

Делаем ВМЕСТЕ!

«ЭТО ПОБЕДА!»

Стр. 10–11

Верховный суд: в каких случаях жители не должны платить долги за аренду земли?

ЭТИ СЧЕТЧИКИ НЕ ОБМАНУТЬ?

Хотим снизить потери воды!
Доверять ли дистанционному считыванию?

Стр. 6–7

№6 (130), июнь 2019

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах



ПЕЧНОЕ ОТОПЛЕНИЕ ЗАПРЕТЯТ?

В Министерстве среды созрела идея, которая не понравится жителям!

9 стр.

ОЛЕГ БУРОВ: «ЖИЛОЙ ФОНД НУЖНО ОБНОВЛЯТЬ!»

Что и как Рига будет ремонтировать в 2019 году, несмотря на режим экономии?

3–5 стр.



ПРОБЛЕМА ЖИЛЬЦОВ-ДОЛЖНИКОВ С НОВА ПОПАЛА В СЕЙМ

Если один из собственников квартиры перестанет платить за обслуживание и коммунальные услуги, то за него приходится солидарно расплачиваться остальным квартирновладельцам

В Законе о квартирной собственности четко определены обязанности собственника квартиры, в том числе он должен участвовать в управлении домом, покрывать расходы на управление, а также полностью рассчитываться за полученные услуги, которые связаны с использованием квартирной собственности.

Одни платят, другие нет

К сожалению, с исполнением обязанностей не у всех собственников гладко. Многие владельцы квартиры экономят на всем, лишь бы оплатить счета, но иные игнорируют платежи то ли по бедности, то ли намеренно. В отдельную группу входят владельцы квартир, которые в свое время неправильно рассчитали семейный бюджет и теперь не тянут выплату ипотечного кредита. Многие из них даже и не думают о счетах домоуправления, им бы с банками расплатиться.

Когда терпение управляющего лопается и на основании решения суда дело такой заложенной квартиры попадает к судебному исполнителю, обычно выясняется, что сумма залога выше, чем рыночная стоимость этой недвижимости. Так что всю сумму, вырученную от продажи квартиры, забирает кредитор, выдавший ипотеку под обеспечение этой недвижимости. А когда управляющий пытается

получить часть денег, чтобы погасить долг бывшего собственника за квартиру, как правило, выясняется, что денег на это не хватает.

Новый собственник такой квартиры за долги прежнего владельца не отвечает. Но ведь долг-то куда не пропадает, а остается за собственником дома (то есть за всеми собственниками квартир этого дома). Разумеется, это очень упрощенное описание ситуации, но вы сами понимаете, что решить такую проблему сложно.

Деятельные управляющие кое-как справляются с неплательщиками, у которых нет ипотечных долгов, вовремя подавая на них в суд иски о взыскании долгов малого размера. Но заложенные квартиры остаются камнем преткновения.

Конечно, можно спросить: если долги так велики, как вообще можно обеспечивать функционирование жилого дома, оплату коммунальных услуг и услуг по управлению, нужные дому ремонты? В действительности за все это платят добросовестные владельцы квартир.

Осенью обычно появляется информация о домах, которые не могут подключить отопление из-за общих долгов. Одни управляющие нередко видят выход из положения в том, чтобы взять заем в банке, другие берут нужные деньги из накопительного фонда на ремонты, и все это порождает недовольство среди собственников квартир. Помочь беде могли бы поправки в Гражданском законе и Законе о квартирной собственности.

Только в Риге не могут вернуть 25 миллионов

Сейм прошлого созыва уже рассматривал поправки к 628 статье Гражданско-процессуального закона «Распределение денег, полученных от продажи заложенной недвижимости». При распределении денег долги неплательщика за коммунальные услуги и управление должны были погашаться в третью очередь, причем на это предполагалось тратить не более 10% от полученных от продажи заложенной недвижимости. Эти поправки позволили взыскивать коммунальные долги перед долгами по обеспеченным кредитам.

Законопроект был унаследован 11-м Сеймом, но после многих по-



правок к поправкам и возражений Ассоциации коммерческих банков он сошел на нет.

Похожая судьба постигла и предложенные в сентябре 2013 года поправки к Закону о квартирной собственности, которые предусматривали, что покупатель квартиры должен нести ответственность за все коммунальные долги предыдущего владельца. Таким образом долг закреплялся бы за квартирой, а не за ее владельцем, как это происходит сейчас. Приобретатель недвижимости имел бы право требовать, чтобы про-

давец снизил стоимость квартиры или дома на сумму долга.

Кажется, что сейчас власти готовы с новыми силами распутать этот узел проблем. Парламентская подкомиссия по жилищным вопросам 14 мая рассмотрела поправки к Гражданско-процессуальному закону, предложенные домоуправлением *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)*. В заседании участвовали специалисты Министерства юстиции, юридического бюро Сейма, Латвийской ассоциации управляющих, *RNP* и поставщиков коммунальных услуг.

Продолжение на стр. 8. →

СНИЗЯТ СЧЕТА ЗА ЭЛЕКТРИЧЕСТВО?

Министерство экономики подало парламентской комиссии по народному хозяйству поправки к Закону о рынке электроэнергии. В поправках определены стратегические действия для решения проблемы компонента обязательной закупки (КОЗ) и снижения счетов за электричество. Эти предложения Комиссия по вопросам народного хозяйства начала рассматривать уже 12 июня.

Специалисты министерства утверждают, что предложенные ими поправки к закону являются первым шагом в реформе рынка электроэнергии, направленным на снижение затрат потребителей. Такое заявление сделал министр экономики Ральф Немиро.

Министерство экономики подало на рассмотрение комиссии Сейма тридцать предложений с поправками к закону.

Предложения разработаны для того, чтобы снизить стоимость электроэнергии для конечных потребителей, ввести эффективную систему государственного контроля за КОЗ, выдвинуть более строгие требования к получателям субсидий

за производство зеленой энергии, ограничить размер этой поддержки и создать условия для работы электростанций без государственного субсидирования.

Предполагается, например, что жителям не придется больше платить переменную часть КОЗ за электроэнергию, которую они производят сами и передают в сеть. Таким образом государство надеется подтолкнуть латвийцев к установке солнечных батарей и ветряных генераторов. Работу над отменой фиксированной части КОЗ тем временем обещают продолжать.

Также министерство предлагает ввести строгую административную ответственность за

нарушения производителей, претендующих на получение субсидий по КОЗ. В 2018 году обнаружилось, что немало электростанций получали эти субсидии обманом, но наказать их можно было только отобрав субсидии. Теперь министерство предлагает ввести за такие нарушения конкретные штрафы.

Заодно министерство предлагает сократить срок получения поддержки по КОЗ до 20 лет. Это правило могло бы относиться к станциям, которые получают субсидии уже более 20 лет, если считать вместе все исторические периоды поддержки.

Планируется, что после принятия поправок так называемые защищенные пользователи (например, многодетные семьи и пенсионеры) смогут получать государственные льготы по оплате электроэнергии не только являясь клиентами *Latvenergo*, но и получая электроэнергию от любого другого поставщика.

Но Министерство экономики обещает, что не ограничится только поправками к Закону о рын-

ке электроэнергии. Здесь планируют и другие инициативы, в том числе – снижение ставки КОЗ. Для этого задумано использовать доходы государства от налога на добавленную стоимость, внесенные жителями при оплате счета. Заодно Минэконом ждет расчеты того, как на государственный бюджет повлияет потенциальное снижение тарифов предприятий *Augstspriegumu tīkls, Latvenergo* и *Sadales tīkls*.

– Мы подсчитали, что предприниматели и домохозяйства Латвии платят за электричество больше, чем жители любой другой страны Балтии, и это несправедливо, – говорит министр экономики Ральф Немиро. – Для того, чтобы укрепить предпринимательскую деятельность и производство и уменьшить затраты жителей, мы разрабатываем концепцию снижения тарифов на электроэнергию. Пришло время посмотреть на ситуацию со стороны и к решению комплексных проблем применить комплексные решения. **B**

Какие проекты благоустройства и ремонтов ждут Ригу, несмотря на режим экономии?

ОЛЕГ БУРОВ: «ВЕРЮ, ЧТО ЛЮДИ МЕНЯЮТСЯ!»

Марина МАТРОНИНА

Рижская дума, несмотря на все признаки политического кризиса, продолжает работать в заданном направлении: в городе появляются новые социальные программы и проекты благоустройства, жителям предоставляют все ранее введенные льготы. Олег Буров, до конца мая исполнявший обязанности мэра столицы, рассказал, какие задачи самоуправление ставит перед собой на ближайшее время.

«Люди ждут дел, а не разговоров»

До прихода в политику вице-мэр Риги Олег Буров получил большой опыт работы в исполнительной власти. С 1997 года он был начальником хозяйственного управления столицы, затем после перерыва работал директором Департамента городского имущества.

– Я считаю, что люди, которые в самоуправлении озабочены только политикой, просто не смогли реализовать себя ни в чем другом, – говорит Буров. – Потому что Рижская дума – это в первую очередь хозяйственная структура, от которой люди ждут отнюдь не дискуссий на общеполитические темы. Рижанам намного интересней то, будут ли отремонтированы мосты и дороги, театры и школы, поставят ли возле их домов скамейку или останку.

– Вы два месяца исполняли обязанности мэра Риги. Хотите сказать, что в это время преследовали только хозяйственные цели?

– Знаете, когда мне было 13–14 лет, у меня была мечта стать депутатом Верховного совета. Я думал, что будучи депутатом помогу людям ставить эти самые скамейки. Мне сейчас самому смешно об этом вспоминать, но ведь так было! И теперь я действительно выполняю эту самую мечту.

Мода на политическое хулиганство

– В конце мая в Риге избран новый мэр Дайнис Турлайс, вы же планировали отказаться от поста вице-мэра и сосредоточиться на работе руководителя комитета городского имущества. Но из-за политического кризиса в самоуправлении вы на момент нашей встречи остаетесь вице-мэром. Как думаете, что значит попытки передела власти в самоуправлении?

– Сейчас ситуация в Думе очень напряженная с политической точки зрения, но она и на уровне государства у нас непростая. Я не хочу ничего критиковать, но объективно происходящее похоже на политическое хулиганство. И мода на такое хулиганство началась с такой большой страны, как Америка, и с американского президента. Волна

подражания Америке прошла по всей Европе и докатилась до нас.

– Что вы имеете в виду, говоря про хулиганство?

– Это хулиганство выражается в том, что некоторые политики ругают все существующее и в то же время дают народу невыполнимые обещания, лишь бы прийти к власти. Но я твердо убежден, что городские политики не могут быть популистами. Конечно, можно пообещать людям не только бесплатный транспорт, но и бокал «просекко» каждое утро. Но что дальше? Мы находимся так близко от каждого рижанина, что с нас за каждое невыполненное обещание очень быстро спросят. Так что в политике я выступаю за взвешенный центристский подход.

Куда уходят деньги?

– А как эти политические дрязги на разных уровнях отражаются на хозяйственной работе самоуправления?

