

Делаем ВМЕСТЕ!

ДЛЯ ЧЕГО РАСТЕТ КАДАСТР?

Как оспорить решение Земельной службы, если она неправильно оценила вашу недвижимость?

Стр. 4–5

КАК САМОМУ ПРОВЕСТИ ОПРОС СОСЕДЕЙ?

Узнать, кто владеет квартирами в вашем доме, – сложная задача!

Стр. 11

№9 (145), сентябрь 2020 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

БЕЗ ТЕПЛА НЕ ОСТАНЕМСЯ?

Мы узнали,
каким будет
отопительный
сезон в Риге!

Стр. 2–3



«У МЕНЯ УКРАЛИ КВАРТИРУ!»

Ваше жилье может быть продано
трем-четырем разным людям!



Стр. 6–7

«ПРЯМЫЕ РАСЧЕТЫ ПОКА НЕВЫГОДНЫ!»

Должны ли рижане оплачивать долги соседей за отопление?

А. ШЕВЧЕНКО

В конце августа домоуправление Rīgas namu pārvaldnieks выслало клиентам опросные листы с просьбой проголосовать за временное вложение средств из общего ремонтного фонда домов в оплату долгов, накопленных отдельными жителями за отопление. Должен ли сосед платить за соседа?

Как сообщил представитель Rīgas namu pārvaldnieks Кристис Лейшкалнс, опросные листы получили жители всех домов с центральным отоплением, в которых имелись долги за отопительный сезон 2019/2020 гг.

– Это не менее 2000 домов, – уточнил Лейшкалнс.

Владельцам квартир каждого дома предлагалось проголосовать по двум пунктам. Пункт первый: разрешить домоуправлению пустить часть накопительного фонда дома на оплату долгов отдельных жителей перед Rīgas siltums. Пункт второй: перейти на систему прямых расчетов за тепло.

В домоуправлении поясняют, что Госконтроль запретил предприятию вкладывать собственные средства в погашение долгов клиентов, пусть это и временная мера. Если же долги не будут погашены, то в октябре 2020 года все 2000 домов могут остаться без отопления.

Получив опросные листы, тысячи жителей Риги возмутились.

«Почему мы должны платить за соседей?» – спрашивает наша читательница Мария из Иманты.

«А мы не согласны не только с предложением Rīgas namu pārvaldnieks, но и с суммой долга, указанной в опросном листе, – сообщил нам Виестурс, житель Кенгарагса. – Домоуправление заявляет, что долг нашего дома почти 10 000 евро, однако по данным Rīgas siltums наш долг всего 6900 евро».

Конфликт разрешился вмешательством Мартиньша Стакиса. Новый мэр Риги заявил, что отопление бу-



Игорь Трубка, председатель Рижской ассоциации управляющих

дет подключено всем домам города. «А опрос Rīgas namu pārvaldnieks советую игнорировать», написал политик в своем профиле в Facebook.



Мартиньш Стакис пока не смог сказать, каким образом будет урегулирован вопрос тепловых долгов. Мы же обратились за комментарием к председателю Рижской ассоциации управляющих Игорю Трубку.

– Был ли законным опрос Rīgas namu pārvaldnieks об оплате соседских долгов из общих накопительных средств каждого дома?

– Опрос я считаю законным, но некорректным. Rīgas namu pārvaldnieks следовал рекомендациям Госконтроля, который запретил предприятию вкладывать собственные средства в оплату долгов жителей, пусть даже временно.

– Почему Госконтроль не поддержал эту схему?

– Все деньги Rīgas namu pārvaldnieks Госконтроль считает муниципальными, а муниципальные средства запрещено вкладывать в частную собственность. Более того, с точки зрения Госконтроля все муниципальные предприятия по обслуживанию жилья вообще должны быть ликвидированы или преобразованы.

– Почему?

– Управление жилыми домами – это не муниципальная функция. Предполагается, что, если на территории самоуправления есть другие предприятия, обслуживающие дома, то местные власти должны как можно скорее от этой функции избавиться, передав управление домами другим предприятиям.

– Коммерческим домоуправлениям?

– Да. Такие примеры мы наблюдаем, например, в Саласпилсе, где домоуправление обязало самих жителей в короткий срок выбрать коммерческого управляющего в связи с закрытием муниципального домоуправления. Похожий, хотя и не аналогичный пример имеется в Юрмале.

– Помните, там местные власти продали муниципальное домоуправление Jūrmalas namsaimnieks частному бизнесу...

– Да, и вместе с предприятием власти передали частным инвесторам право обслуживать бывшие городские дома.

– Независимые аудиторы по результатам проверки Rīgas namu pārvaldnieks также сделали вывод, что домоуправление целесообразно передать в частные руки. Но ведь это не может пойти на пользу жителям!

– Юрмальский пример я считаю неудачным. В этом городе владельцы квартир так и не переняли права управления своими домами, следовательно, сегодня частный предприниматель по правилам Кабинета министров № 408 может установить им

ОПЫТ ДОМОУПРАВА

Наше предприятие Rīgas namu apsaimniekotājs для каждого дома создает накопления на погашение долгов. Долги отдельных жителей больше не мешают подключению отопления всему дому.

Игорь Трубка

любую цену на обслуживание. С точки зрения социальной ответственности неправильно передавать не перенятые дома в управление частной компании.



– Rīgas namu pārvaldnieks поступил законно, когда попросил владельцев квартир оплатить долги соседей из общих накопительных средств дома. Но почему домоуправление поступило, по-вашему, некорректно?

– Согласно решению Сената Верховного суда, в Латвии не существует солидарной ответственности, сосед не отвечает за долги соседа. Но настаивая на погашении долгов отдельных владельцев квартир из общего накопительного фонда, управляющий, по сути, вводит солидарную ответственность. Это вдвойне некорректно, потому что жители копили средства в этом фонде совсем на другие цели.

– Какие же действия управляющего, по-вашему, были бы корректными?

– По всем правилам экономики и по Коммерческому закону любой предприниматель в ходе своей деятельности обязан предусмотреть риски и обеспечить себя оборотными средствами. В обычных предприятиях имеется такая бухгалтерская позиция, как «Накопления на сомнительные дебиторские задолженности». Руководитель домоуправления должен понимать специфику сферы обслуживания жилья и также накопить на счете дома средства, чтобы

в сложной ситуации расплатиться за должников или привлечь для этого кредитную линию.

– За счет чего управляющий может накопить такие средства?

– Посмотрим в правила Кабинета министров № 408, которые устанавливают порядок начисления платы за обслуживание дома. В состав этой платы входит позиция «Административные расходы домоуправления». В эту позицию можно включить и накопления на сомнительные дебиторские задолженности.

– То есть вносить деньги в такой накопительный фонд должны опять-таки владельцы квартир?

– Да, поэтому общая плата за обслуживание дома с применением такой методики немного увеличится. Но управляющий может создавать накопления очень постепенно, не травмируя владельцев квартир многоточными требованиями.



– А как управляющий может делать накопления в условный «фонд должников», если он не знает, какими будут долги жителей конкретного дома через год-другой?

– Если управляющий профессионально работает с должниками и вовремя обращается в суд, то долги любого дома становятся предсказуемыми. Скажем, в 60-квартирном доме среднестатистический долг жителей составляет 3000–6000 евро. Принимая дом на обслуживание, управляющий должен это предусмотреть.

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

Опыт **25** лет

Учет воды **БЕЗ** коррекции

☎ 20040513

info@sistemsserviss.lv

KREMATORIJA APBEDIŠANAS 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

Радияторы **“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



ОПЫТ ДОМОУПРАВА

Домоуправление получает от должников пени, договорной штраф и проценты за просрочку. Эти средства и надо использовать для решения проблемы с соседскими долгами.

Игорь Трубка

– Вы говорите, что управляющий может сам создавать накопления на временное погашение долгов жителей. Но разве ему не требуется для этого согласия самих жителей?

– Коммерческому домоуправлению такое согласие потребуется. Но у муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* в этом отношении карт-бланш. Согласно правилам Кабмина №408 он имеет право при расчете платы за обслуживание в следующем сезоне включить в нее дополнительные накопления. Также домоуправление получает от должников пени, договорной штраф и проценты за просрочку. Эти средства и надо использовать для решения проблемы с соседскими долгами.

– Новый мэр Мартиньш Стакис обещает, что всем домам под управлением *Rīgas namu pārvaldnieks* подключат отопление. Решит ли это проблему с соседскими долгами раз и навсегда?

– Пока мэр не сообщил, каким именно образом обеспечит подключение. И жители, и управляющие с нетерпением ждут его решений, чтобы разобраться в ситуации.



– Имеет ли смысл сегодня переходить на прямые расчеты с *Rīgas siltums*?

– Дискуссии о прямых расчетах с поставщиками услуг начались уже в 2015 году. Я считаю, что на данный момент такая форма расчетов для жителей невыгодна. Возьмем 60-квартирный дом, за которым имеется средний долг в размере 6000 евро. Этот долг копится на протяжении трех-пяти лет. Теперь предположим, что жители голосуют за переход на прямые расчеты с *Rīgas siltums*. На этом предприятии подсчитали, что обслуживание и отправка отдельной квитанции обойдется каждому владельцу квартир в 4,30 евро в месяц (в эту сумму входит подготовка квитанции, налог и стоимость почтовых

расходов – прим. ред). Получается, что ежемесячно жители дома будут дополнительно платить *Rīgas siltums* по 258 евро. В год это 3096 евро.

– Немало!

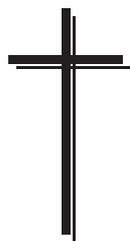
– Теперь представим, что дому пришлось бы вводить такую же систему расчетов и с другими поставщиками услуг: *Rīgas ūdens* и оператором по вывозу мусора. В течение только ближайших трех лет жители заплатили бы за систему прямых расчетов 9000–30 000 евро. Это намного превысило бы потенциальные взносы по позиции погашения сомнительных дебиторских задолженностей.

– Возможно, у системы прямых расчетов есть свои плюсы?

– Многие квартировладельцы считают, что при прямых расчетах *Rīgas siltums* не сможет грозить всему дому не подключением отопления. Но это не так: *Rīgas siltums* продолжит считать своим клиентом весь дом, а не каждого отдельного собственника квартиры. Введение прямых расчетов не решит проблемы соседских долгов.

