для собственников, которые не участвовали в общем собрании.

Поскольку решение собственников может быть признано не имеющим законную силу, важно знать, как принять решение правильно.

Закон говорит, что единственной причиной, по которой решение собственников может быть признано не имеющим силы, является нарушение процедуры принятия этого решения. Как видите, важно соблюдать все правила проведения общего собрания. Процедуру общего собрания условно можно разделить на четыре этапа.



Продолжение на стр. 12. →

## ПОДПИШИТЕСЬ

Делаем  
ВМЕСТЕ!

И В 2019 ГОДУ  
ПОЛУЧАЙТЕ  
ГАЗЕТУ НА ДОМ!

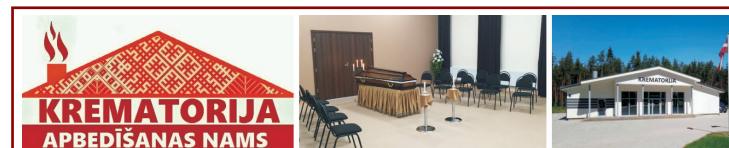
Новости о коммунальных услугах,  
тарифах и управлении – прямо на дом!

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



### 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](http://www.krematorija.lv) • [www.valmieraskrematorija.lv](http://www.valmieraskrematorija.lv) • [www.krematorijariga.lv](http://www.krematorijariga.lv)

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

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

**SIA SANREMS**

Счётчики воды, тепловые счётчики  
Поверка – Установка – Замена  
Устранение проблем коррекции воды

Тел.: 67612523, 67627695, 26327967  
ул. Кандавас, 41а, Рига

## 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. Зиенью, 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 17 января

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](mailto:info@kopaa.lv)

Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Издается при поддержке

Рижской ассоциации

управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Тираж: 20 000



# ЧЕГО ЖИЛЬЦАМ ЖДАТЬ ОТ 2019 ГОДА?

Сейм обещает новые законы, а Рижская дума дарит два миллиона евро на ремонты, Министерство экономики нашло средства на пособия по переселению из «хозяйских» квартир

**Каждый собственник или наниматель квартиры надеется, что 2019 год будет благоприятней, чем год уходящий. Мы хотим, чтобы коммунальные счета стали более понятными; чтобы жильцам больше не приходилось платить за аренду хозяйской земли; чтобы управляющий во время проводил ремонт дома и отчитывался перед жителями о том, как потратил их деньги. Что собираются сделать новый Сейм и Рижская дума, чтобы желания жителей воплотились в жизнь? И есть ли перемены, которые зависят от нас самих?**

Мы обратились к депутатам 13-го Сейма, представителям общественных организаций жильцов и домоуправлений с вопросом, какие жилищно-коммунальные вопросы они планируют решить уже в 2019 году и каких перемен ждать жильцам. Оказалось, что новостей не так-то мало.

## «ГЛАВНАЯ ЗАДАЧА – УСПЕТЬ ДО МАЯ 2019 ГОДА!»

Сергей Долгополов, депутат Сейма и председатель парламентской Комиссии по государственному управлению и делам самоуправлений, рассказал, что приоритетным для депутатов вопросом остается снижение ставки аренды хозяйской земли под многоквартирными домами. Напомним, что 12-й Сейм принял поправки к Закону о приватизации, согласно которым максимальная ставка аренды земли должна постепенно понизиться до 3% от кадастровой стоимости участка в год. Уже в 2018 году все новые договора должны заключаться по ставке максимум 5% от кадастровой стоимости, в 2019 году – по ставке 4%.

Однако землевладельцы оспорили новую норму в суде Сатверсме и выиграли дело. Конституционный суд Латвии признал, что поправки о снижении платы за аренду земли были приняты с процессуальными нарушениями. Теперь до мая 2019 года парламенту предстоит провести работу над ошибками и принять новую редакцию поправок с учетом замечаний суда Сатверсме. Если Сейм не справится с этой работой, то с 1 мая 2019 года максимальная ставка аренды хозяйской земли вернется к 6% от кадастровой стоимости участка в год.

– До мая 2019 года мы обязаны принять новые поправки к законам, по которым ставка аренды хозяйской земли к 2021 году снизится до запланированных 3% от кадастровой стоимости в год, – говорит господин Долгополов.

**– Сможет ли Сейм принять решение, которое не будет тут же оспорено землевладельцами в суде Сатверсме?**

– Нет, такое невозможно, поскольку вопрос всегда порождает горячие споры. Даже теперь, когда суд Сатверсме рассматривал конституционность последних поправок к Закону о приватизации, мнения судей разделились практически поровну: трое судей были на стороне жителей, четверо согласились с позицией землевладельцев. Но важно понимать, что землевладельцы оспаривали не суть поправок, а лишь процедуру принятия реше-

ния в Сейме. Мы эту процедуру внимательно пересмотрели и снова пропустим поправки через Сейм.

### 10 000 подписей пропали зря?

В декабре в Комиссии по делам государственного управления был снова рассмотрен проект Закона о прекращении раздельной собственности. Этот закон был принят 12-м Сеймом в первом чтении и подразумевает за квартировладельцами право выкупить хозяйские участки под их собственными домами. Но сейчас в парламенте снова говорят о необходимости полностью пересмотреть принцип выкупа участков.

– Проблема в том, что государство не может заставить собственника земли продать свой участок, если только оно само не принимает на себя функции посредника и не объявляет, что такой выкуп совершается в общественных интересах. С этим согласны, кстати, и собственники квартир. Недавно на портале *manabals.lv* завершился сбор подписей под петицией, в которой граждане Латвии предлагают государству самостоятельно выкупить хозяйскую землю под домами и не возлагать это на жителей. Мы направили эту петицию в Кабинет министров, – говорит Долгополов.

### – И какой ответ получили?

– Весьма расплывчатый. Как на этот вопрос посмотрит новый Кабинет министров, я не знаю. Но будущим министрам важно понимать, что от них не требуется срочно изыскать в бюджете 200 миллионов евро на приобретение хозяйской земли под домами. Нет, государство должно продумать понятный и выгодный ему механизм прекращения раздельной собственности. Например, это может быть выкуп хозяйской земли с последующей сдачей участков в долгосрочную аренду жителям. Плата за аренду компенсировала бы для государства вложение средств. Еще один вариант – это возможность расплатиться с землевладельцами государственными ценными бумагами.

**– Вернется ли новый Кабинет министров к этому вопросу или петиция 10 000 граждан Латвии пропала зря?**

– Это очень зависит от профессионализма людей, которые придут к власти в новом правительстве. Ведь легко сказать, что в бюджете нет денег. Я уверен: если в Кабинете министров появятся люди, способные реально

формулировать цели государства, то найдется и решение.

**– Что тем временем планирует делать Сейм?**

– В 2019 году мы проведем большую конференцию, на которой выслушаем разные мнения о том, как Латвии избавиться от раздельной собственности.





# ВЫКУП ХОЗЯЙСКОЙ ЗЕМЛИ – СНОВА ПРИОРИТЕТ

Известная защитница прав жильцов Регина Лочмеле-Лулева также была избрана в 13-й Сейм и вошла в состав Комиссии по государственному управлению. Она рассказывает, что депутатам в 2019 году предстоит разобраться не только с вопросом аренды земли, но и исправить проект Закона о найме жилья, разработанный Министерством экономики.

– Конечно, решение вопроса принудительной аренды и прекращения раздельной собственности остается самым острым. Здесь парламент будет вести два параллельных процесса. Во-первых, мы должны принять поправки к Закону о квартирной собственности, которые обеспечат постепенное снижение платы за аренду хозяйской земли с 6% от кадастровой стоимости до 3% в год. Мы определили срок подачи предложений к этому законопроекту до 13 февраля 2019 года и планируем уложиться в срок до мая.

Далее, Сейм продолжит работу над законопроектом о прекращении раздельной собственности. Мы начинаем эту работу практически заново, принимая во внимание все ошибки, на которые общественные организации указывали еще 12-му Сейму.

**– В чем заключалась главная проблема, мешавшая 12-му Сейму принять Закон о прекращении раздельной собственности?**

– Проблема в том, что оба законопроекта (из которых один разработан Минюстом, а другой рабочей группой под руководством депутата Виктора Валайниса), четко учитывали позиции собственников земли, а позицию собственников квартир не отражали совсем. Мы, депутаты 13-

го Сейма, оказались перед выбором: начинать разработку законопроекта с нуля или все-таки принять за основу проект Виктора Валайниса. Первое, что мы сделаем, чтобы принять верное решение, проведем в Сейме большую конференцию по вопросам раздельной собственности. На ней, наконец, будут представлены все заинтересованные стороны. Когда выслушаем все мнения, сможем двигаться дальше.

