

Делаем ВМЕСТЕ!

КРЫШУ ОТРЕМОНТИРОВАЛИ БЕСПЛАТНО

Как удачное сотрудничество с управляющим
помогает экономить?

Стр. 8

«ЖАЛУЙТЕСЬ ВОВРЕМЯ!»

Насколько точны общие счетчики воды в наших
домах? Отвечает *Rīgas ūdens*

Стр. 4–5

№6 (142), июнь 2020

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

«КРИЗИС ЕЩЕ НЕ НАСТАЛ!»

**Дискуссия в Сейме:
смогут ли жители
заплатить
за коммунальные
услуги?**

Стр. 10–11



Стр. 9

ДЕНЕГ НЕТ, НО ВЫ ДЕРЖИТЕСЬ

Что будет с программой Рижской думы
по финансированию ремонта жилых домов?



СТАРТОВАЛ РЕМОНТ ВО ДВОРАХ!

Рига продолжает приводить в порядок внутриквартальные дороги

В Риге начались работы по ремонту дорожного покрытия во внутренних кварталах и дворах. В этом году самоуправление потратит на новый асфальт и брусчатку около двух миллионов евро. Мы отправились в Зиельскую исполнительную дирекцию, чтобы узнать, как планируется восстанавливать дворы на ее территории.

Ремонты состоятся во многих районах

Как сообщают в Рижской думе, в этом году работы по обновлению внутриквартального дорожного покрытия будут вестись практически во всех районах города.

Так, Восточная дирекция планирует отремонтировать подъездные пути в квартале между ул. Славу, Саласпилс, Индрупес и Маскавас.

В Пардаугаве заявлены работы по ул. Э. Смильга, 1, ул. Калнциема, 1/1, 1/2, 1/3, по ул. Лемешу, 15, 17 и 19, по ул. Саулкалнес, 16, 14 и 12. В планах привести в порядок пешеходные дорожки вдоль домов по пр. Курземес, 154. Ремонта ждут дворы по ул. М. Круму, 1 и 3, ул. Парадес, 28, 30, 30А, 32, по ул. Лиепью, 15, к.1, к.2, 17 и по аллее Пикуля, 14.

– Мы тоже выполним несколько крупных проектов, – сообщил глава Зиельской исполнительной дирекции Сергей Христолюбов, – причем одни дворы будут асфальтированы, а другие – замощены брусчаткой.

Одним – асфальт, другим – брусчатка

Масштабное восстановление асфальтового покрытия ждет дворы по ул. Раунас, 35, 35/2, 37, 37/2, 39 и 39/2, что на Тейке. Будет отремонтирована подъездная дорога по ул. Вангажу 26 и по Бривибас гатве, 398, а также по ул. Эзермалас, 2 на Югле.

Интересный проект Зиельская исполнительная дирекция реализует в Вецмигрависе, где дороги общего пользования в квартале между ул. Атлантис, Мерниеку и Ринужу будут замощены брусчаткой. Новая брусчатка появится и на подъездной дороге к 45-й средней школе на Тейке.

Всего на территории Зиельской исполнительной дирекции будут выполнены работы на сумму более 500 000 евро.

– Все работы проводятся по заявкам жителей или управляющих домами. Сотрудники нашей исполнительной дирекции отправляются на конкретный адрес, проводят обследование и определяют приоритет объекта, – рассказал Сергей Христолюбов.



– Кто определяет, покрыть ли дорогу новым асфальтом или использовать брусчатку?

– Оба вида покрытия имеют свои преимущества. Решение мы принимаем с учетом пожелания самих жителей.

Как сообщить о своем дворе?

– Как сообщить в исполнительную дирекцию о плохом состоянии двора?

– Мы принимаем не только письменные, но и устные обращения. Но лучше всего будет, если вы напишете письменную заявку по адресу ул. Рупниецбас, 21. Адресовать ее можно на имя главы исполнительной дирекции Сергея Христолюбова или же на имя руководителя отдела обслуживания и развития территорий Марите Балинской.

– Много ли заявок получает дирекция?

– Определяя приоритеты 2020 года, мы рассмотрели около 10 заявок от представителей домов.

– В какое время лучше всего сообщить исполнительной дирекции о дворе, которому требуется ремонт?

– Как правило, мы составляем список нуждающихся в восстановлении дворов к концу осени и к концу года уже проводим конкурс на выполнение работ. Так что советую жителям обращаться с заявками прямо сейчас.

– Ремонт дворов и внутренних кварталов по-прежнему проводится бесплатно для жителей?

– Да, но важное условие – земля должна находиться в собственности дома, а дорога должна служить для общего пользования.

Особый случай по ул. Иерикю, 25

– Какое количество дворов на территории Зиельской исполнительной дирекции еще нуждается в ремонте?

– Напомню, что фактически программа Рижской думы по финансированию ремонтов внутриквартальных дворов началась в 2012 году, в отдельные годы самоуправление выделяло на эти работы до четырех миллионов евро. Нам удалось, например, отремонтировать до 70% разбитых дворов Пурвциемса. Перед нами стояла задача привести в порядок инфраструктуру, поскольку город строил в этом районе детский спортивный комплекс. В других районах пока отремонтировано меньшее количество дворов, поэтому очень важно продолжать эту программу Рижской думы и в будущем.

Хочу привести один пример того, как эта программа помогает улучшить жизнь отдельных рижан. Мы получили заявку от мамы ребенка-инвалида. Она сообщила, что плохое состояние двора по ул. Иерикю, 25 не позволяет ее ребенку выйти из дома и поиграть во дворе. Мы запросили и получили средства на ремонт этого двора и выполнили работы уже в марте 2020 года. Некоторые жители спрашива-

ли: «Почему вы работаете в разгар чрезвычайной ситуации?», но когда узнавали, что так мы хотим помочь ребенку-инвалиду, благодарили и исполнительную дирекцию, и строителей.

Добро пожаловать на пляж!

– Какие еще новости вы приготовили для жителей территории Зиельской исполнительной дирекции Риги?

– Наш пляж Вецаки в этом году третий раз подряд получил Синий флаг. Это значит, что пляж получил высокую международную оценку. И недаром. Общая длина нашего пляжа – 2,8 километра. Напомню, что на нем есть зона активного отдыха длиной 700 метров. На пляже установлено 12 кабин для переодевания, скамейки, урны (в том числе – для сортировки мусора), имеются передвижные туалеты, которые подходят в том числе для людей с особыми потребностями. Важно, что на пляже есть и стационарный туалет, в котором есть душ и помещение для переодевания малышей.

В этом году на пляже Вецаки введена система флагов, цвета которых по международным стандартам предупреждают отдыхающих о безопасности купания.

– Какая цветовая комбинация сообщает о безопасной для купания погоде?

– Это красный флаг над желтым. **B**

ПРИЕМ В СОЦИАЛЬНУЮ СЛУЖБЕ – ПО ЗАПИСИ

С 10 июня Рижская социальная служба возобновила очный прием клиентов, но только по предварительной записи по телефону. Звонить надо информатору ближайшего территориального центра Рижской социальной службы, номер телефона можно узнать на домашней странице Департамента благосостояния Рижской думы id.riga.lv в разделе *Rīgas Sociālais dienests/Rajona nodaļas* или по бесплатному информационному телефону 80005055.

В помещения Рижской социальной службы клиентов будут пускать в порядке очереди, просьба приходить не раньше, чем за пять минут до времени записи. Также в настоящее время обязательным является требование приходить на прием в маске (или платке или шали, закрывающими рот и нос).

Призываем клиентов заблаговременно подготовить все необходимые документы, с собой надо иметь удостоверяющие личность документы (паспорт, ID-карту).

Документы в Социальную службу по-прежнему можно подавать удаленно. Если для присуждения конкретного пособия нуж-

но подавать документы о расходах, то эти документы вместе с заявлением на латышском языке, собственноручно подписанным подателем, можно оставить в ящике, который находится рядом с каждым из мест приема клиентов Рижской социальной службы в Риге.

Также заявление, подписав его электронной подписью, можно подать по э-почте – soc@riga.lv или, используя э-услугу *iesniegums iestādei* на портале www.latvija.lv. В заявлении нужно обязательно указать имя и фамилию, код личности, адрес, телефон, по возможности подробнее изложить проблему, которую следует решить. Дополнительно в заявлении надо

указать номер счета, куда будет перечислено пособие в случае его присуждения. В случае необходимости к заявлению прилагают копии документов, подтверждающих перечисленные в заявлении обстоятельства. Напоминаем, что Рижская социальная служба принимает и рассматривает документы только на государственном языке.

Время приема жителей в Рижской социальной службе с 10 июня: понедельник с 9.00 до 17.00, вторник, среда и четверг – с 9.00 до 16.00, пятницу – с 9.00 до 12.00.

Кроме того, с середины июня в Риге открыто новое отделение Социальной службы по ул. Межрочишу, 43. **B**

УЛ. РАУНАС: ЖИТЕЛИ СМОГУТ ВЫКУПИТЬ ЗЕМЛЮ!

Сотни домов в Риге стоят на земле, принадлежащей третьим лицам, и вынуждены регулярно платить за аренду. Лишь в редких случаях собственникам квартир предоставляется возможность выкупить участок земли и таким образом освободиться от «земельного рабства».

Именно такая история в эти дни происходит в Риге по ул. Раунас, 35, 35/2, 37, 37/2, 39, 39/2. Шесть домов, в которых проживает около 330 семей, стоят на одном

хозяйском участке земли. На днях домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs*, обслуживающее эти дома, добилось успеха в сложных переговорах с землевладельцем. Нормунд Шлитке, представляющий хозяев земли, дал согласие на продажу участков. В ближайшее время он обещает подготовить предложение для жителей.

Владельцы квартир в каждом доме смогут сами принять решение, выкупать ли свою часть земли и избавиться от немалой арендной платы. Подробнее о таком варианте ухода от «земельных баронов» – в следующем номере «Делаем вместе!». **В**

ВОПРОС

ОТМЕНА НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ ПОССОРИЛА МИНИСТЕРСТВА



«Примерно полгода назад многие газеты писали о предложении Министерства юстиции отменить налог на основное жилище человека. Многие поверили и стали ждать отмены налога! Почему же Министерство юстиции забыло про жителей, почему больше нет ни слуха про отмену налога?» – спрашивает Даниэль Кузин, рижанин.

Мы поинтересовались, какое движение наблюдается в вопросе отмены налога на основное жилье.

В Министерстве юстиции сообщили, что 10 июня состоялось межминистерское собрание по этому вопросу, где предложение об отмене налога не получило поддержки других министерств. Какое же будущее ждет проект, который так важен для многих собственников недвижимости?

