

Делаем ВМЕСТЕ!

«МОЯ МАМА НИКОГО НЕ ЗАЛИВАЛА!»

Стр. 8–9

Как действовать, если в дверь стучат мастера аварийной службы и страховщики?

К ВАМ ПРОВЕРКА!

Стр. 4

Министерство экономики изучит состояние домов 467-й серии: зачем это нужно?

№5 (141), май 2020

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ПРЕОБРАЖЕНИЕ НА УЛИЦЕ АПТИЕКАС

Александр Саковский:
«Маленьким домам
тоже доступна
реновация!»

Стр. 6–7

Стр. 2

ПОЧЕМУ РАСТУТ СЧЕТА?

Домоуправ готов идти в суд, чтобы защитить жителей Саласпилса от переплат



ЧЕСТНЫЕ ЖИТЕЛИ НЕ ДОЛЖНЫ ПЛАТИТЬ ЗА ДОЛЖНИКОВ!

Домоуправ готов идти в суд, чтобы защитить жителей Саласпилса от переплат

Многие коммунальные предприятия Латвии в связи с кризисом приостановили начисление процентов за просрочку платежей. Так поступили предприятия *Rīgas siltums*, *Rīgas ūdens*, *Jūrmalas ūdens* и другие. Но коммунальные службы Саласпилса идут своим путем.



Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих

Напомним, что 13 марта в Латвии была объявлена чрезвычайная ситуация в связи с распространением коронавируса *Covid-19*. Уже 26 марта министр благосостояния Рамона Петравича обратилась к самоуправлениям с просьбой пересмотреть сроки оплаты коммунальных платежей и ввести исключения в применении штрафных процентов за просрочку с оплатой.

Как сообщают в Министерстве благосостояния, Петравича выслала самоуправлениям письмо, в котором просила войти в положение жителей, финансово пострадавших от кризиса: «Я приглашаю местные власти оказать жителям максимальную поддержку и помощь, чтобы этот кризис не усугублять». Министр особо обратилась к самоуправлениям, которые являются держателями капитала своих коммунальных предприятий, с просьбой не применять штрафные санкции к просроченным платежам за воду и тепло.

В Риге городские предприятия *Rīgas siltums* и *Rīgas ūdens* объявили об отмене штрафов за про-

срочку платежей, однако их коллеги в Саласпилсе из предприятий *Salaspils siltums* и *Valgums S* настаивают на своем праве наказывать жителей штрафами даже во время коронакризиса. Как это влияет даже на тех жителей, которые добросовестно оплатили квартирные счета?

– Закон об управлении жилыми домами говорит, что управляющий должен перечислять поставщикам тепла и воды только те средства, которые за текущий месяц заплатили жители конкретного дома, – объясняет Игорь Трубка, руководитель предприятия *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – Например, если общий счет дома за тепло – 1000 евро, но в доме один должник не заплатил 100 евро, то по закону домоуправление должно перечислить в *Salaspils siltums* только 900 евро. Далее согласно условиям договора городские теплосети имеют право начислять штраф на 100 евро долга. Предположим, что размер этого штрафа – 10 евро в месяц. Это значит, что в следующем месяце предприятие выставит дому счет уже на 1010 евро. Если сам должник не опомнится, то жители снова заплатят только 900 евро. Но поставщик в первую очередь возьмет с полученных денег 10 евро в счет погашения штрафных санкций, а в счет оплаты текущих услуг направит только 890 евро. Это значит, что долг дома составит уже не 200, а 210 евро, и на эту сумму поставщик опять сможет накручивать штрафные проценты. Таким образом должниками за тепло делают всех жителей дома. Чем дальше, тем больше будет расти сумма основного долга, а вместе с нею и ежемесячные штрафные санкции. Это очень опасно и противоречит решению Сената Верховного суда о том, что жители не должны повторно платить за должников.

До сих пор предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs* оплачивало все счета своих клиентов,



выставленные поставщиками за тепло и воду. Благодаря стабильной финансовой ситуации домоуправление могло вложить свои средства, чтобы временно покрыть долги отдельных жителей и не допустить накрутки долгов.

– Но важно понимать, что таким образом мы постоянно идем навстречу поставщикам услуг и клиентам и добровольно перевыполняем обязательства, предусмотренные Законом об управлении жилыми домами. Сегодня, в этот кризисный момент, мы уверены, что поставщики коммунальных услуг тоже должны пойти навстречу жителям, прислушаться к призывам министра благосостояния и отменить штрафные санкции за просрочку долга, – говорит Игорь Трубка.

Как рассказал руководитель *Rīgas namu apsaimniekotājs*, в мае предприятие *Salaspils siltums* предупредило о том, что намерено применять штрафные санкции к долгам жителей, а предприятие *Valgums S* реально начислило такие санкции в счетах за апрель.

– В мае мы полностью оплатили счета поставщиков, но не оплатили штрафные санкции, начисленные *Valgums S* за апрель, которые будем оспаривать в суде, – пояснил руководитель

домоуправления. – Мы уверены, что честные жители не должны вносить свои деньги за неплательщиков. В суде мы будем настаивать на отмене штрафных санкций и пересмотре условий договора. Также мы запросили экспертные заключения у специалистов Центра защиты прав потребителей, Совета конкуренции, Бюро омбудсмена и обратились к правительству.

По мнению Игоря Трубки, проблему необходимо решать на законодательном уровне. Для этого следовало бы дополнить требования к договорам между домами и поставщиками услуг, которые включены в Закон об управлении жилыми домами. «Штрафные санкции за просрочку платежа должен платить только сам должник, – говорит глава *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – Если сегодня мы не сможем через суд добиться отмены штрафных санкций, то это будет сигнал для всей страны о том, что добросовестные жители должны платить должников, и власть должна будет дорабатывать нормативные акты, чтобы устранить несправедливость. А если выиграем, то поставщики больше не смогут терроризировать жителей ни в одном из латвийских городов».

KREMATORIJA
ARVĒDĪŠANAS NAMS

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

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

Радаторы "KERMI" Германия
скидка 25% от цены в магазине!

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

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

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

МЕНЯЕМ ОПЫТ 25 ЛЕТ
во всем доме старые квартирные счетчики на приборы С класса
с возможностью беспроводного считывания

Учет воды БЕЗ коррекции

20040513
info@sistemserviss.lv

С РЕНОВАЦИЕЙ – ПРОТИВ COVID-19

Мероприятия по улучшению энергоэффективности домов могут стать эффективным инструментом для восстановления экономики, а также помогут предприятиям и всему народному хозяйству Латвии преодолеть последствия кризиса Covid-19. В то же время эти мероприятия помогут жителям привести в порядок жилой фонд и уменьшить затраты на отопление, сообщает Министерство экономики.

С целью стимулировать скорейшее преодоление вызванного пандемией кризиса и восстановление латвийской экономики Министерство экономики предлагает Кабинету министров принять решение о выделении дополнительных 75 миллионов евро на реализацию мероприятий по улучшению энергоэффективности домов.

Если правительство направит дополнительное финансирование на улучшение энергоэффективности многоквартирных жилых домов, это позволит финансовому учреждению Altum реализовать проекты утепления, которые были поданы в 2019 году и которым не хватило финансирования, выделенного в рамках европейских фондов. Кроме того, Altum смог бы возобновить прием новых заявок на реновацию в 2020 году. Таким образом был бы устранен перерыв в строительных работах, который возникнет по завершении периода планирования ЕС в 2016–2020 гг. У латвийских строителей по-прежнему

была бы работа на родине, они не стали бы уезжать на заработки в другие страны.

«Реновация многоквартирных домов, это эффективный механизм устранения последствий Covid-19, поскольку позволяет одновременно решать сразу несколько проблем. Во-первых, в экономику и строительную отрасль Латвии будут дополнительно вложены как минимум 150 миллионов евро, потребуются новые рабочие места. Во-вторых, 67% от вложенных в реновацию средств остается в латвийской экономике. Инвестиции в утепление являются значительной поддержкой для латвийских производителей строительных материалов. В-третьих, снижая потребление газа в теплоснабжении, мы улучшаем торговый баланс страны», – указал министр экономики Янис Витенбергс.

Программа реновации домов особо важна тем, что она улучшает экономическую активность в регионах, ведь до сих пор большая часть заявок

на утепление была получена именно из регионов, а не из столицы.

В домах, утепленных по государственной программе, наблюдается значительная экономия тепла. Если до утепления среднее потребление теплотенергии в таких домах составляло 165 kWh на квадратный метр жилплощади в год, то после реновации потребление в среднем снижается на 67% до 54 kWh, что обеспечивает жителям значительную экономию средств. **В**



НАСКОЛЬКО ЗАКОННО ИСПОЛЬЗУЮТСЯ НАКОПЛЕННЫЕ ЖИТЕЛЯМИ СРЕДСТВА?

Сенат Верховного суда отменил приговор коллегии гражданских дел Рижского окружного суда, отклонившего иск общества собственников квартир Riepnieki против управляющей компании Latmāja. Общество желало взыскать долг с управляющего, и теперь Окружной суд должен вернуться к рассмотрению этого дела.

Дело имеет интересные особенности. Компания Latmāja управляло домами по ул. Пушкина, 19 и по ул. Риепниеку, 12 в Риге. Представители общества собственников квартир считают, что управляющий в соответствии с договором на обслуживание дома был обязан перечислять общие накопительные средства домов непосредственно обществу Riepnieki.

Суд констатировал, что Latmāja использовало накопительный фонд жителей, чтобы заплатить за теплотенергию, покрыть судебные издержки самого домоуправления и отремонтировать крышу одного из домов.

При рассмотрении кассации Сенат Верховного суда признал, что в деле так и остался невыясненным главный вопрос: имел ли управляющий право использовать накопленные общностью собственников квартир средства, например, на покрытие долгов дома за коммунальные услуги.

Сенат указал: хороший и порядочный управляющий должен учитывать, что любые его действия со средствами общности собственников квартир должны соответствовать

заданию на управление и полномочиям, которые управляющему дала общность квартировладельцев.