– Если мы говорим о рижском хозяйстве, то должны понимать, что у нас и политическая, и финансовая ситуация непросты. Во-первых, в этом году по результатам налоговой реформы самоуправления Латвии получили от государства намного меньшую компенсацию, чем раньше. Естественно, это уменьшило наш бюджет. Во-вторых, политика нашей Думы в течение последних десяти лет была социально направленной. Мы ввели много предусмотренных законом программ сверх обязательного пакета услуг для жителей. В Риге за эти десять лет введены такие проекты, как бесплатное питание в средней школе, бесплатный проезд в общественном транспорте для многих категорий жителей и так далее. Поддержание всех этих программ требует серьезных средств.

– И Дума готова финансировать все программы и впрямь?

– Да! Другой вопрос, нужно ли нам было вводить одинаковые льготы для всех жителей. Например, правы ли мы, взявшись с 1 сентября обеспечивать бесплатное питание для детей из всех семей? Это, безусловно, легче сделать, чем делить жителей на категории. Но зададимся вопросом: нужно ли детям из обеспеченных семей бесплатное питание в школах и детском садике? Мне известен опыт Франции, там льготы применяют только к семьям с небольшими доходами, если же семья обеспеченная, то извините.

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

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

Рига, ул. Гоголя, 5, телефон 67893079, info@rna.lv

ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- **Veselības centrs 4**, ул. Кр. Барона, 117
- **Bolderājas poliklīnika**, ул. Каптейню, 7
- **Рижская социальная помощь:**
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр **Avoti**, ул. Авоту, 31. к-2
 - Территориальный центр **Kengaraga krasts**, ул. Ломоносова, 1, к 19
 - Территориальный центр **Vidzeme**, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр **Purvciems**, ул. Иерикю, 26
 - Территориальный центр **Pļavnieki**, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр **Āgenskalns**, ул. Смильга, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр **Dzirciems**, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр **Ziemeļi**, ул. Ханзас, 7
 - Культурный центр **Imanta**, бульв. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр **Iļģuciems**, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах **Rīgas namu apsaimniekotājs**:
 - ул. Гоголя, 5, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях **Rīgas namu pārvaldnieks**
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 18 июля

Делаем Вместе!

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

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

http://www.vmeste.lv
Э-почта: info@kopaa.lv
Rīga, Gogoļa iela 5, LV-1011
Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 20 000

ОЛЕГ БУРОВ: «ВЕРЮ, ЧТО



facebook.com/oleg.burov

я думаю: «А где бы эти люди были, если бы не построили этот спортивный квартал?» Это однозначно проект развития, потому что дети теперь бесплатно занимаются спортом вместо того, чтобы шататься по улицам. Конечно, это стоило городу больших денег. Но когда я показал наш спортивный квартал вице-мэру Дубровника, она удивилась: «Хочу такую площадку в своем городе!» Я показывал этот проект многим послам, и все они признают, что такого больше нигде не видели.

Мосты, дороги и дома

– Спортивные площадки – это хорошо, но ведь у Риги есть и более насущные проблемы!

– Да, сегодня есть два направления, в которых Рижскому самоуправлению нужно усиленно работать. Первое – это мосты и дороги. Тут надо действовать по принципу: больше инвестиций и лучше качество, чтобы у нас больше не было традиционных ям на привычных местах. Второе направление – это решение вопроса с обновлением жилого фонда, построенного в советское время. Тут у меня нет готового рецепта, но его необходимо искать.

– В Риге уже действует программа, по которой общества собственников домов, которые переняли свою недвижимость с баланса самоуправления, могут получить от города 50-процентное финансирование на многие ремонтные работы. Как вы ее оцениваете?

– Я считаю, что эта программа – капля, причем не в море, а в океане! Программа обеспечивает каждому дому софинансирование в размере нескольких тысяч евро, весь ее годовой бюджет – 500 000 евро. А нам нужно было бы полмиллиарда евро положить, чтобы как-то изменить ситуацию. Но у нас пока нет юридическое решения, как правильно это сделать.

Программа успеха

– Есть у нас еще одна программа, по которой владельцы исторических домов могут получить от города софинансирование на ремонт фасадов и крыш в размере 50% от стоимости работ, но не более 20 000 евро. Как вариант, они могут получить до 5000 евро на восстановление отдельных элементов фасада дома: дверей, окон или балконов, например. В этой программе меня больше всего радует то, что владельцы квартир начали объединяться. У нас есть пример, когда владельцы 38 квартир одного дома договорились и даже уплатили за некоторых соседей долг по налогу на недвижимость, чтобы дому позволили участвовать в программе.

ситуация с государственным бюджетом будет напряженной. Это связано с общей ситуацией, с так называемым фискальным резервом. В прошлом году Госкасса выдавала кредиты самоуправлениям до 1 октября, а в этом году средства закончились уже 1 мая. Государственная кубышка с доступными средствами стала намного меньше. По этой причине Риге важно войти в режим сбережения и правильно распределять средства.

Но необходимость экономить средств всегда наводит на важные вопросы. С одной стороны, ты должен беречь средства на самые необходимые работы. Например, на то, чтобы школы и детские сады были в полном порядке. Это наша обязательная программа. С другой стороны, я уверен, что мы должны предусмотреть деньги на развитие, на введение новых технологий и проектов.

– О каком развитии идет речь?

– Возьмем спортивный квартал на улице Кр. Барона, который мы открыли на месте запущенного стадиона. Я уверен, что это великолепный социальный проект. Почему социальный? Потому что он предусмотрен для всех жителей города. Когда в хорошую погоду этот квартал посещают по несколько тысяч человек в день,

«В начале июля мы откроем большой спортивный комплекс в Иманте на проспекте Курземес, 158. Кроме спортивных площадок там установят большую игровую площадку и современный скейт-парк. Вся инфраструктура будет доступна бесплатно».

Вице-мэр Риги Олег Буров

← Начало на стр. 3.

Обо всем этом можно и нужно дискутировать. Но тут есть еще одна проблема, о которой я никогда не говорил публично. Боюсь, что льготами мы приучаем молодежь к бесплатному питанию, транспорту и другим вещам. И у меня внутри живет беспокойство о том, что мы растим поколение потребителей. Не скажут ли завтра эти дети «А почему вы нам еще не доплачиваете за то, что мы вообще пришли в школу?» Не осложним ли мы таким образом сегодняшним детям их будущую взрослую жизнь?

Но вернусь к вопросу о финансовом положении самоуправления. Я уже сказал, что из-за множества социальных программ ситуация у нас непростая. Как человек, который все эти годы отвечал за инвестиции в нежилой фонд – школы, дома культуры, библиотеки – я вижу, что в этом году денег у нас на эти цели меньше.

Скандалы вредят всей Риге!

– Если мы говорим о ситуации с *Rīgas satiksme*, то скандал в этом предприятии серьезно повлиял на нашу общую финансовую ситуацию. Я встречался с представителями кредиторов и понял, что сегодня банки заняли выжидательную позицию с выделением новых кредитов самоуправлению. Они ждут, что будет дальше. Причем это касается не только кредитов, которые необходимы *Rīgas satiksme*.

Что касается самого предприятия *Rīgas satiksme*, то сейчас там введено временное правление, которое занимается кризисным менеджментом. Они не профессионалы в транс-

порте, но – финансисты и юристы. Они делают все, чтобы предприятие получило постоянный совет и постоянное правление.

Но банки – а это иностранные банки! – смотрят на общую ситуацию владельца *Rīgas satiksme*, то есть Рижской думы. Я встречался с представителями банков именно в тот день, когда разразился скандал в Рижском бюро развития туризма и в ратуше работали сотрудники Бюро по предотвращению и борьбе с коррупцией. Конечно, кредиторы были благодарны за эту встречу, но большие решения принимают не они, а владельцы банков, сидящие по ту сторону Балтийского моря. Так что ситуация пока очень напряженная.

– Получается, что получить кредит Рижской думе стало сложнее?

– Банки не дают большие займы даже нашему очень успешному предприятию *Rīgas ūdens*, которым руководит блестящий экономист Дагния Калнина. А ведь это стерильное предприятие – как держатель капитала *Rīgas ūdens*, я могу спать спокойно, зная, что там ничего не произойдет! В этой ситуации самоуправление вынуждено было выделить *Rīgas satiksme* дотацию в размере 130 миллионов евро. Это еще одна причина, по которой бюджет самоуправления на этот год достаточно скромный.

Не забывать о развитии

– Чего нам ждать в следующие годы?

– Считаю, что и 2020, и 2021 годы будут очень тяжелыми и для Риги, и для остальных самоуправлений страны, а главное – для самого государства. Об этом не говорят громко, но

ЛЮДИ МЕНЯЮТСЯ!»

Жители поняли, что привести в порядок общий фасад – это не менее важно, чем отремонтировать собственную квартиру. За время действия программы мы выделили софинансирование двум сотням домов. Я с полной уверенностью могу сказать, что 90% домов, которые сегодня стоят под строительной сеткой и лесами, будут отремонтированы при софинансировании самоуправления, и только 10% – это дома, владельцы которых получили предупреждение от Думы о необходимости привести фасад в порядок под угрозой применения повышенного налога на недвижимость.

– В чем выгода этой программы для самоуправления?

– Мы вкладываем в ремонт каждого дома до 20 000 евро, но тем самым побуждаем владельцев вложить такую же сумму или больше. Но у этой программы есть интересный нюанс. Если дом находится в плохом состоянии, мы высылаем собственникам предупреждение о применении к нему повышенной ставки налога на недвижимость. Далее, если дом в обозначенный срок не приведен в порядок, мы эту повышенную ставку применяем. Таким образом в 2018 году мы дополнительно собрали с владельцев запущенной недвижимости 2,5 миллиона евро. С другой стороны, на софинансирование ремонтов исторических домов мы выделили в прошлом году 1,2 миллиона евро и еще 1 миллион предоставили жителям таких домов в качестве льготы по налогу. Ведь в программе сказано: если ты привел деревянный дом в порядок и сделал декоративное освещение фасада, то в течение пяти лет тебе положена 90-процентная скидка по налогу на недвижимость, если же дом каменный, то при условии полной реновации владельцам присваивается 75-процентная скидка, а при условии реновации одного только фасада – 50-процентная скидка.

– Вы хотите сказать, что Рижская дума собрала 2,5 миллиона евро с владельцев неухаживаемых домов и 2,3 миллиона евро отдала жителям обратно, чтобы мотивировать их восстанавливать свои дома?

– Именно! И это пример идеального оборота средств, которые не уходят на зарплаты, на каких-то консультантов и так далее. Мы должны придумать похожую программу, возможно, с участием предприятий *Rīgas siltums* или *Rīgas namu pārvaldnieks*, чтобы потихоньку стимулировать жителей приводить свой жилой фонд в порядок. Ведь самоуправление юридически не может просто отремонтировать эти дома за свой счет, поскольку в девяностые годы мы с вами стали частными собственниками этих квартир и домов. Мы тогда не понимали, что собственность – это еще и ответственность. Как показало время, самоуправление тоже умыло руки и сказало: «Теперь это не наше!». Поэтому у нас жилой фонд имеет плачевный вид, как и в любом другом городе на постсоветском пространстве.

Задачи на ближайшие годы

– Как вы оцениваете работу муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*?