– Можно ли сделать прямые расчеты выгодными для владельцев квартир?

– Да, но не при таких расценках на квитанции. Например, в Юрмале и Елгаве прямые расчеты введены сразу в масштабе города. Это позволяет сделать систему недорогой и удобной для пользователей. **В**



*Примите слова утешенья,
Хоть боль и не станет слаба,
Как скорбны такие мгновенья,
А вечность как будто близка...*

**Соболезнуем Игорю Трубку в связи со смертью мамы Лидии.
Мысленно мы с вами и вашей семьей!**

Коллектив AS *Rīgas namu apsaimniekotājs*

Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.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!**

www.rna.lv

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 *Avotī*, 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 *Plāvieki*, 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 15 октября

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

ВЫРАСТЕТ ЛИ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ?

Общественное обсуждение новой базы для кадастровой оценки наших домов и квартир завершено. В Земельной службе рассказали, что будет дальше

Марина МАТРОНИНА

Жители Латвии взволнованы: заявленное на 2022 год повышение кадастровой стоимости может привести к изменению цен на недвижимость и непомерному росту налогов.

Мы решили разобраться, действительно ли это так, и побеседовали с представителем Департамента кадастровой оценки Государственной земельной службы Александром Элькиным. Заодно выяснили, как на самом деле рассчитывается кадастровая стоимость.

Как рассчитывают кадастровую стоимость?

– Что такое кадастровая стоимость? Почему возникла необходимость пересмотреть ее?

– Кадастровая стоимость – это массовая оценка недвижимости, которую Земельная служба производит несколько раз в десятилетие. Кадастровая стоимость следует за рынком недвижимости. Если в какой-то группе подлежащей сравнению недвижимости заключены более 20 сделок, то можно понять, на каком уровне находится нынешняя кадастровая стоимость по отношению к рынку недвижимости и как она поменяется при очередном перерасчете.

Не стоит путать кадастровую стоимость с индивидуальной оценкой недвижимости, которую владелец заказывает индивидуальным оценщикам.

Пересмотреть кадастровую стоимость решили, потому что она перестала соответствовать рыночной стоимости. Нынешняя кадастровая стоимость недвижимости соответствует состоянию рынка недвижимости 2012–2013 годов.

Земельная служба сейчас посчитала базу новой кадастровой стоимости, которая соответствует состоянию коммерческого рынка недвижимости на 1 июля 2019 года: с этой информацией мы ознакомливаем жителей, самоуправления, Министерство финансов и правительство. Пред-

полагается, что новая кадастровая стоимость вступит в силу с 2022 года.

– От чего зависит кадастровая стоимость наших домов и квартир?

– Она зависит от рынка недвижимости. Если цены на недвижимость в течение нескольких лет не меняются, производить переоценку не имеет смысла.

Наша задача – оценить всю недвижимость в Латвии объективно на определенную дату. Если на рынке недвижимости наблюдается рост, кадастровая стоимость увеличивается, если наблюдается падение – она снижается. Мы сравниваем также территории, сравниваем социально-экономические показатели. И просчитываем, какой прирост цен наблюдался на конкретной территории.

Ведь цены на одинаковую недвижимость на разных территориях отличаются в разы. В Юрмале, рядом с концертным залом «Дзинтари», дома и квартиры могут стоить миллионы. А в Балтинаве рядом с границей России квартиры и индивидуальные дома будут намного дешевле.

Как и рыночная цена, кадастровая оценка учитывает множество факторов: год постройки и размер здания, его состояние, вид использования и т.д.

– Очень хорошо, но зачем государству нужна новая кадастровая оценка?

– Это нужно, чтобы получить представление о том, каким капиталом владеет общество и государство, чтобы самоуправления могли планировать политику развития территорий в дальнейшем. В 2017 году более 50 тысяч жителей подписались под петицией за отмену налога на единственное жилье. Тогда было принято решение о том, что сначала необходимо улучшить саму систему кадастровой оценки (например, в отношении новостроек и крупных земельных участков под многоквартирными домами, кадастр которых сильно отставал от рынка. – Прим. ред.), а потом уже решать проблему с налогом на недвижимость.

Кстати, проблема с недооценкой новостроек действительно существует. В 2020 году кадастровая стоимость нового и старого жилья находится примерно на одном уровне. Постановили, что этот недочет нужно изменить, исправив



саму систему кадастровой оценки. Это нужно, поскольку кадастровую стоимость используют не только для расчета налога на недвижимость, но и в расчете стоимости приватизации каких-то объектов, при расчете налога на прирост капитала в случае продажи жилья и так далее. Также она используется как критерий для выдачи вида на жительство.

Что учитывают при расчетах

– Как рассчитывается новая кадастровая стоимость?

– Кадастровая оценка проводится по формулам. Для домов учитывается объем (то есть сумма всех площадей – внутренней площади дома, где есть площади под погребом, площадь балкона или лоджии с понижающим коэффициентом), коэффициент удобств (какие удобства есть), физический износ (новый дом или нет), является ли он памятником архитектуры (в ремонт памятников архитектуры владельцам приходится вкладывать больше денег, так как требования к ним выше), учитывается материал, из которого построен дом, и период строительства.

При расчете кадастровой стоимости квартир во внимание берется объем (сумма площадей – внутренние и наружные), этаж, наличие удобств, физический износ зданий, является ли дом памятником архитектуры, деревянный дом или нет. Если памятник архитектуры находится в плохом состоянии и необходимы работы по его восстановлению, его рыночная и кадастровая стоимость снижается, так как владелец не может полноправно распоряжаться своим имуществом и делать ремонт без сложного согласования с властями.

– При оценке жилья учитывается серия квартиры?

– В кадастре нет информации о серии жилых домов. Но мы используем при расчете данные о годе постройки здания. Мы заметили, что реโนвированные дома, построенные до Первой мировой войны, на рынке недвижимости котировались дороже, чем жилье, построенное в 70-е и 80-е годы XX века. Также стоимость квартир в новых проектах выше, чем в домах советской постройки. Поэтому для адекватной оценки кадастровой стоимости конкретных квартир мы разделили все здания на шесть групп: до 1914 года постройки, до 1945 года, до 1990 года, до 2000 года, до 2014 года и с 2015 года до наших дней. Мы наблюдаем, как дома каждой группы, условно говоря, ведут себя на рынке недвижимости. Очень влияет на рыночную цену состояние здания и то, как оно используется.

Где прирост будет больше?

– В каких сегментах недвижимости с 2022 года прогнозируется самый большой прирост кадастровой стоимости?

– В Латвии рынок недвижимости неоднородный, у разных территорий своя специфика.

Прогнозируется большой прирост кадастровой стоимости на сельскохозяйственные земли. С 2012 года рыночные цены на землю выросли во всех регионах (в Латгалии с 700–800 евро до 1200–1400 евро в среднем за гектар, в Земгале, где самая плодородная земля, – от 2000 евро до 4500–6000 в среднем за гектар). Сейчас кадастровая стоимость этих земель составляет всего 30 процентов от рыночной стоимости.

На оценку земли влияет ее плодородность – чем она выше, тем земля дороже. Но влияет и регион – в Земгале самые высокие цены за гектар земли (доходят до 9–10 тысяч евро), а в Латгалии столь же плодородная земля стоит дешевле.

Как оценили ваше жилье?

Земельная служба опубликовала новые кадастровые стоимости на сайте www.kadastrs.lv – там любой желающий может посмотреть предполагаемую кадастровую стоимость своего жилья с 2022 года. На этом же сайте опубликованы и тематические карты, где вы можете увидеть, по каким ценам в последние годы продавали жилье в вашем или соседнем доме, на вашей улице и т. д. На сайте kadastralavertiba.lv опубликована база для расчета кадастровой стоимости и информация о проекте.

Недооценено и жилье, особенно новое. Кадастровая стоимость жилья в новостройках составляет всего 30% от рыночной стоимости, кадастровая стоимость типового жилья в многоэтажках – 50% от суммы, за которую жилье обычно продают.

Планируется, что для новых проектов кадастровая стоимость квартир увеличится в несколько раз.

– Но ведь это больно ударит по владельцам нового жилья?

– Не обязательно, если в Латвии введут налогооблагаемый минимум на единственное жилье или другие налоговые льготы.

Кстати, пропорционально отношению ко всему жилищному фонду в Латвии новых проектов оказалось не так-то и много. Всего в Латвии 40 тысяч многоквартирных домов (около 700 тысяч квартир). Из них новых зданий – около 1400, в этих домах примерно 30 тысяч квартир. Большая их часть находится в Риге, в Рижском районе и Юрмале.

– Какой процент от рыночной стоимости должна составлять кадастровая стоимость?

– Правительством поставлена задача максимально приблизить кадастровую стоимость к рынку в пропорции 1:1. Но так как объекты очень разные, мы не можем везде получить единицу: где-то соотношение будет 0,97, а где-то кадастровая стоимость достигнет даже 1,02% от рыночной.

«Не стоит нынешнюю ставку налога на недвижимость применять к новой кадастровой стоимости – налоговая политика определено поменяется».

Можно ли оспорить?

– Ремонт в квартире влияет на ее кадастровую стоимость?

– У нас нет информации, был ли сделан ремонт в каждой отдельной квартире. Мы берем во внимание общий износ зданий. Конечно, если продается квартира с евроремонтом, то рыночная ее цена будет повышенной. Однако, если в том же доме продается квартира, которую банк отобрал у своих клиентов за долги, то цена будет пониженной.

– Можно ли оспорить кадастровую стоимость, если владелец не согласен с оценкой своего жилья? Например, сейчас кадастровая стоимость типовой однокомнатной квартиры в моем доме составляет около 13 тысяч евро, а в перспективе она повысится до 30 тысяч евро. Мне не кажется, что это адекватное повышение.

– Оспорить можно, проверив данные кадастра. Если данные некорректны или были введены неправильно, их можно исправить. Если данные устарели, их можно актуализировать. Для этого, если речь идет о квартирах, надо обратиться в Земельную службу.

Цены диктует рынок

– Почему в оценке кадастровой стоимости учитываются рыночные цены на недвижимость по состоянию на 1 июля 2019 года? Ведь ситуация давно изменилась!