В случае, если общность собственников квартир копит средства на определенную цель, например, на ремонт жилого дома, то управляющий может использовать упомянутые средства на другие цели только после того, как получит от общности собственников соответствующее разрешение. Вдобавок в случаях, когда управляющий планирует использовать общие накопления собственников квартир в соответствии с целью накоплений, он обязан соблюдать правила согласования этих расходов с владельцами. Правила согласования расходов установлены в нормативных актах.

По мнению Сената, окружной суд в этом деле обязан был оценить то, имелись ли у управляющего полномочия, чтобы использовать накопительные средства дома. Одно то, что управляющему поручено обслуживать жилой дом и обеспечивать оплату счетов за коммунальные услуги, не дает основания считать, что собственники квартир разрешили ему покрывать долги за коммунальные услуги из денег, предусмотренных на ремонт. **В**

Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

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 Ilūciems, 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 июня

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

СЛЕДУЮЩАЯ СЕРИЯ

Министерство экономики заказало обследование типовых девятиэтажек 467-й серии, что это значит для жителей?



Марина МАТРОНИНА

Министерство экономики проверит стабильность советских многоэтажных панельных домов 467-й серии. Для домоуправлений и собственников домов разработают типовые решения по устранению самых распространенных проблем. Причем жители, как утверждают в минэкономике, смогут и сами заявить свой дом на участие в обследовании.

Состояние нормальное

Как сообщают в Министерстве экономики, сейчас проходит конкурс, победителю которого и поручат обследовать не менее 10 домов данного типа, чтобы выявить самые характерные для них недостатки. На вопросы о проекте ответил директор департамента жилищной политики Министерства экономики Мартиныш Аудерс.

– Почему для нового исследования выбраны дома именно 467-й серии?

– Таким образом мы продолжаем обследование серий панельных домов советской постройки. Ранее уже были обследованы пятиэтажные дома панельного типа, поэтому теперь мы по результатам переговоров с управляющими и экспертами взяли за девятиэтажные панельные дома.

– Состояние панельных домов внушают экспертам особые опасения?

– Нельзя сказать, что они находятся в плохом состоянии. Но такие дома нуждаются в обследовании межпанельных сварочных соединений: есть вероятность, что они подверглись коррозии.

– Известно ли, сколько в Латвии домов 467-й серии?

– Точное количество назвать я не смогу, но подсчитано, что дома этого типа составляют 12,6% от серийной застройки Риги или 182,6 тысяч квадратных метров жилой площади. На остальной территории страны таких домов всего 1,9% от серийной застройки.

– Получается, что в столице эти дома довольно популярны?

– Популярными я бы их не назвал, число этих домов в Риге отстает от числа многоэтажек других серий. Но все-таки их довольно много.

Дома обследуют снаружи и изнутри

– Что известно о домах данной серии? Может быть, уже сегодня обнаружены их слабые стороны?

– Точные технические данные мы как раз и хотим получить в ходе будущего обследования. Пока известно лишь то, что эти дома сравнительно новые, их строили в 1970–1980 годы, у них удобная планировка и большое количество квартир.

– Получали ли вы жалобы на состояние домов 467-й серии от жителей?

– Нет, повторюсь, что решение о проверке было принято в том числе с учетом мнения управляющих, которые просили нас обследовать серию именно девятиэтажных панельных домов. Для проверки будут выбраны те дома, управляющие или собственники которых готовы обеспечить экспертам доступ к конструкциям. Во время прошлого обследования, которое проходило в домах литовского проекта, эксперты столкнулись с тем, что трудно получить такой доступ со стороны внутренних помещений: в жилых домах очень мало свободных квартир, в которых позволительно сверлить, долбить стены и другим способом испытывать конструкции. Правда, при отсутствии доступа изнутри эти работы можно вести и с внешней стороны.

– С кем же из управляющих проще всего договориться о таких масштабных работах во внутренних помещениях дома?

– Как правило, это домоуправления крупных городов, которые обслуживают в том числе не-приватизированные муниципальные квартиры. Но тут важен еще один факт: в ряде домов 467-й серии нет квартир на первом этаже, поскольку дома построены на опорах. Мы хотим, чтобы специалисты обязательно проверили один-два таких дома особой конструкции.

Кризисный сценарий

– Что произойдет, если эксперты в ходе обследования выявят у конкретного дома серьезные проблемы?

– В самом плохом случае Стройуправа запретит эксплуатацию одного такого дома. Но на месте жителей я бы не беспокоился, поскольку дома 467-й серии сравнительно новые. Я уже упоминал, что в 2019 году стройэксперты по заказу Министерства экономики обследовали дома 464-й серии, более ранней постройки, и даже в них не нашли серьезных проблем. Даже дома в поселке Ирбене, которые уже давно стоят нежилыми, без окон и дверей, оказались во вполне приличном состоянии, их стыковые швы лишь минимально заржавели. Так что от нового обследования я неприятностей для жителей не ожидаю.

– Сколько времени займет обследование и когда будут известны его результаты?

– Предполагается, что эксперты должны будут закончить все работы до конца 2020 года.

Будут типовые решения!

– В чем заключается цель обследования домов?

– Таким образом мы хотим узнать, насколько механическая прочность и стабильность дома конкретной серии соответствует нормативам. Следующая наша цель – выявить типичные для этой серии дефекты и по результатам обследования разработать типовые решения для их устранения. И, как результат всего этого, мы хотим создать единую методику, по которой управляющий, уже зная слабые места данных домов, в дальнейшем мог бы самостоятельно вести проверку домов этой серии.

– Вы уже напомнили, что прошлым эксперты по заказу Министерства экономики уже проводили обследования пятиэтажных домов литовского проекта. Какими были результаты того обследования?

– В целом мы убедились, что качество строительства этих домов соответствует проекту. Ничто не свидетельствует о том, что дома 464-й серии потеряли механическую прочность и стабильность, то есть они остаются безопасными для проживания. Но у новейшей модификации этих домов обнаружен типичный дефект – недостаточная глубина U-видного крепления кровельных панелей, поэтому возможно соскальзывание бетонной крыши (такой случай произошел в Риге в 2014 году, когда пострадала крыша дома по ул. Друвиенас, 21, после чего муниципальное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* провело дополнительное обследование всех домов данной серии). Эксперты разработали типовое решение для устранения этой проблемы.

– И что же, управляющие используют предложенные вами типовые решения для укрепления крыш?

– Если при визуальном обследовании дома домоуправ констатирует, что возникла проблема, идентичная описанной в нашем обследовании, он должен внести стоимость работ по укреплению крыши в смету ремонтных работ. Но это, конечно, только рекомендация Министерства экономики.

– Где можно найти это типовое решение?

– Эти разработки доступны бесплатно на домашней странице Министерства экономики – em.gov.lv.

Что должны проверять домоуправы?

– Вы упоминали о том, что в целом панельные дома Латвии находятся в хорошем состоянии, хотя нормативный срок их эксплуатации подошел или подходит к концу. Может ли это стать поводом для пересмотра нормативов?

– Не думаю, что это было бы правильно. Если у дома по нынешним правилам истекает срок эксплуатации, это не значит, что он более негоден для проживания. Это значит лишь то, что управляющий должен провести более углубленное техническое обследование такого дома. Можно обследовать дом по типовому образцу, предложенному Министерством экономики.

– Углубленное техническое обследование дома, срок эксплуатации которого подошел к концу, является обязательным требованием?

– Да.

– Как же Министерство экономики проверяет, провел ли управляющий такую проверку безопасности здания?

– Думаю, проверки – вопрос будущего, когда Стройуправы получат эксплуатационные дела всех домов и в рамках единой системы Строительной информации будут получать сведения о том, по каким адресам прошли технические обследования, а по каким нет. Сегодня для такого анализа пришлось бы вручную проверить все домовые дела. Ресурсов Стройуправы для этого явно недостаточно.

– Со временем вы планируете обследовать дома всех серий типовой застройки?

– Именно так. Это поможет нам определить периодичность индивидуальных проверок домов в будущем и предложить типовые решения для ремонта характерных для зданий каждой конкретной серии проблем. Сначала мы предполагали, что сможем организовать обследования трех серий домов ежегодно, но на практике так быстро это не получается. Пока мы обследуем по одной серии домов.

– Последний вопрос: могут ли жители заявить свой дом на участие в обследовании Министерства экономики?

– Да, это возможно. Для этого им необходимо следить за информацией о конкурсе Министерства экономики на выполнение работ. Как только министерство объявит победителя конкурса, которому будет поручено обследование, представители домов 467-й серии смогут связаться с этой компанией и сообщить о своей готовности участвовать в проекте. **B**

Что это за проект?

Дома этой серии – девятиэтажки из железобетонных панелей, начали строить в 1970–1980-е годы, и по внешнему виду они похожи на дома 602-й серии. Но поскольку они строились позже, то их техническое состояние, как правило является лучшим.

Дома 467-й серии находятся, в основном, в массиве Краста, Пурвциемсе, Плявники, Иманте и Ильгюциемсе.

Плюсы: хорошая тепло- и звукоизоляция, удобная планировка.

Минусы: минимальные возможности для перепланировки квартир.

НА ДЕВЯТЫЙ ЭТАЖ – ПЕШКОМ!

Почему в нескольких рижских домах остановились лифты?

А. ШЕВЧЕНКО

В начале 2020 года Государственная полиция провела обыски на предприятии *Liftu Alianse*, которое обслуживает лифты в сотнях рижских домов. Весной последствия этого криминального дела больно ударили по жителям.

«Хожу с палочкой!»

В редакцию обратились жители дома по ул. Плявниеку, 7 в Риге. Собственница одной из квартир на девятом этаже, пожилая женщина, сообщила, что в доме второй месяц не работает сломанный лифт:

– В нашей девятиэтажке очень много пожилых людей, я, например, хожу с палочкой и недавно перенесла инсульт. Как думаете, легко ли таким, как я, каждый день спускаться со своего девятого этажа пешком, чтобы выйти на прогулку, попасть к врачу или в магазин, да и просто достать газету из почтового ящика?

Лифтовая компания кормит завтраками

Другая жительница рассказала, что обращалась в компанию *Liftu Alianse*, которая, судя по надписям возле лифта, по поручению домоуправления занимается его обслуживанием.