Руководитель бюро министра юстиции Алдис Букш пояснил агентству LETA, что работа над проектом будет продолжена несмотря на возражения партнеров. Напомним, что поправками к нормативным актам предусматривалось отменить налог на недвижимость для основного

жилья с кадастровой стоимостью до 100 000 евро. В случаях, если кадастровая стоимость жилища превышает 100 000 евро, налог планируется применять только к части стоимости выше 100 000 евро с применением коэффициента 0,2.

Такой же принцип Министерство юстиции предлагает применять к земле под первичным жильем, стоимость которой не превышает 10 000 евро. Если земля стоит дороже, то налог также предлагают применять только к части ее стоимости выше 10 000 евро с применением коэффициента 0,2.

Против такого решения возражает Министерство финансов, которое требует предоставить более точные подсчеты влияния новой методики на

государственный бюджет. По мнению специалистов Министерства финансов, полная отмена налога на отдельные объекты недвижимости – это не лучшее решение. Куда лучше, считают в Минфине, отменить налог для конкретных групп населения.

Неудовольствие Минфина вызвано еще и тем фактом, что определение налоговой политики вообще не входит в компетенцию Министерства юстиции. На это у Алдиса Букша есть свои возражения: он говорит, что Министерству юстиции поручено разработать новую систему оценки кадастровой стоимости жилья, а это нельзя делать в отрыве от обсуждения налога на недвижимость.

Правда, проект Министерства юстиции не нравится не только Минфину, но и другим заинтересованным сторонам. Скажем, представители Латвийской конфедерации работодателей считают, что законопроект только увеличит неравенство жителей страны. Сама Конфедерация работодателей предлагает ввести для одиноких собственников квартир более высокий налогооблагаемый минимум, чем для семей.

Словом, вопросов и возражений к проекту Министерства юстиции набралось немало. Есть ли у министерства понимание того, в каком направлении дальше двигать свою инициативу? Алдис Букш обещает, что в ближайшие дни проект поправок будет переработан с учетом поступивших возражений, после чего его заново представят партнерам. Более того, даже если на следующем межведомственном собрании не удастся достичь согласия по вопросу отмены налога, проект будет подан на рассмотрение правительства. **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 *Bolderāja*, ул. Межрозишу, 43
 - 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. Смильгя, 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 16 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

ПЛАТИТЬ ЗА ЭТО ОБИДНО!

В домах страны продолжает пропадать вода, может быть, причина в общедомовых счетчиках?

Марина МАТРОНИНА

Жители Риги и всей Латвии продолжают жаловаться на отдельную позицию квартирного счета – потери воды. Что делают власти, чтобы помочь квартировладельцам?

Все по закону!

Как известно, в Латвии существует двойная система учета воды в многоквартирных домах. Поставщик услуги – городской или местный водоканал – устанавливает на вводе в дом общий измерительный прибор, который и служит для коммерческого учета. Кроме того, индивидуальные счетчики имеются и в каждой квартире, но при этом они являются скорее контрольными.

Да, несмотря на наличие индивидуальных счетчиков, жители Латвии по закону должны расплачиваться с поставщиком по показаниям общедомового аппарата. Это значит, что, если общий прибор в вашем доме насчитал большее потребление воды, чем все квартирные счетчики, вместе взятые, то в квартирных счетах появится графа «Потери воды».

Оплату разницы между показаниями общего водомера и суммой показаний квартирных приборов разделяют поровну между собственниками всех квартир. Так и возникают ситуации, в которых сам жилец потратил всего 0,5–1 кубометр воды, а в виде приписок должен оплатить еще 1–2 кубометра. Увы, все по закону!

«Если оказывается, что аппарат считал в пользу жителей, то дополнительные счета мы не выписываем. Это было бы некорректно».

Новостей пока не слышно

Власти объясняют появление разницы воды то неточностью наших квартирных счетчиков, то воровством отдельных жителей, которые якобы воздействуют на приборы магнитами. Но эксперты не исключают, что проблема кроется совсем в другом, а именно: в неточности общедомовых счетчиков.

В Риге эти приборы принадлежат поставщику услуги – предприятию *Rīgas ūdens*.

Если счетчики, установленные в квартирах, обычно оборудованы фильтрами, и поэтому защищены от некачественной воды и грязи, то у общедомовых счетчиков, принадлежащих *Rīgas ūdens*, фильтров нет.

В 2019 году вопрос о точности коммерческого учета воды был поднят на уровне правительства. Министерство экономики составило список из 12 причин, которые приводят к появлению разницы в потреблении воды. Последняя причина – это именно засорение или повреждение общедомового счетчика.

Возможно, улучшить точность общих водомеров можно, установив перед ними грязевые фильтры? Правительство поручило Министерству охраны среды и регионального развития оценить эту идею. Министерство обещало приступить к рассмотрению вопроса в 2020 году, но пока никаких новостей от него не слышно.

В хозяйстве *Rīgas ūdens* – 200 000 аппаратов

Что в действительности происходит с общими счетчиками воды, например, в Риге? С вопросами о точ-

ности общедомового учета мы обратились к Дайнису Дрикшне, руководителю отдела контроля потребления предприятия *Rīgas ūdens*.

– Начнем с того, что определимся с понятиями, – предложил специалист. – Счетчиком потребления воды мы в *Rīgas ūdens* называем прибор, установленный в квартире. В свою очередь, общедомовой прибор, который принадлежит предприятию *Rīgas ūdens* и устанавливается либо в подвале здания, либо в смотровых колодцах у здания, мы называем измерительным аппаратом коммерческого учета.

– Очень хорошо! Скажите, сколько всего измерительных аппаратов предприятие *Rīgas ūdens* установило в домах и строениях Риги, чтобы вести учет потребления воды?

– Всего в нашей сети имеется почти 20 000 таких измерительных аппаратов, причем речь идет как о жилом, так и о нежилом фонде.

Аппараты бывают разные

– Все ли аппараты, по которым жители Риги рассчитываются с вами за потребление воды, одинаковые?

– Нет, у нас имеются разные измерительные аппараты: одноструйные, многоструйные, типа Вольмана и комбинированные. Примерно 95% нашего фонда составляют механические аппараты.

– А остальные аппараты?

– Как правило, это электромагнитные водомеры, которые установлены не в жилом фонде, а в производственных зданиях или в торговых комплексах, где имеется непостоянный расход воды.

– Что скажете об общих счетчиках *Rīgas ūdens* в многоквартирных домах?

– В жилых домах почти всегда установлены многоструйные механические аппараты. Отличается только их номинальный диаметр, который зависит от размера дома и потребления воды в нем.

– Кто принимает решение о том, какой общий измерительный аппарат должен быть установлен в доме, чтобы служить расчетам жителей с *Rīgas ūdens*?

– Если речь идет о новых домах, то диаметр измерительного прибора рассчитывает проектировщик. Для этого он принимает во внимание планируемое число жителей дома и число устройств в нем, которые будут потреблять воду. Если же нужно поменять общий измерительный прибор в старом доме, то специалисты *Rīgas ūdens* устанавливают новый прибор того же диаметра, что и прежний.

А точен ли учет?

– Поговорим о больном: все ли приборы, по которым *Rīgas ūdens* выставляет домам общие счета за потребление воды, одинаково чувствительны?

«Уменьшить потери до 3%, на мой взгляд, это маловероятно. Потери в размере 10% являются допустимыми».

– Знаете, раньше измерительные аппараты разделяли на классы в зависимости от точности. Были счетчики класса А, класса В и так далее. Но, согласно директиве ЕС, такое разделение больше не существует. Говоря об измерительных приборах, сегодня мы разделяем их по степени чувствительности, которая выражается показателем R (то есть соотношением номинального расхода к минимальному расходу). Чем выше число R конкретного измерительного аппарата, тем он точнее. Кстати, число R одного аппарата может меняться в зависимости от того, установлен он вертикально или горизонтально. Обычно оно колеблется в пределах от 40 до 200. Мы устанавливаем свои измерительные аппараты только в положении, которое обеспечивает самый корректный учет, и их минимальная чувствительность составляет R 160.

– У всех счетчиков *Rīgas ūdens*, которые установлены в наших домах, чувствительность одинаковая?

– Да, практически у всех.

– А чувствительность R160 достаточна для точного учета? Может, лучше было бы установить общие приборы с чувствительностью в R200?

– Да, показатель R 200 – лучше, чем R 160. Чем чувствительней измерительный аппарат, тем точнее учет общедомового потребления воды. Приборы нового поколения – электромагнитные и ультразвуковые – могут обеспечить чувствительность вплоть до R 800. Но тут возникает вопрос: стоит ли устанавливать такие чувствительные приборы на вводе воды в дом, пока в квартирах жителей стоят самые простые механические счетчики, причем установленные вразнобой – одни вертикально, другие горизонтально. Я предполагаю, что это может привести только к увеличению так называемых потерь воды в доме.

– По-вашему, и нам в квартирах надо устанавливать такие сверхточные счетчики?

– Да. Нет смысла ставить дому общий счетчик очень высокой чувствительности, не проводя работ на внутренних сетях. Эти мероприятия следовало бы выполнять в комплексе.

«У нас нет дистанционного считывания»

– Все эксперты твердят, что для точного учета в доме нужна система дистанционного считывания показаний водомеров. Как сегодня *Rīgas ūdens* считывает показания своих общедомовых измерительных аппаратов?

– У нас нет системы дистанционного считывания. Но если сам клиент желает установить такую систему, то мы, конечно, позволяем это сделать. Все наши аппараты можно оборудовать датчиками дистанционного считывания.

– Но почему устанавливать систему дистанционного считывания на ваши приборы должен клиент, если точные показания нужны *Rīgas ūdens*?

– Тут вы ошибаетесь, сегодня за считывание показаний счетчиков согласно договору с *Rīgas ūdens* отвечает обихозяйствователь или хозяин дома.

За новые аппараты платят собственники квартир

– Проблема потерь воды измучила всех жителей Латвии. Может быть, пора модернизировать хозяйство общедомовых измерительных аппаратов? Что об этом думают в *Rīgas ūdens*?

– Сегодня все установленные в жилых домах измерительные аппараты *Rīgas ūdens* отвечают как директивам ЕС, так и нормативным актам Латвии. Менять их или устанавливать дополнительные приборы нет необходимости. Правда, среди наших клиентов есть несколько жилых до-

мов, которые сами захотели установить у себя ультразвуковой аппарат. Мы с этим согласились, но тут надо понимать: установленный по инициативе собственников квартир ультразвуковой аппарат больше не является собственностью *Rīgas ūdens*. Поэтому в будущем за его проверки, обслуживание и верификацию отвечают сами жители и выполняют эти работы за собственные общедомовые средства. Мы можем только обследовать и опломбировать такой аппарат.

– Эксперты говорят, что общедомовые измерительные аппараты следовало бы оборудовать грязевыми фильтрами, которые защищали бы их от засорения и обеспечивали точный учет воды на протяжении более длительного времени. Какова ситуация с грязевыми фильтрами сегодня?