## «Ждем предложений по Закону о найме!»

**– Депутаты прошлого созыва оставили вам в наследство непростой проект совершенно нового Закона о найме жилья. Он уже вызвал много споров, поскольку предусматривает обязательное внесение договоров найма в Земельную книгу и право выселять должника без суда. Как будет рассматриваться этот проект в новом Сейме?**

– Рынок найма жилья в Латвии действительно задерживается в развитии. Девелоперы не заинтересованы строить доходные дома, потому что не чувствуют защиты закона. Например, нынешний Закон о найме по сути позволяет нанимателям годами не платить за наем и коммунальные услуги и продолжать жить в квартире, поскольку суды о выселении и взыскании долга тянутся очень долго. Закон необходимо в этом отношении ужесточить, однако при этом вывести в отдельную категорию жильцов денационализированных домов, которые нанимают квартиры по старым бессрочным договорам. Интересы

таких жильцов государство должно защищать по отдельно разработанным принципам. Кстати, меня назначили референтом по Закону о найме. И я прошу жителей: если у вас есть идеи и предложения по улучшению данного законопроекта, пожалуйста, сообщайте об этом. Нам важно мнение общественников, юристов и самих жильцов.

**– Куда нужно подавать свои предложения?**

– Я жду их на свою электронную почту [Regina.Locmele-Lunova@saeima.lv](mailto:Regina.Locmele-Lunova@saeima.lv). И прошу жителей в своих обращениях указывать номер телефона, чтобы мы с вами могли связаться.

От редакции добавим, что ознакомиться с проектом Закона о найме можно в базе данных Сейма <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/10A271C0238A47ACC225828A0025D15A?OpenDocument#a>.

## Нашлись деньги на пособия

**– Каких еще новостей ждать жильцам от Сейма и министерств?**

– Есть хорошая новость для жильцов денационализированных домов, которые имеют право на пособие по переселению, – рассказывает Регина Лочмеле-Лулева. – Такое пособие не выплачивалось около 10 лет, поскольку государство не могло найти на это средства (половину средств на пособие должно выделять государство, половину – самоуправление, – прим. ред.). Но нынешней осенью Министерство экономики сообщило, что в бюджете этого года

на эти цели найдено 3,57 миллиона. Также министерство подало запрос на 587 тысяч евро для выплаты компенсации в следующем году.

**– Когда могли бы начаться выплаты?**

– Пока неизвестно, но мы приняли решение о создании в Сейме подкомиссии по вопросам жилья и теперь будем контролировать этот вопрос.

По состоянию на 1 января 2018 года в Риге было зарегистрировано 335 лиц (семей) из денационализированных домов, желающих получить пособие по освобождению помещений. На получение этого пособия могут претендовать лица (семьи) с определенным уровнем доходов, которые проживают в денационализированных или переданных законным владельцам домах и использовали в них жилые помещения до восстановления прав собственности. Для выплаты пособий всем нуждающимся только в Риге необходимо около 7 миллионов евро, половину этой суммы должно предоставить государство.

**– Что вы, как депутат, еще хотели бы сделать во благо жильцов и нанимателей квартир?**

– У меня есть большое желание работать над совершенствованием законодательства по управлению жилыми домами. Важно, чтобы жители действительно могли перенимать дома, а для этого процедура принятия общих решений и дальнейших действий должна стать максимально доступной.

# ДУМА ЖДЕТ БЮДЖЕТА И ПРОДОЛЖАЕТ СТРОИТЬ!

Пока Сейм продолжает работу над жилищными законами, у Рижской думы уже есть хорошие новости. Как рассказал Вячеслав Степаненко, председатель Комитета жилья и среды Рижской думы, в 2019 году самоуправление продолжит ремонтировать квартиры из муниципального фонда:

– Каждый год мы ремонтируем и передаем очередникам около 150 таких квартир. Количество квартир, которые будут отремонтированы в следующем году, пока неизвестно, поскольку все зависит от бюджета. А бюджет самоуправления напрямую связан с государственным бюджетом, с принятием которого в этом году вышла большая заминка. Как член Финансового комитета самоуправления, я предполагаю, что бюджет Рижской думы будет принят в лучшем случае в феврале 2019 года, в худшем же случае в марте 2019 года. Это значит, что до весны мы будем жить по временному бюджету, каждый месяц получая только 1/12 часть от основного бюджета самоуправления прошлого года. Это само по себе исключает возможности вести новые инвестиционные проекты и т.п.

Однако рад сообщить, что ситуация с бюджетом никак не поставит под угрозу наш главный жилищный проект в Болдерае. Там по ул. Межрозшишу ведется строительство первой очереди нового муниципального комплекса. Планируется, что комплекс на 218 социальных квартир будет сдан в эксплуатацию уже в 2019 году. Там же разместятся групповые квартиры для молодых мам, попавших в сложные обстоятельства, и большая поликлиника для всех жителей Риги.

Возможно, что в 2019 году в Риге будет построена новая котельная на щепе. К сожалению, это едва ли приведет к снижению тарифов на отопление и горячую воду, но отчасти сдержит дальнейшее повышение тарифов. Вдобавок теплоэнергия, которую получают клиенты *Rigas siltums*, станет более «зеленой».

## «Вопрос пособий решит новое правительство!»

Мы задали Вячеславу Степаненко вопрос о сроках возможной выплаты пособия по переселению жильцам хозяйских домов:

**– Министерство экономики сообщает, что нашло в бюджете около 4 миллионов евро на выплату пособий по переселению для жильцов денационализированных домов. Найдутся ли у Рижской думы 4 миллиона евро на софинансирование этого пособия?**

– Конечно, найдутся! Эти деньги мы год за годом резервируем в бюджете, но все это время не могли начать выплату пособия по переселению, поскольку государство не выделяло свою часть средств. Но я хочу спросить сотрудников Министерства экономики, уверены ли они в своих заявлениях? Знают ли они, как к выплате пособий отнесется новое правительство? Сочтет ли новый министр экономики пособия приоритетом или решит потратить деньги на другие цели? Не получив ответа на эти вопросы, я пока с большой осторожностью отношусь к «бумажным» обещаниям. Но буду очень рад, если государство наконец-то вспомнит о нуждах жильцов хозяйских домов.



# СУДЫ С ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦАМИ НЕ ПРЕКРАЩАЮТСЯ

Общественные организации, которые стоят на страже интересов жильцов, в 2019 году тоже не собираются сидеть без дела. Одна из самых активных организаций – «Народ против земельных баронов» – уже в 2017 году начала реальную борьбу с жадностью владельцев земли под нашими домами и не намерена останавливаться. Вот, что рассказывает сопредседатель общества «Народ против земельных баронов» Владимир Ткаченко:

– Наше общество было создано в 2017 году, когда организации землевладельцев, связанные с Нормундом Шлитке, стали высылать жильцам «письма счастья» с напоминанием о мнимых долгах за аренду земли десятилетней давности. Мы стали участвовать в судах, защищая интересы жильцов и доказывая, что владеющие землей

фирмы имеют право требовать долги по аренде только за последние три года, как это предусмотрено Коммерческим законом. В 90% случаев суды заканчивались в пользу жильцов, но землевладельцы продолжают оспаривать эти решения. Точку в данном вопросе может поставить только решение Верховного суда. Хочу сказать, что первый такой иск дошел до Верховного суда уже в середине 2018 года, но пока еще не рассмотрен по существу. Районные же суды по сей день интерпретируют нормы закона по-разному: в одном случае принимают решение, что владелец земли может требовать долги только по Коммерческому закону за последние три года, в другом случае обязывают квартировладельцев оплачивать долги по аренде за последние

десять лет. Иногда доходит до абсурда: в одном и том же доме жители получают разные решения суда. По этой причине мы очень ждем первых решений Верховного суда, которые должны прекратить эти разногласия.

## «Этот законопроект не в интересах жителей!»

– Мы занимаемся не только судами, но еще и представляем интересы владельцев жилья в Сейме и перед другими организациями, – продолжает Владимир Ткаченко. – Например, нам удалось договориться с крупнейшим латвийским домоуправлением *Rīgas namu pārvaldnieks* о том, что все новые договора аренды земли

под домами должны заключаться по сниженной ставке в 5% от кадастровой стоимости участка в год. Такой порядок предусмотрен нормой Закона о приватизации. Хотя суд Сатверсме и признал эту поправку неконституционной, однако до мая 2019 года она продолжает действовать.