– В *Liftu Alianse* мне пояснили, что у лифта в нашем доме сломалось реле и домоуправление уже второй месяц не выделяет средств на покупку нужной детали, – плачет женщина. – Прошу вас, выясните, что происходит! Почему домоуправление оставило нас в беде несмотря на наличие накопительных средств?

Поскольку районный центр обслуживания клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks* на время чрезвычайной ситуации закрыт, собственники квартир не знают, куда обратиться со своими законными требованиями о ремонте лифта: «Мы словно люди, которых бросили посреди леса!»

«Liftu Alianse задерживает работы...»

Мы обратились в домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* за пояснениями. Тут выяснилось, что ситуация далеко не так проста, как может показаться на первый взгляд.

– Управляющий должен обеспечить непрерывность нужных дому услуг, – ответил Крест Лейшкалнс, представитель *Rīgas namu pārvald-*

nieks, – в том числе работу и ремонт лифта. Нас самих очень беспокоит тенденция последних месяцев, которая связана с использованием лифтами. В нескольких многоэтажных домах лифты просто остановились. В *Rīgas namu pārvaldnieks*, по словам Креста Лейшкалнса, обнаружили, что предприятие

Liftu Alianse, с которым у домоуправления заключен договор об обслуживании и необходимом ремонте лифтов, длительно не выполняет условия этого договора:

– Задерживаются работы по техническому обслуживанию лифтов и ремонты, которые в соответствии с правилами Кабинета министров № 195 «Правила о безопасности лифтов и техническом надзоре за ними» необходимо выполнять в строго установленные сроки и силами специалистов соответствующей квалификации.

Как оплатить счета, которых нет?

В *Rīgas namu pārvaldnieks* признают, что задержка с ремонтами лифтов причиняет жителям существенные неудобства, ведь люди неделями вынуждены подниматься на пятый, седьмой, а то и девятый этаж пешком.

– Как это ни парадоксально, тем временем представители *Liftu Alianse* заявляют нашим клиентам, что ремонт задерживается из-за проблем с оплатой со стороны *Rīgas namu pārvaldnieks*, – говорит Крест Лейшкалнс. – Хочу проинформировать, что таким образом компания *Liftu Alianse* вводит наших клиентов в заблуждение, поскольку сама предоставила нам счета за январь, февраль и март только 24 апреля. Эти апрельские счета не соответствуют условиям нашего договора, поэтому мы не можем их оплатить.

Договор придется разорвать?

В *Rīgas namu pārvaldnieks* сообщили, что в сложившейся ситуации, когда компания по ремонту лифтов не выполняет условия договора, задерживает выполнение плановых работ и причиняет неудобство жителям, домоуправление «тщательно оценит все



аспекты договора и не исключает того, что договор придется разорвать».

Но что тем временем делать жителям? По всей видимости, пока спор между сторонами не закончен, владельцам квартир по ул. Плявниеку, 7 и в других пострадавших домов так и придется ходить по лестнице пешком.

Особое беспокойство внушает то, что конфликт между *Rīgas namu pārvaldnieks* и *Liftu Alianse* отягощен весьма непростым уголовным делом.

Откуда вообще взялось Liftu Alianse?

Напомним, что в конце января 2020 года Государственная полиция провела обыски в центральном офисе *Rīgas namu pārvaldnieks* и в помещениях *Liftu Alianse*. Сотрудники Управления по борьбе с экономическими преступлениями искали доказательства по делу о мошенничестве в составе организованной группы и легализации преступно нажитых средств.

Как сообщает агентство *LETA*, все началось в 2018 году, когда домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* объявило масштабный конкурс «Проведение технического обслуживания лифтов, а также запланированных и аварийных ремонтных работ». Для того, чтобы лифтовая компания могла участвовать в конкурсе, ей необходимо было иметь в штате как минимум 134 специалиста, а ее финансовый оборот должен был достигать

8 300 000 миллионов евро в течение последних трех лет.

Впоследствии представители предприятий *Hausmaster* и *Latvijas lifts-Sindlers* обратились в Управление по борьбе с экономическими преступлениями, утверждая, что имели все необходимые ресурсы, чтобы участвовать и победить в конкурсе домоуправления, однако конкурс так и закончился без результатов. Далее домоуправление организовало новый конкурс – процедуру переговоров – и просто не пригласило на него крупных претендентов. В результате конкурса с января 2019 года обслуживание лифтов в домах под управлением *Rīgas namu pārvaldnieks* было доверено предприятию *Liftu Alianse*, которое не имело требуемого оборота и на тот момент могло похвалиться только восьмью работниками.

Договором подразумевалось, что *Liftu Alianse* получает право осуществлять плановый и аварийный ремонт лифтов, а также их содержание в течение двух лет на сумму до 8 300 000 евро.

Возможно, жители переплачивали за ремонт

По этим фактам полиция уже в первой половине 2019 года начала расследовать дело о мошенничестве в крупных размерах и в организованной группе. Сейчас же следователи начали подозревать, что обслуживающая лифты компания еще и искусственно

завысила цены на свои услуги. Если это так, то жители, скорее всего, крупно переплатили за обслуживание и ремонт лифтов.

В рамках дела были задержаны 11 человек, но в заключении, по последним данным, находится только один – владелец *Liftu Alianse* Игорь Бабкин. Среди фигурантов расследования бывший член правления *Rīgas namu pārvaldnieks* Ардилс Павилсонс, его советник Кристап Заранс, представитель технического управления Андрей Малиновский, который руководил закупочной комиссией, принимавшей решение о победителе конкурса на обслуживание лифтов.

В *Rīgas namu pārvaldnieks* приняли свои меры и отстранили от выполнения обязанностей директора технического управления Эдгара Акментиньша и руководителя отдела электросистем Андрея Малиновского.

Позовите профессионалов!

Последние официальные данные о расследовании по делу *Liftu Alianse* были опубликованы в феврале 2020 года. Тем временем компания продолжает обслуживать лифты в домах рижан и делает это отвратительно, если судить по откликам жителей и комментариям домоуправления. Думается, что *Rīgas namu pārvaldnieks* поступит ответственно, расторгнув договор и поручив обслуживание и ремонт лифтов профессионалам с проверенной репутацией. **В**

«УТЕПЛЕНИЕ – ЭТО ВОП»

Александр Саковский: «Дома Латвии ждут от правительства и Европы деятельной поддержки в вопросах утепления»

Марина МАТРОНИНА

В этом месяце начинается реновация одного из старейших домов района Саркандаугава. Небольшое здание по ул. Аптиекас, 11 под управлением обслуживающей организации *Rīgas namu apsaimniekotājs* получило 50-процентное софинансирование на утепление и проведение ремонтных работ.

Улица с историей

Улица Аптиекас изначально была частью столичной Александровской улицы. История возникновения этой улицы на карте Риги очень интересна. Дело в том, что при основании больницы на Александровских высотах (1824 г.) при ней была устроена аптека. Впоследствии, в марте 1885 года, именно она и дала название улице. Сама аптека существует по сей день, правда, ее адрес – ул. Патверсмес, 1.

Строительство дома по ул. Аптиекас, 11 началось через полтора десятка лет после появления улицы. В документах указано, что постройка этого здания относится к 1901 году.

Юбилейный год

Разумеется, к нашему времени дому требуется масштабный ремонт, расчетная стоимость которого превышает 200 000 евро. Владельцам девяти квартир и двух магазинов, расположенных на первом этаже, очень трудно было бы потянуть такие траты самостоятельно. Однако на помощь им пришло государственное финансовое учреждение, обеспечившее собственникам квартир 50-процентное софинансирование ремонтных работ из европейских фондов.

– В следующем году дому исполнится 120 лет, – рассказывает Александр Саковский, директор по развитию *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – Получается, что свой очередной юбилей дом отпразднует уже после полного ремонта и утепления.

Грозил повышенный налог

Жители дома по ул. Аптиекас выбрали своим управляющим предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs* в марте 2015 года. Очень скоро стало понятно, что без больших ремонтных работ собственникам дома не обойтись.

– Например, в июне 2019 года Департамент собственности Рижской думы повторно прислал собственникам квартир предупреждение о необходимости срочного ремонта



Александр Саковский, директор по развитию *Rīgas namu apsaimniekotājs*

аварийного фасада, – говорит Саковский. – В случае, если бы жители не приняли мер, самоуправление могло объявить дом опасным и поднять налог на недвижимость до 3% от кадастровой стоимости в год.

Для некоторых владельцев квартир такое повышение налога стало бы неподъемным. Не будем говорить уже о том, что им все равно пришлось бы создавать общий накопительный фонд на срочный ремонт фасада и аварийных конструкций.

Александр Саковский поясняет, что жители могли и не выбирать общей реновации дома. Существовало другое, менее затратное решение: отремонтировать только фасад. Но в таком случае, говорит специалист, собственникам квартир пришлось бы оплатить весь ремонт из собственных накопительных средств. Участие в программе *Altum* позволяет выполнить эти работы за полцены, а освободившиеся средства дома вложить в утепление чердака, цоколя и подвала, ремонт подвальных перекрытий, приведение в порядок электропроводки и косметический ремонт подъезда.

– Выбрав участие в программе реновации, жители уже следующей зимой начнут экономить деньги на отоплении, – добавляет Саковский.

Эта экономия, между прочим, будет немалой. Энергоаудиторы подсчитали, что сегодня владельцы квартир тратят на отопление 193 киловатт/часа на квадратный метр в год. После реновации потребление снизится в три раза – до 66 киловатт/часов.



Сколько стоит реновация?

Уже сегодня строители устанавливают у дома по ул. Аптиекас, 11 леса. Интересно, что после работ фасад дома не будет обезличен и сохранит все свои исторические элементы. Для этого его не будут утеплять специальными материалами, как это делают при реновации серийных домов, а полностью приведут в порядок и покроют слоем особой штукатурки.

– Сколько будет стоить реновация этого старого девятиквартирного дома?

– Финансовое учреждение *Altum* выделит на эти цели грант в размере 106 тысяч евро, – пояснил Александр Саковский, – это деньги, которые жителям не придется возвращать.