– Считаю, что это предприятие меняется. Да, к *Rīgas namu pārvaldnieks* очень много

объективных претензий. Но вы поймите, там очень большой коллектив, а вы встречаетесь с отдельным лицом, ответственным за один участок. Человеческий фактор никто не отрицал, и уровень квалификации этих людей может быть абсолютно разным. Мы с вами тоже разные люди и на многие вещи в зависимости от своего настроения смотрим субъективно. По этой причине я не рисовал бы это предприятие одной черной краской, хотя очевидно, что с ним нужно что-то делать, и это наша задача на ближайшие годы.

– Вернемся к вопросу ремонта жилых домов. В свое время мэр Риги Нил Ушаков обещал, что в программу 50-процентного софинансирования будет вложено столько средств, сколько необходимо для выполнения заявок от всех домов. Получит ли программа дополнительные средства в 2019 году?

– Нет, по причине общей экономии бюджет программы останется на уровне прошлого года – 500 тысяч евро. Программа ремонтов дворов в этом году также получила гораздо меньше, чем в прошлые годы. Однако мы не можем говорить о ее завершении уже в следующем году, потому что в Риге еще многие внутриквартальные дороги не отремонтированы. В то же время напомню, что денег у нас столько, сколько есть, поэтому уже в 2019 году многие программы урезаны. Мы, например, в этом сезоне не делаем брусчатку в детских садах, не делаем заборы, не утепляем фасады учебных заведений. Мы много что оптимизировали в этом году, а дальше – посмотрим.

«Я могу прямо в газете дать свой мобильный телефон – 29254499. Звонков от рижан не боюсь, бояться нужно другого – когда ты людям не интересен».

«Эту дорожку помню с детства...»

– Итак, часть старых проектов Рижской думы сокращается. Появляются ли новые проекты?

– Работая вице-мэром, я сделал для себя вывод, что даже теперь городу очень нужна хотя бы небольшая программа ремонта парков. Все мы видим, в каком страшном состоянии находится Эспланада со стороны ул. Бривибас, дорожки у кафедрального собора разбиты. Кстати, эту дорожку у фонтанов я помню с тех пор, как сам ходил в первый класс.

– А как быть с обновлением насаждений?

– Ригу называют очень зеленым городом, в основном благодаря ее лесам. Но если мы говорим об улицах, то очень правы многие наши общественные организации, которые бьют тревогу – «Смотрите, на улице спилили старое дерево, а взамен ничего не посадили!» Через некоторое время смотришь, а место дерева уже заасфальтировано. Нам нужна программа, по которой мы будем просто сажать деревья. Иногда этому мешают сети и комму-

никации, но я очень хочу, чтобы Департамент сообщения при ремонте любой улицы предусматривал еще и посадку деревьев – как обязательное условие.

– Будет ли отремонтирован парк Победы, на что планировалось выделить более четырех миллионов евро из Фонда инвестиций?

– Это было какое-то недоразумение со стороны докладчиков по этому вопросу, потому что выделить четыре миллиона в качестве инвестиций практически невозможно – контрольная сумма на такие проекты исчислялась 500 000 евро. В Фонде инвестиций просто нет больших денег.

Но парки ремонтировать надо, поэтому я поручил Управлению среды провести техническое обследование всей инфраструктуры рижских парков, взяв за пример обследование, которое мы в свое время провели для планирования работ в рижских школах и садах. У нас все работы в школах разделены на три категории: А, В и С в зависимости от того, как срочно их нужно выполнять. Работать по такому принципу очень просто: в первую очередь ты должен выполнить все не терпящие отлагательства ремонты под литерой А и только затем приступать к работам под литерой В. Я хочу, чтобы Управление среды провело по этому принципу инвентаризацию всей инфраструктуры парков: дорожек, скамеек, фонтанов, игровых площадок, зеленых насаждений и так далее. Дальше нужно сделать отдельную программу, например, по дорожкам во всех парках. Это позволит выбрать одного исполнителя, который вдобавок и материалы будет

нравилась встреча в Торнякалсе, на которую пришел также восстановленный в должности директор Департамента сообщений Виталий Рейнбах. Ему задали вопрос по дорожным знакам на Виенибас гатве, и уже через два дня жители передали благодарность за выполненную работу. Я продолжу такие встречи с жителями. Со мной на места приезжают специалисты соответствующей исполнительной дирекции и других учреждений Думы.

Более того, я могу прямо в газете дать свой мобильный телефон – 29254499. Звонков от рижан не боюсь, бояться нужно другого – когда ты людям не интересен. Другое дело, что я не всегда могу ответить на звонок, но мне можно писать и на *Whatsapp*, и на *Facebook*. Я люблю общаться с жителями, потому что именно они лучше всего знают, что нужно Риге.

Меняется город – меняются люди

– Я не наивный человек и не ношу розовые очки. Но я нахожусь в твердом убеждении, что когда мы улучшаем окружающую среду, то меняются и люди. Возьмем в доказательство Вецмигравис – отнюдь не элитарный район. Мы там отремонтировали разваливающийся дворец культуры «Зиемельблазма». Сегодня там нет граффити на стенах, ничего не разломано, не разбросано. Однажды мы с женой поехали туда на велосипедах, я был в неформальной одежде, никто меня не узнавал. И вот я стал смотреть, как ведут себя ребята в парке. Один взял жвачку и хотел выплюнуть, но посмотрел по сторонам – на ухоженную травку, дорожку – и повернул к мусорнику. Я это запомнил и понял, что люди меняются.

Когда мы делали первый наш спортивный комплекс в 84-й школе на улице Лиелвардес, я пришел к школьникам. Они мне сказали: «Мимо! Тут все разломают». Я ответил: «А вы сами следите!» Потом ребята из этой школы работали летом в нашем департаменте и пришли на открытие нового комплекса. Я видел, как они подходят к другим людям и говорят: «Не порти-те ничего, это наше!», и испытывал настоящее счастье, потому что люди поменялись. Ведь сказать «Не порти!» считается не круто. Наоборот, в наше время круто что-нибудь испортить или поломать. И в этом контексте подойти к своим сверстникам и сказать: «Не делай плохо!» – это настоящий поступок.

– Какие новые объекты такого рода Рижская дума откроет в этом году?

– В начале июля мы откроем большой спортивный комплекс в Иманте на проспекте Курземес, 158. Кроме спортивных площадок там установят большую игровую площадку и современный скейт-парк. Вся инфраструктура будет доступна бесплатно.

А осенью 2019 года будет открыт самый большой в Латвии реабилитационный центр, он расположится на территории Первой городской больницы на месте бывшего кожно-венерологического диспансера. Работы по реконструкции этого исторического деревянного здания были очень сложными, но в результате центр получится очень удобным и хорошо оборудованным. Здесь будут работать специалисты по реабилитации и спортивной медицине, появится возможность восстановления для людей, перенесших инсульт. **В**

закупать оптом, что позволит нам снизить стоимость нужных работ. К лету Управление среды должно подготовить такую программу, чтобы мы смогли выделить на нее средства из бюджета 2020 года и обеспечить ее последовательное выполнение в будущем.

«Свой номер телефона не скрываю»

– В одном из интервью вы рассказывали, что намерены встречаться с жителями в разных районах Риги. Такие встречи проходят?

– Я действительно встречался с жителями Саркандаугавы, дважды ездил в Иманту, где живет 48 тысяч человек, обошел там многие объекты, встречался с жителями Кенгарга и Дарзини, а две недели назад общался с жителями Торнякалса. Они задают вопросы по дорогам, ямам, дорожным знакам, имеют вопросы к домоуправлению *Rīgas namu pārvaldnieks*. Но, кстати, вопросы к муниципальному домоуправлению стали мягче. Со мной на все мероприятия приезжал председатель домоуправления Айвар Гонтарев, и по ответам жителям я заметил, что уровень его компетенции очень вырос. Мне по-

СНИЖАЕМ СЧЕТА ЗА

Rīgas namu apsaimniekotājs нашел решение проблемы с большими потерями воды в многоквартирных домах

Лиене ВАРГА

Домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs*, которое обхаживает более 200 многоквартирных домов в Риге, Саласпилсе и Юрмале, в этом году запустит для жителей программу замены квартирных счетчиков воды. В результате потери воды в домах должны сократиться, а платежи собственников квартир – уменьшиться.

Есть много способов «потерять» воду

Коррекция воды – серьезная проблема для многих домов Латвии. Редкий владелец квартиры понимает, почему должен платить не только за воду, которую потребил согласно показаниям квартирного счетчика, но и за некие общие потери воды, зафиксированные общедомовым прибором. Тем временем, по данным за 2016 год, примерно четверть домов время от времени «теряет» больше 20% воды, а оплата этих потерь ложится на плечи всех собственников квартир.

Причиной потерь воды эксперты называют не только неисправность домовых водопроводов, но и неточность квартирных счетчиков. Сейчас в каждом доме стоят счетчики десятка производителей, и каждая модель немного отличается от других. Какая же тут может быть точность?

Еще одна беда – несвоевременная или неточная сдача показаний квартирных счетчиков. Один жилец снимает показания приборов в начале месяца, другой в конце, а третий при сдаче показаний ошибается или намеренно лукавит. Словом, способов «потерять» воду много.

Найдены надежные счетчики?

Жители требуют, чтобы управляющий нашел причины большой коррекции воды и принял меры для ее снижения. Но, по-большому, против потерь воды можно предпринять только одно: установить в каждом доме квартирные счетчики одного производителя. Желательно – с системой дистанционного считывания показаний, благодаря которой управляющий может точно и своевременно получать данные о потреблении воды в каждой квартире.

Руководитель *Rīgas namu apsaimniekotājs* Игорь Трубка рассказал, что специалисты предприятия изучили предложения многих компаний, которые обещают снизить коррекцию воды. В результате, по мнению ин-



Игорь Трубка, руководитель *Rīgas namu apsaimniekotājs*

женеров, было найдено оптимальное решение.

– Мы пришли к выводу, – говорит Игорь Трубка, – что сегодня самыми надежными и выгодными для наших клиентов будут счетчики воды немецкой компании *Wehrle*. Они обеспечивают точный учет потребления воды в квартире, на них при желании можно легко и просто монтировать систему дистанционного считывания. Счетчики владельцам квартир будет поставлять компания *Sano*, а монтаж осуществят мастера компании *Sanrems*.

Замену проведут во время верификации

Согласно правилам Кабинета министров №1013, пункт 33.1, владельцы квартир обязаны были до 30 июня 2014 года решить, необходима ли их дому установка счетчиков воды единого образца. Также владельцы квартир на общем собрании должны были принять решение о порядке замены и установки счетчиков.

В случаях, если собственники не провели собрание или не смогли прийти к общему мнению, решение об установке счетчиков единого образца может принять управляющий. Такое право он получает, если в течение трех месяцев подряд общедомовые потери воды в конкретном доме превышают 20% от общего потребления.

– Мы намерены действовать согласно правилам Кабинета мини-

стров №1013, – сообщил Игорь Трубка, – и примем решение, согласно которому владельцы квартир в таких домах должны устанавливать счетчики единого образца. Мы предложим клиентам воспользоваться нашим выбором и при очередной верификации устанавливать в квартирах немецкие антивандальные счетчики *Wehrle*. На первом этапе можно поставить только качественные счетчики, а на втором, по желанию собственников квартир, можно снабдить эти счетчики модулями дистанционного считывания. При этом домоуправление обеспечит все необходимое для считывания показаний на расстоянии, так что жителям не придется за это платить дополнительно.