Также нашему обществу «Народ против земельных баронов» удалось приостановить рассмотрение в Сейме проекта Закона о прекращении раздельной собственности. Конечно, вопрос с выкупом хозяйской земли под домами нужно решать, но предложенный вариант закона был абсолютно не в интересах жителей. Так что в 2019 году своей главной задачей мы считаем участие в поиске решений по прекращению раздельной собственности в Сейме.

# ОТРЕМОНТИРОВАЛИ 48 ДОМОВ, НА ОЧЕРЕДИ ЕЩЕ 30

В 2018 году в Риге началась экспериментальная программа самоуправления по софинансированию крупных ремонтных работ в домах. Сначала подразумевалось, что город выделит на эти цели около 500 000 евро. Создав в доме общество собственников и сняв его с баланса самоуправления, жители могли получить 50% средств, необходимых на запланированные в доме работы.

Однако уже к середине 2018 года стало понятно, что 500 000 евро будет мало, ведь дома Риги проявили к программе самый живой интерес. О том, как программа будет действовать в 2019 году, рассказал Алексей Росликов, депутат Рижской думы и председатель комиссии по рассмотрению заявок на софинансирование ремонтных работ:

– Этот 2018 год мы завершаем с внушительным результатом: 50-процентное софинансирование работ получили 48 домов, что обошлось бюджету самоуправления в 1 300 000 евро. В следующем году программа будет расширена, в ней появятся две новые позиции. Во-первых, жители смогут получать софинансирование не только на внутренние работы, но и на благоустройство дворов: установку детских площадок, замену дорожного покрытия, устройство площадок для мусорных контейнеров и т.п. Во-вторых, софинансирование на реновацию систем отопления смогут получить также дома, в которых нет обществ собственников. Мы создали этот «зеленый коридор» только для желающих заменить отопительную систему, поскольку для многих рижских домов это самая главная проблема. При софинансировании Рижской думы жители смогут поменять стояки и лежаки, батареи, а также теплоузелы.

– Как думаете, интерес жителей к программе в 2019 году сохранится?

– Я в этом уверен, поскольку уже сейчас мы получили добротное оформленные заявки от 30 домов, которые смогут получить софинансирование на первом же заседании нашей комиссии в 2019 году. Сам я хотел бы выйти на минимум в 200 домов в год. Причем, если учесть, что каждый месяц к нам обращаются представители пример-

но 15 домов, этого минимума мы сможем достичь уже в 2019 году.

## Результат программы – 200 новых обществ собственников

– Велик ли отсев среди потенциальных участников программы?

– Пока отсева вообще нет, поскольку всем домам, которые не до конца выполнили требования по оформлению заявок, мы даем срок для исправления документов. Одни дома делают это быстрее, другие медленнее, но при условии правильно составленных заявок любой дом получает 50-процентное софинансирование работ.

– Чего при помощи программы добилась Рижская дума?

– Мы изначально хотели научить собственников квартир объединяться и совместно думать о благоустройстве своих домов. Одно из обязательных условий для участия в программе – наличие в доме общества собственников квартир. За десять месяцев 2018 года количество обществ собственников в Риге увеличилось на 20%. Если раньше общества были в 600 домах, то теперь – уже в 800. Возможно, это естественный процесс, но я думаю, что создание обществ простимулировано именно нашей программой. Далее мы хотим, чтобы жители разных домов активнее общались между собой и участвовали бы в обсуждениях. Это уже происходит: участники нашей программы рассказывают, что ездят друг к другу в гости, чтобы обменяться опытом удачного ремонта и на месте убедиться в качестве выполненных работ.

– Сколько средств Рижская дума готова выделить на софинансирование ремонтов в 2019 году?

– Пока мы предусмотрели на эту программу 2 миллиона евро. Если у жителей будет интерес, уверен, мы найдем и дополнительные средства. А еще многие представители домов волнуются и спрашивают: «Правда ли, что эта программа долгосрочная? Вы точно не закроете ее в середине года?» Хочу уверить, что программа будет действовать как минимум до 2021 года.

# «НУЖНО НАЛАДИТЬ СВЯЗЬ С ЖИЛЬЦАМИ!»

А что в планах у крупнейшего столичного домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*? Как рассказывает представитель организации Крист Лейш-калнс, хорошие новости связаны в первую очередь с программой реновации жилья:

– Жители примерно 100 домов под управлением *Rīgas namu pārvaldnieks* в этом году приняли решение об участии в программе полной реновации при софинансировании из фондов ЕС. Еще год назад никто не верил, что интерес будет таким большим, тогда мы ставили перед собой задачу довести до реновации только 50 домов. Хочу сказать, что уже в этом году начнутся работы в нескольких домах. Это первый сезон, когда наш отдел реновации столкнулся с такой большой нагрузкой.

Вторая задача, которую в 2019 году ставит перед собой наше домоуправление, это улучшение коммуникации с жильцами. В октябре, когда мы столкнулись с проблемами подключения тепла, стало видно, что многие вопросы можно решить улучшив связь с клиентами. В пример можно поставить работу предприятий *Latvenergo* и *Sadales tīkls*: если в каком-то районе Латвии пропадает электричество, жители знают, что им не нужно сообщать об этом – поставщик уже в курсе. Через несколько минут после исчезновения света клиент получает короткое сообщение на мобильный телефон, в котором его ин-

формируют о причине аварии и сроках ее устранения. Мы тоже хотим, чтобы наши клиенты получали ответ прежде, чем успеют задать вопрос. Эта система хотя бы в тестовом режиме должна заработать в 2019 году.

Что касается непосредственно обслуживания домов, то в октябре мы пригласили всех клиентов ознакомиться со сметами и планами работ на 2019 год. В 40% домов под обслуживанием нашей компании квартплата в следующем году сохранится на прежнем уровне, в 40% случаев она по разным причинам увеличится, еще в 20% случаев уменьшится. До 27 ноября жильцы могли созвать общие собрания в своих домах и обсудить предложение домоуправления. В домах, где собрания не состоялись, наше предложение вступает в силу автоматически. Понижение или повышение стоимости обслуживания клиентов ощущат по счетам уже в начале 2019 года. **B**





## МНЕНИЕ

## «КОГДА ВСЕ ЭТО ЗАКОНЧИТСЯ?»

Жители дома по ул. Кр. Валдемара платят за аренду земли больше, чем другие рижане, но продолжают выигрывать суды

«Пишу в вашу газету, так как вы периодически продолжаете освещать тему отношений между собственниками квартир и владельцами земли под нашими домами. Многие другие журналисты уже отказываются писать об этом – то ли не видят смысла, то ли просто боятся...», так начиналось полученное нашей редакцией письмо от жителей дома по ул. Кр. Валдемара, 143.

«В конце октября в Риге умерла старенькая бабушка, которой было 94 года, – писал автор письма. – Это была обычная, ничем не выделяющаяся бабушка, как и тысячи других рижских бабушек. Когда-то она была учительницей начальных классов, но это было очень давно...

Много лет бабушка ходила в одном и том же стареньком пальто, со старенькой сумочкой, после перенесенного инсульта не всегда понимала, когда к ней обращались, но всегда была вежлива и приветлива с соседями. В день пенсии всегда сама добиралась до базара и баловала себя чем-нибудь вкусненьким. Иногда ездила в Латгалию, откуда она была родом.

В общем, ничем не примечательная бабушка, но... Последние полтора года жизни бабушку судили! Бабушкина «вина» оказалась в том, что много лет назад она поселилась в доме по

ул. Кр. Валдемара 143, землю под которым в 2004-м году внезапно кто-то купил.

Многие уже наверное знают, что аренда земли под этим домом – одна из самых дорогих в Риге. С бабушкиной квартиры требовали около 600 евро в год! Бабушка с помощью родственников исправно все оплачивала, но грянул 2017-й год, когда хозяева вдруг вспомнили, что еще не собрали с людей деньги за 2008-2010-й годы. Тут наш дом возмутился и отказался платить, и хозяева подали в суд.

Подали в суд и на бабушку. С нее требовали около двух тысяч евро! На суд первой инстанции бабушку возили. Наверное, ее защищало какое-то доверенное лицо, поскольку суд первой инстанции она выиграла. Землевладелец подал жалобу дальше, но и окружной суд бабушка выиграла. Тогда жалоба была подана дальше, в

Верховный суд, но и там было признано, что бабушка никому ничего не должна за аренду земли в 2008–2010 гг!