– Сейчас в нашей сети такие фильтры не установлены. Но у нас тоже были дискуссии по этому поводу. Как результат, сейчас при подключении новых объектов к сети мы требуем обязательной установки такого механического фильтра перед измерителем.

– А как решать проблему в старых домах?

– Тут надо понимать, что если измерительные аппараты коммерческого учета воды находятся в собственности *Rīgas ūdens*, то места их установки – так называемые узлы – принадлежат нашим клиентам (собственникам квартир или дома – прим. ред.). Так что мы по закону не можем заниматься перестройкой имеющихся узлов и монтировать на них дополнительные фильтры. Если сами клиенты желают установить механические фильтры перед общим измерительным аппаратом, то мы это разрешаем. Но расходы на перестройку узла в таком случае ложатся на собственников квартир.

Как проверить общий водомер?

– Жители уверены, что причиной большой коррекции воды в доме может стать неисправность общего измерительного аппарата. Как часто *Rīgas ūdens* получает от представителей домов запросы на досрочную верификацию общедомовых приборов?

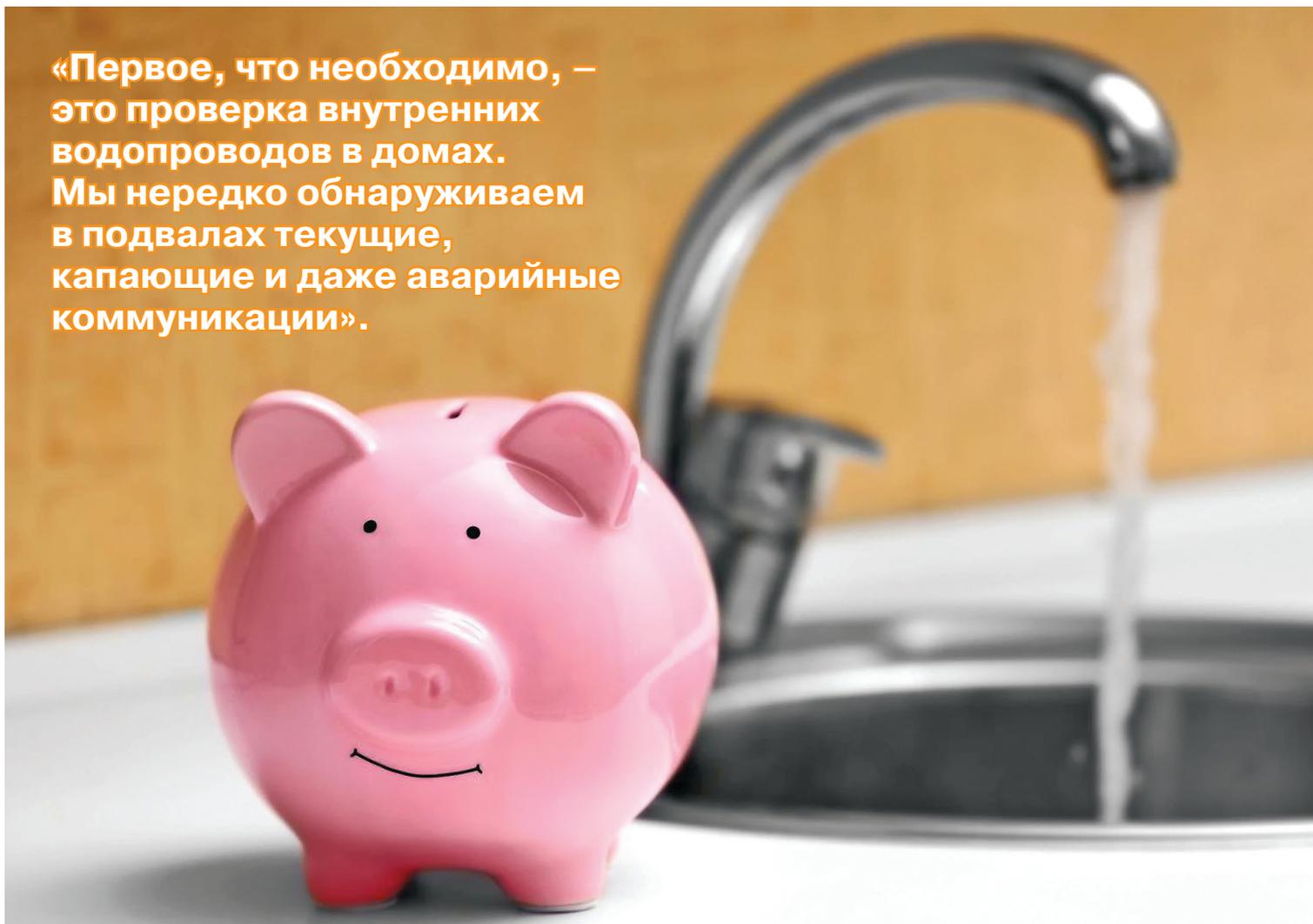
– В 2019 году мы получили от клиентов около 250 таких заявок. Отказать представителям домов мы не можем, поэтому меняем измерительный аппарат и отдаем старый прибор на внеочередную верификацию. Если проверка показывает, что старый аппарат в порядке, то стоимость его верификации и замены должны покрыть сами клиенты – жители.

– А сколько стоит такая проверка?

– Для аппаратов меньшего диаметра – 58,8 евро, большего диаметра – 84,7 евро.

– А что происходит, если проверка подтверждает повреждение вашего аппарата?

«Первое, что необходимо, – это проверка внутренних водопроводов в домах. Мы нередко обнаруживаем в подвалах текущие, капающие и даже аварийные коммуникации».



– В таком случае *Rīgas ūdens* делает клиентам перерасчет платы за предыдущий месяц. Но хочу заметить, что неисправности аппаратов бывают разные. Иногда оказывается, что аппарат учитывал меньше воды, чем клиенты потребляли на самом деле.

– То есть после проверки аппарата *Rīgas ūdens* может выставить клиентам дополнительный счет за неучтенную воду?

– Если оказывается, что аппарат считал в пользу жителей, то дополнительные счета мы не выписываем. Это было бы некорректно.

– Проверяете ли вы общие аппараты по собственной инициативе?

– Да, мы делаем это, если видим нехарактерные для конкретного дома колебания расхода воды. Например, если конкретная многоэтажка всегда потребляла 500 кубометров воды, а в один месяц потребление в ней выросло до 1500, то мы стараемся оперативно реагировать: выезжаем на место с обследованием, ищем утечки, проверяем счетчик.

– Жители не всегда доверяют *Rīgas ūdens* в вопросах верификации общедомовых аппаратов. Некоторые считают, что доказать неисправность вашего прибора невозможно, ведь *Rīgas ūdens* повезет его на верификацию «своим людям». Могут жители сами выбрать лабораторию для проверки общего счетчика?

– Все измерительные аппараты, которые мы снимаем с сети и отправляем на проверку, верифицирует *SIA Latvijas nacionālais metroloģijas centrs* («Латвийский национальный центр

метрологии»). У людей может быть обманчивое представление, что у нас есть возможность влиять на результаты верификации, но это абсолютно не так. Предприятие, верифицирующее наши приборы, аккредитовано государством и отвечает за точность проверок своей лицензией.

Куда исчезают 10 цистерн воды?

– В нашу редакцию время от времени поступают похожие жалобы от жителей. Люди сообщают, что сразу после установки нового общего счетчика *Rīgas ūdens* потери воды в доме снижаются до минимума. Но проходит три-четыре месяца, и потери снова растут, а через полгода достигают привычных размеров. Представители домов подозревают, что через полгода ваши аппараты начинают врать.

– Я могу сказать одно: как только потери воды в доме существенно увеличиваются, жители или управляющий должны сразу с нами связаться, чтобы мы могли оперативно устранить проблему. Не нужно ждать три месяца или полгода! Стати, если бы все счетчики в квартирах и общий измерительный аппарат дома были оборудованы системами дистанционного считывания, проблему можно было бы обнаруживать сразу.

– Как вообще, по мнению специалистов *Rīgas ūdens*, можно было бы обеспечить более точный учет потребления воды в домах?

– Первое, что необходимо, – это проверка внутренних водопроводов

в домах. Мы нередко обнаруживаем в подвалах текущие, капающие и даже аварийные коммуникации. Если наш измерительный аппарат установлен в смотровом колодце вне дома, то он учитывает все эти утечки. В свою очередь, счетчики в квартирах эту воду учитывают не могут, ведь она не доходит до потребителя. Отсюда и разница...

– Но во многих домах «теряется» по 100–200 кубометров воды. Простите, но 10–15 железодорожных цистерн воды не могут незаметно исчезнуть при утечке в подвале!

– В подвал столько воды утечь не может, вы правы, но вспомним о неисправных приборах в наших квартирах. Например, если в пустующем жилище постоянно капает кран или подтекает клапан смывного бачка, то в месячном разрезе вы получите очень большие потери воды. Еще один фактор потерь, это правильность установки квартирных счетчиков. Не секрет, что с 1990-х годов эти приборы в наших санузлах устанавливаются так, как это удобно, а не как правильно. Большая часть водомеров установлена вертикально, при этом снижается их точность. Если вы пустите воду тонкой струйкой на кухне, такой вертикальный счетчик может вообще не крутиться. Вдобавок не станем забывать о попытках жителей воздействовать на счетчики разными незаконными способами.

– В Риге есть дома, жители которых проголосовали за одновременную установку во всех квартирах точных счетчиков с дистанционным считыванием показаний. Таким образом они сде-

дали все, что могли, чтобы побороть коррекцию воды. Но кое-где потери уменьшились не до 3–5%, как рассчитывали люди, а до 10–12%. Почему так?

– Уменьшить потери до 3%, на мой взгляд, это маловероятно. Потери в размере 10% являются допустимыми. Учтите, что даже самые точные счетчики нужно устанавливать в правильном положении, а в наших старых домах для этого физически нет места. А если еще в доме нет системы дистанционного считывания, то размер потерь зависит еще и от дисциплины жителей: важно, чтобы все они считывали и сдавали показания в одно время. В противном случае разница воды все равно будет накапливаться.

Выводы

Что же делать с фактами, которые нам сообщил специалист *Rīgas ūdens*? Напрашивается только один вывод: только сами жители могут уследить за потерями воды в своем доме. Для этого нужно присматривать не только за квартирными счетчиками, но и за общедомовым водомером, сравнивать его показания до и после верификации, реагировать на большие колебания, жаловаться водоканалу и требовать досрочной проверки, если прибор начал привирать. А если у дома есть накопления, то при наличии больших потерь воды будет излишне установить грязевой фильтр на общий измерительный аппарат. Ведь еще не известно, сколько ждать решения Министерства окружающей среды и самоуправления, а платить за потери воды обидно уже сейчас. **В**

КОМУ ЖАЛОВАТЬСЯ НА УБОРКУ?