– Но общая стоимость работ достигает 220 тысяч евро. Где владельцы квартир получили еще более 100 тысяч, чтобы профинансировать свои 50% стоимости ремонта?

– Обычно в такой ситуации собственники дома обращаются в банк за займом. Однако небольшому дому по ул. Аптиекас не удалось получить такой кредит. Тогда недостающую сумму им выделило учреждение *Altum*.

– Также в виде займа?

– Да, это был заем сроком на 15 лет под 3,5% годовых.

– Сколько жители дома заплатят за реновацию при возвращении займа?

– Взнос за реновацию, который делают жители, зависит от площади их

квартир. В доме есть большие квартиры – площадью до 134 квадратных метров, а есть и очень маленькие – по 25 квадратных метров. Подсчитано, что хозяин самой маленькой квартиры в течение 15 лет должен будет выплатить около 4000 евро, а хозяин самой большой – около 21 500 евро.

– Какой будет прибавка к их ежемесячному квартирному счету?

– Для жителей, которые будут возвращать заем в течение 15 лет, прибавка составит 1,33 евро в месяц с квадратного метра жилплощади. Однако не будем забывать, что утепление обеспечит владельцам квартир

солидную экономию теплоэнергии, которая отчасти компенсирует их фактические затраты. А если принять во внимание, что дом после ремонта избежит резкого повышения налога на недвижимость, то становится понятно – реновация выгодна.

– Какие ремонтные работы будут выполнены в доме?

– В его реновацию входит утепление чердака и подвала, укрепление подвальных перекрытий, утепление внешних стен и цоколя, восстановление исторического фасада и покрытие его специальной теплоизолирующей штукатуркой, замена окон, косметический ремонт подъезда и входного



РОС СПАСЕНИЯ ДОМА!»

узла вместе со входными дверями. Внутренний водопровод собственники квартир решили не ремонтировать, посчитав, что коммуникации находятся в удовлетворительном состоянии.

Выгодно и для больших, и для маленьких домов

– Легко ли было организовать реновацию в таком небольшом и довольно старом доме?

– Переговоры о реновации начали сами жители, работать с ними было несложно, поскольку собственники всех квартир принимали, что речь идет о спасении дома. Если и возникали дискуссии, то только насчет нюансов работ. Главная задержка возникла только на стадии проектирования.

– С чем это связано?

– В это время все проектировщики Латвии очень заняты, поэтому разработка проекта реновации домов вместо заявленных 8–9 месяцев занимает полтора–два года.

– Как много домов под управлением *Rīgas pils domes apsaimniekotājs* готово на комплексную реновацию?

– Мы подали в *Altum* заявки на реновацию 16 домов, причем 11 из них – это небольшие довоенные дома. Это доказывает, что, во-первых, такого рода дома находятся в плохом состоянии и действительно нуждаются в больших ремонтах, во-вторых, благодаря небольшому количеству квартир собственникам таких домов легче договориться о реновации.

Но среди наших клиентов есть и очень большие дома, которые приняли решение о реновации. Например, дом по ул. Бривибас гатве, 352 в Риге, а также дом по ул. Энергетику, 4 в Саласпилсе, в котором 184

квартиры. Уже выполнена реновация в одноподъездной девятиэтажке по ул. Целтниеку, 2 в Саласпилсе. Сегодня этот дом показывает самые лучшие результаты по энергоэффективности среди всех реновированных домов Саласпилса.

– В каком доме больше ощущается выгода от реновации: в большом или маленьком?

– Выгоду от реновации получают и большие, и маленькие дома. Причем для маленьких домов это вопрос спасения, поскольку их технические состояние нередко ужасное, а для больших домов – вопрос экономии на центральном отоплении. Ведь на момент постройки серийного жилья в Латвии никто не задумывался о таком понятии, как энергоэффективность. К тому же напомним, что в многоквартирных домах в очень плохом состоянии находятся внутренние сети – водопровод, канализация, система отопления. Участие в программе реновации дает жителям возможность привести в порядок все эти коммуникации за полцены.

Нужна помощь государства!

– Все это хорошо, но финансовое учреждение *Altum* на данный момент больше не принимает заявки домов на софинансирование реновации. Это значит, что пока утепляться жители могут только за собственные средства. Как думаете, они к этому готовы?

– Я инициировал в интернете опрос жителей по вопросам реновации. Был задан вопрос: «Возможна ли реновация домов в Латвии без софинансирования государства или ЕС, то есть только за деньги жителей?» В опросе участвовали 2250 посетителей портала *ipasnkiem.lv*, и большая часть – 1739 человек – написали, что реновация без помощи еврофондов невозможна. Это значит, что без государственной поддержки темп реновации, и без того невысокий, замедлится донельзя.

На сегодня все европейское софинансирование на реновацию, доступное Латвии в рамках бюджета 2014–2020 гг, уже зарезервировано за домами. Ожидается, что следующая программа будет утверждена и начнет реально работать в лучшем случае к 2022 году. Я считаю, что государству важно не допустить большого перерыва между текущей и будущей программой. Учреждение *Altum* принимало заявки на участие в действующей программе до конца 2019 года, и в Латвии осталось много домов, которые просто не успели подать документы. Все они заинтересованы в реновации и ждут скорейшей поддержки правительства и Европы. **В**

ДОМ СТАЛ НА 70% БОЛЕЕ ТЕПЛЫМ!

Иева Верземнице:

«На грант может претендовать дом, в котором как минимум три квартиры»

Обновление любого дома, это амбициозная задача, выполнение которой требует от жителей и денег, и времени, и огромного терпения. Могут ли небольшие дома претендовать на участие в программе по софинансированию реновации от финансового учреждения *Altum*? Какой будет их выгода? Об этом рассказывает Иева Верземнице, руководитель департамента программ энергоэффективности *Altum*.

– Могут ли довоенные дома с небольшим количеством квартир претендовать на грант *Altum* и получить софинансирование в размере 50% от стоимости работ по реновации?

– Одним из критериев для участия в программе *Altum* по энергоэффективности многоквартирных домов является число квартир в доме, то есть на грант может претендовать дом, в которого как минимум три квартиры. Второй важный критерий – ожидаемая в результате реновации экономия теплоэнергии. Ее расход после реновации не должен быть более 90 киловатт/часов на квадратный метр в год. В свою очередь, год постройки дома не имеет никакого значения. Например, самый старый дом, который был реновирован по нашей программе, построен в 1885 году.

– Велик ли интерес небольших домов к реновации по всей Латвии?

– Наши данные показывают, что на данный момент проекты подали 12 многоквартирных домов, построенных до 1938 года. Как видим, удельный вес этих домов среди 880 проектов не так-то велик. Надо заметить, что домам, которые являются культурно-историческими памятниками, необходимо согласовать решения по реновации с Государственной инспекцией охраны памятников культуры.

– Могут ли претендовать на грант дома с дровяным или газовым отоплением?

– Вид отопления для участия в программе не имеет значения.

– Могут ли такие небольшие дома в результате реновации достичь требуемой экономии теплоэнергии?

– Ожидаемая экономия энергии является одним из главных критериев для участия дома в проекте, этот критерий имеет значение и для старых, и для небольших домов.

– Чем реновация маленького дома отличается от утепления многоэтажки?

– Одна из особенностей реновации маленьких домов, это сравнительно высокая стоимость работ из расчета на квадратный метр жилой площади. Это можно объяснить примером с ремонтом крыши: новая крыша для пятиэтажного дома на тридцать квартир может стоить столько же, сколько для и для малоэтажного дома, в котором, скажем, всего пять квартир. На практике мы видим, что собственники маленьких домов стараются в рамках проекта провести самые необходимые работы, например: утепление подвала, чердака, стен. В свою очередь, большие дома чаще выполняют комплексное восстановление дома, позволяя себе более крупные затраты.

– Труднее ли маленьким домам получить банковский заем, чтобы профинансировать свою часть реновации?

– Точнее всего этот вопрос могли бы прокомментировать сами банки, мы же считаем, что один из главных критериев, по которым банк оценивает заявку на кредит, является платежеспособность жителей и их финансовая дисциплина в оплате квартирных счетов в прошлом. Коммерческие банки наверняка рассматривают и общие затраты на реновацию дома, что существенно при оценке желания жителей взять на себя финансовые обязательства. Мы видим, что примерно 90% домов, которые обратились за кредитом в банк, его получили. Только в 10% случае заем был выдан самим *Altum*.

– Сколько домов получили не только грант, но и заем *Altum*, и на каких условиях?

– На данный момент положительная оценка для получения гранта *Altum* выдана уже 550 с лишним домов. При этом *Altum* выдал не только грант, но и заем примерно 30 проектам, что сравнительно немного. Заем *Altum* выдается на срок до 20 лет под фиксированную процентную ставку. Подробные условия можно найти на нашей домашней странице <https://www.altum.lv/lv/pakalpojumi/maju-energoefektivitate/programmas-atbalsts-altum-aizdevums/par-aizdevumu>.

– Могут ли условия займа *Altum* со временем меняться? Например, может ли увеличиться годовая процентная ставка?

– Сегодня изменение условий займов *Altum* менять не планируется.

– Можете ли рассказать о положительных примерах реновации маленьких или довоенных домов? Какой экономии теплоэнергии достигают их жители после реновации?

– Мы не ведем отдельного учета достигнутой экономии именно для старых домов, но могу сказать, что комплексная реновация всегда дает лучший результат. В качестве хорошего примера приведу дом по ул. Пернавас, 7 в Мазсалаце, где первоначальный расход теплоэнергии при наличии дровяного отопления составлял 226,25 кВт/м² в год (только на отопление), а после проведения работ плановый расход снизился до 66,61 кВт/м². Это дает нам экономию теплоэнергии в размере 159,64 кВт/м² в год, снижение составляет примерно 70%. Надо сказать, что локальное дровяное отопление в доме сохранено и после реновации.

Тут надо заметить, что на данный момент все доступное финансирование *Altum* уже зарезервировано за конкретными домами, и новые проекты не принимаются. Но Министерство экономики предлагает расширить финансирование программы на 75 миллионов евро, так что не исключено, что прием проектов может возобновиться. **В**



А БЫЛО ЛИ ЗАЛИТИЕ?