Наверное, бабушка не очень понимала, что происходит, и это дало ей возможность прожить столько, сколько ей было отмерено, а не умереть от стресса или одного только сознания, что тебя судят.

Надо отдать должное нашей судебной системе. В Латвии очень много хороших и порядочных юристов. Сейчас все больше судов встают на сторону жильцов по вопросам мнимых долгов по аренде земли десятилетней давности. Но сколько еще таких бабушек и дедушек ждут судебных заседаний, нервничают, не спят по ночам, переживают, что им придется отдать все свои похоронные сбережения. А эти пожилые люди когда-то были нашими учителями, врачами, строили дома в которых мы сейчас живем. За что же их сейчас так обижают?

Вообще же, еще очень много людей сейчас ждет судебных заседаний, множество выигранных жильцами дел отправлено на пересмотр в суды первой инстанции! А это вообще нормально, что людей, которые никуда не уехали, живут

и работают в Латвии, платят здесь налоги, уже практически два года таскают по судам и судят неизвестно за что? В том же доме на Кр. Валдемара, да во многих других домах, ждут судов учителя, врачи, спортсмены, семьи с маленькими детьми, одинокие мамочки, старенькие одинокие люди.

Люди находятся в состоянии шока и стресса, но кому-то, наверное, это надо. Кто-то, наверное, считает, что именно такой и должна быть настоящая жизнь?

Очень хочется верить, что кто-то наконец закончит весь этот беспредел, но, наверное, это все только мечты... Смешно читать, как призывают молодежь не уезжать, и в то же время делают все, чтобы эта молодежь бежала отсюда, как можно скорее.

В конце хочется посоветовать владельцам квартир не опускать руки после поражения в судах первой инстанции, а продолжать борьбу – есть очень много положительных примеров. На сегодняшний день статистика говорит, что выигранных жильцами судов гораздо больше, чем проигранных. Удачи нам всем».

Жильцы дома по ул. Кр. Валдемара, 143

## КУДА ОБРАЩАТЬСЯ, ЕСЛИ НЕТ ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ?



«В нашем доме по ул. Силциема, 9 две недели нет горячей воды, дозвониться до обслуживающей организации Siltumserviss Rīga трудно, ответы оператора не проясняют ситуации. Куда можно пожаловаться, чтобы ремонтные работы были взяты на контроль?»

Отвечает Крист Лейшкалнс, представитель домоуправления Rīgas namu pārvaldnieks:

– Мы внимательно следим за работой компании Siltumserviss Rīga, которая с апреля 2019 года отвечает за обслуживание внутренних теплосетей домов под нашим обслуживанием. Сейчас количество аварий и жалоб на холодные батареи или отсутствие горячей воды находится на обычном уровне, ситуация нормализовалась. Горячая вода по ул. Силциема, 9 появилась в тот же день, когда мы через редакцию получили вопрос жителя. Задержка была связана с тем, что в подвале дома прорвало лежак горячей воды.

Мы регулярно проверяем, как работает диспетчерская служба Siltumserviss Rīga. Вот и сегодня после вашего звонка мы связались с компанией по телефону 80000610 и оператор сразу ответил. Все разговоры оператора Siltumserviss Rīga с клиентами записываются. Если вам от-

ветили грубо, то вы можете написать жалобу в любом Центре обслуживания клиентов Rīgas namu pārvaldnieks. После проверки ситуации обязательно будут приняты меры.

Если вы сообщили об аварии на горячем водопроводе или системе отопления, однако считаете, что мастера не торопятся на помощь, пожалуйста, сообщите об этом на электронную почту главы домоуправления Rīgas namu pārvaldnieks Айвары Гонтарева – gontarevs@rnparvaldnieks.lv. Также можно прислать письменное заявление на электронную почту отдела обслуживания клиентов rnparvaldnieks@rnparvaldnieks.lv или письменно обратиться в любой из наших Центров обслуживания клиентов.

В случае, если авария серьезная и по какой-то причине вы не можете дозвониться на телефон Siltumserviss Rīga 80000610, то заявку можно подать на аварийный телефон Rīgas namu pārvaldnieks 80008989. В

## ПРЕДСЕДАТЕЛЮ КООПЕРАТИВА НУЖЕН УРОВЕНЬ C1



«Насколько хорошо председатель жилищного кооператива должен владеть латышским языком?»

Отвечают специалисты Центра государственного языка: – Для председателя жилищного кооператива обязательно знание государственного языка на уровне C1. Такие требования определены в правилах Кабинета министров № 733.

Для того, чтобы понять, соответствуют ли знания председателя жилищного кооператива нужному уровню, заглянем в соответствующие правила Кабинета министров.

Вот, что здесь пишется о знаниях языка, соответствующих уровню C1:

«17.5. первая ступень высшего уровня (C1) – лицо способно свободно разговаривать, достаточно широко выражать и обосновывать свое мнение на разные темы, читать и понимать тексты разного содержания и сложности, может написать разные деловые бумаги (например, рекомендации, характеристики, официальные письма), а также другие тексты, без труда воспринимает и понимает произносимые в нормальном и быстром темпе тексты разной структуры и на разные темы». В



Хотите спросить? Напишите нам на [redakcija@kopaa.lv](mailto:redakcija@kopaa.lv)! Мы передадим вопросы специалистам



# ПОТЕРИ ВОДЫ – ПОД КОНТ

«Управляющий меняет счетчики воды за наш счет! Правильно ли это?» – спрашивают юрмальчане

Марина МАТРОНИНА

**Сотни тысяч владельцев квартир по всей Латвии каждый месяц оплачивают так называемую коррекцию воды. По сути, это потери воды, которые образовались в доме, то есть вода, не дошедшая до вашего крана. Конечно, платить за нее обидно! Однако любой вариант решения этой проблемы требует еще больших вложений.**

## Прав ли управляющий?

На днях к нам обратился Вадим Бушный, житель дома по ул. Тербатас, 41 в Юрмале. Он рассказал, что в декабре он получил опросный лист от домоуправления *Jūrmalas namsaimnieks*. В анкетке для письменного голосования управляющий просил собственников квартир принять решение о наказании тех соседей, которые не пустят к себе сантехников для установки новых квартирных счетчиков класса С.

– Я только из анкеты узнал, что в нашем доме планируется заменить все квартирные счетчики на новые приборы с дистанционным считыванием, – рассказывает Вадим. – Ситуация для меня непонятная, поскольку я не припомню, чтобы в доме проводили общее собрание по этому вопросу. Лично я за установку новых счетчиков не голосовал.

Действительно, из анкеты можно узнать, что уже в конце 2018 года

в доме по ул. Тербатас, 41 начнется установка новых квартирных водомеров класса С. «Мы просим собственников квартир принять окончательное решение по тем жителям, которые осознанно не будут пускать к себе сантехников, – пишут представители *Jūrmalas namsaimnieks*. – Предлагаем проголосовать за то, чтобы с 1 февраля всю разницу по воде в доме оплачивали те собственники, в квартирах которых не будут установлены счетчики класса С». Также управляющий предупреждает жителей, что если они не соберут необходимого большинства голосов за это решение, то с 1 февраля все потери воды по-прежнему будут оплачивать пропорционально все собственники квартир.

– Я хотел бы узнать, что происходит, – говорит Вадим. – Например, законно ли поступает наш управляющий, предлагая с 1 февраля ввести новый порядок оплаты потерь воды? И кто вообще будет платить за эти новые сверхточные счетчики, если мы не принимали решения об их установке?

## «Хотим заменить все счетчики города!»

В первую очередь мы передали вопросы нашего читателя Игорю Криворучко, председателю правления компании *Jūrmalas namsaimnieks*.

– В Юрмале третий год выполняется общая программа, нацеленная на снижение потерь воды, которые так тревожат жителей, – рассказал господин Криворучко. – Всего в домах под обслуживанием *Jūrmalas namsaimnieks* установлено около 27 тысяч квартирных счетчиков воды. На сегодняшний день мы поменяли уже около 11000 счетчиков.

**– Как же вы выполняете замену счетчиков, если владельцы квартир каждого отдельного дома не проголосовали за это?**

– У нас не совсем стандартная ситуация, потому что компания обслуживает дома по договору с Юрмаль-

ской думой, и в большинстве своем это дома, не снятые с баланса самоуправления.