Жители бывают недовольны дворниками, а дворники – поведением жителей

Илона МИЛЛЕР

Мы выяснили, как крупнейшее в Риге домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* официально принимает и рассматривает жалобы на качество санитарной уборки.

Жители 500 домов экономят на уборке

На вопросы ответил Марис Йенне, директор управления обслуживания домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– Сколько домов под обслуживанием *Rīgas namu pārvaldnieks* имеют собственного дворника, а сколько находятся на обслуживании бригад дворников, приезжающих к ним по графику?

– На данный момент в нашем штате находятся около 1140 дворников, которые обслуживают дома по 3200 адресам. В свою очередь 100 работников уборочных бригад обслуживают 380 домов. Жители еще около 500 домов убирают свои подъезды самостоятельно. Как правило, это происходит в многоквартирных домах, где собственники квартир таким образом могут сэкономить средства на зарплате дворника.

– Кто контролирует, хорошо ли работает дворник?

– У каждого дворника имеется свой руководитель уборочных работ, который и проверяет его работу. Телефонные номера таких руководителей-мастеров указаны в графике работ, распечатка которого размещена на доске объявлений в каждом подъезде. Я понимаю, что эти графики часто срывают, потому жители не знают, куда пожаловаться. Но в стандартной ситуации эти графики все-таки должны быть. Замечу, что мастера уборочных работ и без жалоб проверяют работу дворников по своему графику. В маленьких домах это происходит примерно четыре раза в год, в больших – вплоть до раза в месяц.

– Предупреждают ли они дворников о времени проверки, чтобы те успели подготовиться?

– Нет, контроль ведут без предупреждения дворников.

График исчез!

– Что делать жителям, если график с телефоном мастера уборочных работ сорван с доски объявлений?

– За то, чтобы график не пропадал с лестничной клетки, отвечает дворник и надзирающий за ним мастер (для бригад по уборке – руководитель уборочных работ). Заметив, что график исчез, работники должны снова его распечатать и разместить в помещениях общего пользования.

– Но мы знаем, что иногда графики пропадают надолго. Как узнать номер для жалоб?

– Самый простой способ – это позвонить на телефон службы обслуживания клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks* 8900. Диспетчер регистрирует жалобу на плохую уборку или отсутствие графика и передаст для проверки.

– Предположим, вы получили жалобу жителей на работу дворника. Что происходит дальше?

– Оцениваем каждый случай отдельно. В первых, смотрим, первая ли это жалоба по данному адресу или жалобы были и раньше. Во вторых, проверяем, какими были заключения контрольной службы по ранее полученным жалобам. Если дворник уже получал дисциплинарные взыскания за плохую уборку, то мы оцениваем его соответствие занимаемой должности.

Как проверять-то будут?

– Кто именно приедет в дом для контроля работы дворников: только руководитель работ или целая комиссия?

– Это будет один мастер по уборочным работам.

– Как скоро он прибудет по конкретному адресу, чтобы провести контроль?

– В нормативных актах не указано, как быстро мастер должен отреагировать на жалобу жителей. Но по опыту скажу, что обычно мастер выезжает на проверку в тот же день, когда была получена жалоба.

– Чаще всего жители жалуются на то, что дворник не выполняет влажную уборку подъезда. Как проверяющий может узнать, вымыт на лестнице пол или нет?

– Это делается только при помощи физического контроля: мастер рукой или рукой в перчатке проверяет чистоту тестовых поверхностей. Например, он смотрит, остались ли на полу пыль и шерсть животных, чистые ли кнопки лифта, вытерты ли перила. Опытный мастер может определить, копилась ли грязь в подъезде месяцами или по лестнице только что прошел кто-то в грязных ботинках.

«Важно знать, что каждый житель имеет право прислать нам не только жалобу, но и фотографии плохо убранных домов на электронную почту rnpardnieks@rnpardnieks.lv».

Выговор!

– Каким образом вы наказываете дворника, если по результатам проверки оказывается, что он выполнил работу небрежно?

– Дворник, который получил несколько таких выговоров или актов о некачественно выполненной уборке, не сможет продвигаться по службе. Ведь в случаях, когда мы предлагаем

работникам какую-то крупную работу, мы обязательно оцениваем их работу в прошлом. Также дворники с плохими результатами не могут претендовать на премии, а в случае систематических нарушений могут лишиться работы.

– Сообщите ли вы жителям о результатах проверки работы дворника?

– Нет, поскольку это касается отношений работодателя и работника. Но если у жителей есть дополнительные вопросы, они всегда могут задать их в письменном виде и получить ответы.

Дезинфицировать не обязательно?

– *Rīgas namu pārvaldnieks* сообщил о закупке средств для дезинфекции подъездов. Однако жители жалуются, что конкретно в их подъездах работы по дезинфекции не ведутся.

– Дезинфекция сейчас является для дворников задачей номер один. Они должны дезинфицировать ручки, входные двери, перила, кнопки лифта. В государственных нормативных актах сказано, что дворник обязан проводить влажную уборку подъезда раз в неделю, однако мы обеспечиваем влажную уборку дважды в неделю

с дезинфекцией всех упомянутых поверхностей. Мы консультировались со специалистами Центра профилактики и контроля заболеваний, который уверил нас, что сейчас достаточно вести влажную уборку подъездов привычными моющими средствами. Но для надежности мы все-таки дополнительно обеспечиваем обработку поверхностей дезинфицирующими растворами.

– Должен ли управляющий выдать дворнику средства индивидуальной защиты: маски и перчатки?

– Пока мы таких мер не применяем. Мы каждую неделю общаемся со специалистами Центра контроля и профилактики заболеваний и рассказываем о нашей работе. Пока специалисты заверили нас, что для безопасности самого дворника достаточно соблюдения общих рекомендаций: соблюдения двухметровой дистанции и так далее.

– Какова сегодня ситуация с дворниками?

– Есть дворники, которые боялись работать во время чрезвычайной ситуации, кое-кто даже ушел на больничный. Но мы не ведем учета новых вакантных мест, поскольку уборочные работы в домах продолжаются по графику: заболевших и ушедших в отпуска дворников заменяют коллеги. **B**

Что говорит закон?

Общие требования к санитарной уборке помещений общего пользования в многоквартирных домах устанавливают правила Кабинета министров № 906 «Правила о санитарном обслуживании».

■ Что говорится в правилах о влажной уборке подъезда?

В них говорится, что влажную уборку лестничной клетки дворник обязан проводить не реже раза в неделю. Если погода плохая, то подъезд нужно мыть чаще – по заданию управляющего. Окна в подъезде должны быть вымыты хотя бы раз в год.

■ Относятся ли эти правила к нашему дому?

Да, эти правила должны выполняться во всех жилых домах, и не важно, управляет домом муниципальное домоуправление, кооператив или общество собственников квартир.

■ Можно ли установить в доме другие правила?

Да, по решению общности собственников квартир (при условии, что за это проголосовала большая половина собственников) влажную уборку можно сделать более частой, но и расходы жителей на услуги дворника при этом также вырастут. Совсем отказаться от уборки или снизить ее периодичность нельзя.

■ Можно ли убирать подъезд своими силами, чтобы не тратиться на дворника?

Да, по решению общего собрания собственников квартир можно отказаться от услуг дворника, но в этом же решении желательно указать, кто будет отвечать за чистоту в подъезде (например, это может быть старший по подъезду). В случае если полиция самоуправления обнаружит, что лестницу никто не убирает, с ответственного человека и спрос.

КАК СОГЛАСОВАТЬ ПЕРЕПЛАНИРОВКУ В КВАРТИРЕ?

И в каких случаях это нужно сделать?

О. БЛУКИС

Что делать, если вы купили квартиру с перепланировкой, даже не зная о ней? Могут ли вам присудить за это штраф? О том, как согласовать перепланировку в Строительной управе, читайте в нашей статье.

– Я купила квартиру в Риге, не зная, что бывший владелец во время ремонта произвел перепланировку, не согласовав ее в Строительной управе, – пишет наша читательница Елизавета. – Могу ли я согласовать перепланировку задним числом? Что для этого мне надо сделать? Грозит ли мне штраф за эту перепланировку? Или штраф выпишут бывшему владельцу квартиры, который сделал ремонт?

Наш собеседник – Эдгарс Бутанс, представитель Рижской строительной управы.

Ремонт свежий и несвежий

– Когда за самовольное строительство грозит штраф?

– Если ремонт свежий, то есть был сделан менее шести месяцев назад, штраф за самовольное строительство для владельца квартиры может составить от 70 до 700 евро. Если самовольное строительство имело место более шести месяцев назад, тогда владельцу квартиры не грозит административный штраф, так как истек срок давности.

Если будет установлен факт самовольного строительства, владельцу квартиры повысят налог на недвижимость, до того момента, пока перепланировка не будет согласована.

– Как доказать, что ремонт в квартире проводился, например, более полугода назад? Предоставить чеки?

– Обычно строительный инспектор во время обследования фиксирует и оценивает, какие строительные работы проводились. Отолько что произведенном ремонте могут свидетельствовать разные признаки. Например, свежая покраска. Если в распоряжении владельца квартиры имеются доказательства того, что строительные работы были выполнены более шести месяцев назад, он может передать эту информацию строительному инспектору.

Когда грозит штраф?

– Как еще новый владелец квартиры может понять, что в

квартире была перепланировка? По каким признакам?

– Убедиться в том, что в квартире была перепланировка, можно, сравнив данные инвентаризационной книги с реальной ситуацией. Также вы можете обратиться в Строительную управу с просьбой обследовать объект и оценить, имело ли здесь место самовольное строительство.

– Если человек не пускает представителя Строительной управы, чтобы зафиксировать перепланировку, имеет ли право он войти с помощью полиции или судебного исполнителя?

– В случае, если собственник квартиры отказывается добровольно обеспечить доступ строительного инспектора в квартиру для ее обследования, этот отказ Строительная управа Риги фиксирует в своем заключении (административном акте). В дополнение к этому владельца квартиры предупреждают о том, что, если он не обеспечит доступ в квартиру, будет начато принудительное исполнение административного акта с помощью полицейских. Это означает, что к такому владельцу квартиры могут применить денежное взыскание. Для физических лиц штраф составляет от 50 до 5000 евро, для юридических лиц – до 10 000 евро.

Как действовать?

– Что нужно сделать, чтобы согласовать строительный проект задним числом?

– Для согласования проекта вам потребуется собрать подписи жильцов дома. А также надо будет предоставить подтверждение технического обследования квартиры. Получить его можно в Латвийском союзе строительных инженеров (ул. Кр. Барона, 99, тел. **67845910**) или в Государственном бюро контроля за строительством (ул. Валдемара, 157, тел. **67013302**).

Специалист одного из этих управлений должен провести обследование, чтобы понять, как проводились ремонтные работы и дать свое заключение.