Собственники могут принять другое решение

– Значит, в будущем ваши клиенты при замене счетчиков должны будут ставить только счетчики, выбранные управляющим?

– Нет, они могут созвать в доме общее собрание собственников квартир и принять решение о замене счетчиков на другие приборы единого образца. В таком случае активу дома придется самостоятельно найти счетчики, которым можно доверять, а в будущем, возможно, выбрать и систему дистанционного считывания. Но в таком случае домоуправление не гарантирует, что считывание будет проводиться бесплатно, ведь многие другие системы на рынке Латвии предполагают абонентскую плату за дистанционное снятие показаний.

– Как будет проходить замена счетчиков?

– Под обслуживанием нашего предприятия находятся дома, которые давно просили нас выбрать и установить счетчики нового образца для снижения потерь воды. Такие дома мы оповестим о введении счетчиков единого образца. Далее владельцы квартир должны будут впустить мастера и оплатить замену счетчика. Если же жители отдельных домов пожелают сразу установить не только новые антивандальные счетчики, но и системы дистанционного считывания, то они должны будут с помощью управляющего провести общее собрание и проголосовать по этому вопросу. Думаю, домоуправление пойдет жителям навстречу и составит для них график постепенной оплаты таких работ.

Следите за объявлениями управляющего!

– Что произойдет, если владелец квартиры в таком доме установит счетчики другого образца?

– Если это произойдет до того, как управляющий примет решение и оповестит жителей дома о необходимости устанавливать счетчики конкретного образца, то житель сможет пользоваться выбранным счетчиком до конца срока его верификации, то есть не больше четырех лет. Если же владелец квартиры поставит новый счетчик другой фирмы после того, как ознакомится с решением управляющего, то установленный прибор будет считаться недействительным.

– Когда же будет принято это решение управляющего?

– Ситуацию в каждом доме мы рассматриваем индивидуально. У нас есть несколько домов, в которых истек номинальный срок верификации счетчиков. Владельцы квартир в таких домах проголосовали за дальнейшее использование старых счетчиков без верификации, и управляющий должен был выполнять это решение. Но рано или поздно старые неverified счетчики нужно менять. Таким домам мы предложим начать установку новых счетчиков первыми и проинформируем об этом жителей. В дальнейшем мы постепенно начнем оповещать владельцев квартир и в других домах.

– Как вы будете информировать жителей?

– При помощи объявлений, в которых укажем срок, в какой собственники квартир могут сообща принять другое решение. Например, если они не согласны устанавливать счетчики, выбранные управляющим, они до указанного дня должны будут проголосовать за установку приборов другой фирмы. В любом случае результатом должен стать полный переход каждого дома на учет воды при помощи счетчиков единого образца.

– Что произойдет, если владельцы квартир не смогут сами прийти к единому мнению?

– В таком случае мы заключим договор с фирмой и начнем менять счетчики по предложенному нами плану.

Кто оплатит установку?

– Вы предложите жителям поменять все счетчики в доме одновременно или замене подлежат

только счетчики, у которых истек срок верификации?

– Владельцы квартир, в которых истек срок верификации водомеров, в течение трех месяцев должны будут установить счетчики нового образца. Если это не произойдет, мы начнем выставлять счета за потребление воды не по показаниям счетчиков, а по норме. Старые счетчики, у которых еще не истек срок верификации, менять не нужно.

– В правилах Кабинета министров сказано, что плата за установку и обслуживание счетчиков должна быть включена в плату за обслуживание дома.

– В договорах на обслуживание, которое наше предприятие заключает с собственниками квартир, сказано, что при разработке предложений мы основываемся на правилах Кабинета министров. Так что в некоторых домах мы уже с 2020 года начнем включать плату за установку и обслуживание счетчиков в общую плату за обслуживание дома. А в некоторых домах каждый владелец квартиры должен будет рассчитываться за установку счетчиков сам.

– Кто принимает решение о том, будет ли стоимость новых счетчиков включена в квартплату или каждый квартировладелец станет расплачиваться за приборы сам?

– Это может решить общее собрание собственников квартир после того, как получит от нас оповещение о необходимости установить в доме квартирные счетчики воды единого образца.

– Кто будет оплачивать новые счетчики, если общее собрание не придет к согласию по этому вопросу?

– В таком случае мы предложим каждому владельцу квартиры самостоятельно оплатить установку новых счетчиков.

Обещают большую экономию

– Каким домам вы сразу предложите не только новые счетчики, но и системы дистанционного считывания?

– Это будут дома, в которых ежемесячные потери воды превышают 20%.

– Скажите, а что произойдет с новыми счетчиками через четыре года, когда согласно правилами Кабинета министров наступит срок их верификации?

– Это будет зависеть от размеров потери воды в доме. Если через четыре года потери останутся незначи-

ВОДУ!

ми, то мы позволим нашим клиентам решением общего собрания продлить сроки верификации счетчиков. Дело в том, что расчеты с городским водоканалом производятся по показаниям общедомового счетчика, а квартирные водомеры служат только контрольными приборами.

– Может ли случиться так, что собственники квартир в разных домах примут отличающиеся решения? Например, один дом решит эксплуатировать новые счетчики в течение пяти лет, а другой дом – в течение семи лет?

– Так действительно может произойти, и я считаю это нормальной практикой. Если потери воды в доме составляют считанные проценты от общего потребления, жители могут не менять счетчики годами. Например, некоторые дома в Саласпилсе, обслуживаемые *Rīgas namu apsaimniekotājs*, используют качественные счетчики без верификации по восемь-десять лет. В результате жители экономят не только на потерях воды, но и на верификации, которая стоит десятки евро.

Сделано в Германии

Член правления компании *Sano* Эдвин Лапинскис рассказал, что счетчиками *Wehrle* в Латвии уже оборудованы десятки тысяч квартир.

– Почему мы доверяем именно этой фирме? Во-первых, счетчики *Wehrle* и все их компоненты производятся в Германии и отличаются высоким качеством. Во-вторых, они очень долго служат и в принципе не требуют верификации каждые четыре года.

– Значит ли это, что счетчики не придется каждые четыре года менять и проверять?

– Это решение остается за собственниками квартир каждого конкретного дома. Я обычно говорю клиентам так: «Если вас устраивает размер коррекции воды, то вы можете по общему решению не верифицировать счетчики и продолжать ими пользоваться». Но такое решение, конечно, надо согласовать с правлением дома и управляющим.

Допустимые потери – всего 2–3%

– Интересно, а какой размер коррекции воды вы считаете допустимым?

– Мы поставляем и устанавливаем системы считывания уже много лет, у нас есть счетчики, которые работают без замены уже десять лет и более. При всем при этом, если разница в потреблении воды по какому-нибудь адресу превышает 5%, мы считаем это непорядком. Допустимая разница по воде – это 2–3% от общего потребления. Вложив большие инвестиции,

можно ликвидировать даже эти 2–3% потерь, но вопрос, будет ли это целесообразным.

– Скажите, могут ли жители сначала установить счетчики *Wehrle*, а потом уже думать об установке системы дистанционного считывания?

– Да, и это еще одно преимущество данных счетчиков. Они являются модульными, то есть могут работать как простые водомеры без системы дистанционного считывания. При этом они будут очень точными, поскольку все их внутренние детали изготовлены из прочной пластмассы. Такие счетчики нельзя обмануть магнитами.

Модуль работает не менее 10 лет

– А как к таким счетчикам подключают систему дистанционного считывания?

– Для этого в счетчик вкладывают специальный модуль небольшого размера. Мы используем модули шести-семи компаний с разными характеристиками. Скажем, один модуль позволяет передавать показания счетчиков каждые два часа, другой передает показания реже, но более долговечен. Мы помогаем каждому клиенту выбрать модуль дистанционного считывания, который соответствует его требованиям.

– Модуль работает от батареек?

– Да, и у этого также есть свое преимущество. Если садится батарея или сам модуль выходит из строя, то владельцу квартиры не обязательно менять всю систему вместе со счетчиком. Он может поменять только модуль дистанционного считывания.

– А как долго работает батарейка в модуле?

– Все модули на батарейках работают не меньше 10 лет.

Счетчик сам сообщит о вандалах

– Технология кажется очень простой!

– Такая система и правда несложная и в установке, и в эксплуатации, и в замене. При этом счетчики и модули изготовлены по самым передовым технологиям.

– В свое время в газетах писали, что разработаны новые счетчики, которые сразу передадут домоуправу информацию о попытках воздействовать на них магнитами и прочими способами. Ваши счетчики на такое способны?

– Один из модулей дистанционного считывания, которые мы предлагаем, сообщит управляющему даже то, как долго владелец квартиры держал на счетчике магнит. Но магнитить такие



Счетчики *Wehrle* и все их компоненты производятся в Германии и отличаются высоким качеством.



Эдвин Лапинскис, член правления компании *Sano*

счетчики нет никакого смысла, ведь они антивандальные.

– А что будет, если владелец квартиры сорвет со счетчика пломбу или попытается остановить его механическим способом?

– О сорванных пломбах счетчик сообщить не сможет, поэтому управляющий может обнаружить нарушение только во время визуальной проверки. Но система дистанционного считывания помогает управляющему очень быстро заметить, что жильцы такой-то квартиры пытаются воздействовать на счетчик. Предположим, в квартире живут двое взрослых и пятеро детей, которые каждый месяц тратят не меньше 10 кубометров воды. И вдруг потребление воды у этой семьи падает до трех кубометров. Управляющий, анализируя показания счетчиков, тут же отправится на проверку. Если на счетчик пытались воздействовать механически, это будет видно невооруженным взглядом.

Гарантия – два года

– Как владелец квартиры поймет, что батарейка села и модуль дистанционного считывания нужно менять?

– Считается, что модули можно менять по истечении десяти-одиннадцати лет службы. Однако если батарея в отдельном модуле села раньше, то он просто не будет передавать показания счетчиков управляющему. Таким

образом домоуправление поймет, что модуль пора менять.

– А какую гарантию вы даете на счетчики и модули?

– Согласно закону производитель дает на приборы гарантию на два года. Однако это не значит, что счетчик и модуль не проработают больше. Два года – это срок, в течение которого брак, если такой и был допущен при изготовлении прибора, должен себя обнаружить.

Кафель останется цел

– Многие жители боятся, что мастера при установке системы дистанционного считывания разломают декоративные регипсовые панели в санузле, поломают плитку и шкафчики, а то и стены прошиверлят. Как в действительности происходит монтаж систем?

– Очень хороший вопрос! Для того, чтобы установить модуль дистанционного считывания, мастеру нужен минимальный доступ к счетчику воды. При установке никто не будет ломать вам стены, тянуть провода или переделывать трубы. Специалист придет, вложит модуль в специальный паз счетчика и прикрутит его винтом. Работа в квартире занимает пять минут, сантехник выполняет ее, как говорит, в чистых тапочках.

Платить нужно только за интернет

– Предположим, что мы хотим установить в доме систему дистанционного считывания. Как управляющий или старший по дому будет получать показания наших водомеров?