**– Получается, что часть решений в таких домах может принимать сам управляющий?**

– Это происходит так: согласно правилам Кабинета министров № 1013 мы каждый год до 15 октября высылаем каждому владельцу квартиры сметы на работы, запланированные управляющим на следующий год. У клиентов есть возможность до конца года обсудить наши предложения о плате за обслуживание и запланированных работах на своем общем собрании. Жители могут проголосовать за отказ от каких-то работ, что в свою очередь повлечет снижение взносов в общий накопительный фонд.

**– Для этого нужно решение общего собрания?**

– Не обязательно, если жители ранее уже выбрали старшего по дому и уполномочили его выражать мнение

– Нечасто, и мы хотели бы со временем поменять все квартирные счетчики Юрмалы на приборы с дистанционным считыванием показаний.

**– Это действительно помогает снизить потери воды?**

– В какой-то степени да, есть даже дома, в которых коррекция после установки счетчиков сократилась до 0,5% от общего потребления. При этом у нас хорошее взаимодействие с компанией *Jūrmalas ūdens*. Ведь на объем потерь воды в доме влияет не только состояние квартирных счетчиков, но и точность общедомовых водомеров.

**– Но ведь за общедомовые приборы отвечает поставщик воды!**

– Так и есть, поэтому, если в течение месяца-двух после замены квартирных счетчиков в доме мы видим, что потери не сократились до ожидаемого минимума, то просим *Jūrmalas ūdens* проверить свой общий счетчик. Сейчас *Jūrmalas ūdens* проводит свою кампанию по борьбе с коррекцией и меняет входные счетчики на приборы с дистанционным считыванием.

**– Последний вопрос: до какого срока владельцы квартир могут обсуждать ваши сметы на ремонтные работы на 2019 год?**

– Официально мы предлагаем жителям приходиться со своими предложениями по смете на обслуживание вплоть до 1 января. Но в действительности мы готовы обсуждать плановые работы и в начале 2019 года.

**«Любое домоуправление Латвии, обслуживающее не перенятые квартировладельцами дома, имеет право по собственному почину начать замену наших старых квартирных счетчиков на дистанционные».**

дома по таким вопросам, то нам достаточно заявления от такого уполномоченного лица.

**– Теперь понимаю: если жители остались пассивны и не отказались от замены счетчиков, то работы будут поставлены в план. Но позвольте спросить, как вы меняете счетчики с разным сроком верификации?**

– Если дом не отказался от замены счетчиков, то мы устанавливаем точные приборы во всех квартирах одновременно независимо от срока верификации имеющихся водомеров.

## За общий счет

**– А как жители платят за такие работы?**

– Новые счетчики оплачиваются из общих накоплений дома, дополнительно владелец квартиры ничего не платит.

**– Часто ли общности собственников домов отказываются от предложенной им замены счетчиков?**

## Что говорит закон?

Теперь обратимся к правовой стороне вопроса. Как известно, порядок учета коммунальных услуг и платы за них в Латвии регулируют правила Кабинета министров № 1013.

В этих правилах есть очень интересный пункт, согласно которому все владельцы квартир в срок до 30 июня 2014 года обязаны были принять общее решение о порядке замены или установки квартирных счетчиков воды. По желанию жители могли проголосовать за установку особо чувствительных счетчиков или водомеров с дистанционным считыванием, но могли, в принципе, и дальше пользоваться приборами низкого класса. Но при этом платить за замену счетчиков в будущем полагалось из общих средств дома. Причем в течение одного календарного года в таком случае полагалось заменять только счетчики, у которых истек срок верификации.

Однако будем честны – большинство собственников квартир Латвии





# РОЛЬ!

это требование нормативного акта проигнорировало. Они не стали созывать общее собрание, не стали проводить в своем доме письменный опрос и вообще проявили полное равнодушие к замене водомеров. А это как раз то, чего добивались авторы законопроекта. Ведь в домах, где до 30 июня 2014 года жители не приняли своего решения о замене счетчиков, такое решение отныне может принять сам управляющий.

По сути, теперь любое домоуправление Латвии, обслуживающее не перенятые квартирными владельцами дома, имеет право по собственному почину начать замену наших старых квартирных счетчиков на дистанционные. И компания *Jūrmalas namsaimnieks* еще действует лояльно по отношению к квартирным владельцам, позволяя им при помощи общего решения отказаться от установки приборов. В правилах Кабинета министров № 1013 четко сказано, что управляющий имеет право начать установку новых счетчиков, не принимая во внимание мнение жителей.

## Две ошибки управляющего

Однако *Jūrmalas namsaimnieks* допускает в своих действиях две ошибки. Во-первых, управляющий имеет право принять самостоятельное решение о замене водомеров только в домах, в которых потери воды в течение трех месяцев подряд превышали 20%. Следовательно, заменить все 27 000 счетчиков в Юрмале управляющий едва ли сможет, ведь в городе есть и благополучные дома, где потери воды не так велики.

Во-вторых, в правилах № 1013 четко сказано, что управляющий имеет право менять за общий счет только те счетчики, у которых в текущем календарном году истекает срок верификации. Это значит, что одновременная замена приборов во всем доме, возможно, и помогает достичь точного учета воды, но не соответствует правилам Кабинета министров. Жаловаться ли на это нарушение, зависит от собственников квартир каждого конкретного дома.

**От редакции.** Что делать, если вы не знали о требовании до 30 июня 2014 года провести в доме общее собрание и принять самостоятельное решение о замене водомеров? Если управляющий предложит вам устанавливать дорогие приборы с дистанционным считыванием, вы можете либо согласиться, либо все-таки отказаться. Но по закону для отказа вам придется перенять дом с баланса самоуправления и заключить с управляющим полноценный договор полномочий. **В**

# ЧТО ВЛАДЕЛЕЦ КВАРТИРЫ ДОЛЖЕН ЗНАТЬ ОБ УЧЕТЕ ВОДЫ?

## Важнейшее о квартирных счетчиках воды из правил Кабинета министров № 1013

(...)

**14.** Потребление воды учитывается при помощи счетчиков, соответствующих следующим требованиям:

14.1. они прошли проверку соответствия согласно требованиям нормативных актов о метрологических требованиях к счетчикам потребления воды и измерительным средствам в порядке метрологического контроля;

14.2. они верифицированы в соответствии с нормативными актами о списке измерительных средств, которые подлежат метрологическому контролю, периодичности их верификации и повторной верификации, верификационных сертификатах и отметках о верификации.

14.<sup>1</sup> Управляющий или другое лицо, которое установило или заменило счетчик воды, должно опломбировать место присоединения. Если установку или замену счетчика воды произвело другое лицо, то место подсоединения счетчика пломбируют в присутствии управляющего.

(...)

**19.** Если между показаниями общедомового счетчика воды и показаниями квартирных счетчиков образуется разница, в том числе – по воде, которая была утрачена в результате аварий или ремонта, производится перерасчет потребления воды. Владелец квартиры покрывает разницу в потреблении воды в соответствии с числом отдельных квартирных собственности в доме.

19.<sup>1</sup> Порядок распределения платы за потери воды, упомянутый в 19 пункте данных правил, не применяют, а разделяют разницу по воде между владельцами следующих квартир (если такие в доме имеются):

19.<sup>1</sup> 1. которые как минимум три месяца подряд не подавали информации о показаниях счетчика воды;

19.<sup>1</sup> 2. в квартирных свойствах которых не установлены счетчики потребления воды;

19.<sup>1</sup> 3. которые повторно не позволили управляющему провести проверку имеющихся в квартирной собственности счетчиков потребления воды, если управляющий письменно сообщал о такой проверке как минимум за неделю, отправив сообщение по адресу квартиры, в которой запланирована проверка;

19.<sup>1</sup> 4. в квартирах которых при проверке счетчиков констатировано, что счетчики воды повреждены, на них нет пломбы, пломбы повреждены или сам счетчик не верифицирован в течение трех месяцев после истечения срока последней верификации.

(...)

**23.** Управляющий имеет право за свои средства провести верификацию счетчиков воды, а также требовать, чтобы владелец квартиры обеспечил доступ к счетчикам для досрочной верификации. Если владелец квартиры не соглашается на верификацию счетчиков, то управляющий подсчитывает потери воды для такой квартиры как для квартиры, в которой счетчик не был верифицирован.

23.<sup>1</sup> По согласованию с управляющим владелец квартиры имеет право за собственные средства провести досрочную верификацию счетчиков, чтобы убедиться в соответствии счетчика требованиям нормативных актов по повторной верификации.