– По закону при расчете кадастровой стоимости берутся показатели, как минимум, за два года. Мы брали в расчет период с 2017 года до 1 июля 2019 года. А на тех territori-

ях, где было мало сделок, брали во внимание и 2016 год.

– Каким образом вы узнаете рыночные цены?

– Мы получаем всю информацию о сделках с недвижимостью из Земельной книги. Все сделки проходят проверку – соответствуют ли они свободному рынку недвижимости по стандартам международной ассоциации оценщиков, нет ли там подводных камней, не маскируется ли, например, под вид продаж дома подарок одного родственника другому. Такие сделки отсеиваются. Остальные сделки мы делим по категориям объектов (квартиры, жилые дома, земля под застройку, коммерческие помещения, сельскохозяйственные земли, леса), по территориям, где они находятся, и смотрим на уровень цен.

С 2017 по 2019 год в Латвии было совершено около 120 000 сделок купли-продажи недвижимости, из них только 28 381 сделка соответствует свободному рынку недвижимости и использовалась для расчета кадастровой стоимости квартир в домах, построенных до 2000 года. В домах, построенных после 2000 года (в новых проектах), таких сделок было 5970.

– Рыночные цены на сделки с однотипной недвижимостью могут сильно отличаться. При расчете кадастровой стоимости это учитывается?

– Люди думают: «Рядом со мной по высокой цене купил квартиру иностранец, значит, авто-

матически в моем районе цены на квартиры повысятся». Но так это не работает. Если обычно квартиры в вашем доме покупают по 45–50 тысяч, а один иностранец купил квартиру за 80 тысяч, его сделка при расчете кадастровой стоимости учитываться не будет. Если сделка совершена с целью получить вид на жительство, она тоже не берется в расчет. Также надо учесть, что дома могут выглядеть одинаково, но стоить по-разному. Например, в одном решен вопрос отопления – поставлен центральный котел отопления, в другом – нет. И кадастровая стоимость их будет разной.

– В каких регионах быстрее всего растет стоимость жилья?

– Очень сильно растет рыночная стоимость жилья в Риге и Рижском районе (если учитывать цены на июль 2019 года), в Валмиере. В Риге в среднем кадастровая стоимость составляла 44 процента от рынка недвижимости, в Латгалии – 70 процентов. Значит, и повышение кадастровой стоимости будет пропорциональным.

Влияние кризиса

– В 2020 году в связи с эпидемией коронавируса начался экономический кризис, пик его, возможно, еще не пройден. А Земельная служба рассчитала цены, учитывая показатели успешного 2019 года, когда экономика была на подъеме. Почему вы не учли влияние кризиса на рынок недвижимости?

– Осенью мы должны сделать информационное сообщение правительству о том, влияет ли Covid-19 на рынок недвижимости, наблюдается ли падение цен за квадратный метр жилья. На прошлой неделе у нас было собрание с предста-

ЭТО ВАЖНО!

Любой владелец жилья может получить информацию о своей недвижимости на сайте kadastrs.lv в разделе электронные услуги *Mani dati kadastrā*, авторизовавшись на портале latvija.lv. Письменно вы можете заказать распечатку этих данных в Земельной службе, услуга оказывается бесплатно раз в год.

С жалобами и предложениями по поводу новой кадастровой стоимости можно обратиться в Государственную земельную службу по тел. **67038800** или на электронную почту: info@vzd.lv.

вителями Ассоциации независимых оценщиков. И по их словам, кризис на цены недвижимости пока не влияет.

Также наши коллеги из Эстонии и Литвы, с которыми мы провели отдаленный семинар в начале июля, информировали, что цены на жилье и у них не показали снижения. Скорее всего, реальный результат кризиса на рынке недвижимости будет ощутим этой осенью или зимой.

Пока мы заметили, что примерно на 10% упали цены на аренду жилья, и появилось больше предложений о продаже квартир (это в перспективе может снизить цены на них). Также, несмотря на кризис, этой весной и летом семьи по-прежнему активно покупают индивидуальные жилые дома в Рижском районе.

– Если цены на недвижимость осенью или зимой обрушатся, вы сделаете переоценку кадастровой стоимости к 2022 году?

– Да, возможно придется переоценить кадастровую стоимость, взяв за основу другую дату, – какую, это решать правительству. Подобный сценарий уже проходили в 2009 году.

Паниковать рано

– Земельная служба проводила публичное обсуждение новой базы кадастровой стоимости, свое мнение мог высказать любой возмущенный житель. Каковы результаты этого обсуждения?

– С 14 июля по 28 июля действительно проходило общественное обсуждение проекта новой кадастровой стоимости. Мы получили более 1100 писем и поделили их на три группы. Первая группа жителей, самая большая, выступает против пересмотра кадастровой стоимости, так как приравнивает новую кадастровую стоимость к автоматическому повышению налога на недвижимость. Но сейчас паниковать преждевременно: если кадастровая стоимость увеличится вдвое, это не значит, что и налог на жилье возрастет вдвое.

Не стоит нынешнюю ставку налога применять к новой кадастровой стоимости – налоговая политика определено поменяется.

Во второй большой группе писем жители утверждают, что их жилье переоценили. Например, в 2017 году человек купил квартиру за 45 тысяч, сейчас ее предполагаемая стоимость 50 тысяч. Но люди не учитывают, что за эти годы цены на жилье все-таки выросли. Иногда критика оправданна, и мы примем это во внимание.

Мы не можем приравнивать кадастровую стои-

мость каждого объекта к цене, указанной в договоре купли-продажи. Нам надо оценить общий уровень, чтобы не получилось так, что мы оценили жилье в 50 тысяч евро, а реально квартиры стоят 25 тысяч.

Также были письма, где говорилось, что новая кадастровая стоимость слишком низкая. В них речь шла в основном о принудительной аренде – о земле под многоквартирными домами (ставка аренды зависит от кадастровой стоимости участка, поэтому повышение кадастра очень выгодно хозяевам земли. – Прим. ред.). Если у многоквартирного дома был слишком большой кусок земли, который не используется, мы считали площадь, необходимую для этого дома, а для остальной площади высчитали снижающий коэффициент.

– Повлияют ли мнения жителей на проект повышения кадастровой стоимости?

– Если мы по письмам жителей увидим, что системно в чем-то ошиблись, будем работать над улучшением кадастровой оценки, возможно, поменяем методику. Любое замечание не останется без внимания.

Каким будет налог?

– Когда ждать изменения налога на недвижимость?

– Правительство уже дало задание: после того, как будут приняты правила о новой кадастровой стоимости, в течение 12 месяцев Министерство финансов должно разработать новую систему налогообложения недвижимости, чтобы налог был соразмерным.

Министерство юстиции вышло с предложением защитить владельцев единственного жилья от повышения налога – за жилье стоимостью менее 100 тысяч евро налог не удерживать, остальным уменьшить сумму облагаемой налогом кадастровой стоимости на эти 100 000 евро и умножить на коэффициент 0,2. Также они предложили налог на землю под жильем (любым, не только единственным) снизить на 80 процентов. Первая версия законопроекта была передана на обсуждение общества еще в конце января этого года. Возможно, будет снижен налог и на коммерческую недвижимость, который сейчас составляет 1,5%.

Стоит учесть, что по закону самоуправление может ввести свои ставки налога на недвижимость – от 0,2% до 1,5%.

– Когда проект новой кадастровой стоимости должен рассмотреть Кабинет министров?

– Пока мы перепроверяем данные и пытаемся справиться с потоком из более чем 1100 писем. Старемся принимать во внимание критику, перепроверять данные. В конце лета или начале осени проект передадим в Министерство юстиции. И Министерство юстиции уже решит, отдать ли законопроект в Кабинет министров или отправить на доработку. К 15 июля 2020 года мы дали Министерству финансов всю информацию по проекту новой кадастровой стоимости, чтобы они решили головоломку с налогом на недвижимость. Ведь это будет не просто – рассчитать налог так, чтобы он был соразмерным и соразмерным для всех групп недвижимости. **В**

Сегодня в Сейм поданы сразу два предложения отложить введение в Латвии новой базы кадастровой оценки по крайней мере на 2023 год. Ведь власти так и не решили вопрос с отменой налога на недвижимость на единственную собственность или с введением необлагаемого этим налогом минимума жилплощади. А без льгот налоговые платежи жителей Латвии вырастут в полтора-два раза, предупреждают эксперты.

КУПИЛА КВАРТИРУ, А ХОЗЯЙКОЙ НЕ СТАЛА!

Собираетесь купить квартиру? Знайте, даже оформление документов у нотариуса не гарантирует того, что недвижимость станет вашей!

Илона МИЛЛЕР

Из-за коронавируса и вызванного им кризиса, цены на жилье в Латвии постепенно снижаются. Люди, давно мечтавшие о квартире, увидели в этом шанс приобрести ее по приемлемой цене. Но если продавец неспроста избавляется от жилья, то покупатель может остаться и без квартиры, и без денег. Как обезопасить себя от неприятностей?

Утром деньги, вечером – пшик!

– Много лет назад моя мать купила у приятельницы квартиру, из которой планировала сделать коммерческое помещение. Но квартира так и не была зарегистрирована в Земельной книге, как собственность моей матери, – рассказывает Юлия. – Произошло вот что: мама оформила договор купли-продажи в понедельник, однако уже во вторник бывшая хозяйка недвижимости заложила квартиру под кредит. Когда через несколько дней моя мама наконец решила внести свои права собственности в Земельную книгу, ей было в этом отказано, так как квартира оказалась заложена. В Земельной книге стоял запрет на любые действия с этой недвижимостью, в том числе – на смену владельца.

Мама была ошарашена тем, что квартира, которую она купила за большие деньги, ей так и не принадлежит. Даже договор купли-продажи не помог восстановить справедливость.

Разразился скандал. Мамина приятельница, которая продала ей недвижимость и затем заложила ее, написала бумагу, в которой признала факт мошенничества и взяла на себя обязательства выплатить всю сумму залога в течение ближайших двух лет. Мама поверила ей, что через два года залог с квартиры будет снят, и она сможет переоформить недвижимость на себя.