Эксперт страховой компании рассказал, как жители дурят страховщиков и друг друга

Лиене ВАРГА

Страхование квартиры спасает от многих неприятностей: например, если вас затопили, то ремонт оплатит страховая компания. Если же соседей затопили вы, то при наличии полиса страхования гражданской ответственности вам не придется платить пострадавшим: вместо вас это сделают опять-таки страховщики. Но почему при такой стройной системе иногда возникают нелепые и даже страшные конфликты?

Пол сухой, а с потолка льется?

Рижанин Эвалд Ясанс обратился в редакцию, чтобы рассказать о переживаниях, которые выпали на долю его матери, хозяйки квартиры в доме по ул. Анниньмуйжас в Риге.

– Моя мать 18 октября 2019 года получила от страховой компании письмо с требованием оплатить причиненный соседям ущерб в размере около 2800 евро. Страховая компания утверждала, что 11 августа в квартире мамы лопнул шланг стиральной машины и были залиты соседи снизу.

Мама нашего читателя рассказывает, что ни 11 августа, ни ранее в квартире не было никаких следов потопа, стиральная машина также в полном порядке. Да, примерно в эти дни в двери квартиры постучались мастера из аварийной бригады домоуправления. Женщина не удивилась, поскольку в доме периодически происходят залития, трубы-то старые.

– Она не знала, что после осмотра труб в ее квартире мастера составили заключение о том, что шланг стиральной машины, якобы, поврежден, – говорит Эвалд.

Все это открылось только позже, когда страховая компания обратилась к хозяйке квартиры с регрессным требованием. Страховщики уверены, что именно она должна заплатить за весьма масштабный ремонт в квартире соседней снизу.

Эту историю можно было бы назвать обычной, если бы не одно «но»: Эвалд Ясанс сам является высококвалифицированным специали-

стом, он имеет степень магистра в строительном предпринимательстве, управлении недвижимостью и квалификацию инженера по составлению строительных смет.

– С 2015 года я работаю со страховыми компаниями, помогая им определять размер убытков при наступлении страховых случаев с недвижимостью, – рассказывает Эвалд. – Также я имею сертификат сметчика.

А было ли залитие?

В своей работе Эвалд не раз сталкивался с тем, что клиенты страховых компаний пытаются мошенническим путем преувеличить размеры залития квартиры, чтобы получить как можно большую компенсацию. К сожалению, говорит он, недостатки наших нормативных актов делают такие подлоги вполне возможными. Такой случай произошел и с его матерью, считает Эвалд.

– У домоуправления действительно имеется акт, в котором указано, что аварийную бригаду по факту залития вызвала соседка снизу и при проверке якобы выяснилось, что в квартире моей матери прорвало шланг стиральной машины, – рассказал строительный эксперт. – Но, когда я запросил у домоуправа данные фотофиксации повреждения и залития, оказалось, что их нет. Более того, моя мать даже не знала о существовании такого акта, пока не получила требования от страховой компании. Получается, что сегодня я могу зайти к вам в гости на чай, а потом без вашего ведома составить акт о том, что вы залили соседней...



– Что предприняла соседка, жаловавшаяся на залитие?

– Она вызвала представителя страховой компании, показала якобы залитый потолок, отклеенные обои и пострадавший ламинат. При этом сам представитель страховой компании отмечает в акте, что в ванной комнате, где предположительно текла вода с потолка, повреждений нет, зато каким-то мифическим образом эти повреждения появились в комнатах. В акте страховой компании указано, что возможная причина затопления – разрыв подвода воды к стиральной машине. Это заключение также сделано исключительно на основании заявления соседки снизу.

Альтернативная версия

На этом несурозности не заканчиваются. Эвалд говорит, что представитель страховой

компании при обследовании соседней квартиры не использовал никакого материально-технического оборудования.

– Как правило, факт залития подтверждает наличие влаги в потолке и стенах, что можно зафиксировать специальным измерителем влажности, – делится пострадавший эксперт. – Да, на фотографиях в деле страховой компании видно, что у соседки отклеились обои. Но я, как специалист, могу назвать как минимум четыре причины, по которым обои могут отклеиться: стена не была прогрунтована перед поклейкой, после поклейки в помещении был сквозняк, при поклейке был выбран неправильный клей или обои могли отклеиться по старости.

Далее в акте страховой компании написано, что в квартире соседки повреждены потолки. Видимые повреждения на фотографиях находятся в непосредственной близости от стояков

«НЮАНСЫ ОСМОТРА КВАРТИР РЕ

Ситуацию комментирует Янис Абашин, президент Латвийской ассоциации страхования:

– Как вы считаете, закон достаточно строго регулирует ход осмотров квартир, которые представители страховых компаний проводят после залития и в других страховых случаях?

– Нормативные акты не регулируют правила осмотра квартир в страховых случаях. Закон о страховом договоре в этом случае определяет лишь права и обязанности сторон, которые заключают договор о страховании, а также порядок принятия решений о возмещении и их выплат. Но в 31-й статье закона действительно говорится, что страхователь

не имеет права принять решение о выплате страхового возмещения без того, чтобы убедиться в наступлении страхового риска и в размере причиненного ущерба.

В определенном смысле страхование квартир сравнимо с другим видом страхования – страхованием от рисков автомашины (KASKO). Как и KASKO, страхование квартиры является добровольным и его регулирование осуществляется самим рынком и фактом конкуренции между страховыми компаниями. Ведь в конкуренции страховщиков важна не только цена полиса, но и отзывы клиентов. Латвия

достаточно мала, поэтому рассказы о неудачном опыте быстро распространяются, бьют по репутации конкретных страхователей.

Но давайте продолжим сравнение страхования квартир и машин. В отличие от страхования квартир страхование гражданско-правовой ответственности владельцев машин в Латвии является обязательным. Именно потому закон регулирует оформление полиса OSTA намного детализированней. Например, он определяет, что «в Латвийской республике проводить техническую экспертизу транспортного средства в связи с причиненными повреждениями имеет право только эксперт, сертифицированный Бюро страхова-

телей транспортных средств. Такой эксперт может вовлекать в процесс проверки и других лиц, но отвечает за их действия». Как видите, существенное различие между регулированием разных видов страхования зависит от того, является ли определенный вид страхования обязательным или добровольным.

– Но действительно ли квартиру после залития может осматривать представитель страховой компании без специального образования, сертификата и инструментов?

– Да, констатировать повреждения квартиры во время визуального осмотра может работник страхового общества без специальной сертифи-

кации. Конечно, желательно, чтобы у представителя страховщика были соответствующие знания и умения, но это вопрос организации работы и внутренних нормативов каждой страховой компании. В случае более серьезных повреждений (например, после большого пожара) осмотр и оценку повреждений проводят специалисты соответствующей квалификации.

– Правильно ли, что страховщик доверяет строительной организации составить смету ремонта квартиры после залития, а потом и проведение ремонта? Ведь строители будут заинтересованы запланировать как можно больше работ, а платить за них должен

водопровода и канализации. Эти коммуникации находятся в комнате, то есть совсем не в санитарном узле, где у матери Эвалда было якобы зафиксирован прорыв шланга стиральной машины.

– У меня есть логичное объяснение событий, – говорит Эвалд Ясанс. – За два года до описываемых событий квартиру моей мамы достаточно сильно затопило, потому что в доме произошел прорыв общего стояка. Повреждения находились именно на этом месте – в комнате, на полу стояла вода, которая практически наверняка попала и в нижнюю квартиру.

– Если затопило уже два года назад, то почему она уже тогда не подала заявление в страховую компанию?

– На мой взгляд, объяснение очень тут простое: в страховом полисе соседки предусмотрен большой самориск – не 70 евро, как бывает обычно, а целых 700 евро. Это значит, что страховой полис не покрывает стоимости устранения таких мелких повреждений, как ремонт залитого потолка. Со временем в квартире отклеились обои, и теперь заявление в страховую компанию стало финансово оправданным, ведь ремонт стоил уже больше 700 евро.

Жители тоже обманывают страховщиков

Эвалд считает свою версию событий более правдоподобной хотя бы потому, что у него имеется специальное образование, а представитель, приглашенный страховой компанией для осмотра соседской квартиры и составивший заключение, имеет образование психолога.

– Да, сегодня закон не требует от представителей страховых компаний, которые проводят осмотры залитых квартир, иметь специальное образование, эту работу сегодня можно доверить и психологу, и водителю, и дворнику. Но один из пунктов Закона о страховом договоре гласит, что страховая компания не имеет права выплачивать страховую выплату, не убедившись в том, что повреждения прямо связаны со страховым случаем. Из этого следует, что представитель страховой компании должен убедиться в наличии причинно-следственной связи между повреждениями отделки квартиры и залитием. Мой же опыт показывает, что примерно на каждом третьем осмотре владелец квартиры пытается «привязать» к залитию дополнительные ремонтные работы: «Вот тут у меня ламинат

немножко поднялся, а вот тут – обои отклеились». Я начинаю проводить техническую проверку и нередко обнаруживаю, что эти повреждения отделки никак не связаны с залитием. Когда я сообщаю клиенту об этом, то человек тут же перестает настаивать на своем.

Кому верить?

– Получается, что в Латвии есть страховые компании, которые доверяют обследование квартир сертифицированным экспертам, а есть компании, представители которых не имеют даже профильного образования?

– Да, на проверку в вашу квартиру действительно может прийти не настоящий эксперт.

– Говорится ли в законе, что представитель страховой компании должен вести проверку залитой квартиры не только визуально, но и с применением специального оборудования?

– Нет, явно в законе такие требования не прописаны.

Удивительный эксперимент

– Что вы сделали, чтобы доказать правоту матери?

– Тут надо сказать, что от переживаний и стресса моя мама тяжело заболела. Сейчас ее здоровье поправилось, но произошедшее все равно остается для нее очень тяжелым ударом. Я, разумеется, не согласился с требованиями страховой компании. Более того, я провел эксперимент: позвонил тому самому эксперту, который обследовал якобы залитую квартиру соседки. Я сообщил, что квартиру моей мамы на днях тоже залили, и мне нужна экспертная оценка повреждений, чтобы подать заявление в суд на владельца верхней квартиры.