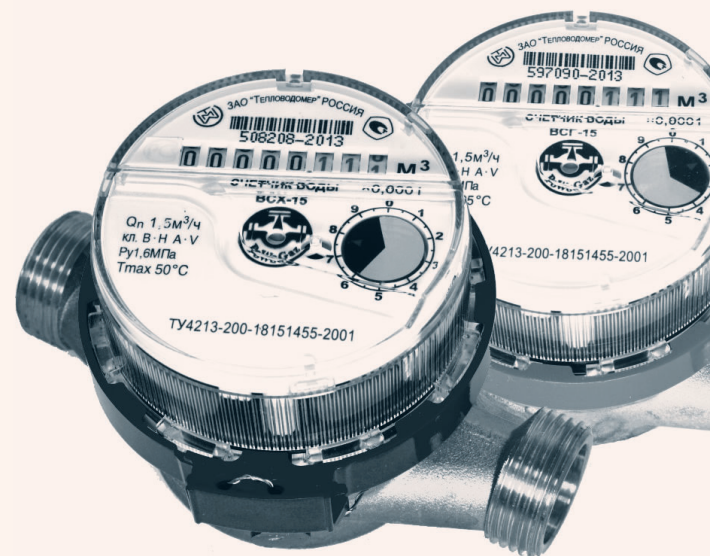
**24.** Если счетчик установлен без соблюдения требований нормативных актов или счетчик не соответствует определенным требованиям, то расходы, которые связаны с повторной верификацией прибора ранее указанного в верификационном сертификате срока или с его правильной установкой, покрывает соответственно владелец квартиры, управляющий или поставщик услуг.

**25.** Если во время верификации констатировано, что общедомовой счетчик на вводе в дом поврежден или срок его верификации истек, то расчеты за последний период производятся в соответствии с условиями договора, заключенного с поставщиком соответствующей услуги.

(...)

**27.** Владелец квартиры каждый месяц считывает показания счетчика в порядке и в сроки, установленные управляющим, и передает их управляющему для произведения расчетов.

**28.** Если квартиру не использует ни одно лицо и владелец квартиры не может подать информацию о показаниях счетчиков воды, не может произвести верификацию счетчиков или обеспечить управляющему возможность произвести проверку установленных в квартире счетчиков, то владелец квартиры заранее информирует об этом управляющего.



**29.** Если владелец квартиры не подал информацию о показаниях счетчиков воды или не предупредил о своем отсутствии в порядке, предусмотренном 28-м пунктом данных правил, то управляющий рассчитывает потребление воды для конкретной квартиры, принимая во внимание среднее потребление воды в этой квартире за последние три месяца, но не более трех месяцев подряд.

**30.** Если при подсчете потребления воды три месяца подряд образуется разница потребления воды, которая превышает 20%, и получено заявление владельца соответствующей квартиры, управляющий обязан в течение двух месяцев выяснить причины образования разницы в потреблении воды, письменно информировать собственников квартир о мероприятиях, необходимых для уменьшения разницы в потреблении воды и вместе с владельцами квартир оценить возможность реализации таких мероприятий.

(...)

**33.** 1. Владельцы квартир до 30 июня 2014 года принимают решение о том, нужно ли провести в доме единую замену или установку квартирных счетчиков воды (если они не были установлены ранее), а также договариваются о порядке замены и установки счетчиков. При установке и замене счетчиков должны соблюдаться следующие условия:

33.<sup>1</sup> 1. затраты на замену и установку счетчиков воды включают в расходы на содержание и обслуживание жилого дома;

33.<sup>1</sup> 2. в течение календарного года меняют только те счетчики, у которых в соответствующем году заканчивается срок верификации.

33.<sup>2</sup> управляющий в срок до 31 октября 2013 года информирует владельцев квартир о порядке распределения разницы в потреблении воды, предусмотренном в пункте 19.<sup>1</sup> данных правил, а также о сроках, установленных пунктами 33.<sup>1</sup> и 33.<sup>8</sup>.

33.<sup>3</sup> Если владелец квартиры не принял решение, предусмотренное пунктом 33.<sup>1</sup> данных правил, то решение о замене и установке счетчиков потребления воды может принять управляющий, если в доме в течение трех месяцев подряд образуется разница в потреблении воды, превышающая 20%. При замене счетчиков управляющий должен соблюдать условия, упомянутые в пункте 33.<sup>1</sup>.

33.<sup>4</sup> Если управляющий принял решение о замене и установке счетчиков и порядке проведения этих работ, он информирует владельцев квартир об этом одновременно с сообщением о плате за обслуживание и управление жилым домом в следующем календарном году.

33.<sup>5</sup> Общность владельцев квартир, принимая решение об утверждении платы за обслуживание и управление жилым домом в следующем календарном году, подтверждает также расходы на замену или установку квартирных счетчиков воды.

33.<sup>6</sup> Если управляющий принял решение об установке или замене счетчиков воды в порядке, предусмотренном пунктом 33.<sup>3</sup> данных правил, то владельцы квартир, принимая решение об утверждении платы за обслуживание и управление жилым домом в следующем календарном году, не имеют права отказаться от установки и замены квартирных счетчиков воды.



# СНИЖАЕМ СЧЕТА ЗА ОТОПЛЕНИЕ!

- Как правильно проветривать квартиру?
- Помогают или вредят стеклопакеты?
- Почему не греют новые радиаторы?
- Достаточно ли утеплить крышу?
- Сколько экономят аллокаторы на батареях?

## А. ШЕВЧЕНКО

С наступлением холодов жители с беспокойством ждут счета за отопление. Интересно, можно ли снизить плату за тепло без масштабной реновации? С этим вопросом мы обратились к экспертам – директору Института тепло-газо- и водных технологий Рижского технического университета Эгилу Дзелзитису и члену правления Rīgas siltums Угису Осису.

### Реновация – не бизнес-проект

Как рассказывает директор института тепловых, газовых и водных технологий Рижского технического университета Эгил Дзелзитис, дома в Латвии стареют. Средняя серийная многоэтажка рассчитана, например, на 150 лет службы.

– Массовая застройка в Латвии началась в 60-х годах прошлого века. Значит, треть своего ресурса типовое жилье в наших районах уже выработало. Жителям, которые стали собственниками домов, пришла пора подумать о замене различных внутримодовых систем. Например, систему отопления следует обновлять каждые 40 лет, вентиляцию – каждые 20 лет. Увы, с момента принудительной приватизации в 90-х прошло много времени, а большинство жителей все еще не чувствует себя хозяевами домов. И не хотят думать, что забота о жилом фонде является их собственной обязанностью, – говорит Эгил Дзелзитис.

Довольно много тепла, как говорят в столичном предприятии Rīgas siltums, обычный дом теряет через крышу и неутепленный чердак – 15%. Через окна уходит 37%, стены – 35%. Меньше всего потерь – через холодный пол первого этажа – всего 13%.

Получается, что каждый дом может сократить теплопотери, а с ними и счета за отопление. Эффективнее всего было бы заменить все окна, а потом утеплить крышу и чердак. Все это работы, не требующие очень больших вложений.

Дальше можно утеплить стены и заменить внутренние коммуникации.

Казалось бы, квартирновладельцам доступны различные программы поддержки реновации, банки готовы кредитовать такие проекты. В тоже время, есть несколько причин, по которым реновация не стала массовой. Во-первых, это человеческий фактор. Одним и так хорошо, другим не под силу расходы или же они попросту не видят в них смысла. Во-вторых, как отмечают некоторые специалисты-тепловики, низкие тарифы на тепло в той же Риге не мотивируют жителей вкладывать деньги в экономию энер-

гии. К примеру, рижане за центральное отопление платят меньше остальных жителей Латвии. В-третьих, экономический эффект от работ по утеплению обитатели многоквартирного дома почувствуют не сразу.

– Повышение энергоэффективности не должно восприниматься жителями как бизнес-проект. Реновация не сразу начнет давать собственникам квартир какую-то прибыль, хотя снизить потребление тепла возможно на 20% и более.

Но помните, что работы, как правило, проводятся в кредит, а значит, жителям нужно будет расплатиться с банком, на что и пойдет большая часть сэкономленных средств.

– Реальную экономическую выгоду вы почувствуете только лет через 10, не раньше. По сути, процесс реновации в первую очередь направлен на сохранение жилого фонда и улучшение комфорта в жилище. Но, как я уже упоминал, не все собственники квартир способны договориться между собой о реновации и принять ответственность за общий дом, – посетовал Эгил Дзелзитис.