– У нас есть два технологических решения. Первое больше подходит для обществ собственников или управляющих, которые обслуживают по одному дому. В таком случае в каждом подъезде дома мы устанавливаем специальный радио-передатчик (для высотного дома может потребоваться два передатчика на

подъезд). В него помещается карточка оператора мобильной связи, чтобы обеспечить передачу данных через интернет. Далее все показания квартирных счетчиков в виде файла *Excel* будут поступать к управляющему или любому другому представителю, выбранному домом.

– Компьютер, на который будут поступать данные, должен находиться в самом доме?

– Нет, через мобильный интернет данные можно передавать в любую точку мира.

– Придется ли владельцам квартир вносить ежемесячную абонентную плату за считывание показаний?

– Им придется платить только за использование мобильного интернета в радио-передатчике, это несколько евро в месяц на весь дом. За само считывание, за использование программ и оборудования дополнительно платить не надо. Жители только один раз оплачивают установку счетчиков, модулей и радиопередатчика.

– А какое решение вы предлагаете для управляющего, который обслуживает много домов с дистанционным считыванием?

– В таком случае мы вместо домашних радиопередатчиков предлагаем управляющему мобильное устройство для считывания показаний водомеров. Работник домоуправления с таким передатчиком должен подъехать к дому и осуществить считывание. Для этого управляющему не придется заходить в квартиры и даже в дом.

– Сколько домов в Латвии вы уже оборудовали системами дистанционного считывания показаний?

– Мы устанавливаем радиосчетчики с 2002 года, за это время число оборудованных домов пошло на сотни. Мы даже создали свой портал, которым старше по дому и управляющие могут воспользоваться для автоматического сбора показаний счетчиков и даже для расчета платы за воду для каждой квартиры. Это наша платная услуга, она не обязательна для наших клиентов, однако ею пользуются уже более 200 домов. **В**

ПРОБЛЕМА ЖИЛЬЦОВ-ДОЛЖНИКОВ С НОВА ПОПАЛА В СЕЙМ

← Начало на стр. 2.

Айвар Гонтарев, председатель правления RNP, рассказал:

– Во всех остальных нормативных актах определяется, что услугу поставляют дому, а не собственнику конкретной квартиры. Так что, если кто-то из собственников не платит, за него приходится платить соседям. Один из главных вопросов на всех общих собраниях собственников квартир звучит так: «Придется ли мне платить за долги других жильцов?» Я считаю, что пришло время исправить ущербность закона и четко сказать: «Нет, за соседа никто платить не должен, платить нужно только за себя!»

Поправки к Гражданско-процессуальному закону предусматривают, что при продаже заложенной квартиры с аукциона полученные деньги в первую очередь нужно потратить на погашение коммунальных и квартирных долгов предыдущего собственника и только потом направлять остаток на погашение ипотечного кредита. Банкиры хотя бы могут оценить платежеспособность клиента, могут и следить за тем, насколько исправно он расплачивается с домоуправлением, считает Гонтарев.

Советник председателя RNP **Агнесе Рубезе** назвала конкретные цифры: сегодня у судебных исполнителей находится уже 6400 дел клиентов RNP, задолжавших домоуправлению 25 миллионов евро:

– Мы со своей стороны произвели все необходимые процессуальные действия, но взыскать эти долги по разным причинам невозможно. Одна из причин – это ипотечные долги собственников: сегодня правовое регулирование позволяет все средства, полученные от продажи имущества, отдать его ипотечному кредитору и только потом распределять остаток между остальными. Это значит, что владельцы квартир в многоквартирных домах

в один прекрасный день могут остаться без коммунальных услуг, поскольку по договору эти услуги поставляются всему дому. Если задолжал один человек, поставщик считает, что ему должен весь дом. Управляющий в этой системе остается только посредником, который распределяет плату за коммунальные услуги между собственниками квартир и выставляет счета. Если долг будет закреплен за квартирой, то многие вопросы решатся, если же он останется за физическим лицом, то надо еще крепко подумать, как такие долги взыскивать».

Одновременно два законопроекта

В законопроекте, поданном Жилищной подкомиссией, предложены пять поправок к Гражданско-процессуальному закону, описывать которые долго и сложно. Советник юридического бюро Сейма Дайна Осе оценила эти поправки как противоречащие общему гражданско-процессуальному правовому регулированию и посчитала, что поддержать их нельзя. Похожее мнение после анализа возможных рисков высказала Дагния Пальчевская, директор гражданско-правового департамента Министерства юстиции. Она подчеркнула, что какие бы поправки Сейм не внес в Гражданско-процессуальный закон, они не будут распространяться на уже накопленные исторические долги и начнут действовать только с момента вступления поправок в силу.

Интересно, что депутат Виктор Валайнис при этом заявил, что он совместно с четырьмя депутатами от Союза «зеленых» и крестьян тоже подал в президиум Сейма проект поправок к Гражданско-процессуальному закону. Идея поправок аналогична: улучшить

возможности взыскания долгов с собственников квартир. При этом сам Валайнис считает эти поправки более жизнеспособными.

В результате на заседании Жилищной подкомиссии было принято решение отложить поправки, предложенные RNP, а вместо этого сотрудничать в дальнейшей разработке поправок, которые уже поданы в президиум Сейма. При этом будет организована особая рабочая группа, которая в том числе должна изучить статистические данные об общей ситуации с владельцами квартир, имеющими ипотечный кредит и квартирные долги.

Законопроект попал в Юридическую комиссию

Вопрос о поправках, поданный группой Валайниса и четырьмя другими депутатами, Сейм рассмотрел на заседании 16 мая. Парламентарии проголосовали за дальнейшую разработку законопроекта, ответственной комиссией по этому вопросу стала Юридическая комиссия Сейма, хотя Виктор Валайнис предлагал передать проект в Комиссию по государственному управлению и самоуправлению.

В документе содержатся три поправки к Гражданско-процессуальному закону. Например, предполагается утвердить следующую редакцию 628-й статьи: «Из средств, которые будут получены от продажи заложенного недвижимого имущества, сначала покрывают расходы на выполнение решения суда, связанные с продажей недвижимости, далее требования кредиторов должны удовлетворяться в следующей очередности:

- требования о выплате заработной платы для работников, которые связаны с содержанием недвижимости и связанных с их зарплатами платежей социального страхования;
- требования по налоговым платежам за эту недвижимость;

- требования по платежам, которые связаны с выполнением обязательных и прочих работ по управлению жилым домом, если обязанность платить за это утверждена решением суда, но в размере не более 10% от средств, которые получены от продажи заложенной недвижимости;

- требования по реальным отягощениям, которые занесены в Земельную книгу и по которым пришел срок оплаты;

- обеспеченные требования по залогу недвижимости в порядке очередности;
- остальные обеспеченные требования по залогу этой недвижимости в порядке, установленном законом».

Таким образом, как пояснил Виктор Валайнис, был бы достигнут компромисс с коммерческими банками, а ответственность за содержание недвижимости стала бы солидарной. Поправки к закону, по мнению депутата, нельзя было бы считать ограничением прав ипотечного кредитора.

Проект поправок к Гражданско-процессуальному закону начал свой путь сквозь жернова законодательной системы. Что мы получим на выходе, пока неизвестно, но процесс обязательно будет сложным, ведь каждая заинтересованная сторона постарается крутить жернова в свою сторону.

На заседании подкомиссии Дагния Пальчевская высказала сомнения в том, насколько целесообразно определять в законе группу кредиторов, которая может получить деньги перед ипотечными кредиторами:

– Если определенному кредитору всегда гарантировать 10% от стоимости проданной недвижимости, то он не будет заинтересован в регулярной работе с должниками, стараться взыскивать малые суммы и судиться. Кредитор будет ждать момента, пока долг не достигнет определенного уровня, после

чего собственность будет продана и он сможет получить свою гарантированную сумму. Это один из рисков. Второй риск заключается в том, что институт гражданского права определяет залог как институт, который защищает требования определенного кредитора. Если мы это обеспечение сократим, то это может вызвать побочные эффекты в кредитовании. Упомянутые риски нужно оценить в контексте поправок к закону.

Она также пояснила, что в рамках упрощенной процедуры суды рассматривают гражданские иски очень быстро, 80% дел проходит через суд в течение полугодия. Если управляющий будет регулярно работать с неплательщиками и подавать в суд иски на малые суммы, то владельцы квартир перестанут накапливать такие большие долги.

В качестве возможного решения проблемы Дагния Пальчевская упоминает инициативу, в свое время разработанную Министерством экономики. Это министерство предлагало привязать все коммунальные платежи к конкретной квартире, а не к ее собственнику. На это указал и заместитель председателя Латвийской ассоциации управляющих Юрис Виджис, который сообщил, что в Эстонии, например, это уже сделано несколько лет назад. Теперь, если жилец-неплательщик продает свою квартиру и пропадает, в Эстонии никто не может взвалить его долги на соседей.

Эдгар Пастарс, юридический советник Латвийской ассоциации финансовой сферы на заседании подкомиссии заметил:

– Мы понимаем, что проблема существует и нужно искать ее решение.

Но он не согласился с утверждением, что спор решается между «плохими» банками и «хорошими» поставщиками коммунальных услуг. Для того, чтобы продолжать дискуссию, нужно отказаться от этого шаблона, считает Пастарс. **B**

lvportals.lv

МЕНЯЕМ во всем доме старые квартирные счетчики на приборы **С класса** с возможностью беспроводного считывания