Потом на основании этого заключения архитектор должен будет разработать проект перепланировки

помещения, который затем придется согласовать в Рижской строительной управе (это можно сделать, заполнив бланк номер 172 на сайте <http://www.rpbv.lv> или подав заявку в центр приема посетителей по адресу ул. Аматы, 4, тел. **67105800**) и сдать в эксплуатацию. Если все будет сделано по правилам, и проект примут в эксплуатацию, налог на недвижимость вам снизят.

Нужно ли согласие жильцов?

– Для согласования перепланировки требуется согласие жильцов дома. Какой процент голосов надо получить?

– Количество согласований зависит от того, какова форма собственности в вашем доме (общая эта собственность или квартирная) и какие именно строительные работы были выполнены. Если ваши квартиры считаются общей собственностью, то при выполнении строительных работ в квартире, например, сносе несущих конструкций, потребуется собрать 100% подписей от остальных собственников идеальных долей. А если у вас в доме квартирная собственность, вам потребуется согласие более половины владельцев квартир – 51%.

– Нужно ли согласовывать перепланировку, если я хочу, например, сломать стену между туалетом или ванной, которая не является несущей конструкцией?

– Когда ремонт простой, не связанный со сносом несущих конструкций, в строительную управу надо предоставить Удостоверяющую карту (*Apliecinājuma karte*).

– Как ее оформить?

– Чтобы заказать Удостоверяющую карту, вам придется получить справку

Нужно ли разрешение?

■ В случаях, когда имел место упрощенный ремонт (без изменения несущих конструкций, фасада здания и инженерных коммуникаций общего пользования) в Строительную управу представляется Удостоверяющая карта. Она потребуется, например, если в ходе ремонта планируется перепланировать, снести или построить ненесущую перегородку: объединить туалет с ванной или гостиную с кухней.

■ В Строительную управу должна быть представлена пояснительная записка, если изменяется вид использования квартиры или помещения без проведения перестройки.

■ Строительный проект и разрешение на строительство необходимо, если во время перестройки (капитального ремонта) затрагиваются несущие конструкции или элементы, которые предусмотрено заменить или усилить, или если они находятся в помещениях общего пользования.

Подробная информация – здесь: <http://www.rpbv.lv/projektesana/informativie-materiali/dazadi-informativie-materiali/kas-jazina-pirms-remonta-darbu-uzsaksanas-dzivokli>.

у архитектора. Бланки для подачи заявления в Строительную управу на оформление карты можно найти на сайте Строительной управы в разделе *Ēku vienkāršotie procesi* здесь: <http://www.rpbv.lv/veidlapas>.

– Вопрос от читателя: какие согласования необходимо получить в Строительной управе при перепланировке санузла? «В своей квартире на 5-м этаже я планирую переместить санузел в жилую комнату. В квартире этажом ниже под санузлом находится жилая комната. Нужно ли согласие соседей с 4-го этажа?» – интересуется Александр.

– В этом случае Александру определено потребуется согласовать свои действия с соседями снизу. Такие работы могут быть выполнены путем разработки и согласования в Строительной управе Удостоверяю-

щей карты. Решение о размещении санузла должен будет утвердить специалист по проектированию сетей водоснабжения и канализации.

– В каких случаях не надо согласовывать перепланировку?

– Если проводился косметический ремонт помещения и при этом не было изменений:

- вида использования помещений,
- планировки помещений,
- несущих конструкций,
- планировки окон и дверных проемов,
- звуковой изоляции или перекрытий между этажами.

Куда обращаться?

Рижская строительная управа находится по адресу: Рига, ул. Аматы, 4. Телефон **+371 67105800**, эл. адрес: buvvalde@riga.lv. **В**

Остекление лоджий и балконов

■ Если в многоквартирном доме планируется застеклить лоджии или балконы без проведения других строительных работ фасада, то Строительной управе должно быть представлено решение большинства собственников квартир, принятое в установленном Законом о квартирной собственности порядке (письменное согласие). Также потребуется разработанное сертифицированным специалистом визуальное оформление здания и эскиз фасада с застекленными лоджиями с пояснительным описанием (пункт *ĒBN 42*).

■ Если собственники многоквартирного дома не могут договориться о разработке и согласовании эскиза фасада с застекленными лоджиями в Строительной управе, то упрощенное восстановление фасада здания будет предусмотрено лишь в том случае, если здание является охраняемым государством памятником культуры или находится на территории памятника городского значения.

НОВАЯ КРЫША – БЕСПЛАТНО?

Жители дома по ул. Ислицес, 5 в Риге сдали крышу в аренду, а на полученные деньги сделали серьезный ремонт!

Марина МАТРОНИНА

На днях в социальной сети *Facebook* была опубликована история о доме по ул. Ислицес, 5 в Риге, жители которого смогли сэкономить 15 000 евро на ремонте крыши. Благодаря успешному сотрудничеству с домоуправлением замену крыши для дома полностью оплатил оператор мобильной связи *TELE 2*. Взамен владельцы квартир разрешили оператору разместить на новой крыше антенну.

Рижане активно обсуждали эту историю. Одни писали, что на крыше их дома также установлена большая антенна оператора мобильной связи: «Но управляющий ни разу не отчитался о том, что оператор за это платит деньги и что эти деньги должны быть перечислены в фонд дома!».

Другие собственники квартир возмущались тем, что операторы телекоммуникаций устанавливают свое оборудование на крыше дома вообще без согласования с управляющим и жителями дома: «Только крышу портят, монтируя там свои приборы!»

Как же получить реальные деньги за установку на крыше вашего дома телекоммуникационного оборудования и пустить эти средства на благоустройство общей собственности?



Руководитель домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs* Игорь Трубка рассказал, как удалось помочь жителям дома по ул. Ислицес, 5.

– Дом по улице Ислицес, 5 достаточно новый, построен всего 16 лет назад. Меньше двух лет назад собственники квартир этого дома решили отказаться от старого частного управляющего и доверили обслуживание дома нашему предприятию *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Наши специалисты проверили дом, его коммуникации и оставленную старым управляющим документацию. Проверка выявила большие проблемы.



Оказалось, например, что горячая вода в этом доме регулярно не доходит до семей, живущих выше четвертого этажа. Причина была в недостаточной мощности циркуляционного насоса и общем плохом состоянии теплоузла. Необходимые работы по поручению жителей выполнила компания *Termoteks*, больше жалоб на горячую воду в доме нет.

Следующей проблемой была плата за аренду хозяйской земли. Тут на помощь жителям снова пришел управляющий. По решению общего собрания собственников *Rīgas namu apsaimniekotājs* сразу выкупил у хозяина участок земли, прилегающий к дому, и передал его владельцам квартир.

Каждая семья могла постепенно расплатиться за идеальные части



Игорь Трубка, руководитель домоуправления Rīgas namu apsaimniekotājs

земельного надела. В зависимости от размера квартиры плата за выкуп земли колебалась в рамках 1000–2000 евро.

Может показаться, что плата за землю высока. Но в долгосрочной перспективе владельцы квартир получают серьезную экономию, ведь в последние годы они вынуждены были платить за аренду хозяйского участка по 0,17 евро с квадратного метра жилплощади. Для средней двухкомнатной квартиры плата превышала 100 евро в год, так что инвестиции в приобретение земли скоро окупятся.



Как только был решен вопрос с землей, оказалось, что срочного ремонта требует крыша 10-этажного дома.

– При строительстве дома использовалась особая технология покрытия кровли: плоскость крыши была покрыта битумной мастикой, а верхний слой дополнительно алюминиевой пудрой, чтобы отражать солнечные лучи. Однако прошло 16 лет, и климатические факторы – мороз, солнце, дождь и ветер – сделали свое дело, от крыши ничего не осталось, – рассказывает Игорь Трубка.

Ремонтировать крышу требовалось срочно, поскольку она уже начала протекать. Но где взять 15 000 евро в то время, как многие семьи еще продолжают потихоньку расплачиваться за выкуп хозяйской земли?

Выход нашлся неожиданно. К *Rīgas namu apsaimniekotājs* обратились представители телекоммуникацион-



Так выглядит антенна TELE 2 на крыше дома по ул. Ислицес, 5. Каждый месяц дом получает от оператора по 350 евро

ной компании *TELE 2*, заинтересованной в том, чтобы установить на крыше дома антенну мобильной связи. Для этого компания была готова взять часть крыши дома по ул. Ислицес, 5 в аренду и регулярно за это платить.

Игорь Трубка рассказал, что по итогам переговоров домоуправлению удалось поднять цену аренды крыши до 350 евро в месяц. Но поскольку речь шла об аренде общей собственности дома, это решение еще следовало утвердить на собрании собственников квартир. Управляющий подготовил к собранию все документы и предложил жителям выбрать один из двух вариантов: либо самостоятельно делать накопления на ремонт крыши, либо позволить оператору установить на крыше антенну и заменить кровельное покрытие за счет арендной платы.



– Скажите, у жителей появились вопросы о безопасности установки такой антенны на крыше дома?

– Разумеется, – отвечает Трубка, – но мы запросили заключения Инспекции здравоохранения о воздействии аналогичных антенн, установленных на крышах жилых домов и даже детских учебных заведений. Специалисты признали такие антенны на ул. Картулею, 2 и ул. Вайделотес, 11 безвредными для людей. Электромагнитное излучение установленной на крыше антенны является направленным, оно распространяется в сторону от дома. Жителей защищают также железобетонные перекрытия крыши и чердака.

В результате антенна влияет на человека не больше, чем включенный телевизор.

Однако для того, чтобы убедиться в полной безопасности антенны по ул. Ислицес, 5, через некоторое время после ее установки *TELE 2* обязано предоставить заключение Инспекции здравоохранения о безвредности оборудования.



На этих условиях владельцы квартир по ул. Ислицес, 5 проголосовали за установку антенны. Поскольку оборудование требовалось монтировать уже на новую крышу, домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs* выполнило работы в кредит. Арендная плата, которую *TELE 2* вносит за аренду кровли, в течение 44 месяцев будет поступать в домоуправление в счет оплаты ремонтных работ.

– Получается, что для жителей ничего не поменяется, новая крыша досталась им бесплатно?

– Именно так, – отвечает Трубка. – А что будет с арендной платой *TELE 2* после того, как стоимость новой крыши будет покрыта?

– Через 44 месяца арендная плата за крышу начнет поступать в общий накопительный фонд дома. Жители смогут сами решать, на какие работы тратить эти дополнительные доходы дома.

– Почему антенны телекоммуникационных компаний стоят почти на каждой крыше Риги, но далеко не во всех случаях деньги за аренду крыши поступают на счет дома?

– Я сталкивался со случаями, когда управляющие дают разрешение на установку таких антенн без согласования с владельцами квартир и считают плату за использование крыши своим собственным доходом, а это противозаконно.