– Насколько мне известно, – продолжает Юлия, – приятельница со временем выплатила залог, однако моя мама, по какой-то причине так и не переписала квартиру на себя. Но это выяснилось лишь после смерти мамы, когда пришло время мне вступить в права наследства. Тогда-то я и узнала, что квартира по документам продолжала оставаться собственностью маминной приятельницы, хотя все эти годы по коммунальным платежам платила моя мама, а не мамина приятельница, и у меня есть доказатель-

ства этого – банковские распечатки со счета моей покойной мамы. Могли ли я, имея договор о купле-продаже этой квартиры, выписку с маминного счета об оплате счетов по коммуналке и письменное обещание маминной приятельницы погасить залог, потребовать в суде, чтобы квартира была признана моим наследством?

Залог и запрет

Так что же это получается? Договор купли-продажи и платежное поручение о переводе средств за покупку квартиры не могут гарантировать покупателю защиту его прав. Получается, продавец имеет возможность заложить квартиру, которая ему больше не принадлежит?

– Сам по себе залог и запрет на действия с залогом – это разные вещи. Запрет на любые действия с недвижимостью ставит не продавец, а лицо, которое выдало кредит под залог квартиры. Это лицо может, как поставить запрет, так и не делать этого, – объясняет адвокат Андрей Адамсонс. – Поэтому, даже если квартира заложена, это не означает, что у покупателя нет возможности внести свои права собственности в Земельную книгу.

Но если вы решите внести права собственности в Земельную книгу, то автоматически признаете залог своим, то есть возьмете на себя обязанность его выплатить. Дело в том, что по закону залог закреплен не за человеком, который заложил квартиру, а за самим имуществом. Значит, как только покупатель вносит свои права собственности в Земельную книгу, он автоматически становится должником.

Если деньги не будут выплачены кредиторю в срок, то заложенная недвижимость может быть передана кредиторю и затем продана с аукциона. Это произойдет, даже несмотря на то, что вы (покупатель) кредит не брали и в залог свою недвижимость не оставляли.

Считается, что при внесении своих прав собственности в Земельную



книгу новый владелец ознакомился со всеми отягощениями, которые закреплены за этой недвижимостью, и соглашается с ними. Тем более что бывают случаи, когда человек изначально знает, что покупает квартиру, на которой имеется отягощение...

– Может, в таком случае покупатель вносит свои права собственности на проблемную квартиру в Земельную книгу?

– Отказываться от регистрации своих прав собственности тоже неправильно, в этом случае покупатель рискует потерять свою недвижимость. До тех пор, пока в Земельной книге будет указано имя прежнего владельца недвижимости, этот человек может продавать ее снова и снова. Более того: на эту недвижимость могут обратиться взыскание судебные исполнители, преследующие прежнего владельца за долги. Поэтому я советую новому владельцу жилья без промедления внести свои права собственности в Земельную книгу, а потом уже обращаться с иском к прежнему хозяину, который зарегистрировал на квартире отягощения после ее продажи и таким образом нарушил закон.

Замечу, что обычно, когда жилье становится залогом возврата кредита, кредитор все-таки вносит в Земельную книгу запрет на любые действия с этим объектом, в том числе – на смену владельца. Видимо, именно в такую ситуацию попала мать вашей читательницы Юлии.

– Я правильно понимаю, что договор купли-продажи не га-

«Мама была ошарашена тем, что квартира, которую она купила за большие деньги, ей так и не принадлежит. Даже договор купли-продажи не помог восстановить справедливость».

рантирует того, что покупатель станет официальным владельцем недвижимости?

– Именно так. Если в Земельной книге указан запрет на любые действия с жильем, то покупатель недвижимости не сможет официально стать его новым владельцем. И никакие доказательства покупки вроде платежного поручения ему тоже не помогут.

Судебный исполнитель уже близко!

– Заложить только что проданную квартиру – это мошенничество?

– Да, потому что продавец получил за нее деньги и теоретически (но не фактически) недвижимость ему больше не принадлежит. Но иногда бывает так, что квартира оказывается заложена не им, а судебным исполнителем, а продавец вроде как и не виноват в случившемся. Представим ситуацию: человек взял кредит, не смог его выплатить, и кредитор подал на него в суд. Человек понимает, что

с ним вот-вот начнет работать судебный исполнитель, который заберет его квартиру в счет долга. Поэтому он принимает решение как можно быстрее продать жилье. На момент подписания договора о купле-продаже на квартире не стоит отягощение, но оно может появиться в любую минуту, как только судебный исполнитель дойдет до Земельной книги. Перед законом продавец чист, и его нельзя обвинить в мошенничестве.

Несколько лет назад в моей практике произошел именно такой случай. Мой клиент отправился в Земельную книгу регистрировать на свое имя только что купленное жилье. В очереди на регистрацию перед ним стоял судебный исполнитель, который «арестовал» жилье, которое купил мой клиент. В результате клиент не смог внести свое имя в Земельную книгу. Запомните: даже, несмотря на то, что у покупателя есть договор купли-продажи, судебный исполнитель до тех пор имеет право наложить на недвижимость арест, пока вы не зарегистрируете свои права собственности в Земельной книге.

Если бы судебный исполнитель стоял в очереди за моим клиентом, то он бы не успел наложить арест на жилье моего клиента и затем продать его на аукционе. Замечу, что таких случаев, когда судебный исполнитель накладывает арест на только что купленное жилье, очень много.

Как себя обезопасить

– Как покупателю обезопасить себя от ситуации, когда он платит деньги, а жилье так и не становится его собственностью или его закладывают в банке?

– Я мог бы посоветовать в день подписания договора или в день перечисления средств перед совершением сделки заглянуть в Земельную книгу www.zemesgramata.lv и узнать, стоит ли на недвижимости отягощение (справка стоит пять евро). И только если отягощения нет, можно подписывать договор купли-продажи и перечислять деньги.

«Замечу, что закон не запрещает заключать сразу несколько договоров купли-продажи на одну и ту же недвижимость».

Но на деле мой совет может не сработать, так как Земельная книга выдает справку, действительную на момент запроса. Если через минуту после получения справки хозяин недвижимости решит ее заложить и поставит отметку об этом в Земельную книгу, то покупатель об этом узнает только тогда, когда придет в Земельную книгу регистрировать недвижимость на себя.

Важный пункт договора

– Поэтому единственный способ как себя обезопасить от подобного

рода развития событий – это составить грамотный договор купли-продажи, который либо поможет покупателю в суде, либо не даст возможность завершить заведомо невыгодную для него сделку, – продолжает наш собеседник. – В грамотно составленном договоре обязательно должен быть пункт о том, что любые отягощения, которые имеются на недвижимости, должны быть погашены прежним хозяином до момента перерегистрации квартиры на нового хозяина в Земельной книге. Это означает, что, если продавец квартиры после подписания договора купли-продажи заложит ее, то не получит деньги. А если он уже получил деньги, то покупатель имеет право обращаться против него в суд.

То же должно произойти, если только что купленное жилье арестует судебный исполнитель из-за долга его прежнего владельца. По этому пункту договора прежний хозяин недвижимости обязуется решить вопрос с судебным исполнителем до момента,

и они там замораживаются до момента (и вот тут покупатель может вписать в договор свои условия): пока новый хозяин не внесет свое право собственности в Земельную книгу или/и не выяснит, что на недвижимости нет никакого отягощения. В этом случае покупателю даже не придется судиться с продавцом, если на квартире окажется отягощение, он просто получит назад свои деньги.

И еще один нюанс. За регистрацию в Земельной книге надо платить налог – 2% от стоимости сделки. Поэтому некоторые покупатели не спешат идти в Земельную книгу, у них нет средств на оплату налога, все накопления были вложены в покупку недвижимости. Но если не занести в Земельную книгу свое имя, продавец может продать недвижимость еще несколько раз. В этом случае покупателю также поможет счет сделки, когда продавец получит деньги за недвижимость только после того, как покупатель накопит средства на оплату налога и внесет свое имя в Земельную книгу.

Идем к нотариусу?

– Можно ли заключить договор купли-продажи квартиры без участия нотариуса?

– Конечно.

– Если договор купли-продажи заключен у нотариуса, должен ли нотариус отметить в Земельной книге, что недвижимость продана, а значит, на нее нельзя наложить никакое отягощение?

– Вы озвучили самое распространенное заблуждение о работе нотариусов при заключении договора купли-продажи. К сожалению, у нотариуса нет законной возможности ставить такую отметку в Земельную книгу, хотя это помогло бы исключить возможность мошенничества.

Замечу, что закон не запрещает заключать сразу несколько договоров купли-продажи на одну и ту же

недвижимость. Более того, в 2031-й статье Гражданского закона написано, что, если заключено несколько договоров купли-продажи, то в силе будет тот, на основании которого покупатель первым поместил свое имя в Земельную книгу.

Идем в суд!

– Давайте разберем ситуацию, которая случилась с нашей читательницей. Если она обратится в суд, есть ли у нее шанс получить квартиру, которую купила ее мама?

– На это нет шансов. Скорее всего, суд выдаст решение, по которому продавец дома будет обязана вернуть Юлии деньги, которые ее мать заплатила за недвижимость. Если у покупателя есть договор купли-продажи, но он так и не стал владельцем недвижимости, на которую заключил договор, то он имеет право через суд требовать назад свои деньги.

Хочу подсказать: Юлии следует просить суд не только вернуть ей деньги, но и наложить на эту квартиру арест, который будет действовать вплоть до окончания судебной тяжбы. Арест нужен для того, чтобы нынешний владелец квартиры ее не продал, не подарил и не заложил. В любом случае, прежде чем судиться, советую показать адвокату все имеющиеся по делу документы, чтобы он сказал, каков процент успеха и есть ли смысл затевать тяжбу.

– Если на квартиру будет наложен арест, смогут ли судебные исполнители забрать квартиру в счет долга ее старого владельца и продать на аукционе?

– Смогут. Но это делается так. Например, на данный момент квартира стоит 20 000 евро, долг владельца тоже составляет 20 000 евро, а сумма, за которую квартира была продана много лет назад, 10 000 евро.

Значит, после продажи квартиры, например за 18 000 евро, 10 000 евро

будут заморожены до тех пор, пока идет суд между Юлией и старой хозяйкой квартиры, и только 8000 разделены между владельцами долга. Если суд станет на сторону истца, то судебный исполнитель будет вынужден вернуть Юлии 10 000 евро. Если суд отклонит иск, то судебный исполнитель заберет деньги в счет долга его нынешнего владельца.