Опыт **25** лет

Учет воды **БЕЗ** коррекции

☎ 20040513

info@sistemsserviss.lv

KREMATORIJA
AR PĒDĪŠANAS NAMU

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

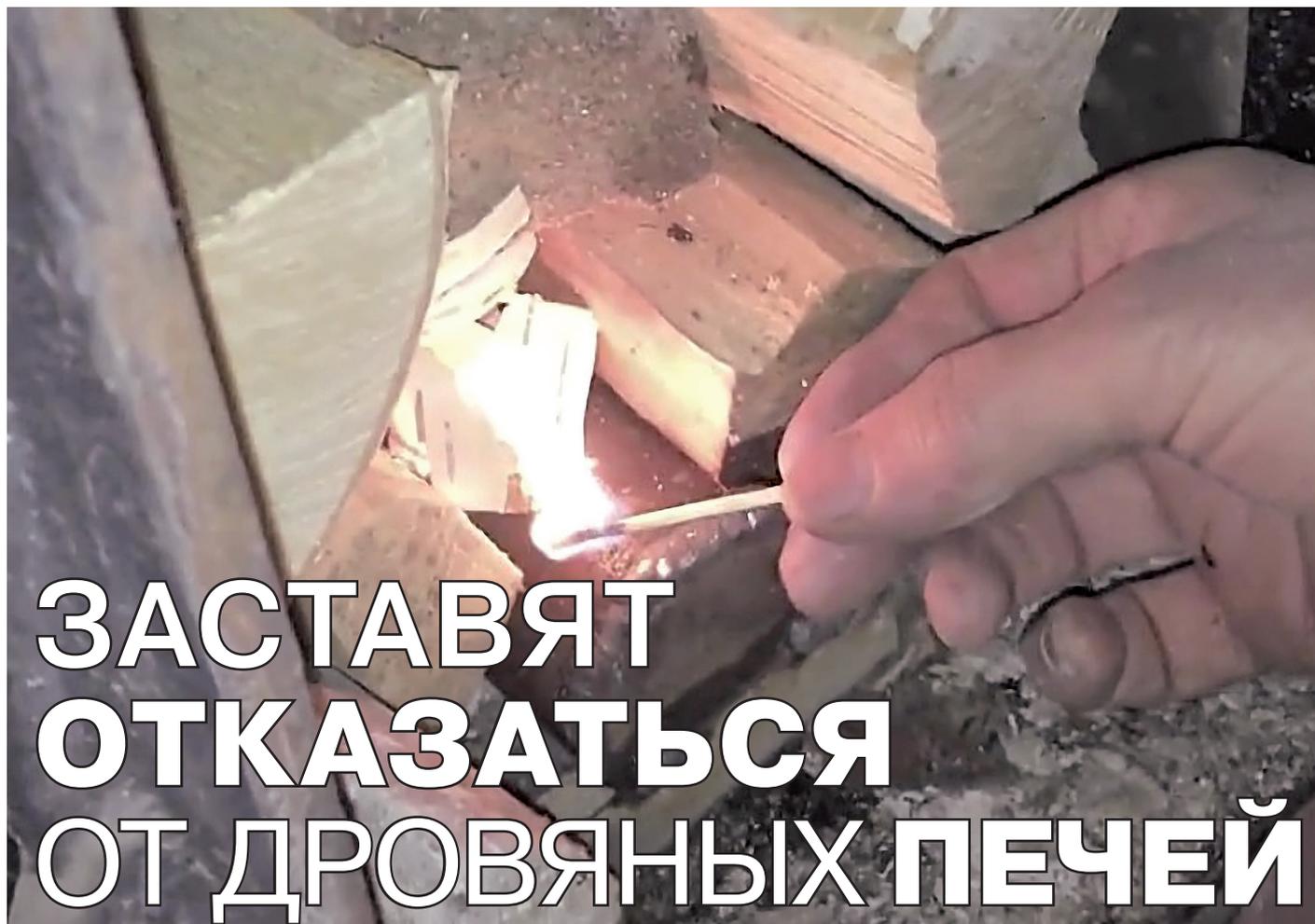
Круглосуточный МОРГ: **20 01 83 33 (00-24)**
ОФИС В РИГЕ: улица Аптиекас, 13, Рига
ЗАЛ ПРОЩАНИЯ В РИГЕ: улица Екабпилс, 28, Рига
ОФИС И ЗАЛ ПРОЩАНИЯ В ВАЛМИЕРЕ:
Крематорий, Валмиера, у кладбища Коцену, тел. 20888989
www.krematorija.lv • www.valmieraskrematorija.lv • www.krematorijariga.lv

Портал Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv



ЗАСТАВЯТ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ДРОВЯНЫХ ПЕЧЕЙ

Министерство охраны окружающей среды и регионального развития (VARAM) задалось целью улучшить качество воздуха, сообщает портал *la.lv*. Для этого оно предлагает жителям Риги и других городов отказаться от дровяных печей и каминов и подключиться к центральному отоплению.

На данный момент качество воздуха в Риге и в других местах Латвии не вызывает нареканий – количество твердых частиц в воздухе не превышает 10 микрограммов на кубометр ($\mu\text{g}/\text{m}^3$), что в четыре раза меньше разрешенного максимума.

Однако с началом отопительного сезона количество твердых частиц в воздухе всегда увеличивается и это делает положение Латвии ненадежным, ведь Европейская комиссия уже начала против нашей страны процедуру, связанную с плохим качеством воздуха в Риге.

Разобрать или модернизировать!

На прошлой неделе на собрании госсекретарей свой путь к утверждению начал план действий по уменьшению загрязнения воздуха, разработанный VARAM на 2019–2030 гг. В плане сказано, что жители Риги, Лиепая и Резекне должны заменить дровяные печи и камины на более экологичные отопительные приборы. Также, по мнению министерства, во всей Латвии нужно развивать системы центрального отопления. Старые и неэффективные печи нужно будет заменить до 2027 года.

Возможно, жители Агенсканлса или Чиекуркалнса будут поражены, услышав, что ради качества воздуха они должны отказаться от своих дровяных печей. Заместитель госсекретаря VARAM по вопросам защиты среды Алда Озола успокаивает: «В этом плане мы обозначили возможные действия для снижения загрязнения воздуха. Теперь самим городам нужно думать,

как снизить количество твердых частиц в тех районах, где наблюдается существенное превышение их нормы. Самые большие проблемы с качеством воздуха возникают у Риги, где нужно позаботиться о прекращении использования индивидуальных систем отопления и не давать разрешения на установку новых таких систем. Где возможно, жителям надо подключаться к центральному отоплению, а где это невозможно, следует модернизировать отопительные приборы. Возможно, самоуправление сможет софинансировать замену этих устройств и покрыть хотя бы часть стоимости таких работ».

«Мне мешает соседская печь!»

В плане VARAM предусмотрена государственная поддержка замены печей, но на нее смогут рассчитывать только домохозяйства, которые технически не могут подключиться к центральному отоплению или в которых такое подключение будет экономически необоснованным. VARAM считает, что на помощь таким семьям понадобится около 15 миллионов евро, но неизвестно, откуда такие деньги взять.

Рига, Лиепая и Резекне – города с самым плохим качеством воздуха. Здесь нужно завести регистр печей, в который будут включать информацию о топливе, которое использует каждое домохозяйство, и о возрасте отопительных приборов. Регистр должен быть создан в течение года после того, как правительство внесет соответствующие поправки в нормативные акты.

Но регистром дело не закончится. Самоуправления должны будут контролировать, что именно жители сжигают в каминах и печах. Министерство предлагает запустить специальное приложение, с помощью которого каждый житель сможет пожаловаться на соседа, чья печь ему мешает.

Планируется, что правительство может утвердить этот план уже в сентябре, говорит Алда Озола. После этого будет открыт путь для внесения поправок в нормативные акты, которые уполномочат самоуправления выдвигать более

строгие требования к отопительным приборам в наших домах и квартирах.

Абсурдные сроки и затраты

Исполнительный директор Латвийской ассоциации больших городов Виктор Валайнис считает, что VARAM движется в верном направлении, однако многие требования министерства невозможно выполнить:

– Не будем говорить о больших расходах, вопрос сейчас другой – как чисто практически все это сделать? Какие у самоуправления есть инструменты для того, чтобы контролировать, например, слова каждого жителя о том, сколько CO_2 в атмосферу выбрасывает его домашняя печь? Мы очень хотим знать, какие у этого амбициозного и дорогого плана основания и какая будет польза от информации о количестве CO_2 , выбрасываемого в атмосферу каждой печкой.

Также Виктор Валайнис указал, что воздух станет лучше, если заботиться об утеплении домов, таким образом уменьшая количество тепла, необходимого для их отопления зимой:

– Браться за частные дома еще рано. Дрова остаются самым дешевым топливом. Если человек физически силен, он еще и сам их распилит, наколет и сложит в поленицу. Это не самый удобный способ, но самый дешевый. Вдобавок печное отопление является традиционным. Если заставить таких людей перестраивать печи, то это введет их в невероятные расходы. Думаю, что составители данного плана не сталкивались с реальным положением дел. Если они хотят, чтобы план был выполнен буквально, то это просто невозможно сделать.

В Ассоциации больших городов полагают, что и регистр печей за год не создать. Вдобавок работа по регистрации печек может начаться только после внесения поправок в нормативные акты. Тут надо оценивать человеческие ресурсы каждого самоуправления, ведь не каждый город может принять на регистрацию печей дополнительных работников.

Заместитель председателя Лиепайской думы Гунар Ансиньш на вопрос о том, как самоуправление планирует контролировать использование дровяных печей, ответил, что на данный момент у самоуправления нет никаких оснований этим заниматься. Вдобавок, чтобы это сделать, действительно придется нанимать новых работников.

Возьмутся за налог на недвижимость

Самоуправления приглашаются оценить возможность снижения налога на недвижимость. Жители Риги, Лиепая и Резекне, которые подключаются к центральному отоплению, в будущем могли бы получать налоговые скидки.

– Если владелец дома сменит отопительную систему на более современную и таким образом станет меньше засорять воздух или вообще подключится к центральному отоплению, то инвестиции в замену отопительных приборов ему можно вернуть через скидки по налогу на недвижимость. Но министерство может только предлагать такой вариант самоуправлениям, решение же должны принять власти Риги, Резекне и Лиепая, – говорит Алда Озола.

Но в Лиепае, например, считают, что снижение ставки налога на недвижимость в таком случае не достигло бы цели. Может быть, нужного эффекта добилось бы то самоуправление, которое, напротив, подняло бы налог на недвижимость для домов, в которых стоят старые и неэкологичные отопительные приборы.

Слишком много пыли?

В июне Организация экономического сотрудничества и развития (OECD) опубликовала доклад, согласно которому качество воздуха в Латвии улучшилось. Уровень концентрации диоксида водорода и озона у нас ниже, чем в большинстве других стран ЕС. Однако в воздухе Латвии больше твердых частиц, то есть пыли, чем в воздухе других стран. Почти 90% жителей страны вдыхают больше мелких частиц пыли ($10 \mu\text{g}/\text{m}^3$), чем это рекомендовано Всемирной организацией здравоохранения.

Хотя Латвия запланировала несколько мероприятий с целью снизить загрязнение среды твердыми частицами пыли, по мнению Европейской комиссии этого недостаточно. Против Латвии в связи с нарушениями начата процедура. Уже в 2014 году Еврокомиссия предупредила нашу страну, что в случае игнорирования проблемы ей грозят судебные разбирательства и значительные денежные штрафы. Латвия должна была подать план действий по улучшению ситуации.

Хотя такой план был подан, предложенные Латвией меры не решают проблемы в полном объеме, считают в генеральном директорате среды ЕК. Однако Латвия – не единственная страна, которой за грязный воздух грозят суды и штрафы, нарушения обнаружены еще в 16 государствах ЕС. Против 11 из них Еврокомиссия уже подала судебные иски.

Если судебное дело возбудят против Латвии, то стране грозят штрафы в размере десятков миллионов евро.

– Риск, что Европейская комиссия начнет судопроизводство против Латвии, очень высок, – заметила Алда Озола. – Наш план действий, который будет подан правительству для утверждения, является только предложением министерства, однако какие-то мероприятия против загрязнения среды в любом случае надо предпринимать. Нужно оценить, какие из них будут приемлемыми для общества с точки зрения расходов. **В**

«ШЛИТКЕ СНОВА ГРОЗИТ

Верховный суд признал, что коммерсанты-землевладельцы могут требовать с жителей долги по аренде только за последние три года!

Могут ли владельцы квартир спать спокойно?

Илона МИЛЛЕР

Сенат Верховного суда поставил точку в споре между адвокатом Нормундом Шлитке, представляющим интересы крупнейших землевладельцев Латвии, и собственниками квартир в многоквартирных домах. Напомним, что компания господина Шлитке требовали, чтобы жители массово оплатили долги за аренду земли, якобы возникшие шесть-семь и даже десять лет назад. Многие квартировладельцы испугались грозных писем и перечислили на счет землевладельцев сотни, а то и тысячи евро. Другие же пошли в суд и на днях одержали крупную победу.