– В каждом ли случае домоуправ обязан согласовать установку антенны или размещение рекламы на торце дома с владельцами квартир?

– Если собственники квартир не выполнили требования Закона о приватизации и не переняли управление домом, то в Риге их домами по заданию самоуправления управляет предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks*. Оно имеет право принимать решение о сдаче общей собственности в аренду без согласования с владельцами квартир. Во всех остальных случаях сдавать крышу, подвал, колясочную, торцевые стены, стены лифтов и т.п. без решения общего собрания владельцев квартир незаконно.

– Что делать, если управляющий сдает нашу крышу под антенну и забирает деньги себе?

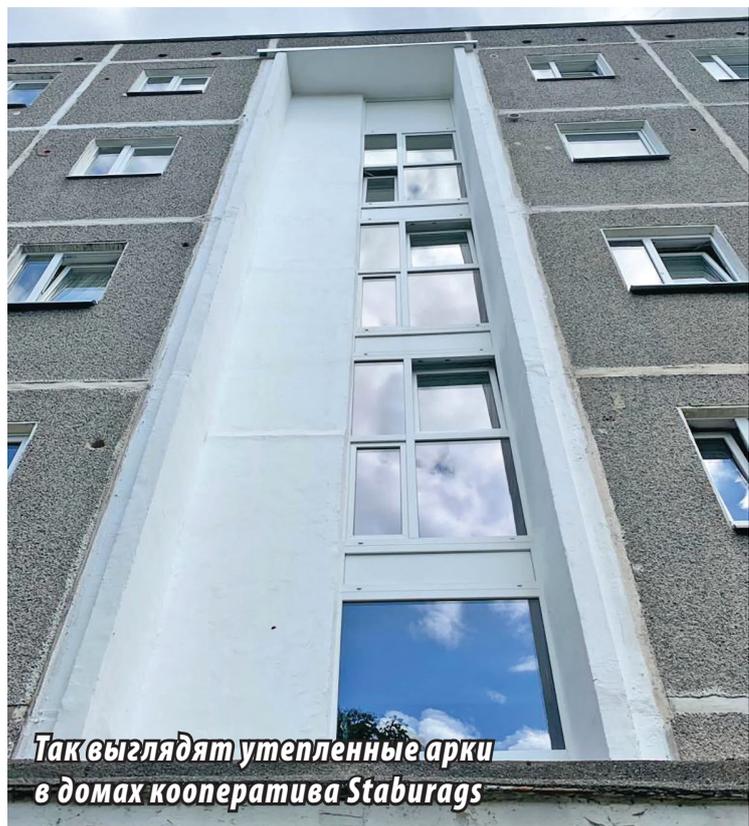
– Сведения об этом владельцы квартир могут получить из годового отчета о доходах и расходах дома, где в случае сдачи крыши в аренду должна быть отдельная графа «Другие доходы дома». Владельцы квартир имеют право требовать, чтобы домоуправ предъявил им договор аренды и впредь зачислял полученные от операторов средства в общий фонд дома. **B**

НОВАЯ ПРОГРАММА РИГИ: ПЛЮСЫ И МИНУСЫ

Как самоуправление намерено поддерживать ремонты в жилых домах?

Лиене ВАРГА

В мае временная администрация Рижской думы приняла новые обязательные правила, по которым самоуправление будет предоставлять домам помощь для предотвращения опасного состояния и улучшения энергоэффективности. Почему это хорошо, а почему – не очень?



Так выглядят утепленные арки в домах кооператива Staburags

Плюсы новой программы

Новые обязательные правила Рижской думы № 22 вступили в силу 14 июня. Предполагается, что первые ремонтные работы, софинансируемые самоуправлением по новым правилам, состоятся в 2021 году.

Какую же помощь город обещает владельцам квартир?

Во-первых, самоуправление планирует софинансировать работы по предотвращению опасного состояния домов. На эти цели представители дома смогут получить до 50% от общих расходов, но не более 30 тысяч евро (плюс до 5 тысяч евро на разработку проекта). Однако претендовать на такую помощь смогут только дома, техническое состояние которых признано опасным.

Во-вторых, Рижская дума готова выделять софинансирование на проекты по повышению энергоэффективности зданий. На эти цели представители домов смогут получить также до 50% от стоимости работ, но не более 50 000 евро (плюс до 1000 евро на разработку проекта).

Планируется, что администрировать программу будет Департамент собственности Рижской думы. Решения в рамках программы будет принимать комиссия Рижской думы по деградирующим зданиям.

Минусы новой программы

Новая программа Рижской думы, принятая временной администрацией, имеет один существенный минус. А именно: она полностью отменяет правила Рижской думы № 19, по которым самоуправление выделяло софинансирование для восстановления жилых домов с 2017 года.

– Прежние правила Рижской думы № 19 были хороши тем, что не предусматривали ограничений в софинансировании ремонта жилых домов, – рассказывает эксперт в коммунальных вопросах, член правления Рижской ассоциации управляющих Александр Саковский. – Представители дома могли получить от самоуправления любую сумму, которая не превышала 50% от стоимости ремонтных работ.

Так, например, общество собственников квартир *Skolas iela 25*,

обслуживающее дом по соответствующему адресу, в 2018 году получило от Рижской думы 55 тысяч евро на замену крыши, утепление чердака и разработку проекта по восстановлению системы отопления. Это был один из самых крупных грантов, выделенных по программе самоуправления, но факт остается фактом: размер муниципального софинансирования при старой программе зависел только от того, сколько денег в ремонт готовы были вложить сами жители. Если у дома было 50 000–100 000 евро, чтобы оплатить свою половину ремонта, то и самоуправление было готово выдать такую же сумму от себя.

– В новых же правилах, принятых временной администрацией, размер софинансирования строго ограничен, причем если на утепление дома жители смогут получить до 50 000 евро, то на ликвидацию опасного состояния в доме – только до 30 000 евро, – говорит Александр Саковский. – Сумма явно недостаточная для серьезных работ по ремонту и восстановлению конструкций!

Еще один слабый момент новой программы заключается в том, что дома больше не смогут претендовать, например, на замену внутренних коммуникаций, ремонт крыши и т.п. Для привлечения софинансирования сначала надо доказать, что весь дом находится в опасном состоянии. Без такого заключения средства самоуправления можно получить только на работы по улучшению энергоэффективности зданий.

– Новая программа ограничивает возможности рижан получить помощь самоуправления, – говорит Александр Саковский. – Я считаю, что после внеочередных выборов в Рижскую думу самоуправление должно пересмотреть эти правила и вернуться к прежней редакции программы. Более того, размер средств, выделяемых на софинансирование ремонта жилых домов, необходимо увеличивать, ведь речь идет о спасении рижского жилого фонда.

Кооператив Staburags: как это было?

Гвидо Бокша, руководитель жилищного кооператива *Staburags*, рассказывает, что прежняя программа Рижской думы помогла повысить энергоэффективность четырех домов под его обслуживанием.

– Наш кооператив обслуживает 11 пятиэтажных домов, построенных в середине 60-х годов прошлого века. Коллектив нашего кооператива не-

велик, но мы хорошо поработали и в 2018 году подали заявку на участие в программе Рижской думы по софинансированию восстановления жилых домов.

Жители четырех домов кооператива проголосовали за частичное утепление фасада, что обошлось бы им более, чем в 60 000 евро. Но половину средств выделила Рижская дума.

– Конечно, собственники квартир каждого отдельного дома принимали решение об участии в проекте самостоятельно. Мы провели в домах письменные опросы, и по четырем адресам жители поняли выгоду от программы самоуправления. Очень жаль, что еще в двух домах жители не собрали необходимого количества голосов и не смогли получить средства на утепление. Увы, уполномоченные лица этих домов не сумели разъяснить сути дела соседям и даже более – вели вредительскую деятельность, убеждая жителей, что от нашего начинания не будет толку, – говорит Гвидо Бокша.

Однако кооператив *Staburags* показал себя с лучшей стороны и 16 апреля 2019 года получил подтверждение о выделении софинансирования на работы по энергоэффективности в домах по ул. Булту, 4, 6, 8 и ул. Плосту, 24. В том же году средства были полностью освоены, а выполненные работы сданы специалистам Рижской думы.

– Это, кстати, было непросто. В одном случае специалисты Рижской думы заметили брак, и строителям пришлось переделывать часть работ, – говорит управляющий.

– Какие именно работы вы выполнили, получив от Рижской думы почти 31 000 евро?

– Мы провели работы по упрощенной реновации фасада с гидроизоляцией. Дело в том, что наши дома имеют стандартные для этого проекта арки подъездов высотой до пятого этажа. Эти арки с окнами изготовлены

из бетона низкого качества, через который в подъезд и квартиры попадает влага. Это создает благоприятную среду для развития плесени и грибка. Мы разработали проект по утеплению этих арок керамической теплоизоляцией *Korund*. Энергоаудит по окончании работ показал, что утечка тепла в обработанных термоизолирующим материалом участках фасада снизилась до минимума, а комфорт проживания в квартирах улучшился.

Гвидо Бокша говорит, что кооператив и впредь готов участвовать в любых программах по привлечению софинансирования Рижской думы для ремонта домов, поскольку это выгодно для жителей. Важно лишь, чтобы самоуправление действительно выделяло средства для помощи жильцам.

Денег на новую программу пока нет

Надо сказать, что финансирование на запуск новой программы помощи домам временная администрация Рижской думы пока не предусмотрела.

А вот домам, которые подали заявки на участие в проекте еще по старым правилам, 9 июня выделили почти 87 000 евро для завершения утвержденных в 2019 году работ. Кооперативному обществу владельцев квартир *Diķi* выделено софинансирование в объеме 21 146 евро на работы по утеплению крыши жилого дома на улице Весетас, 30. Еще 34 400 евро получит общество владельцев квартир *Mārupes iela 15a* для восстановления жилого дома. Обществом владельцев квартир *Kazartu pats* получит софинансирование самоуправления в объеме 3572 евро для замены регулятора контура отопления. Обществу *Skolas iela 25* выделят софинансирование в объеме 25 300 евро для восстановления здания. А обществу владельцев квартир *Kaimiņi 21* будет выделено 2362 евро для замены двери в подъезде. **В**



Гвидо Бокша на подписании договора о софинансировании Рижской думы

«ОПАСНЫЙ МОМЕНТ ПО

Легко ли владельцам квартир оплатить коммунальные счета во время кризиса?

Вопросом заинтересовался Сейм

Лиене ВАРГА

Как вызванный коронавирусом кризис ударил по собственникам квартир, по их способности оплачивать квартирные счета? Этим вопросом обеспокоены как управляющие, так и политики. Нашему корреспонденту удалось принять участие в дискуссии о коммунальных долгах жителей, которая состоялась в Сейме.

«Хочу отсрочки платежей!»