– И теперь эксперт-психолог приехал на проверку уже вашей квартиры?

– Да, и я записал на видео весь процесс экспертизы мнимого залития. Эксперт пришел с мобильным телефоном и сфотографировал потолок, якобы залитый неделю назад. Потолок, конечно, был совершенно сухим, более того, после залития двухлетней давности он уже перекрашен. Но эксперт зафиксировал и новое залитие, и повреждения потолка и ламината. Я получил от него смету ремонтных работ, необходимых квартире после несуществующе-

го залития, и теоретически хоть сегодня могу судиться с соседом сверху, требуя денежной компенсации.

Суд разберется!

– Как в будущем вы будете защищать интересы своей матери?

– Мы с представителями страховой компанией встретимся в суде. Я думаю, что у меня достаточно высокие шансы на победу в этом процессе.

– Какая глобальная ошибка в системе страхования жилья приводит к появлению таких случаев?

– Вы должны знать, что страховые компании нередко доверяют осмотры и проверку страховых случаев представителям строительных фирм. Они приходят к владельцу квартиры, определяют повреждения и сами же вызываются провести ремонт (у хозяина квартиры всегда есть выбор, получить от страховой компании возмещение деньгами или ремонтными работами). По моему мнению, это некорректно, потому что строительная компания заинтересована указать в акте большие повреждения квартиры, чем есть на самом деле, ведь так она обеспечивает себе работу. А платит за эту хитрую схему владелец верхней квартиры, которому страховая компания выставляет регресс.

– Что необходимо поменять в Латвии, чтобы подобное не происходило?

– Я серьезно настроен на то, чтобы создать профессиональную ассоциацию, которая боролась бы за регулирование отрасли, сертифицировала бы специалистов, имеющих право проводить осмотры, и рассматривала бы конфликтные случаи. Пока любой грузчик или санитар в Латвии может проводить страховые осмотры квартир, в этой отрасли будет царить хаос.

– Что посоветуете остальным владельцам квартир, как им защищаться от ложных обвинений в залитии соседей?

– Совет для всех: если к вам в двери стучат мастера аварийной бригады, сначала самостоятельно проверьте, есть ли у вас в квартире следы затопления. Если затопления нет, то вы имеете право не впускать аварийную бригаду в квартиру. Если же вы пустили бригаду в квартиру, начинайте снимать происходящее на мобильный телефон. Пусть мастера на камеру сообщат вам, откуда они приехали, кто их вызвал и за чем. Если мастера начинают ссылаться на Регулу о защите личных данных, то знайте, что все это

ерунда: вы в своей квартире имеете право делать все, что хотите.

Включив запись на телефоне, вы обеспечиваете дополнительные доказательства на случай суда со страховой компанией. Затем, если затопление все-таки произошло, всегда нужно требовать, чтобы вам показали, кого и насколько вы затопили, и эти повреждения также снять на видео. Также желательно, чтобы предполагаемый виновник присутствовал при составлении аварийного акта.

Мошенничать опасно!

– Расскажите как специалист, что произойдет, если в комнате после залития отклеился уголок обоев? Хозяин квартиры действительно может требовать, чтобы страховая компания оплатила ему переклейку обоев во всем помещении?

– Если доказано, что обои отклеились именно из-за залития, то по правилам любой страховой компании владельцу пострадавшей квартиры должна быть выплачена компенсация, необходимая для приведения комнаты в предыдущее состояние, но с учетом наименьших денежных вложений.

– Что это значит?

– Это значит, что если в комнате были наклеены бумажные обои, то менять их нужно именно на бумажные обои. Но возможно, что обои вообще целесообразно не менять, а подклеить специальными ремонтными составами. Если мы говорим про потолок, то он перекрашивается. Если говорим о поврежденном ламинате, то по возможности меняют только поврежденный участок ламината (если имеется ламинат нужной модели). Если такой же ламинат для замены поврежденного участка найти невозможно, то следует вложить в смету ремонта полную замену ламината во всем помещении.

– А может ли человек получить от страховой компании выплату и не провести ремонт?

– Может, но в таком случае, если его квартиру зальет повторно и тот же ламинат придет в еще худшее состояние, страховая компания может отказать в повторной выплате. Ведь ремонт после первого залития так и не был произведен. Более того, страховая компания, обнаружив такой случай, может даже подать заявление в полицию, потому что владелец квартиры пытался мошенничать со страховыми выплатами. **В**

ГУЛИРУЕТ РЫНОК!»

или сам страховщик, или владелец квартиры сверху?

– У нашей ассоциации нет информации о таких случаях. Понимаете, страховщик тоже проверяет обоснованность сметы на ремонт пострадавшей квартиры, он не заинтересован переплачивать. А обращаться с требованием суброгации* к виновнику ущерба не всегда представляется возможным.

– Как часто члены ассоциации сталкиваются с попытками мошенничества при залитии квартир?

– Мы такую информацию не собираем, но бывали отдельные случаи, когда клиент при залитии пытался получить деньги не только за новые, но и за старые повреждения. В таких случаях страхователь углубленно изучает обстоятельства происшествия и оценивает его причинно-следственную связь с повреждениями в квартире.

– Какие поправки в нормативных актах необходимы, чтобы не повторялись случаи, подобные описанным нашим читателем?

– Ситуация в отрасли пока не свидетельствует о необходимости каких-либо поправок.

Например, уже сейчас человек, против которого страхователь выдвигает суброгационное требование, может защищать свою позицию: требовать у страхователя документы – фотографии, акты, подсчеты. Страхователь тоже обязан доказать, что в деле имеются следующие предпосылки: противоправное действие виновного, его связь с ущербом, наличие ущерба и его размер.

Если человек не признает требования страхователя обоснованным, он

должен сообщить об этом страхователю и указать, почему требование не признает. Для защиты своих интересов человек имеет право обращаться в суд.

Конечно, мы знаем, что любую систему можно улучшить. Если в Латвии будут выявлены множественные случаи с проблемной оценкой ущерба или будет много оспоренных в суде требований регресса, всегда можно предложить поправки к закону и ввести дополнительные требования к работе страховщиков. Но тут надо понимать, что новые требования увеличат расходы самих страховщиков.

Как следствие, может вырасти и стоимость полисов.

Описанный вами случай очень неприятен, но по одному случаю нельзя делать выводов о работе всей системы и стараться перестраивать ее работу. Как в статье упоминает сам Эвалд Ясанс, он, сертифицированный специалист, сотрудничает со страховыми компаниями и обеспечивает оценку страховых случаев на высоком уровне. Это тоже многое говорит о системе страхования Латвии. Возможно, в данном случае нужно просто решить конфликт с конкретным страховщиком. **В**

* В данном случае речь идет не о регрессе, а о суброгации. Это похожие, но не идентичные понятия.

Регресс – это требование страхователя в размере выплаченной суммы, которое обращено против человека, имеющего полис гражданско-правового страхования.

Суброгация – это право страхователя, выплатившего страховое возмещение, обращать требование в размере выплаченной суммы против лица, которое отвечает за ущерб и не является застрахованным.

КРИЗИС: КАК НЕ ПОТЕРЯТЬ КВАРТИРУ?

В Латвии начал действовать мораторий, который поможет получить каникулы по ипотечному кредиту!

Илона МИЛЛЕР

Во время чрезвычайной ситуации доходы многих жителей Латвии упали, тысячи человек потеряли работу и по-прежнему находятся в простое. Как быть, если не хватает средств для выплаты ипотечного кредита? В конце апреля в Латвии начал действовать мораторий, согласно которому каждый попавший в кризисную ситуацию житель сможет сохранить квартиру, подав заявку на кредитные каникулы.



Латвийские банки уже в марте начали предоставлять клиентам кредитные каникулы. Во время таких каникул заемщик имеет право выплачивать только проценты по займу, а выплата основной суммы кредита бывает заморожена на срок до года. Это помогает семьям, временно потерявшим доходы, продолжить взносы, не попасть в число должников и не лишиться купленной в кредит квартиры.

10 000 человек получили отсрочку

По данным Латвийской ассоциации финансовой отрасли (ЛАФО), за отсрочкой по уплате основного долга уже обратились тысячи жителей. Кредитные каникулы сроком до 12 месяцев предоставлены по 9950 ипотечным договорам на общую сумму 628 миллионов евро.

В конце апреля ЛАФО, отзываясь на инициативу Европейской комиссии, объявила дополнительный мораторий на кредитные платежи, правила которого будут относиться ко всем получателям ипотечных кредитов и лизинга.

Общие условия для присоединившихся к мораторию банков – следующие:

- Клиент может претендовать на отсрочку по выплате основной суммы кредита, если у него не было существенных просрочек по платежам за последние 12 месяцев до 12 марта 2020 года, а также если он до указанной даты не был признан неплатежеспособным.
- Клиент может выбрать также более короткий период отсрочки выплаты основной суммы, чем предусмотрено мораторием.
- Во время отсрочки заемщик обязан продолжать платить проценты и/или вносить другие

платежи, предусмотренные в кредитном договоре.

- Заемщик должен открыто сотрудничать с кредитным учреждением и предоставлять ему правдивую и точную информацию.
- Клиент должен при написании заявки на кредитные каникулы указать, что причина, приведшая к ухудшению его финансового положения, связана с вирусом Covid-19 (например, потеря работы, сокращение или отсутствие доходов и др.).
- Отсрочка по выплате основной суммы может быть предоставлена только один раз, при этом клиент должен подать заявку, а банк должен принять решение по ней не позднее 30 июня 2020 года.
- Если клиент до введения моратория уже запрашивал отсрочку по выплате основной суммы, то во время действия моратория он может сделать это еще один раз.
- Если эти условия соблюдены, то банки в ответ обязуются не взимать комиссионную плату за рассмотрение заявок клиентов.
- Никакие изменения, ухудшающие положение клиента, в кредитные договоры вноситься не будут. На данный момент к мораторию присоединились все крупнейшие банки, выдающие ипотечные кредиты: *Swedbank, SEB bank, Citadele, Luminor, BlueOrange Bank, Signet Bank, Baltic International Bank, Inbank, PrivatBank и Industra Bank.*

Три сценария кризиса

На заседании парламентской Комиссии по жилищным вопросам введение моратория и ситуацию на рынке недвижимости прокомментировали специалисты.