Раз реновация не самый дешевый и быстрый способ сэкономить на счетах за тепло, то может быть, жителям будет достаточно отдельных мероприятий?

### Крыша относительно дороже

По наблюдениям Эгила Дзелзитиса, к ремонту крыш жители многоквартирных домов приступают лишь после того, как те начинают протекать.

– Я считаю, что самую большую и быструю отдачу принесет дому не частичное утепление, например, одной только крыши, а полная реновация. Могу судить об этом по работе в ко-

**«Процесс реновации в первую очередь направлен на сохранение жилого фонда и улучшение комфорта в жилище».**



Эгил Дзелзитис, директор института тепловых, газовых и водных технологий Рижского технического университета

миссии по энергоэффективности многоэтажных жилых домов в г. Огре, где я занимаю пост председателя. Поэтапная реновация не даст того эффекта и обойдется относительно дороже, чем полная, – поясняет он.

### Синдром больного дома

К сожалению, мероприятия, которые сегодня для экономии тепла предпринимают домо- и квартирновладельцы, дают порой обратный эффект и приводят к неприятностям.

– Как вы помните, до недавних пор в окнах типовых квартир стояли деревянные рамы. По расчетам проектировщиков, они обеспечивали инфильтрацию воздуха в 4%. Однако, с появлением в Латвии стеклопакетов новинка вытеснила морально устаревшие деревянные окна. Все бы ничего, да только с установкой стеклопакетов частенько нарушается естественная вентиляция. Пар больше не удаляется естественным путем, в квартире повышается влажность и следом за ней довольно быстро появляется плесень. Коллеги назвали это явление «синдром больного дома», – продолжает рассказывать специалист.

Следует отметить, что в нашу в редакцию не раз обращались удивленные появлением грибка



на стенах своих квартир читатели газеты. Причем нередко это происходит через год-другой после ремонта.

– К сожалению, немногие жители Латвии при замене окон готовы подумать, из каких источников в квартиру будет поступать наружный и выводиться внутренний воздух. Если при установке дома стеклопакетов не учитывать фактор вентиляции, получается, мы экономим энергию, но в ближайшей перспективе делаем своему жилью только хуже, – уверен эксперт РТУ.

### Какое проветривание лучше

Зимы в Латвии не самые суровые, поэтому нередко можно наблюдать открытые на зимнее проветривание окна.

– При постоянно открытых окнах холодный уличный воздух начнет вытеснять теплый воздух из квартиры, все предметы обстановки внутри начнут остывать. Мы не проводили исследования, насколько велики потери тепла при таком проветривании, но однозначно они есть. Я рекомендую жителям интенсивно проветривать квартиру раз в день в течение минут 10, открыв окна. За столь короткий период предметы внутри помещения не успеют остыть, а значит, воздух снова нагреется до нужной температуры очень быстро. Таким образом, вы избавитесь от накопившейся углекислоты, но избежите потерь тепла и дополнительных расходов, – советует Угис Осис.

### Замена старого радиатора на новый

В свое время по Латвии прокатилась волна замен старых радиаторов на современные.





В квартирах после такого ремонта действительно становилось теплее. Но только на время. Почему?

– Давайте посмотрим на схему распределения тепла в типовом доме. От теплоузла горячая вода сразу поднимается вверх и оттуда постепенно спускается вниз. Поэтому при строительстве на верхних этажах проектировщики располагали самые маленькие радиаторы, размер которых увеличивался с каждым этажом. Поэтому на первом этаже стоял самый большой радиатор, – рассказывает член правления *Rīgas siltums* и доктор кафедры тепловой инженерии и технологий РТУ Угис Осис.

Когда жилец принимает решение поменять советский радиатор на современный и делает это без проекта, нарушается единая система теплоснабжения в доме, и у соседа этажом ниже становится холоднее. В свою очередь, нижний сосед тоже отправляется в магазин и покупает радиатор помощнее, желая согреться. В итоге полдома меняло радиаторы на новые, а холодно всем.

– На практике мы в *Rīgas siltums* сталкивались с такими ситуациями. Как правило, жильцы жаловались на недостаточно высокую температуру, скрывая замену радиаторов. Уже на месте наши работники фиксировали переделанные системы отопления, – поясняет Угис Осис.



Угис Осис, член правления *Rīgas siltums*

## «В 1997–98 годах производители тепла в Латвии выставляли счета жителям, исходя только из площади квартиры. На рубеже XX и XXI веков во всех 8000 многоквартирных домов Риги уже стояли внутридомовые счетчики тепла».

По его словам, чтобы не создать проблему на пустом месте и не выбросить деньги на ветер, жителям необходимо соблюдать несколько простых правил.

– Во-первых, радиатор лучше выбирать с терморегулятором и термостатом. Как только в помещении установится необходимая температура, термостат не будет препятствовать току горячей воды на нижние этажи. Во-вторых, я советую перед покупкой заказать технический проект у сертифицированного проектировщика и согласовать его с домоуправлением. Специалист поможет выбрать прибор, который не нарушит общую систему отопления дома. Обойдется такой документ в 30 евро. В третьих, если ваш пуск и старый радиатор греет, то зачем его менять? Достаточно поставить на него термостат, – уверен член правления *Rīgas siltums* Угис Осис

### Удачный эксперимент

В 1997–98 годах производители тепла в Латвии выставляли счета жителям, исходя только из площади квартиры. На рубеже XX и XXI веков во всех 8000 многоквартирных домов Риги уже стояли внутридомовые счетчики тепла.

– Жители стали платить только за реально использованное тепло. Таким образом, было достигнуто в некотором роде социальное соглашение между нашим предприятием и жителями. Уже лет 10–15 не слышно претензий от рижан о перерасходе тепла, – продолжает Угис Осис.

Тем не менее, такой подход, как полагает член правления *Rīgas siltums*, не устраняет ситуации, когда два жителя одного дома в идентичных квартирах платят одинаково, хотя получают разное количество тепла.

– У одного в квартире +24, а у второго +16–18 градусов, а платят они одинаково, исходя из площади и уличной температуры. Но ведь очевидно, что первый жилец потребил больше энергии, чем второй. Несколько лет назад мы стали задумываться, как устранить такую несправедливость, – рассказывает эксперт.

Одна из систем, которую опробовал столичный производитель тепла, это установка алокаторов (распределители платы за тепло). Угис Осис показал нам маленький прибор размером с два коробка спичек. Алокатор расположен на радиаторе в его кабинете. Он позволяет рассчитать потребление теплоэнергии каждой конкретной квартирой. При этом каждый жилец сам решает, какая температура ему необходима для комфортного проживания – 16, 18, 20 или 25 градусов. Регулируя температуру батареи, жилец будет платить больше или меньше.

Приборы можно установить на каждый радиатор в квартирах и общих помещениях дома. В течение месяца устройство регистрирует температуру радиатора и преобразует полученные данные в единицы измерения, которые учитываются при составлении счета за отопление. При этом каждый радиатор в доме должен быть оснащен термостатами и терморегуляторами, что-

бы обитатель квартиры мог сам установить и регулировать необходимую для него температуру.

Экспериментальный проект по внедрению такой системы *Rīgas siltums* начал осуществлять совместно с компанией *Rīgas pilsētubūvnieks* в квартале муниципальных домов на углу улиц Дзельзавас и Улброкас несколько лет назад.

– Мы выбрали один дом по адресу Улброкас 13, к-5. Установили на радиаторах 504 алокатора, а на отопительном контуре – счетчики. Всего в доме 168 квартир, – рассказывает Угис Осис.

Первый же отопительный сезон показал неплохую экономию. Сравните, если в 2013/2014 годах среднее потребление тепла в упомянутом доме составляло 589 мегаватт-час, то в период 2014/2015 уже 473 мегаватт-час. По сравнению с двумя другими братьями-близнецами (к-1 и к-3), также возведенными в 2011 году, люди в экспериментальном доме заплатили за тепло на 20% меньше. Согласно данным *Rīgas siltums*, последующие три сезона наблюдений потребления домохозяйствами дали тот же результат.

– Интересно, что теоретически установка в доме системы алокаторов помогает жителям сэкономить 7–8% теплоэнергии, тогда как у нас получилось сберечь почти в три раза больше, – дополнил Угис Осис.