«Вы должны заплатить!»

В 2015 году администратор неплатежеспособной фирмы *Reversed* (до реорганизации – *AS Latzemes nekustamie īpašumi*, а после смены названия *AS Latzemes aktīvi*) подал в суд на владелицу квартиры в доме, стоящем на земле этой самой фирмы. Администратор требовал, чтобы женщина уплатила долг за аренду земли под домом, якобы накопившийся за нею с 1 января 2010 года по 26 марта 2012 года. В иске представитель землевладельца указал, что по факту между компанией и жильцами существовали правовые отношения аренды, однако договор не был заключен и жильцы за землю не платили.

Жительнице предлагали оплатить часть общего долга за аренду земли, пропорциональную идеальным частям собственности. Причем представитель землевладельца хотел получить не только арендную плату, но и налог на добавленную стоимость и компенсацию по налогу на недвижимость.

Рижский окружной суд частично удовлетворил иск администратора неплатежеспособности. Суд признал, что в указанный срок между владельцами квартир и собственником земли под домом действительно существовали правовые отношения аренды участка. На основании этого суд посчитал, что ответчица обязана оплатить землевладельцу часть общедомового долга по аренде земли, пропорциональную имеющимся у нее долям идеальной собственности. При этом была определена максимальная ставка арендной платы – 6% от кадастровой стоимости участка. Кроме прочего, хозяйка квартиры должна была выплатить землевладельцу весь так называемый долг по НДС и компенсацию по налогу на недвижимость.

В истории поставлена точка

Однако собственница жилья подала кассацию в Верховный суд. В результате Сенат согласился с тем, что у отношений принудительной аренды земли нет свободного характера, поскольку эти отношения существуют на основании закона и независимо от воли владельца земли или хозяев дома и квартир. В случае, если коммерсант регулярно получает от аренды земли экономические блага, к подобным отношениям следует применять 406-й пункт Коммерческого закона.

Выходит, что у такого коммерсанта нет права требовать, чтобы жители оплатили ему долги за аренду, которые появились более чем за три года до обращения в суд (правда, коммерсант может обновить этот срок, если в течение этих трех лет вышлет должнику напоминание о необходимости оплатить аренду земли).

Спор о том, какие нормы закона применять при взыскании долгов по аренде, длился многие годы. Однако решение Верховного суда, принятое 30 мая 2019 года, должно поставить в этой истории жирную точку. Сенат вернул дело на рассмотрение окружного суда, который без сомнения должен будет принять положительное для собственницы квартиры решение. Ожидается, что в будущем Верховный суд вынужден будет рассмотреть еще несколько десятков или даже сотен подобных дел, но с учетом уже принятого решения можно говорить о полном разгроме Нормунда Шлитке и прочих землевладельцев.

Год начался с побед

В 2017 году для защиты интересов собственников квартир в Риге было создано общество «Народ против земельных баронов». Член правления общества Владимир Ткаченко лично

общался с сотнями жителей, получивших требования оплатить долг. Он помогал им составлять пояснения для судов и бороться против Нормунда Шлитке и компании. Также общество «Народ против земельных баронов» начало представлять интересы владельцев квартир в Сейме и активно участвует в обсуждении всех законопроектов, связанных с вопросами аренды земли.

Сам Владимир Ткаченко в этом году выиграл у Нормунда Шлитке дело собственного дома, расположенного в Риге по ул. Юрмалас гатве, 95. Он доказал, что землевладелец, применяя максимальную ставку арендной платы в размере 6% от кадастровой стоимости участка, не имел права требовать у собственников квартир уплаты налога на добавленную стоимость.

– Дело в том, что, согласно Закону о налоге на добавленную стоимость, плата за аренду облагается НДС, а в Законе о приватизации указано, что плата за аренду земли под многоквартирными домами не должна превышать 6% от кадастровой стоимости участка в год, – рассказывает Владимир Ткаченко. – Если мы действуем по Закону о приватизации, то получается, что в максимальную ставку аренды 6% входит также НДС. А по Закону о налоге на добавленную стоимость собственники земли могут получать от жильцов и максимальную арендную плату и условную компенсацию по НДС в размере 21%. Это сразу

поднимает плату за аренду примерно до 7,2% от кадастровой стоимости участка.

До последнего времени было непонятно, какой именно закон применять в случае принудительной аренды. Наш дом, расположенный в Риге по Юрмалас гатве, 95, сознательно никогда не платил собственнику земли НДС, поскольку считал это требование незаконным.

Как дойти до Верховного суда?

– В 2015 году наше дело впервые дошло до Верховного суда, – рассказывает Владимир Ткаченко. – Суд в составе трех судей принял решение отменить решение окружного суда, принятое в пользу землевладельца, и передать дело на новое рассмотрение. При повторном рассмотрении окружной суд принял нашу сторону, но у землевладельца появилось право на кассацию, которым он и воспользовался. Таким образом дело к 2019 году снова попало на рассмотрение Верховного суда.

В принципе, Верховный суд мог отклонить кассацию землевладельца, поскольку уже рассматривал это дело в 2015 году. Однако вопрос об арендной плате и налогах очень важен для жителей Латвии, поэтому было решено рассмотреть дело расширенным составом из пятнадцати судей. В результате одиннадцать судей встали на сторону собственников квартир и только четверо судей имели особое мнение. Но поскольку решение принимается большинством голосов судей, мы победили. Теперь вопрос о том, должны ли собственники квартир кроме максимальной арендной платы оплачивать хозяину земли еще и НДС, для судебной системы Латвии закрыт.

Кстати, в 2018 году Верховный суд рассматривал аналогичное дело, в рамках которого землевладелец требовал компенсацию по налогу на добавленную стоимость с владельцев квартир из жилищного кооператива *Bāka*. В тот раз Верховный суд в составе девяти судей также встал на сторону жителей.

Договор дороже денег

– Какие выводы из этого дела следуют для жильцов других домов, расположенных на хозяйской земле?

– Хозяин земли, который согласно договору получал от вас максимально возможную плату за аренду земли в размере 6%, не имел права требовать с вас еще и оплаты НДС. В случае спора он мог просить эту плату через суд, но суд ему бы отказал.

– Может ли хозяин земли указать в договоре аренды, что желает получать от владельцев квартир максимальную плату и НДС, и что в таком случае будет иметь большее значение: закон или условия договора?

– В договоре мы можем предусмотреть любые условия аренды земли под домом. По соглашению сторон ставка аренды может быть выше «потолка», который до 1 мая 2019 года определялся Законом о приватизации жилых домов государства и самоуправления. Но если владельцы квартир не соглашаются с этими невыгодными условиями, то хозяин квартир должен обращаться в суд с требованием об установлении размера арендной платы и принудительном заключении договора аренды. Практика показывает, что до сих пор суды устанавливали арендную плату в размере 6% от кадастровой стоимости участка. В эту сумму должен входить и налог на добавленную стоимость.

– Трудно же жильцам и землевладельцам договориться между собой!

– На данный момент отношения между владельцами квартир и земли могут быть урегулированы одним из двух способов: посредством договора с необходимостью выполнять все условия, в этом договоре указанные, или же посредством решения суда.

– Можно ли изменить условия уже заключенного договора?

Как получить помощь общества «Народ против земельных баронов»?

Для того, чтобы связаться с обществом «Народ против земельных баронов», пишите по электронному адресу dzivokluipasnieki@inbox.lv.

ЖИЛЬЦАМ СУДОМ! >>



– Для этого в договоре должен быть описан порядок внесения изменений. Если же в договоре такой порядок не предусмотрен, а жители хотят внести в него изменения, то они должны обращаться в суд.

– А можно ли потребовать пересмотра решения суда? Например, возможно ли это в случае, если суд решил, что наш дом должен платить хозяину земли 6% в год, а закон тем временем изменился и максимальная ставка аренды снизилась до 4%?

– Да, можно обратиться в суд с требованием принять новое решение по вашему делу в связи с новыми обстоятельствами. Согласно Гражданскому закону, если договор предусматривает внесение регулярных платежей, то в случае изменения законодательства стороны имеют право требовать пересмотра условий договора через суд.

Новый нюанс законодательства

– Предположим, что наш землевладелец в договоре предусмотрел не только максимальную ставку аренды, но и НДС. Можем ли мы, опираясь на юриспруденцию, потребовать через суд, чтобы он вернул нам переплаченные деньги?

– Нет, решение суда не будет относиться к прошлому. Вы можете требовать только изменения условий договора в будущем, с момента обращения в суд. Однако совсем недавно в отношениях между землевладельцами и хозяевами квартир появился новый нюанс.

– Какой же?

«Согласно Гражданско-процессуальному закону, если стороны не могут договориться об арендной плате, то эту плату устанавливает суд. А суд устанавливает плату на основании судебной практики и законов».

– С 1 мая 2019 года в Законе о приватизации фактически вообще нет регулирования размера максимальной платы за аренду земли.

– То есть отменены даже потолки в размере 6% от кадастровой стоимости?

– Именно так.

– Как же это вышло?

– Сейм прошлого созыва принял поправки к Закону о приватизации с целью постепенно снизить ставку аренды хозяйской земли до 3% в год. Однако землевладельцы успешно оспорили эту норму в суде Сатверсе. В результате из закона вообще было удалено упоминание о потолках арендной платы. Теперь в законе сказано следующее: «Стоимость аренды земельного участка определяется по письменному соглашению сторон» (54 статья, пункт 2).

– Разве Сейм не мог заново установить верхнюю планку арендной платы, чтобы защитить жителей?

– Было предложение установить планку в размере 4% в год, однако министр юстиции Янис Борданс сообщил депутатам о разработке нового законопроекта, согласно которому после 1 января 2020 года договорные отношения в сфере аренды земли

должны быть заменены сервитутными отношениями. Тогда же планируется установить единую плату за пользование хозяйской землей в размере 4% от ее кадастровой стоимости в год. По мнению Министерства юстиции, ввести какое-то промежуточное регулирование на семь месяцев, оставшиеся до основных изменений, нет смысла. Мы, естественно, возражали, потому что только у домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* сейчас в судах находится около ста исков по определению размера арендной платы за землю и решение по ним еще не принято. Оставлять сферу без регулирования – это очередная головная боль.

Жизнь в ожидании сервитута

– Но вас не послушали, и теперь закон не определяет «потолок» арендной платы за землю под домами. Как будут складываться отношения между квартировладельцами и собственниками земли до 1 января 2020 года?

– Согласно Гражданско-процессуальному закону, если стороны не могут договориться об арендной плате, то эту плату устанавливает суд. А суд устанавливает плату на основании

судебной практики и законов. В Гражданском законе сказано, что законный процент составляет 6% в год. Так что, я думаю, суд в этот период продолжит определять максимальную ставку аренды в размере 6% в год.

– Как вы оцениваете планы Министерства юстиции ввести сервитут на пользование хозяйской землей под нашими домами?