«В Латвии и сегодня доступны кредиты для покупки квартир в новостройках на условиях 15–20-процентного первого взноса, а для покупки квартиры в серийных домах – с первым взносом в размере 20–25 процентов».

Айнарс Балцерс,
представитель Латвийской ассоциации финансовой отрасли

Санта Пургайле, председатель Комиссии рынка финансов и капитала:

– Мы в Комиссии рынка финансов и капитала понимаем, что мораторий – это краткосрочное решение. Но мы очень надеемся, что кризис не затянется больше, чем на год, и через 12 месяцев экономика стабилизируется и большинство работающих людей сможет вернуться к выплате кредитов.

При этом, признаюсь, что специалисты комиссии вместе с банками рассматривают несколько сценариев развития событий, в том числе – сценарий тяжелого кризиса, в ходе которого падение экономики Латвии может достигнуть даже 20%. Мы очень надеемся, что такое не произойдет, но хотим быть готовыми и к самым худшим вариантам. Мы напрямую работаем с банками, оценивая эти сценарии, чтобы заранее понять, что предпримут банки в случае легкого, среднего или тяжелого кризиса.

Эдгарс Пастарс, юридический советник Латвийской ассоциации финансовой отрасли:

– На конец 2019 года портфель ипотечных кредитов латвийских банков превысил четыре миллиарда евро. В течение последнего года банки наращивали портфель ипотечных кредитов, годовой прирост составил 6–15%. Можно сказать, что кредитование в 2019 году шло довольно успешно.

В марте и первой половине апреля 2020 года интерес клиентов к ипотечному кредитованию значительно снизился. Но уже на последней неделе апреля этот интерес снова начал расти, причем в основном это касается ипотечных кредитов с государственными гарантиями (такие гарантии получают, например, молодые семьи с детьми). Это значит, что люди оценили новую ситуацию и поняли, что могут заработать в том числе на выплаты по кредитам.

Многих жителей, которые обращаются в банки за кредитными каникулами, интересует, ухудшится ли их финансовая ситуация после того, как каникулы закончатся (то есть вырастут ли их ежемесячные взносы – прим.ред.). Но нет, такого произойти не должно, в моратории четко сказано, что при предоставлении

кредитных каникул банк не должен ухудшать условий кредитного договора или просить за это комиссионные.

Еще один задаваемый жителями вопрос касается того, как банк будет оценивать их индивидуальную ситуацию. На это могу сказать, что мораторий подразумевает автоматизацию процесса. Мы получим следующую цепочку: клиент подает заявку на кредитные каникулы – банк присваивает кредитные каникулы без индивидуальной оценки ситуации.

Также у банков есть клиенты, которые не вполне соответствуют условиям моратория, но также хотят получить кредитные каникулы. Так, например, в эту группу входят люди, финансовая ситуация которых ухудшилась еще до коронакризиса. Это не значит, что банк должен оттолкнуть таких клиентов, напротив, путем переговоров он должен найти наилучшее решение, чтобы помочь заемщикам продолжать оплату. Но это происходит уже вне моратория.

Тут надо понимать, что любой банк хочет получить деньги, а не имущество клиентов, поскольку отягощать себя недвижимостью или выступать ее продавцом не в интересах банка.

Мораторием предусмотрены гибкие условия для работы с заемщиками. Например, человек имеет право запросить кредитные каникулы сроком до 12 месяцев. Но каждый клиент банка во время переговоров может сам оценить, нужны ли ему такие длинные каникулы или хватит отсрочки на три-шесть-девять месяцев. Это выбор самого клиента, на который банк никак не может повлиять.

Жителям Латвии, которые хотят воспользоваться кредитными каникулами, нужно подать своему банку заявление до конца июня. Впрочем, мы допускаем вариант, при котором кризис затянется и срок подачи заявок придется продлевать.

Айнарс Балцерс, представитель Латвийской ассоциации финансовой отрасли:

– Опыт банка *Swedbank* подтверждает, что в марте и апреле число заявок на ипотечные кредиты уменьшилось примерно наполовину. Также приблизительно на 50% уменьшилось число подписанных договоров на ипотечное кредитование. Мы видим, что клиенты стали очень осто-

«Если перед началом кризиса 2008 года общий объем ипотечных кредитов в Латвии достигал 31% от ВВП, то на конец 2019 года он был равен всего 13,7% от ВВП».

Арманд Погулис, Банк Латвии

рожны и используют вызванную коронавирусом паузу, чтобы оценить ситуацию.

Сегодня при выдаче ипотечных кредитов каждый коммерческий банк сам оценивает объем новых рисков и выдвигает свои требования к заемщикам. Но могу вас заверить, что в Латвии и сегодня доступны кредиты для покупки квартир в новостройках с первым взносом в размере 15–20% от стоимости квартиры, а для покупки квартиры в серийных домах – с первым взносом в размере 20–25%. Конечно, при оформлении ипотеки для приобретения жилья в доме типового проекта важным вопросом остается техническое состояние конкретного дома. Но хорошо, что в Латвии продолжает действовать программа государственных гарантий *Altum*, которая позволяет снизить первый взнос покупателя до 5–10% от стоимости квартиры (эта программа действует в основном для молодых семей с детьми – прим.ред.).

Большинство клиентов, которые выбирают кредитные каникулы, подают заявку на 12 месяцев. Но важно понимать, что, если платежеспособность клиента восстановится раньше, чем через год, он в любой момент может прервать кредитные каникулы бесплатно.

Руководитель отдела финансовой стабильности Латвийского банка Арманд Погулис:

– Мы уже получили данные из кредитных регистров, которые свидетельствуют об изменениях в ипотечном кредитовании на март 2020 года. Фактически перемены были совсем невелики: жители Латвии продолжали уже начатые ипотечные сделки. Объем ипотечных кредитов в марте вырос на 0,35% в сравнении с февралем и достиг 4,2 миллиардов евро. Наблюдалась даже положительная тенденция: число кредитов, по которым должники расплачивались с задержкой более 90 дней, в марте 2020 года упало с 3% до 2,9%.

Каковы прогнозы Латвийского банка по ценам на недвижимость и платежеспособность заемщиков? Надо сказать, что этот кризис является беспрецедентным. Ничего подобного мы в течение последних 100 лет не видели. Говорить о том, что ухудшение платежеспособности заемщиков не произойдет, было бы неправильно. Ухудшение будет, вопрос только в том, насколько оно будет сильным. Пока у нас недостаточно данных для таких прогнозов.

Радует, что, согласно мораторию Ассоциации финансовых услуг, кредитные каникулы получат именно те домохозяйства, которые испытывают финансовые затруднения. Таким образом банки предоставляют жителям возможность спустя время вернуться к выплате кредитов.

Теперь – о потенциальном воздействии кризиса на рынок недвижимости. Понять ситуацию нам помогут следующие цифры: в 2008 году общий объем ипотечных кредитов в Латвии достигал 31% от ВВП, а в конце 2019 года он был равен всего 13,7% от ВВП. В два с половиной раза меньше! Это означает, что в стране не наблюдался такой несбалансированный рост, как в 2007–2008 гг. Сами банки, рассматривая заявки жителей на кредиты, в течение последних десяти лет также были значительно более консервативнее, чем раньше. А самое главное, со времени последнего кризиса произошло значительное улучшение в сфере контроля работы банков, и их ликвидность на сегодня заметно выше, чем в 2007–2009 гг.

Подводя итог, могу сказать, что негативное воздействие нового кризиса мы наверняка ощущим, но оно не должно быть таким же заметным, как прошлый кризис. **В**

РИГА: НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ МОЖНО ЗАПЛАТИТЬ ЕЩЕ ПОЗЖЕ!

Чтобы поддержать жителей и предприятия во время чрезвычайной ситуации, временная администрация Рижской думы в пятницу, 8 мая, приняла решение о повторном переносе сроков уплаты налога на недвижимую собственность. Срок уплаты налога за первый квартал переносится на 1 июля, а срок уплаты налога за второй квартал продлевается до 17 августа.

До введения чрезвычайной ситуации налог можно было заплатить сразу и полностью или разделить его на четыре квартальных платежа. За первый квартал следовало заплатить до 31 марта, за второй квартал – до 15 мая, за третий квартал – до 15 августа, за четвертый квартал – до 15 ноября.

В конце марта временная администрация Рижской думы приняла решение о переносе срока уплаты налога на недвижимую собственность за первый квартал с 31 марта на 15 мая. Теперь срок уплаты налога за первый квартал переносится еще раз – до 1 июля, а срок уплаты налога на недвижимую собственность за второй квартал переносится с 15 мая на 17 августа.

В результате продления сроков уплаты налога поддержку получают все налогоплательщики, не создавая дополнительного административного бремени, учитывая уже уплаченный размер налога к настоящему времени. Также это сбалансирует возможности налогоплательщиков заплатить налоги и необходимость собрать рассчитанную сумму налога на недвижимость в муниципальный бюджет. **В**

RĪGAS SILTUMS ПРОДОЛЖАЕТ СНИЖАТЬ ТАРИФ

Предприятия Rīgas siltums во второй раз в этом году снизит тариф на теплоэнергию. В четверг, 30 апреля, предприятие подало на рассмотрение Комиссии по регулированию общественных услуг (КРОУ) новый тариф на теплоэнергию.

Сниженный тариф на теплоэнергию в Риге составит 45,69 евро/МВт без НДС, что на 5% (или 2,39 евро) меньше, чем ранее (в апреле) утвержденный тариф, который составлял 48,08 евро/МВт без НДС. Планируется, что новый тариф вступит в силу с 1 июня 2020 года.