Другие вопросы

– Если вы получили недвижимость в наследство, можно ли повременить с регистрацией права собственности в Земельной книге? Ведь в случае получения наследства тоже надо заплатить налог, и не у всех есть деньги на это...

– Вот здесь можно и не спешить, так как бывший владелец недвижимости умер, а значит, не сможет ни заложить оставленную вам в наследство недвижимость, ни продать ее, ни подарить.

– Если мне подарили недвижимость, надо ли срочно бежать в Земельную книгу или тоже можно подождать?

– Пока недвижимость не оформлена в Земельной книге на нового владельца, прежний владелец жилья может ее продать, заложить, снова подарить и т.д. Ну и судебные исполнители могут наложить на эту недвижимость арест за долги старого хозяина. Поэтому, чем быстрее вы зарегистрируете жилье на себя, тем лучше.

Даже если был оформлен договор содержания в обмен за квартиру, то и в этом случае прежний владелец может сделать с ней все, что угодно. Поэтому надо, не мешкая, занести свое имя в Земельную книгу, заявив о себе, как о новом владельце недвижимости. Ну, или заключить такой договор, согласно которому вы приступаете к своим обязанностям по содержанию прежнего владельца только после того, как недвижимость станет вашей по Земельной книге. **В**

РИГА: ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ ИДУТ ВНИЗ

В августе 2020 года цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги продолжали снижаться, средняя цена квадратного метра сократилась на 0,3% до 807 евро. В целом в этом году цены на квартиры в серийных домах снизились на 1,5%.

Самое большое падение цен в этом году наблюдалось в июле, в августе снижение было уже менее выраженным. Почти во всех микрорайонах столицы цены вообще не показали изменений.

С начала 2020 года стоимость квадратного метра жилья наблюдается только в Болдерае (+0,2%), тогда как во всех остальных крупных микрорайонах Риги с учетом спада последних месяцев цены в целом снизились. Больше других с начала года подешевели квартиры в Плявни-еки (-3,4%).

В августе средняя цена на серийные квартиры снизилась до 807 EUR/m². Это примерно на 50% меньше, чем

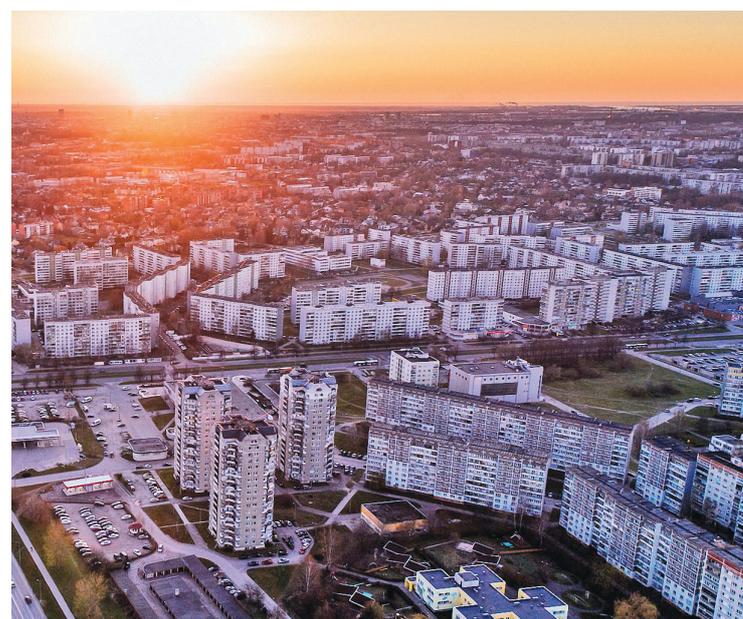
1 июля 2007 года, когда была зафиксирована исторически самая высокая цена за квадратный метр жилья в квартире без ремонта – 1620 евро.

В августе предложение квартир в Риге по сравнению с июлем снизилось на 2%, в части микрорайонов – до 6%. Особенно заметны эти колебания, если сравнивать их с показателями прошлого года. В августе 2019 года на рынке предлагалось в среднем на 14% больше квартир.

В прошлом месяце число выставленных на продажу квартир продолжало снижаться. Например, в Межапарке таких квартир стало на 22% меньше. Прирост же наблюдался в районе Золитуде (+11%).

Если анализировать число выставленных на продажу квартир по числу жителей района, то окажется, что самое большое предложение – в Агенскалнсе, а самое маленькое – в Болдерае.

Самая высокая цена на серийные квартиры в августе наблюдалась в районе Тейки, где средняя стоимость квадратного метра достигла 950 евро. Самая низкая цена сохранялась в Болдерае (585 евро за квадратный метр). **В**



ПОРА ГОТОВИТЬ ПЕЧИ!

За чистку дымохода отвечает домоуправ, за чистку и ремонт самой печи или камина – собственник квартиры!
Как понять, что печь нуждается в ремонте и очистке?

Лиене ВАРГА

Примерно 35% домохозяйств Риги использует печное отопление. В то же время статистика Государственной пожарно-спасательной службы (ГПСС) свидетельствует: каждый десятый пожар связан с отоплением.

- Кто должен чистить вашу печьку?
- Что делать, если печька в квартире разваливается?
- Кто отвечает за чистоту дымохода?
- В каких случаях ваша печька может просто взорваться?
- Как сэкономить половину дров и не потерять в тепле?

Обо всем рассказывают печники, сложившие в Латвии сотни печей и каминов!

Популярно и огнеопасно

Ежегодно в Латвии происходит по 500–700 пожаров из-за неисправных или плохо прочищенных дымоходов. Еще в нескольких сотнях случаев огонь повреждает жилье из-за плохого состояния стареньких печек.

Жители многоквартирных домов Риги часто жалуются, что печи у них прохудились и требуют ремонта. Они ждут помощи от домоуправления, однако наше расследование показало, что за ремонт и даже чистку непосредственно печей отвечают сами жильцы отдельной квартиры.

Как понять, что ваша печька готова развалиться или нуждается в срочной чистке?

– Для начала загляните в печь через очистные дверцы и посмотрите, не валяются ли в ее каналах кусочки кирпича. Если они есть, то первый тревожный звоночек, считайте, прозвенел, – рассказывает Никита Шестаков, печник с 23-летним стажем работы и член Латвийской ремесленной палаты.

По словам Шестакова, вслед за осыпающимся кирпичом в печи появятся щели, через которые угарный газ может начать выходить в помещение.

– В случае, когда появляются микротрещины (толщиной с волос) в швах кладки или между изразцами, жильцам по силам заделать их самостоятельно. Для этого трещинки нужно затереть мокрой губкой или тряпкой. Но наличие осколков кирпича в топке или широких трещин в кладке однозначно говорит о том, что пора вызывать мастера. В противном случае вы рискуете угореть или погибнуть в пожаре, – предупреждает специалист.

Чистота – залог здоровья

Другая важная деталь – сажа. Она является продуктом неполного сгорания топлива.

– Отложения сажи на стенках печи приводят к потерям тепла. Сантиметровый слой сажи снижает интенсивность нагрева печи вдвое. Это значит, что вместо двух часов вам придется топить свою печьку четыре, – рассказывает печник и эксперт по отопительным системам Владимир Матюшов.

В своей жизни Владимир Матюшов придумал и собственноручно собрал сотни печей и каминов. Не раз он видел, как вовремя не счищенная сажа приводит к разрушению самых хороших печей.

– Материал печи из-за перетопа начинает разрушаться. Я знаю случаи, когда печь в буквальном смысле слова разваливалась, а жильцы водой из ведер заливали вывалившиеся из нее горящие дрова, – подтверждает Никита Шестаков.

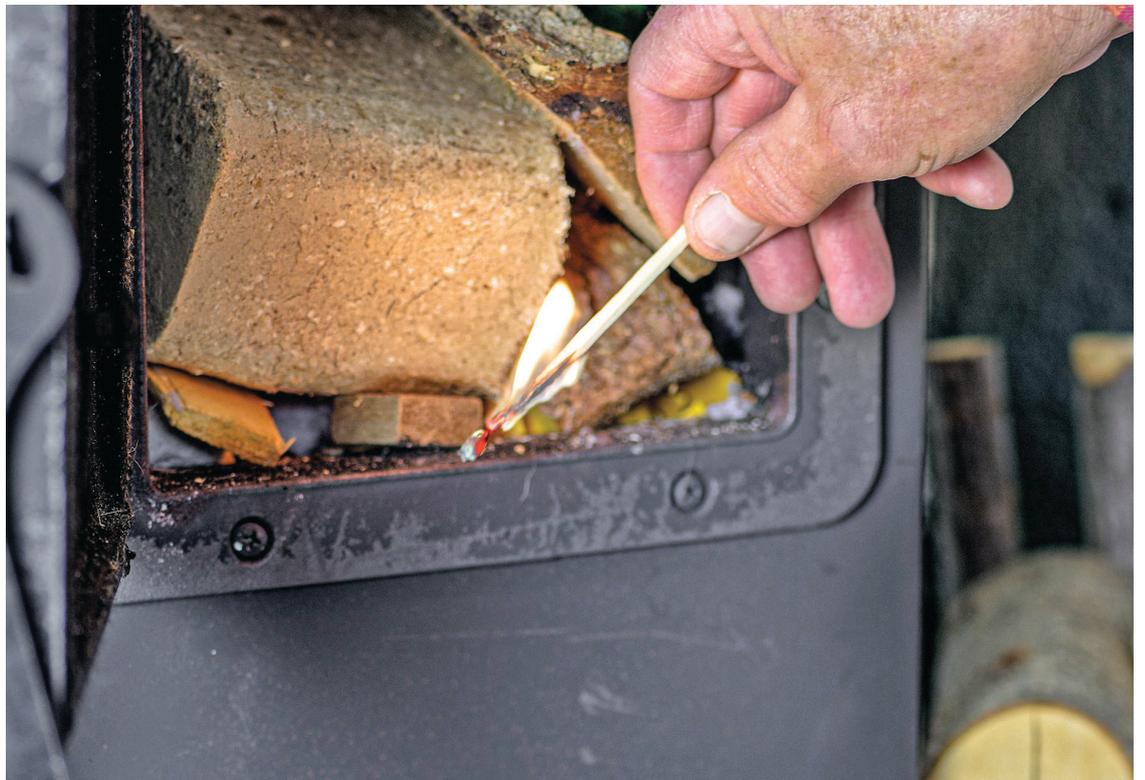
О том, что пришло время чистить саму печь, можно понять и по характеру дыма из трубы.