Уже в марте редакция газеты «Делаем вместе!» начала получать от жителей вопросы, связанные с оплатой счетов домоуправления: «Можно ли договориться с управляющим об отсрочке платежей за квартиру?», «Работодатель стал задерживать зарплату, я не могу оплатить коммунальные счета, как скоро домоуправление подаст на меня в суд?» и т.д.

В начале мая на жилищной подкомиссии Сейма состоялась встреча политиков с представителями коммерческих банков. Оказалось, что банкиры тоже волнуются о платежеспособности жителей, многие из которых купили квартиры в ипотеку. «Мы обсудим вопрос коммунальных долгов на отдельной дискуссии», – обещала тогда председатель жилищной подкомиссии Регина Лочмеле-Лулева.

Обещание было выполнено.

«Платежная дисциплина упала на 10%!»

Гирт Бейкманис, председатель Латвийской ассоциации управляющих и обходчиц домоуправлений, сообщил, что задал вопрос о долгах жителей коллегам по всей стране:

– Мы связались с членами нашей ассоциации и совместно пришли к выводу, что в вопросе коммунальных долгов жителей опасный момент пока не настал. Несмотря на кризис с COVID-19 латвийцы стараются оплачивать счета, платежная дисциплина на май упала максимум на 10%. За это следует благодарить правительство, которое ввело мероприятия по поддержке домохозяйств, временно оставшихся без доходов. Мы со своей стороны тоже

приглашаем жителей использовать, например, пособия по простоям.

– **Какие еще тенденции вы наблюдали во время чрезвычайной ситуации?**

– Среди наших клиентов есть люди, которые действительно не могут вовремя оплатить квартирные счета и пишут в домоуправление заявления о временной потере доходов. Они обещают произвести оплату, как только снова начнут получать зарплату. Так что поток финансовых средств в обслуживающих организациях затормозился, этого отрицать никак нельзя.

Пора решить старый спор с поставщиками услуг

– **Как поставщики коммунальных услуг – тепла, воды и проч. – относятся к долгам населения?**

– Тут я хотел бы обратить внимание Сейма на одну старую проблему. Да, в нормативных актах четко сказано, что при оплате воды, тепла и других коммунальных услуг управляющий является только посредником между владельцами квартир и поставщиками. По закону управляющий должен перечислять поставщикам только те средства, которые были реально получены от жителей в этом месяце. Но практика на местах складывается совсем другая. В городах, где водоканал или теплосети не заключили с жителями договоры о прямых расчетах, поставщики услуг требуют от управляющего 100-процентно расплатиться за услуги. Но ведь деньги у управляющего не могут появиться просто так, если их не заплатили сами жители!

– **В кризисное время поставщики услуг не смягчили свои требования?**

– Управляющие из разных городов сообщают, что обращались к поставщикам воды и тепла с просьбой в этот кризисный период пойти на



встречу и принимать столько денег, сколько за их услуги реально перечислили жители. Но поставщики услуг не идут управляющим навстречу и не согласны принимать частичную оплату услуг без применения штрафных санкций.

Такие отношения между домоуправами и поставщиками услуг сложились исторически. Думаю, сейчас у нас есть повод вновь обратиться к поставщикам с предложением не применять штрафные санкции к неоплаченной части счета и впредь не требовать, чтобы управляющий 100-процентно расплатился за услуги в случае, если он не получил эти деньги от жителей.

Министерство экономики: жителей защищает новый закон

В Министерстве экономики сообщают, что пока ничто не свидетельствует о неспособности владельцев квартир вовремя оплачивать основную часть квартирных счетов.

– Важно понимать, что 5 апреля 2020 года вступил в силу новый закон «О мероприяти-

ях по устранению государственной угрозы и ее последствий в связи с распространением COVID-19». В 30-й статье закона говорится, что в период с 1 апреля 2020 года по 1 сентября 2020 года проценты за просрочку по гражданским обязательствам не могут превышать законные проценты, – сообщил директор департамента жилищной политики Мартиньш Аудерс.

Это значит, что проценты за просрочку платежа не могут превышать 6% в год (споры с потребителями) или 8% в год (остальные споры). Следовательно, если согласно договора вы обязаны платить, например, по 1% от суммы долга за каждый день просрочки платежа, то во время с 1 апреля по 1 сентября 2020 года поставщик услуги может требовать с вас только 0,016% в день (6% в год) или 0,022% в день (8% в год).

– За опоздание с платежом может быть применен не только процент за просрочку, но и договорной штраф, – добавил Мартиньш Аудерс. – Однако и договорной штраф ограничен законом до 10% от основной суммы долга и не может быть прогрессирующим. Так что, по мнению

KREMATORIJA
ARVEDIŠANAS NAMŠ

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@sistemsserviss.lv

КА НЕ НАСТАЛ!»



Долги клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks* тщательно подсчитаны и на май составили 37 миллионов евро, причем для обеспечения этих долгов предприятие уже накопило 27 миллионов евро, накопления в размере еще 10 миллионов будут сделаны в следующие годы в соответствии с нашей методикой.

Новые иски против должников – только в августе

Кроме того, клиентам *Rīgas namu pārvaldnieks* важно знать, что во время чрезвычайной ситуации домоуправление не подавало в суд новые иски против жильцов-неплательщиков. Первые новые иски будут отправлены в суды только спустя 60 дней после окончания чрезвычайной ситуации, то есть в начале августа 2020 года.

На конец апреля на счетах предприятия находилось 82 миллиона евро (считая и те восемь миллионов, которые застряли на счетах ликвидированного *PNB banka*), сообщили представители *Rīgas namu pārvaldnieks*. Эти средства в самой кризисной ситуации позволят домоуправлению выполнять свои обязательства в течение как минимум трех месяцев.

Однако были у *Rīgas namu pārvaldnieks* и неприятные новости для собственников и арендаторов квартир. Оказывается, предприятие перестало заключать с жителями графики о постепенной оплате долга: «Такие соглашения не работают, люди просто не платят по ним деньги».

Теперь должникам высылают досудебное напоминание, после чего многие неплательщики оплачивают накопившиеся счета. Если же задолжавший жилец продолжает скрываться, то совсем скоро его ждет повестка в суд.

Пониженный тариф – только до 1 июля

А как ситуацию комментируют поставщики услуг? На вопросы ответила глава предприятия *Rīgas ūdens* Дагния Калниня:

– В Риге ситуация с долгами очень стабильная, несмотря на наши прогнозы. Мы предполагали, что объем потребления воды во время чрезвычайной ситуации снизится на 10%, а объем вовремя неоплаченных счетов вырастет также на 10%. Однако по состоянию на середину мая наши прогнозы не оправдались: просроченных платежей стало только на 3% больше, а объем потребления воды в Риге уменьшился примерно на 7%.

– Почему во время чрезвычайной ситуации люди потребляли меньше воды?

– Такой эффект дала приостановка работы непромышленных предприятий, например, гостиниц и ресторанов. С одной стороны, это хорошо, потому что у этих компаний не будет долгов за воду за период простоя, с другой стороны, если кризисная ситуация затянется, то в долгосрочной перспективе вырастет финансовая нагрузка на жилой фонд.

– С 1 апреля вы на три месяца понизили тарифы на водоснабжение и канализацию. Вы хорошо просчитали все последствия этого для предприятия?

– Конечно, предлагая снижение тарифов, мы тщательно рассмотрели несколько сценариев и прогнозов (я надеюсь, что самый негативный

из этих прогнозов никогда не сбудется). Кроме того, мы уже 20 марта решили, что не будем начислять проценты за просрочку платежей и подавать новые судебные иски против должников. Эту политику мы применяем очень последовательно по отношению к услугам, оказанным уже с 1 марта, хотя все мы знаем, что реальные проблемы у жителей начались только в середине этого месяца.

– Как ваши клиенты реагировали на кризис?

– Мы получали от клиентов просьбы посмотреть графики платежей. В этом случае мы подходим к каждому клиенту индивидуально, в зависимости от его платежной дисциплины в прошлом. Также анализ показывает, что владельцы частных домов задерживают немного больше платежей, чем собственники квартир в многоквартирных домах. Возможно, что частный сектор был больше затронут коронакризисом.

Подводя итог, Дагния Калниня заявила, что ситуация остается стабильной и предприятие *Rīgas ūdens* может обеспечить свою работу и даже выполнить все инвестиционные планы 2020 года:

– Но сразу хочу предупредить, что мы не сможем поддерживать пониженный тариф после 1 июля, поскольку это сильно сказалось бы на финансовой ситуации нашего предприятия.

«Несмотря на кризис с COVID-19 латвийцы стараются оплачивать счета, платежная дисциплина на май упала максимум на 10%».

Rīgas siltums: за лето жители должны заплатить 17 миллионов

Что касается долгов за теплоэнергию, то на предприятии *Rīgas siltums* сообщают, что по сравнению с прошлым сезоном они увеличились только на 2% и сегодня составляют 12% от выставленных счетов (17 миллионов евро).

– Наше предприятие также перестало начислять штрафы за просрочку платежей, причем не применяли эти штрафы ко всем счетам за теплоэнергию, поставленную жителям, начиная с февраля, – рассказала член правления *Rīgas siltums* Бирута Крузе. – С 1 апреля наше предприятие снизило тариф на тепло почти на четыре евро за мегаватт-час, второе понижение тарифа произойдет с 1 июня. Общее снижение тарифа в этом году составит 12%. Это связано с падением цен на топливо, и мы надеемся, что снижение тарифа как минимум до 31 июля 2021 года облегчит нашим клиентам оплату счетов.

– Вы упомянули, что за клиентами *Rīgas siltums* числятся долги в размере 17 милли-

онов евро. Какая часть этого долга относится к кризисному периоду?

– Это большая часть долга – 15 миллионов евро. Но хочу напомнить, что в 2019 году тариф на тепло вырос, так что вырос и общий объем счетов. В целом долги сопоставимы с долгами прошлого года. Мы очень надеемся, что жители в течение лета смогут с нами расплатиться.

– Такие долги не помешают *Rīgas siltums* начать новый отопительный сезон осенью 2020 года?

– Конечно, чтобы начать отопительный сезон, мы должны расплатиться с собственными поставщиками, у которых закупает, например, газ. Так что для нас очень важно получить от жителей полную оплату счетов.

Допустимы ли такие счета?

В дискуссии приняла участие депутат Сейма Юлия Степаненко. Она сообщила о жалобе, полученной от жителей Риги.

– Вопрос касался неудачи с введением системы прямых расчетов между жителями и поставщиками услуг, – рассказала Степаненко. – Напомню, что поправки к Закону об управлении жилыми домами давали владельцам квартир право перехода на прямые расчеты уже в 2014 году. Так они могли бы перечислять деньги за полученные услуги сразу поставщикам, минуя домоуправления.

Но так как поставщики соглашались высылать жителям свои квитанции только за очень большие деньги, то в той же Риге система прямых расчетов не прижилась.