«В связи со снижением цен на энергоресурсы и с учетом того, что порядок применения тарифа позволит оперативно проводить перерасчет тарифа на теплоэнергию, незамедлительно был разработан новый проект тарифа. Надеемся, что этот шаг придаст

клиентам уверенности, что они смогут рассчитаться за услуги АО Rīgas siltums в ожидаемом отопительном сезоне. Также это послужит позитивным сигналом для коммерческих клиентов, которые сейчас борются за сохранение бизнеса в этих сложных условиях», – говорит председатель правления АО Rīgas siltums Нормундс Талцис.

В настоящее время тариф на теплоэнергию в Риге является самым низким среди больших городов Латвии. **В**

РЕНОВАЦИЯ: СКОРО ЖИЛЬЦАМ БУДЕТ ПРОЩЕ ДОГОВОРИТЬСЯ!

Кабинет министров во вторник, 5 мая, поддержал ряд разработанных Министерством экономики предложений, призванных способствовать энергоэффективности зданий и упростить процесс принятия решений хозяевами квартир.

Правительство поддержало поправки к Закону об энергоэффективности зданий, Закону об управлении жилыми домами и Закону о квартирной собственности. Эти законопроекты еще должен утвердить Сейм.

Поправки к Закону об энергоэффективности зданий предусматривают введение требований установки устройств для саморегуляции температуры в зданиях, а также установки пунктов зарядки для электромобилей.

В то же время подготовлены новые правила Кабинета министров, в которые включены минимальные требования энергоэффективности эксплуатируемых зданий. Кроме того, в правилах правительства будут предусмотрены обязательства и требования, касающиеся установки счетчиков тепловой энергии, которые будут поданы в Кабинет министров после утверждения законопроекта в Сейме.

В законопроекте уточняются требования оценки систем отопления и кондиционирования, а также предлагаются альтернативные меры для проведения их оценки.

Кроме того, Министерство экономики предлагает расширить требования по энергетической сертификации зданий в жилом секторе, предусмотрев проведение энергетической сертификации здания в целом, исключая тем самым необходимость делать это для каждой квартиры, что уменьшит нагрузку на владельцев квартир.

В настоящее время энергетическая сертификация проводится для отдельных частей здания в тех случаях, когда квартиры или нежилые помещения продаются или сдаются в аренду.

Поправки к Закону об управлении жилыми домами предусматривают, что впредь минимальные требования к энергоэффективности будут устанавливаться не только для жилых домов, но и для всех типов зданий.

В свою очередь изменения в Законе о квартирной собственности предусматривают сокра-

щение необходимого числа голосов владельцев квартир для принятия решений о порядке реконструкции и реставрации элементов жилой недвижимости, создания парковки для лиц с инвалидностью или для электромобилей, если одновременно устанавливается и пункт зарядки для электромобилей.

По мнению Минэкономики, эти поправки упростят принятие решений, касающихся реализации мер по энергоэффективности, смене инженерных коммуникаций и других мероприятий в жилых домах.

Как сообщалось, рабочая группа по поддержке бизнеса и занятых лиц концептуально поддержала предложение минэкономики выделить дополнительные 75 млн евро на проекты в области энергоэффективности. **В**



МОЖНО ЛИ ЛОМАТЬ СИРЕНЬ ПОД ОКНАМИ?



Жители дома по ул. Даммес, 32 в Риге обратились в редакцию со следующей историей. Молодой человек стал ломать большой букет сирени для своей подруги. Пожилая женщина с первого этажа, которая ухаживает за этой сиренью на клумбе, вежливо попросила так не делать. Тогда мужчина пошел ва-банк: «А где написано, что это ваша сирень? А покажите документы, что это вы ее сажали!».

– Постепенно разговор перешел на повышенные тона, в результате мужчина назвал другим жителям попытка сломать весь куст сирени, – рассказывает свидетельница спора.

До вызова полиции дело не дошло, рассказывают соседи, и через несколько минут стороны конфликта кое-как разошлись. На тротуаре остались лежать листья оторванной сирени...

– Сама я никогда не рву сирень, потому что в вазе она сразу вянет, – рассказала наша читательница. – Но хотелось бы знать, как жителям многоэтажного дома правильно поступать в случае конфликта.

Как пояснил представитель полиции самоуправления Риги **Том Садовскис**, ломать зеленые насаждения в публичных местах – парках, на озелененных территориях дворов и т.п. – категорически нельзя. «Правила содержания и защиты насаждений города Риги» № 204 гласят, что в столице запрещено:

Ст. 6.1. Вырубать деревья без соответствующего разрешения, за исключением предусмотренных нормативными актами случаев.

Ст. 6.2. Повреждать деревья (ломать ветки, непрофессионально обрезать корону, обдирать кору, сверлить ствол, травмировать корни, механически или химически повреждать или иным способом влиять на дерево, если в результате повреждения дерево частично или полностью потеряет или может потерять способность к росту.

Ст. 6.3. При работах с кроной дерева запрещено сокращать ее зеленый покров более чем на 20%.

Наказание за такие поступки предусмотрено в Латвийском административном кодексе. Согласно 67-й статье этого кодекса физическое лицо за порчу насаждений может быть оштрафовано на сумму от 70 до 700 евро, юридическое – на 140–1400 евро.

Статьей 67 (самовольная рубка и повреждение деревьев) Латвийского кодекса административных правонарушений предусмотрены наказания. Для физического лица штраф составляет от 70 до 700 евро, юридического – от 140 до 1400 евро.

Полиция не выделяет случаи повреждения сирени в отдельную статистику. Том Садовскис признает, что нарушение может быть доказано лишь в том случае, если у него есть свидетели, а нарушителя удалось поймать на месте происшествия. **B**

«МЫ БОИМСЯ СВОИХ СОСЕДОК!»

Жить в одном доме с шумными и беспокойными соседями бывает неприятно. Но если хулиганов еще может приструнить полиция, то что делать, если человек за стеной просто сошел с ума?

С такой ситуацией столкнулись жители дома по ул. Маскавас, 307, в Риге. Они рассказывают: «Одна из соседок по ночам кричит и бросает на пол тяжелые предметы, другая выливает ночной горшок прямо на газон и с руганью кидается на других жильцов». Что делать остальным жильцам?

Мы опросили все ответственные службы, чтобы понять, как действовать жильцам в подобной ситуации.

Представитель Рижской полиции самоуправления Том Садовскис:

– В таких ситуациях я советую звонить на общий телефон оперативных служб – **112**. В соответствии с полученной информацией вас соединят с Государственной или муниципальной полицией, Пожарно-спасательной службой или медиками. Ситуации разные, и каждый раз они оцениваются, можно сказать, индивидуально. У полиции есть право без спроса зайти в частную квартиру, выломав дверь, только в том случае, если в этом есть крайняя необходимость. Например, необходимо спасти чело-

века. Если же там ничего не происходит, никто не угрожает жизни и здоровью человека или окружающих, то и сотрудники полиции останутся за порогом. Думаю, если человек своим поведением беспокоит весь дом, то жильцам в первую очередь следует обратиться в свое самоуправление.

Председатель DzīKS Temps Татьяна Мацулевич, управляющей домом по ул. Маскавас, 307:

– Наше законодательство не дает возможности отправить людей с психическими расстройствами на принудительное лечение. Что делать в данной ситуации, я не знаю. Но я хотела бы отметить другую сторону проблемы – у вышеописанных женщин есть близкие родственники. В свое время у меня был разговор с сыном одной из них, который рассматривал возможность пристроить маму в соответствующий пансионат, но потом уехал за границу. Родная сестра категорически отказалась от такого варианта и лишь время от времени навещает женщину. Долги по квартплате за этой квартирновладелицей есть, но мизерные. У второй женщины также есть сын, который регулярно оплачивает счета, а еще кто-то регулярно приносит ей продукты. Но фактически женщины живут совсем одни уже долгие годы. Из-за этого их состояние только ухудшается. На мой взгляд, самая большая трагедия заключается в том, что при наличии близких

родственников эти нездоровые женщины оставлены на произвол судьбы. С большими и стариками так поступать нельзя!

Представитель департамента благосостояния Рижской думы Лита Брице:

– Социальная служба оказывает помощь тогда, когда сам человек или его родственники обращаются к нам с заявлением. Сделать это можно в одном из наших территориальных центров по месту жительства (подробнее на www.ld.riga.lv или по бесплатному информационному телефону департамента благосостояния Рижской думы **80005055**). Мы вряд ли сможем помочь, если нашего работника не пускают в дом, ведь работнику необходимо оценить условия, в которых живет человек, и его потребности. Если человек написал заявление, в котором выразил согласие принимать помощь и готов к тому, что в определенные дни и время к нему будет приходить работник социальной службы (в зависимости от ситуации и потребностей клиента), например, готовить пищу, ходить в магазин, водить к врачу и т. п., то тогда заключается договор на предоставление социальных услуг. В данном случае требуется справка от семейного врача U27. Она подтверждает необходимость получения помощи на дому. В случае, когда в силу психического состояния человек не может о себе позаботиться, то в зависимости от диагноза его могут зарегистрировать в очередь в

один из муниципальных или государственных пансионатов.

Руководитель отдела общественных отношений Рижского центра психиатрии и наркологии Силва Бендрате:

– Хочу напомнить, что психически больные люди, если они не представляют угрозы для себя и других, имеют такие же права, как остальные люди. Желание обратиться за психиатрической помощью должен выразить сам больной. Если он этого не осознает, то обратиться за помощью должен его официальный опекун. Когда человек ведет себя неадекватно и представляет угрозу для себя и других, следует вызывать «скорую помощь», которую часто сопровождает полиция. После первичного осмотра больного доставят (если это необходимо) в Центр психиатрии и наркологии. Таким образом к нам попадают 80% пациентов. В течение 72 часов консилиум из трех врачей-психиатров должен принять решение – оставить человека на лечение в стационаре или отпустить. Если действительно человек представляет опасность, то в больницу вызовут суд для принятия решения о лечении против воли пациента. Суд заслушивает представителя консилиума врачей, пациента и только тогда принимает решение о лечении, сроком до двух месяцев. После его окончания больному настоятельно рекомендуется наблюдение у врача, а также соблюдение всех его предписаний. **B**