– Нередко зимой наблюдаю, как из трубы валит черный, тяжелый дым, будто в доме топят сапогами. Страшно подумать, что происходит в самой печи! Очевидно, она забита. Теоретически почистить печь может и трубочист, но все-таки идеальный кандидат на эту работу тот самый печник, который складывал эту печь. Ведь он знает конструкцию, – считает Владимир.

По его словам, во время горения дров забитые сажой проходы не дают угарному газу полностью уйти в дымоход и заставляют его искать иные пути. Таким образом угарный газ оказывается в помещении. В лучшем случае в квартире или доме появляется характерный запах и духота, в худшем – жильцы получают отравление со смертельным исходом.

Чистка самой печи может занять от 40 минут до часа, а то и больше. Однако специалисты рекомендуют заодно чистить и дымоход, являющийся важной и неотъемлемой частью всей отопительной системы.

Чисткой дымоходов занимаются трубочисты, которых в Латвии бо-



лее 70. Если законы нашей страны ничего не говорят об обязательной чистке печей, то к чистке дымоходов выдвигают самые строгие требования. Как правило, дымоходы в старых домах необходимо чистить дважды в течение отопительного сезона. Первая очистка должна быть проведена до 1 ноября.

Доверить чистку дымоходов можно только сертифицированному специалисту, который по результатам выдаст собственнику акт. Самостоятельно чистить трубы может только сам владелец многоквартирного дома. В многоквартирных домах работы по очистке дымоходов организует домоуправление, плата за это включена в квартирные счета жильцов.

Труба не менее важна

Но вот дымоход почищен, трещины в печке затерты, но тяга как будто неудовлетворительна. Наши люди идут на разные хитрости, чтобы тягу увеличить. Печники рассказывают, что некоторые умельцы для этого увеличивают высоту дымохода.

– Для этого в старую кирпичную трубу вставляют кусок металлической трубы, которая возвышается примерно на метр. Но практика показывает, что в холода этот металл промерзает, отчего тяга в печи только слабеет раза в три, – рассказывает Владимир Матюшов.

Но даже о старом кирпичном дымоходе нужно позаботиться перед хо-

лодами, утеплив его. Дело в том, что остывший дым в трубе превращается в конденсат, смешивается с сажой и превращается в липкое вещество вроде пластилина.

– Видели черные подтеки под трубами? Прямое следствие не утепленного дымохода. Смесь пропитывает насквозь кирпичную кладку. Причем не только в той части, где дымоход выступает на улицу, а уже на холодных, не отапливаемых чердаках. Если дымоход не проверять и не утеплять, то до пожара недалеко. В своей практике я видел не раз, как масса загорается, и из трубы вырывается пламя на высоту двух-трех метров, – предупреждает Владимир.

Достаточно двух-трех таких возгораний, и даже новый дымоход разрушается. Решит проблему плотно, герметичное утепление участков трубы, которые подвергаются перепадам температур.

– Тысячи домов оборудованы кирпичными дымоходами. Но неужели материал, из которого строят дома, не годится для трубы?

– Только на какое-то время. Рано или поздно перепады температур и конденсат сделают свое дело. Не утепленный дымоход просто разорвет, – отвечает Владимир.

Если старый дымоход уже «потек», его придется полностью менять. Печник Никита Шестаков считает, что спасением на будущее может стать специальная керамическая гильза на всю длину дымохода, которую закла-

дывают еще на стадии строительства новой трубы.

– Во-первых, материал рассчитан на высокие температуры. Во-вторых, сажа к нему липнет довольно плохо, а значит, ее легко почистить.

Металлическую трубу достаточно утеплить по всей ее длине.

Генератор сажи

К печному отоплению относят и металлические дровяные котлы.

– Многие модели таких котлов, на мой взгляд, можно смело назвать генераторами сажи и дегтя. Причин тут несколько. Первая – конструктивные дефекты, допущенные еще на стадии проектирования котлов. Второе – незнание правил эксплуатации устройства. В итоге владельцы домов расходуют вдвое больше топлива, чем нужно, и все равно не могут добиться комфортной температуры, – говорит Владимир.

Вдобавок в помещении накапливается угарный газ. По словам Владимира, проблемы решаются просто. У дровяных котлов есть специальные дверцы для подачи вторичного и третичного воздуха. Пользование этими системами в значительной степени улучшает горение, тем самым избавляет от сажи и перерасхода топлива.

– У меня были клиенты, которые 10 лет топили котел, даже не зная, для чего эти люки. За сезон они сжигали около 10 кубометров дров, хотя для котла достаточно трех, максимум пяти, – вспоминает мастер.

СОВЕТ ПЕЧНИКА

«В качестве профилактики я рекомендую раз в месяц сжигать в своей печи картофельную кожуру. Она очищает печь от сажи».

Печник Никита Шестаков

Не гонитесь за температурой

Важный элемент эффективной и безопасной эксплуатации печи – топливо. Эксперты рекомендуют использовать дрова деревьев лиственных пород, которые дают меньше сажи по сравнению с сосной и елью.

Самыми «жаркими» являются дуб с его девятью сотнями горения и ясень (1044 градуса), «холодными» – осина (612 градусов), ольха (552) и тополь (468). Наши эксперты говорят, что для латвийских печей оптимальной является береза с 800–900 градусами. Брикеты горят с той же температурой, с которой горят деревья, из которых они изготовлены.

– Выбирая топливо, следует учитывать и предел огнеупорности материала. Можно запросто испортить металлическую печь. Конструкция под воздействием слишком высокой температуры деформируется и лопается. Это справедливо и для кирпичных печей. У них также есть свой предел, и перетопить кирпичные печи не надо, – пояснил Владимир.

Вообще обращение с дровяной печью требует не только опыта, но и знаний. Некоторые жители десятилетиями топят неправильно и собственными руками губят самые лучшие печи.

– Многие думают: чем больше пламя, тем быстрее в доме станет тепло. Они закидывают дрова, не переставая, не понимая, почему печь не разогревается прямо сейчас. Однако массивная печь начинает отдавать тепло только через пять-шесть часов, достигая максимальной температуры нагрева часов через восемь.

В итоге, если хозяин без ума набросал в топку дров, то через восемь

часов до печи уже не дотронуться. Как следствие – перерасход топлива и чрезмерная нагрузка на конструкцию. Это в разы повышает вероятность разрушения самой лучшей печи и пожара.

– Температура поверхности печи не должна быть выше 60 градусов Цельсия. Проверить, не перетоплена ли печь, легко. В разных местах потрогайте печь тыльной стороной ладони. Если вы не можете удержать руку, так, что жжет, то топить больше не надо, – рекомендует Никита Шестаков.

Он также дал совет, как правильно топить печь.

– Когда топливо хорошо разгорелось, необходимо отрегулировать процесс горения. Пламя должно быть соломенно-желтого цвета. Если оно красное, то мало воздуха и надо сильнее открыть поддувало, если пламя синее, то воздуха много и поддувало следует прикрыть. Дальше необходимо призадвинуть шибер до половины или больше, но так, чтобы печь не дымила. Таким образом вы сможете добиться максимального КПД. Когда остались только угольки, без пламени, прикройте шибер еще, оставив только небольшую щель для выхода дыма. Только когда уже все потухло и нет угольков, вышуху можно закрывать целиком, – рекомендует эксперт.

Печники настоятельно не советуют сжигать в печах бытовой мусор, особенно пластик и полиэтилен, лакированную мебель, крашенные доски, не разжигать сырые дрова с помощью бензина.

Никто, кроме вас

– Как выбрать печника, который отремонтирует имеющуюся печь или качественно, технически грамотно построит новую?

Наши собеседники признались, что сами они самоучки. Владимир Матюшов в 19 лет окончил Елгавское 45-е училище с дипломом каменщика, а специальность печника осваивал, перенимая теоретический и практический опыт у мастеров из России и Белоруссии. Позже обучал будущих коллег по цеху в Елгавском техническом лицее (в прошлом 45-е училище. – Прим. авт.) по им же разработанной программе.

– Мой последний выпуск состоялся где-то в 2000 году. Учат ли латвийские учебные заведения печников сегодня? Не слышал, – развел руками Владимир Матюшов.

Не встречал таковых и Никита Шестаков. Он азы профессии осваивал, работая с пожилым мастером и постепенно переходя на собственные проекты. Он до сих пор тесно общается с мастерами из Екатеринбургa и Петербурга. На данный момент построил более двухсот печей и каминов, ремонты же подсчету не поддаются.

На данный момент Шестаков состоит в Латвийской ремесленной палате.

– Для того, чтобы претендовать на звание мастера, печнику пять лет нужно отработать в роли простого подсобника опытного мастера, потом – столько же подмастерьем. В палате не учат профессии, а лишь проверяют имеющиеся навыки, проводят курс педагогики (для обучения учеников в будущем). Если кандидат соответствует, то получает сертификат мастера. Этот сертификат дает возможность выполнять государственные заказы, официально называться и работать печником в ЕС, – поясняет Никита Шестаков.

Впрочем, как утверждает Владимир Матюшов, главное в мастере это не диплом, а руки:

– Мне приходилось переделывать печи после многих горе-мастеров, – рассказал печник. – Некоторых бракоделов я узнаю уже по почерку. Судя по их работам, в книги они не заглядывали, поэтому печи строят на глазок. А ведь клиент в итоге выбрасывает деньги на ветер, да еще рискует здоровьем и жизнью. **В**

СОВЕТЫ ПОЖАРНО-СПАСАТЕЛЬНОЙ СЛУЖБЫ:

- Загрязненный дымоход является огнеопасным. Возгорание продуктов горения печи быстро распространяется по всей поверхности дымохода, где температура доходит до 1000°C. Это может создать трещины в корпусе кирпичного дымохода, открывая тем самым путь горячим дымовым газам и пламени к стенам, потолкам и конструкциям крыши, что может привести к возгоранию всего здания.
- Сажу из дымоходов, печей и дымовых каналов необходимо прочистить до начала отопительного сезона (1 ноября) и как минимум один раз в течение всего сезона в период с 1 ноября по 1 марта. Раз в пять лет сертифицированный специалист должен проводить оценку всей отопительной системы. Если использует-

ся газ – раз в год, если производитель не определил иначе.