– И вот в Риге появилось одно домоуправление, которое сообщило своим клиентам, что, так как они не приняли решения о переходе на прямые расчеты, теперь за каждую квартирную квитанцию должны дополнительно заплатить по 3,38 евро, – рассказала Юлия Степаненко. – Я хотела бы услышать мнение экспертов по этому поводу. Ведь мне кажется, что управляющий, высылая счета жителям, всего лишь выполняет одну из работ по управлению, за которую уже получает вознаграждение в виде платы за обслуживание дома.

Юлии Степаненко ответил руководитель Латвийской ассоциации управляющих и обходивших собственников Гиртс Бейкманис:

– Это для меня новость! Информации о таком прецеденте у нашей ассоциации не было. Лично я считаю, что упомянутая вами управляющая организация поступает некорректно по отношению к владельцам квартир. Но у вопроса есть и другая сторона. Исторически поставщики услуг считают, что управляющий обязан бесплатно собирать с жителей деньги за воду, тепло и вывоз мусора. Но я хочу напомнить, что основная задача управляющего – заботиться об обслуживании дома, а вовсе не о сборе денег с клиентов. Так что, если сбор денег с жителей и перечисление их поставщикам вводит управляющего в расход, то он имеет право просить у клиентов деньги за эту услугу. Но в то же время я согласен, что плата в размере 3,38 евро в месяц с квартиры – это чересчур!

Притом я хочу напомнить, что основная задача управляющего – заботиться о содержании и обслуживании дома, а вовсе не о сборе денег с клиентов. **В**

Министерства экономики, сегодня наказания за просрочку платежей и договорные штрафы не так велики, чтобы существенно увеличить долговую нагрузку на жителей и домоуправления.

Клиенты *Rīgas namu pārvaldnieks* должны 37 миллионов

А что говорят о должниках в самом крупном домоуправлении страны – *Rīgas namu pārvaldnieks*?

Присутствовавшие на дискуссии представители обслуживающей компании сообщили, что «очень благодарны предприятиям *Rīgas ūdens* и *Rīgas siltums* за их инициативу во время кризиса не начислять проценты за просрочку платежей за воду и тепло». Это помогло домоуправлению также отказаться от начисления штрафов жителям-должникам.

Что касается платежной дисциплины жителей Риги, то с момента начала пандемии она, по данным *Rīgas namu pārvaldnieks*, упала примерно на 3%. Домоуправление рассчитывает, что жители, как это обычно бывает, в течение летнего периода расплатятся по долгам, накопленным в отопительный сезон.

Однако и без всякого кризиса у главного рижского домоуправления есть некоторые проблемы. Сегодня под обслуживанием *Rīgas namu pārvaldnieks* находится 43 дома, которым, если соблюдать все правила, в следующем отопительном сезоне не должны подключать тепло, поскольку их жители не расплатились полностью за теплоэнергию, полученную в прошлые годы. А вообще *Rīgas namu pārvaldnieks* каждый год авансом подключает тепло примерно в 700 домах, у которых имеются долги: «Так что ситуация к осени 2020 году может быть довольно критической».

«ОТКУДА СГД ВСЕ ЗНАЕТ?»

Продал квартиру – отдай 20% денег государству! Как в Латвии взыскивают налог с прироста капитала?

А. ШЕВЧЕНКО

Прежде чем продавать недвижимость, стоит выяснить, в каких случаях вам придется платить налог с прироста капитала, а в каких – нет. Ведь сумма налога может быть внушительной и исчисляться в сотнях и тысячах евро.

Это несправедливо!

Нашему читателю Виталию пришлось заплатить налог в несколько тысяч евро после продажи квартиры, полученной в наследство. Теперь он пытается разобраться в ситуации:

– В 2014 году я унаследовал от матери однокомнатную квартиру в Юрмале, зарегистрировав ее в Земельной книге на свое имя, но, не задекларировавшись там, – пишет Виталий. – В то время я проживал в другой своей квартире. В 2019 году я мамину квартиру продал. Через несколько месяцев после продажи жилья мне пришло извещение от СГД, что я должен заплатить налог. Сумма налога меня удивила: около двух тысяч евро. При том что прибыль с продажи квартиры была небольшой. Подозреваю, что в СГД мне сумму налога посчитали неправильно. Но как теперь это докажешь? Объясните, почему мне пришлось платить такой огромный налог, в то время как другие мои знакомые, продавшие квартиры примерно в тот же период, уплаты налога избежали? Ведь это несправедливо! И как в СГД вообще узнали, за какую цену я продал квартиру, ведь налоговой декларации я не подавал?

От СГД не скроешься

Специалист по общественным отношениям СГД Кристине Аугсткальне-Яунберзиня разъясняет, откуда СГД получает информацию о продаже жилья и рассказывает, в каких случаях доход от продажи недвижимости облагается налогом, а в каких нет.

– Как СГД узнает, что человек продал квартиру и за какую цену ее продал, если он не подаст налоговую декларацию?

– СГД получает информацию о сделках по продаже недвижимости из своих источников, в том числе из записей в Земельной книге.

– В какой период СГД пришлет человеку, продавшему жилье, извещение о том, что нужно заплатить налог?

– Мы не рекомендуем ждать извещения от СГД, ведь в нормах закона ясно сказано, что обязанность человека самому подсчитать и заплатить налоги и подать в СГД декларацию о доходах с прироста капитала за отчетный

период. Отмечу, работники СГД готовы помочь вам в подсчете этого налога до или после того, как будет заключена сделка о продаже недвижимости.

– Что будет, если все деньги от продажи квартиры человек потратит на свои нужды и не сможет заплатить налог?

– Растрата денег не освобождает человека от уплаты налогов. За несоблюдение сроков уплаты налога насчитывают штрафные проценты – 0,05 процента от суммы налога за каждый просроченный день.

Когда налог платить не нужно

– В каких случаях доход от проданного жилья или другой недвижимости (участка земли, гаража) не будет облагаться подоходным налогом на прирост капитала?

– Когда одновременно соблюдаются два условия:

Жилье находилось в собственности человека более 60 месяцев, то есть более пяти лет со дня его регистрации в Земельной книге.

Жилье было основным задекларированным местом жительства человека в течение как минимум 12 месяцев (1 года) подряд за последние пять лет (60 месяцев) до заключения сделки о продаже. Или это был единственный объект недвижимости в собственности человека в течение последних пяти лет (60 месяцев) – с момента регистрации жилья в Земельной книге до его продажи.

Сделка о продаже единственного принадлежащего человеку жилья не будет облагаться налогом и в том случае, если весь доход от продажи он вложит в покупку функционально схожего жилья в течение 12 месяцев до или после заключения сделки.

– Как СГД проверит, что доход от продажи квартиры человек вложил в приобретение другого, функционально схожего жилья?

– СГД проводит проверки на основании данных Земельной книги. И на основании документов, где зафиксирована стоимость проданного и приобретенного жилья.

Наследство и ремонт

– Надо ли платить налог за жилье, полученное в наследство?



Почему нашему читателю Виталию пришлось заплатить налог?

– Это зависит от того, сколько времени человек владел жильем, был ли он там задекларирован, было ли это единственное его жилье. К недвижимости, полученной в наследство (от супруга/супруги или родственника до 3-й степени родства) применимо такое правило. Считается, что жилье принадлежало наследнику с того момента, когда было зарегистрировано в Земельной книге человеком, оставившим наследство.

Но поскольку Виталий своевременно не задекларировался в квартире, полученной в наследство от матери, и эта квартира была у него не единственной, доход от продажи квартиры облагается подоходным налогом как доход от прироста капитала.

– Насколько мне известно, если человек провел ремонт в квартире, сумма, потраченная на ремонт, вычитается из дохода от продажи жилья при расчете налога. Но как доказать, сколько денег на ремонт было потрачено?

– Расходы на ремонт можно подтвердить, приложив квитанции, чеки, выписки со счета. В чеке обязательно должны быть указаны наименования приобретенных стройматериалов. Во время проверки СГД также может обратиться к партнеру по сделке о продаже недвижимости, или обследовать жилье.

Это важно!

Если вы продали жилье дешевле, чем приобрели, декларацию о приросте капитала в СГД подавать не нужно, и сделка налогом не будет облагаться.

Когда платить, когда не платить

Эксперт СГД привела несколько примеров, объясняющих, в каких ситуациях придется или не придется платить налог при продаже недвижимости.

Пример 1: налогом не облагается

5 января 2019 года Анастасия продала квартиру, приобретенную 6 ноября 2002 года и зарегистрированную в Земельной книге 23 августа 2006 года. С 20 ноября 2002 года по 5 января 2019 года эта квартира была основным задекларированным местом жительства Анастасии.

В этом случае доход с проданной квартиры не облагается налогом, поскольку квартира принадлежала Анастасии больше 60 месяцев и была местом ее декларирования более 12 месяцев.

Пример 2: налог платить придется

Владимир 5 января 2019 года продал квартиру, приобретенную им 6 ноября 2012 года и зарегистрированную на его имя в Земельной книге 2 сентября 2014 года. С 20 ноября 2012 года до 5 января 2019 года Владимир был задекларирован в этой квартире.

В этом случае заплатить налог с продажи квартиры придется, так как квартира не была зарегистрирована в Земельной книге на имя владельца в течение 60 месяцев.

Полезно знать!

Ставка налога с дохода от продажи недвижимости (налога на прирост

капитала) составляет 20%. То есть, если человек получил при продаже жилья прибыль в 1000 евро, ему придется заплатить налог в 200 евро.

– Как рассчитать размер дохода, с которого платится налог?

– Размер дохода определяется так: из цены проданного жилья надо вычесть стоимость его приобретения и стоимость ремонтных работ, выполненных, пока квартира находилась в собственности владельца. Например, если квартира была приобретена за 30 тысяч евро, в ремонт было вложено 10 тысяч евро, а продана квартира была за 50 тысяч евро, доход составит: $50 - (30 + 10) = 10$ тысяч евро.

В стоимость приобретения жилья включаются все расходы и пошлины, связанные с его покупкой.

– Когда надо подавать декларацию о доходах?

– Если доход (в том числе от продажи недвижимости) в течение одного квартала превышает 1000 евро, декларация о доходах подается до 15-го числа следующего за кварталом месяца.

– Если доход в течение одного квартала не превышает 1000 евро, декларация подается до 15 января следующего года.

Налог надо оплатить в течение 15 дней после истечения срока подачи декларации.

В системе электронного декларирования (EDS) в разделе *Pārskata perioda deklarācijas par ienākumu no kapitāla pieauguma – DK veidlapas aizpildīšanai* можно потренироваться заполнять декларацию о доходах.

Информацию о налогах также можно получить, позвонив по телефону СГД **67120000** или проконсультировавшись в отделениях обслуживания клиентов СГД. **B**