– Это кардинально изменит ситуацию. В связи с тем, что вместо арендных отношений вступят в силу сервитутные отношения, сразу будут решены многие проблемы. Во-первых, во всех случаях будет действовать единая ставка оплаты сервитута в размере 4% от кадастровой стоимости участка в год. Из этого следует, что владельцам домов и квартир больше не придется судиться с владельцами земли по вопросам размера арендной платы. Во-вторых, собственникам квартир будет позволено благоустраивать и использовать сервитутный участок земли по своему усмотрению. У хозяина земли при этом останутся только права получать плату и права собственности, то есть он сможет заложить, продать или подарить участок. Предусмотрено, что закон вступит в силу с 1 января 2020 года, а с 1 января 2021 года перестанут действовать все ранее заключенные договоры аренды земли, а также судебные решения по определению размера арендной платы.

Нормунд Шлитке снова требует денег

– Ваше общество «Народ против земельных баронов» было создано для того, чтобы противостоять представителю крупнейших землевладельцев Нормунду Шлитке. В начале 2017 года он разослал тысячам владельцев квартир счета за долги по аренде десятилетней давности, и вот теперь в Верховном суде удалось доказать, что на подобные долги распространяется трехлетний срок давности, предусмотренный Коммерческим законом. Ваше противостояние с землевладельцами завершено?

– Что вы, напротив! Господин Шлитке сейчас заново подает иски против собственников квартир. Он больше не требует оплатить долги по аренде, но – возместить ему убытки. Десятки таких дел уже рассмотрены судом первой инстанции и в большинстве случаев требования господина Шлитке признаны обоснованными. Правда, одна судья в нескольких случаях по одинаковому шаблону приняла решение в пользу Шлитке. Но одно такое решение уже отменено окружным судом.

– Что делать жителям, которые получили от своего землевладельца новые приглашения в суд?

– В первую очередь следует обратиться к юристам за консультацией. Возможно, в каких-то случаях нужно признать землевладельца и пойти на мировую. А возможно, у вас есть все шансы выиграть в суде, и тогда стоит судиться. Учтите, что мое мнение о незаконности требований господина Шлитке подтверждается имеющимися судебными решениями, но и его мнение было подтверждено частью судов.

– В чью же пользу счет?

– Сегодня баланс в пользу собственников квартир.

«Всегда ищите помощи!»

– Нормунд Шлитке третий год ведет активные действия против владельцев квартир. Как много дел за это время прошло через ваши руки?

– Мне трудно сказать, но счет таких дел идет на сотни. В некоторых случаях удалось спасти для отдельной семьи 20–30 евро, в других – даже по 1500 евро. Но своей главной победой я считаю решение Верховного суда по вопросу начисления НДС на арендную плату. Компании, которые представляют Нормунд Шлитке, владеют примерно 20% хозяйской земли под домами по всей Латвии. Примерная кадастровая стоимость всей хозяйской земли в Латвии составляет примерно 150–180 миллионов. Можете сами подсчитать, какие суммы владельцы квартир переплатили за последние десять лет в качестве НДС.

– Выходит, что господин Шлитке борется за серьезные деньги!

– Конечно! Но лично я даже не берусь называть этого человека алчным, потому что моральные категории не применимы к делам коммерции. Нормунд Шлитке зарабатывает деньги на хозяйской земле, причем хочу сказать, что всегда остается в поле закона. Как хороший юрист, он пользуется теми недостатками законодательства, которые допустил Сейм.

– Понятно, что нельзя смешивать моральные и юридические понятия. Но ведь многие землевладельцы ведут себя значительно скромнее, чем компании господина Шлитке!

– Действительно, возьмем Гребенщиковскую старообрядческую общину, которая является крупным рижским землевладельцем. Не знаю, как теперь, но до последнего времени они просили с жителей плату за аренду земли в размере 3% от ее кадастровой стоимости (плюс НДС, что вполне допустимо при применении пониженной ставки аренды). В результате жалобы жителей на этого землевладельца никогда не были связаны со стоимостью аренды. Это показательный случай с моральной точки зрения. **В**

«ХОТИМ ВСЕ РЕШАТЬ САМИ!»

Как выбрать старшего по дому, чтобы контролировать все ремонты, запланированные управляющим?



«Год назад мы выбрали старшего по дому. Так называемым уполномоченным лицом стал один из соседей, очень образованный человек. На общем собрании 2/3 собственников квартир проголосовали за то, чтобы старший по дому представлял наши интересы по всем вопросам ремонтов. Мы думали, что теперь домоуправление будет согласовывать с ним все ремонтные работы. Но это не так! Например, мы копили на ремонт крыши, а управляющий в этом году решил потратить наши деньги на ремонт балконов и даже не посоветовался с нашим уполномоченным лицом. Мы считаем, что это неправильно! Что делать?»

В случае, если собственники квартир не переняли права управления домом, формально все вопросы о ремонте в доме должен принимать управляющий. Именно он определяет план ремонтных работ на будущий год и до 15 октября обязан сообщить владельцам квартир, где и как ознакомиться с этой информацией. В плане работ точно указано, какие ремонты домоуправление предполагает выполнить в следующем году, поскольку жители уже накопили на них необходимые средства.

Владельцы квартир после 15 октября могут получить план ремонтных работ на следующий год и проголосовать за его изменения. Например, они могут потребовать, чтобы домоуправление поменяло приоритетность ремонтов. Однако каждый раз созывать общее собрание – это обременительно. Проще выбрать доверенное лицо, которое в будущем будет следить за планами ремонтных работ от имени всех владельцев квартир дома.

Для того, чтобы выбрать такого представителя и утвердить его полномочия, необходимы голоса 2/3 собственников квартир дома. В списке полномочий нельзя указывать, что вы

доверяете человеку «представлять дом во всех вопросах, связанных с ремонтами», поскольку это слишком расплывчато. Куда эффективнее будет составить полный и подробный список полномочий вашего старшего по дому. Как это сделать? – рассказывает Марина Игнатьева, координатор проектов административного управления Rīgas namu pārvaldnieks.

– Можем ли мы доверить старшему по дому менять приоритетность ремонтных работ?

– Да, жители могут дать старшему по дому такие полномочия. Каждый год до 15 октября управляющий обязан подготовить для дома смету и план работ на следующий год. Каждый собственник квартир может получить распечатку этих документов в центре обслуживания клиентов Rīgas namu pārvaldnieks. Предположим, что по этому плану управляющий предлагает жителям потратить имеющиеся накопления на ремонт крыши, а потом начать копить на ремонт труб. Старший по дому, имеющий соответствующие полномочия от собственников квартир, может поменять порядок работ, то есть попросить домоуправление сначала отремонтировать за счет

накоплений трубы, а затем копить на ремонт крыши.

– Может ли старший по дому дополнить план ремонтных работ, составленный домоуправлением, или вычеркнуть из него определенные работы?

– Нет, с 2017 года вступили в силу правила Кабинета министров, которые запрещают владельцам квартир в неперенятых домах вычеркивать ремонтные работы из плана домоуправления. Однако владельцы квартир или уполномоченный ими старший по дому имеют право изменить приоритетность запланированных работ таким образом, чтобы ремонт, против которого они выступают, оказался в конце списка.

– Предположим, что домоуправление запланировало в нашем доме ремонт балконов и даже заключило договор с подрядчиком. Однако старший по дому считает, что намного экономней отремонтировать балконы по трехстороннему договору (между собственниками квартир, строительной компанией и домоуправлением). Такой договор позволяет владельцам квартир самостоятельно

искать строителей и выбрать фирму, которая предложит самую выгодную цену. Может ли старший по дому настаивать на заключении трехстороннего договора?

– Да, но владельцы квартир на общем собрании должны проголосовать за полномочия старшего по дому выбирать подрядчика для выполнения ремонтных работ по трехстороннему договору и подписывать такой договор от имени всего дома. В таком случае старший может сам провести ценовой опрос строителей, выбрать подрядчика, утвердить смету и подать в домоуправление соответствующее заявление. Но важно сделать это не в последний момент перед началом запланированного домоуправлением ремонта и не в тот момент, когда работы уже стартовали.

– Следовательно, старшему по дому правильнее всего 15 октября прийти в домоуправление и взять план работ на следующий год, чтобы как можно скорее подать управляющему свои поправки?

– По правилам Кабинета министров общее собрание собственников или уполномоченное лицо дома могут подать свои поправки к плану ремонтных работ в течение шести недель после 15 октября. Но Rīgas namu pārvaldnieks принимает обоснованные поправки и дольше – до тех пор, пока не приступит к выполнению плана.

– Предположим, что жители нашего дома хотят покрасить входные двери, однако управляющий не поставил эту работу в план. Может ли старший по дому добиться, чтобы управляющий покрасил двери в дополнение к плану этого года?

– Нет, сначала решение о необходимости красить двери (или провести любую другую дополнительную работу) должно принять общее собрание собственников квартир, на котором следует определить, как квартировладельцы станут оплачивать эту дополнительную работу.

– А может ли старший по дому донести до управляющего просьбу жителей о покраске двери, чтобы домоуправление поставило эту работу в план следующего года?

– Старший по дому избирается именно для того, чтобы сообщать управляющему мнение и просьбы жителей. Конечно, если у дома дырявая крыша, то управляющий вряд ли согласится в первую очередь тратить деньги жителей на покраску дверей и стен. Но старший по дому вправе от лица жителей просить, чтобы покраска была внесена в план будущих работ.

– Может ли старший по дому, получив от домоуправления смету на обслуживание дома в будущем году, оспорить назначенную управляющим цену на обслуживание?

– Пока владельцы квартир не переняли у Рижской думы право управления домом, они не могут оспаривать цену за обслуживание. Единственная услуга, от которой жители могут ради экономии отказаться, это санитарная уборка дома и территории. Но такое решение должно быть принято на общем собрании собственников квартир. В то же время собственники обязаны решить, кто будет отвечать за санитарную уборку дома в отсутствие дворников.

– Можем ли мы уполномочить своего старшего по дому участвовать в приеме выполненных домоуправлением ремонтных работ?

– Да, это даже необходимо сделать. Это должно быть указано в списке полномочий отдельным пунктом.

– Что произойдет, если старший по дому откажется подписывать акт о приеме ремонтных работ, поскольку считает их некачественными или невыполненными?

– Если подрядчик не выполнил какие-то ремонтные работы из списка запланированных, то домоуправление также будет иметь к нему серьезные претензии. Но старший по дому должен обосновать свое мнение.

– Можно ли поручить домоуправлению согласовать со старшим по дому срочные аварийные работы?

– Аварийные работы необходимо выполнять без отлагательств, в этом случае отдельные согласования не требуются. Однако по закону мы информируем об аварии не только старшего по дому, но и всех собственников квартир, вывешивая на дверях дома соответствующее объявление.

– Эти объявления нередко появляются уже после ликвидации аварии. Жители жалуются, что не имеют возможности проверить, была ли авария и какие работы по ее устранению управляющий провел.

– Собственники квартир могут отдельно проголосовать за полномочия старшего по дому участвовать в приеме аварийных работ. Что касается жалоб о якобы не проведенных и надуманных ремонтах, то в последние годы мы ведем фотофиксацию и коммуникаций до и после ликвидации аварии. Так что сегодня нам очень просто отвечать на вопрос жителей: «А была ли авария?» **B**