- Загрязненные системы вентиляции способствуют быстрейшему распространению пламени. Чистить их следует не реже, чем раз в пять лет. Если на объекте используется газ, то – не реже одного раза в три года.
- Любые легковоспламеняющиеся материалы, которые используются в стеновых, потолочных или напольных конструкциях или декоративные элементы должны располагаться не ближе 10 см от дымохода, в свою очередь от люка для очистки – не меньше чем в 20 см.
- Установите дымовой детектор. В обязательном порядке они должны быть во всех жилых зданиях и квартирах с 1 января 2020 года. **В**

ТАРИФ RĪGAS SILTUMS С НОВА ПОНИЗИТСЯ!

Хорошие новости для рижан: стоимость тепла в начале отопительного сезона будет на 23% ниже, чем в прошлом году

С 1 октября этого года для жителей Риги уже в четвертый раз за год будет понижен тариф на тепловую энергию. Стоимость мегаватт-часа составит 39,77 евро вместо прежних 40,46 евро.

Что положительно, новый тариф на тепловую энергию будет действовать до 31 июля 2021 года. Однако с 1 августа 2021 года тариф снова немного поднимется – до 40,94 евро за МВт-ч.

Почему так? Оказывается, с апреля по август этого года предприятие *Rīgas siltums* благодаря низким ценам на газ получало незапланированные доходы. Компания эти свои доходы честно подсчитала и снизила тариф для конечных потребителей еще на 1,7% или 0,69 евро за МВт-ч. по сравнению с тем, что действует в сентябре.

В новом отопительном сезоне тарифы *Rīgas siltums* будут на 23% ниже, чем в прошлом году. Очень надеюсь, что это скажется на квартирных счетах рижан.

Напомним, что ровно год назад ситуация сильно отличалась от нынешней, теплоэнергия дорожала на глазах. Стоимость теплоэнергии для жителей Риги с 1 августа 2019 года повысилась сразу на 16,9% – до 51,9 EUR/MWh без НДС.

Во что это вылилось во время отопительного сезона, все мы прекрасно помним: рижане получили огромные в сравнении с прошлым сезоном счета, и это несмотря на очень теплую зиму.

Почему нужно было так резко поднимать тариф год назад? Чем вызвано решение *Rīgas siltums* трижды снизить тариф на тепло с апреля 2020 года? Наконец, если уж тариф так лихорадит, не следует ли ждать нового резкого роста зимой 2020/2021 гг?

Эти вопросы мы задали напрямую Нормунду Талцису, председателю правления *Rīgas siltums*.

– Значительное повышение тарифа на тепло год назад было необходимо, – считает Нормунд Талцис. – Дело в том, что тариф на отопление на 70% зависит от стоимости топлива. В 2019 году цена природного газа пошла вверх, и мы никак не могли на этот процесс повлиять.

– В 2019 году вы говорили, что за счет повышения тарифа жители должны оплатить вдобавок и финансовые потери, которые образовались у *Rīgas siltums* из-за роста газовых цен. Получается, что к 2020 году рижане уже компенсировали вам эти убытки?

– Эти убытки в общей сумме составляли 12 миллионов евро, что на тот момент было для предприятия существенно. На данный момент рижане частично уже компенсировали нам эти потери.

– *Rīgas siltums* закупает газ сразу на шесть месяцев вперед. Значит ли это, что до весны 2021 года тариф на отопление для Риги не должен расти?

– Мы производим только 30% от необходимой Риге теплоэнергии, остальное закупает у независимых производителей по конкурсу (то есть по самой низкой доступной цене – прим. ред.). Я могу гарантировать, что тепло из наших теплоцентралей в течение этого времени не подорожает. Но я не могу отвечать за политику других производителей. **В**

Как менялся тариф?

С 1 августа 2019 года по 1 октября 2020 года, предприятие *Rīgas siltums* четыре раза снижало тариф на тепло.

- Тариф с 1 августа 2019 года по 31 марта 2020 года – 51,90 EUR/MWh без НДС.
- Тариф с 1 апреля по 1 июня 2020 года – 48,08 EUR/MWh без НДС.
- Тариф с 1 июня по 1 августа 2020 года – 45,69 EUR/MWh без НДС.
- Тариф с 1 августа по 1 октября 2020 года – 40,46 EUR/MWh без НДС.
- Тариф с 1 октября 2020 года – 39,77 EUR/MWh без НДС.



У вас проблема? Напишите нам на margita7071@gmail.com, и мы передадим вопросы специалистам

КАК ДЛЯ КВАРТИРЫ РАССЧИТЫВАЮТ ПЛАТУ ЗА ОБСЛУЖИВАНИЕ?



«Какие нормативные акты определяют, как управляющий должен подсчитывать количество проживающих в квартире лиц? В нашей не задекларирован ни один человек и постоянно никто не проживает, однако раз или два раза в месяц семья собственников приезжает на выходные. Это два взрослых и два ребенка.

До января 2020 года в квартирном счете было указано, что в квартире проживает один человек, что казалось логичным, ведь хозяин квартиры должен выполнять свои обязанности. Однако уже с февраля управляющий указал, что в квартире живут уже двое, хотя на самом деле эти люди живут и задекларированы в другом городе и находятся одновременно в двух местах не могут. Неужели семья должна по полной оплачивать счета и в одной, и в другой квартире?»

Порядок начисления платы за обслуживание квартиры и связанные с этим услуги определяют правила Кабинета министров № 524, изданные на основании Закона об управлении жилыми домами.

В этих правилах сказано, что плата за обслуживание не зависит от числа жильцов. Число проживающих в квартире лиц

влияет только на оплату вывоза отходов. Для того, чтобы определить, сколько людей живет в квартире, управляющий должен либо использовать сведения о количестве задекларированных лиц, либо задокументировать, как именно и на основании каких данных он констатировал число жильцов. **B**

НАНИМАТЕЛЬ И НАКОПЛЕНИЯ НА РЕМОНТ КВАРТИРЫ



«Должен ли жилец вносить деньги на ремонт арендованной квартиры? Должен ли наниматель за собственные средства заказывать кадастровые замеры и вносить свой договор найма в Земельную книгу?»

В нашей ситуации квартира принадлежит самоуправлению и не подлежит приватизации. Квартиру мы получили в виде жилищной помощи малообеспеченному лицу – пенсионеру. Может ли управляющий требовать, чтобы такой человек уплатил налог на недвижимость, если дом вообще не занесен в Земельную книгу? Как в таком случае определяется размер налога и куда идут наши взносы?» Дзинтра

Арендатор не должен вносить деньги на ремонт дома напрямую. Но в состав платы за наем входят также расходы на управление и содержание жилого дома, а также амортизация дома. Отчисления на амортизацию могут составить нужную для ремонта дома сумму.

Но однозначного ответа на вопросы Дзинтры нет, поскольку многие вещи регулируются не законом, а договором найма.

Что касается занесения договора найма квартиры в Земельную книгу, то это возможно только с согласия владельца квартиры.

Теперь о налоге на недвижимость. Его размер определяет самоуправление. Предположим, что управляющий в данной ситуации может быть посредником между нанимателями и самоуправлением, которому он перечисляет полученный налог в 100-процентном размере. **B**



МОЖЕТ ЛИ УПРАВЛЯЮЩИЙ ПРОВЕРИТЬ, ЕСТЬ ЛИ У МЕНЯ В КВАРТИРЕ ДЕТЕКТОР ДЫМА?



«Может ли управляющий многоквартирным домом проверить, установлены ли в отдельных квартирах детекторы дыма и проведена ли проверка электропроводки, которую нужно повторять раз в 10 лет?» Интс

Одна из главных задач управляющего – заботиться о безопасной эксплуатации жилья и таким образом защищать интересы всех жителей дома. С 2020 года все владельцы квартир обязаны установить у себя детекторы дыма. Управляющий домом имеет право проверить, как владельцы отдельных квартир выполняют эти требования нормативных актов. **B**

ВЛАДЕЛЕЦ КВАРТИРЫ ОТКАЗЫВАЕТСЯ ЗАМЕНИТЬ СТОЯК! ЧТО ДЕЛАТЬ?



«В нашем пятиквартирном доме заменены почти все стояки, исключением стал участок между первым и вторым этажом. Причина в том, что хозяйка квартиры на первом этаже не соглашается пустить мастеров, поскольку для работ им придется снять у нее кафель. Уже были аварийные ситуации, когда грязная вода с верхних этажей скапливается в ванне моей квартиры на втором этаже и не уходит, даже течет через край.

Как в этой ситуации действовать? Ведь, по сути, у меня постоянная авария – квартиру затопливает, причем квартира у меня застрахована. Нужно ли зафиксировать отказ соседки от ремонта на общем собрании владельцев квартир? А может, она сама должна выдать справку о том, что отказывается менять стояк за средства дома? Как в аварийной ситуации взыскать ущерб с соседки?» Инесе

– В 7 пункте 10-й статьи Закона о квартирной собственности говорится, что одной из обязанностей любого владельца квартиры является обеспечение доступа в квартиру специалистов, уполномоченных общим собранием или управляющим. Например, квартировладелец обязан впустить в квартиру ремонтников, которые собираются провести трубы, нужные для нормальной эксплуатации жилого дома, укрепить конструкции и т.п. Также любой владелец квартиры обязан пустить уполномоченных управляющим или общим собранием лиц, чтобы они провели обследование его жилища.

Это значит, что квартировладелец должен позволить замену стояка между этажами, особенно, если в доме имеется аварийная ситуация и решение о ремонте принято на общем собрании дома.

Если сосед не соглашается на такое решение, владельцы квартир должны обратиться в суд.