Сезоны:	Улброкас 13,		
	к-1	к-3	к-5
2013/2014	589	591	590
2014/2015	473	612	602
2015/2016	469	644	606
2016/2017	476	636	587
2017/2018	479	615	623

– Могут ли жильцы других домов внедрить в своих домах такую же систему?

– Конечно, для этого жители должны принять общее решение и обратиться в *Rīgas siltums*. Мы обследуем дом и подсчитаем, сколько ему будет стоить установка алокаторов. Тут важно помнить, что такая система действует точно только в случае, если алокаторы установлены во всех квартирах.

– Не получится ли так, что расходы на само оборудование, установку и обслуживание алокаторов сведут на нет желаемую экономию?

– Я не продавец, а инженер, – улыбнулся Угис Осис. – Не могу сказать наверняка, что у каждого дома экономия тепла составит 20%, как в экспериментальном доме по ул. Улброкас. Но в конце концов, все работы можно выполнить в рассрочку. Желая узнать подробнее о системе алокаторов с последующей установкой, к нам обращается ежегодно по 50 рижских домов.

По признанию нашего собеседника, сделать последний решительный шаг инициативным квартирным владельцам мешает равнодушие их соседей.

– Увы, но для установки алокаторов нужно решение общего собрания жителей, – подытожил он. **В**



# КАК ПРАВИЛЬНО СОЗВАТЬ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ?

← Начало на стр. 3.

## Созыв общего собрания (информирование собственников квартир)

Процедуру созыва общего собрания необходимо соблюдать, поскольку решение общности касается интересов всех собственников квартир, так что все они должны иметь возможность участвовать в принятии этого решения.

Инициатором общего собрания может быть один или несколько владельцев квартир или управляющий (первая часть 19-й части закона). Так что никто из третьих лиц, не являющихся собственниками квартир или управляющим, не имеют права созывать общее собрание собственников квартир – если только сами квартировладельцы не уполномочили на это какое-нибудь третье лицо. Фактически владельцы жилья не должны отзываться на приглашение на общее собрание, составленное третьим лицом, не имеющим на это никаких полномочий.

Закон говорит, что каждый владелец квартиры должен получить письменное приглашение на общее собрание. Это значит, что организаторы собрания должны либо вручить письменное приглашение лично квартировладельцу под подпись, либо разослать приглашения по почте, чтобы в случае необходимости можно было подтвердить, что письменные приглашения были выданы или посланы.

В приглашении указывают место общего собрания, дату и время его проведения, а также подлежащие обсуждению вопросы. Важно выслать приглашения как минимум за неделю до дня общего собрания.

Если приглашения высылают по почте, то направляют их на адрес декларирования владельца квартиры или на другой указанный им адрес. Нужно понимать, что многие собственники жилья сдают свои квартиры, поэтому заброшенное в почтовый ящик приглашение может не дойти до адресата.

Кстати, общность владельцев квартир может проголосовать за другой порядок информирования, но пока такое решение не принято, нужно действовать в соответствии с требованиями закона.

Общность, например, может проголосовать за рассылку приглашений по электронной почте. Нужно принимать во внимание, что пожилые люди часто не пользуются интернетом, так что в решении нужно предусмотреть возможность выбора, получать ли приглашение по электронной или обычной почте.

## Ход общего собрания

Для того, чтобы начать процесс принятия решения на общем собрании, нужно выяс-

нить, является ли общее собрание дееспособным.

Общее собрание является дееспособным, если на нем представлено более половины всех квартирных собственности (третья часть 19-й статьи). То есть для констатации данного факта сначала надо выяснить, сколько всего квартирных собственности в доме. Это можно узнать в разделе Земельной книги по адресам [www.lursoft.lv](http://www.lursoft.lv) или [www.zemesgramata.lv](http://www.zemesgramata.lv). Пользование разделом Земельной книги является платной услугой.

В общность собственников квартир входят все собственники квартир соответствующего дома. Одно лицо может владеть несколькими квартирами. Соответственно, сколько у человека квартир, столько и голосов на общем собрании. Существует исключение: если одному человеку принадлежит большая часть квартир дома, то в голосовании он имеет только 50% голосов от общего числа. Как видите, закон делает акцент на количество представленных квартирных собственности, а не на число собственников квартир.

У одной квартиры может быть несколько собственников, однако во время принятия общего решения у этой квартиры (ее представителя) будет только один голос. Совладельцы должны уполномочить на участие в голосовании одного из них.

Для того, чтобы зафиксировать число квартировладельцев, явившихся на общее собрание, нужно составить список регистрации участников собрания. Являясь на собрание, владельцы квартир должны показать удостоверение личности и зарегистрироваться в списке, в котором указывают:

- имя и фамилию,
- персональный код,
- номер квартиры,
- наличие полномочий, если такие имеются (указывают доверенность или другие документы, например, для представителя юридического лица – справку из Регистра предприятий, удостоверяющую доверенность и пр. Документ о полномочиях или его копию прикладывают к протоколу решения),
- документы о правах собственности (выписка из Земельной книги, договор купли, вступившее в силу решение суда и т.п.),
- подпись.

Все эти данные необходимы для того, чтобы четко идентифицировать участника общего собрания и определить, имеет ли этот человек право участвовать в принятии решения общности. После регистрации участников, если представлено больше половины от всех квартирных собственности, общее собрание выбирает председателя и протоколиста (пятая часть 19-й статьи закона).



Как видите, ход собрания должен быть зафиксирован, этим занимается протоколист. Он фиксирует ход общего собрания, обсуждаемые вопросы и число собственников квартир, проголосовавших за конкретное решение.

## Принятие решения на общем собрании

При рассмотрении вопроса на общем собрании нужно определить, находится ли принятие решения в компетенции общего собрания. В соответствии с первой частью 16-й статьи закона общность владельцев квартир имеет право решить любой вопрос, касающийся общей собственности. Голосовать можно как «за», так и «против». Подсчитываются голоса «за», и от их числа зависит, будет ли принято решение. Если владелец квартиры воздерживается от принятия решения или не участвует в голосовании, это значит, что его голос будет засчитан, как голос «против».

Также нужно определить количество голосов, которое необходимо для принятия конкретного решения. Минимальное количество голосов в большинстве случаев – простое большинство. Например, если в доме 100 квартир, а в собрании участвуют собственники 75 из них, то для принятия решения «за» должны проголосовать собственники 51 квартиры.

Если решение принято большинством голосов, то решение общности становится обязательным для выполнения даже тех жителей, которые не участвовали в общем собрании или голосовали «против».

## Оформление протокола общего собрания

Как именно оформлять решения общности и протоколы, могут решить сами владельцы квартир. Однако лучше всего воспользоваться образцами, принятыми в вашем домоуправлении.

Протоколы должны быть пронумерованы, лучше всего принять нумерацию в рамках одного года. Например, если вы проводите первое общее собрание в 2018 году, то можно присвоить протоколу номер 1/2018.

В протоколе обязательно указывают число голосов по каждому принятому решению. Принятые решения также включают в протокол. В конце протокола указывают время завершения собрания, после чего протокол подписывают председатель собрания и протоколист.

Имеет смысл заранее подготовить проекты решений, чтобы владельцы квартир четко видели, за что они голосуют.

Решение состоит из текстовой части и части непосредственно самого решения. Такие решения являются частью протокола.

В текстовой части решения указывают информацию, которая является основанием для принятия решения. Например, общность владельцев квартир желает сменить счетчики воды, чтобы снизить потери воды. В таком случае в текстовой части можно указать разницу в потреблении воды, которая образуется в доме каждый месяц и которую можно снизить при помощи новых счетчиков. Можно указать также оценку будущих работ, скажем, если получена смета какой-нибудь фирмы на замену счетчиков.

За текстовой частью следуют результаты голосования собственников квартир «за» и «против» решения. Эта часть является самой важной, в ней необходимо указывать четкие решения, ведь расплывчатые решения невозможно выполнить.

Например, если на собрании выбирают уполномоченное лицо (необходимо 75% голосов собственников), то указывают объем его полномочий и, если необходимо, вознаграждение. Также нужно указать, из каких средств вы планируете оплачивать это вознаграждение или же финансировать ремонтные работы. Например, на собрании важно проголосовать не просто за замену крыши, но и указать, поручаете вы эти работы домоуправлению или уже сами выбрали исполнителя и какая сумма будет потрачена. Если на счете дома нет нужных средств, нужно проголосовать за то, как делать накопления или каким будет взнос владельца каждой квартиры.

Далее все документы общего собрания передают управляющему для выполнения решения общности квартировладельцев. **B**