Но предположим, что в ожидании суда вы постоянно подвергаетесь залитию. В такой ситуации хозяин застрахованной квартиры должен приглашать экспертов своего страхователя, которые зафиксируют причину залития. После этого владелец квартиры получит страховое возмещение, а страховщик обратит регресс на виновное лицо. **B**

ПОМОГИТЕ, ДОМОУПРАВ НЕ ИМЕЕТ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ КВАЛИФИКАЦИИ



«На общем собрании собственников жилого дома председателем правления и управляющим домом был выбран человек, у которого нет предусмотренного законодательством образования для управления домом (жилая площадь – около 4000 квадратных метров). Выбор пояснили тем, что за отсутствие нужного образования у управляющего санкции законом не предусмотрены. Это действительно так?» Бригита

Выбор управляющего жилым домом является ответственностью общности владельцев квартир. То есть поручить управление домом конкретному управляющему можно только общим решением собственников. Такое решение принимается в порядке, предусмотренном Законом о квартирной собственности, после чего с управляющим заключают договор об обслуживании дома.

Управление жилым домом относится к сфере частного права, поэтому в нормативных актах действительно не предусматривается административная ответственность за управление домом без соответствующей квалификации.

За вопросами профессиональной квалификации управляющего должен следить собственник жилого дома.

Если у управляющего, которого выбрали жители, нет нужной профессиональной квалификации, то владельцы квартир могут использовать свои права на прекращение отношений с данным домоуправом. В таком случае они должны передать управление домом другому управляющему, который будет соответствовать требованиям закона.

Но не обязательно доводить дело до разрыва отношений с домоуправом. Можно потребовать, чтобы имеющийся управляющий получил нужную квалификацию сам или нанял на работу лицо, которое уже имеет нужное образование. **В**

СОСЕД НЕ ЗАКРЫВАЕТ НАРУЖНЫЕ ДВЕРИ!



«Нам принадлежит квартира в многоквартирном доме. Осенью и зимой наружные двери постоянно стоят настежь открытыми, из-за этого понижается температура и в нашей квартире. Мы переговорили с отдельными жителями, которые снимают муниципальные квартиры и попросили закрывать двери. На это мне ответили, что двери будут стоять открытыми, потому что у этих жильцов есть котики и «им нужно гулять». Я просила закрывать двери хотя бы в то время, когда коты возвращаются домой, но мою просьбу проигнорировали. Что мне делать?» Монта

Эта распространенная ситуация не имеет простого решения. Конечно, соседи, которые не закрывают за собой наружные двери, не только создают неудобства владельцам других квартир, но и, возможно, причиняют ущерб всему дому. Ведь при понижении температуры зимой возникает риск промерзания системы отопления водоснабжения. Увы, но связь между поступками соседей и дорогостоящим ремонтом

труб бывает сложно доказать. В решение таких соседских споров не вмешивается и полиция.

Что же делать? Владельцы квартир, собрав большинство голосов, могут установить в доме двери с автоматической системой закрывания. А если после этого отдельные лица попытаются повлиять на нормальную работу таких дверей, можно обращаться в полицию с жалобой на порчу общего имущества дома. **В**



КАК УЗНАТЬ, КТО ВЛАДЕЕТ КВАРТИРАМИ В НАШЕМ ДОМЕ?



«Мне принадлежит квартира, и я хочу провести в доме опрос жителей о пользовании общей собственностью. По кадастровой информации я нашла данные примерно 3/4 собственников квартир нашего дома. Значит ли это, что остальные собственники еще не внесли свои квартиры в Земельную книгу? Считаются ли они владельцами квартир и нужно ли им высылать анкеты для опроса? Как получить сведения о таких квартировладельцах? На какой адрес посылать опросные листы тем собственникам, которые задекларированы в другом месте? Что еще мне необходимо иметь в виду, чтобы не нарушить требования по защите личных данных?» Татьяна

Латвийская ассоциация управляющих и обожителей домов поясняет: для того, чтобы принять решение о порядке пользования общей собственностью дома, необходимо согласие 3/4 собственников квартир. Для того, чтобы получить мнение квартировладельцев, нужно искать способы связаться с ними, в том числе – отправляя опросные листы по месту декларирования.

Государственная земельная служба информирует: могут быть случаи, когда жилой дом лишь частично разделен на отдельные квартирные собственности. Также бывает, что жилой дом полностью разделен на отдельные квартиры, но их владельцы еще не занесли свое право собственности в Земельную книгу или эти квартиры еще вообще не проданы. Сведения о владельцах таких квартир получить трудно.

Если это государственный или муниципальный жилой дом, нужно иметь в виду, что приватизация такого жилья осуществляется согласно Закону о приватизации государственных и муниципальных домов. В начале приватизации такие дома сначала регистрируют как собственность государства или местных властей, а далее в соответствии с договором купли-продажи квартиры уже регистрируют на имя приватизировавших их собственников.

В соответствии с 927-й статьей Гражданского закона владелец квартиры может полностью распоряжаться своей собственностью только после закрепления его прав в Земельной книге. Если в соответствии с данными, зарегистрированными в Государственной системе кадастровой информации, часть приватизированных квартир по-прежнему принадлежат государству или са-

моуправлению, то за всеми пояснениями нужно обращаться в учреждение, которое занимается приватизацией (в Риге – приватизационная комиссия).

Государственная инспекция данных информирует, что с 25 мая 2018 года в Латвии применяется регула Европарламента (ES) 2016/679 о защите личных данных физических лиц, их обработке и свободном обороте. Татьяна задала вопрос по обработке информации об идентифицированных физических лицах – владельцах квартир. Обработка такой информации тоже подпадает под действие регулы.

В соответствии с 1 пунктом 6 статьи регулы, обработка данных является законной, если при этом соблюдается как минимум одно из оснований, упомянутых в этом пункте (согласие, выполнение договора, юридическая обязанность, общественные интересы, защита жизненно важных интересов или соблюдение личных интересов). Получается, что Татьяна может законно воспользоваться данными о владельцах квартир только в случае, если соблюдено одно из перечисленных условий.

На наш взгляд, основанием для обработки данных в случае Татьяны может быть подпункт Регулы о реализации ее законных интересов. Инспекция поясняет, что в таких случаях человеку важно доказать, что польза от обработки личных данных превышает потенциальный вред.

Одновременно инспекция обращает внимание на то, что обработка личных данных должна быть по возможности минимальной. Если можно разослать анкеты без упоминания данных физических лиц, то надо выбрать именно такое решение. **В**

Часто бывает, что уровень шума вроде бы невысок, а ощущение такое, будто голова вот-вот взорвется. Возможно, за вашим окном висит кондиционер или стоит морозильная установка магазина. Эти устройства издают шумы низких частот.

ШУМ ПО СОСЕДСТВУ МЕШАЕТ СПАТЬ!

А. ШЕВЧЕНКО

Источники шума бывают разными – это и громкий сосед за стенкой, и вентиляция магазина за окном, и грохот мусоровоза. В Латвии существуют разные учреждения, куда измученный житель имеет право обратиться за помощью.

Наши будни нельзя представить без звуков: мы разговариваем и слышим, звуки помогают нам ориентироваться. Однако громкий и импульсивный шум, как правило, производит человек. И это может обратиться против него самого, поскольку шум считается фактором загрязнения окружающей среды и при длительном воздействии может повредить вашему здоровью.

От шума можно заболеть

Под бытовым шумом по большей части мы понимаем шум, который создают, например, соседи. Причиной такого шума чаще всего становится музыка или ремонтные работы. Вредны ли это назойливые звуки для окружающих? Оказывается, вредны!

Всемирная организация здоровья в 2009 году указала категории людей, которым ночные шумы вредят больше всего. В группу риска входят:

- дети
- пожилые люди
- беременные
- хронические больные
- сменные работники.

Врач-гигиенист Майя Шнепсте из Отдела общественного здоровья Инспекции здоровья в интервью *Ivportals.lv* рассказала:

– Шум – это психосоциальная проблема. Одному человеку приятно слушать громкую музыку и разговоры, другого это выводит из себя. Наш слух быстро адаптируется, поэтому к небольшим шумам мы привыкаем, вскоре перестаем слышать машины или поезда. Однако внезапные и очень громкие шумы, например, звук двигателей самолета, мы переносим намного хуже.

Высокочастотные шумы (тот же звук пролетающих самолетов) хорошо изучены. Ученые знают, что такие звуки могут вызвать проблемы со

здоровьем. А вот влияние бытовых шумов исследовано куда меньше.

– Если шум продолжается в течение одной ночи или даже недели, то последствий не будет, – говорит врач, – но если ситуация повторяется в течение полугода или года, то человек может потерять работоспособность, у него начнутся проблемы с концентрацией внимания. Можно сказать, наступает его социальная изоляция.

Борьба во сне

Наше правительство давно приняло нормативы о допустимом уровне шума, их можно найти в правилах Кабинета министров № 16, в четвертом приложении. В жилых помещениях и спальнях шум не должен превышать следующих значений:

- днем с 7.00 до 19.00 – до 35 dB (A);
- вечером с 19.00 до 23.00 – до 35 dB (A);
- ночью с 23.00 до 7.00 – до 30 dB (A).

Эти величины были выбраны не случайно. В рекомендациях Всемирной организации здоровья сказано, что шум на уровне 30 dB (A) не может разбудить спящего человека. Если звук становится громче, человек может и не проснуться, но отреагирует. Доктор Шнепсте сравнивает это с борьбой – при шуме сердце спящего человека начинает биться быстрее, он ворочается, будто и в самом деле борется с неожиданной помехой.

Что делать с низкими частотами?

Часто бывает, что уровень шума вроде бы невысок, а ощущение такое, будто голова вот-вот взорвется. Возможно, за вашим окном висит кондиционер или стоит морозильная установка магазина. Эти устройства

издают шумы низких частот. Врач-гигиенист говорит:

– Поскольку общий шумовой фон невысок, такие низкочастотные шумы хорошо слышны и вызывают неприятные ощущения. При замерах шума оказывается, что нормы не превышены. Шум едва слышен, а люди его буквально «нутром чувствуют».

В таких случаях страдающим жителям нужно обращаться в Инспекцию здоровья.

– Часто мы можем добиться решения проблемы, – говорит доктор Шнепсте. – В прошлом году мы получили 95 заявлений о шуме в жилых помещениях, и многие жалобы были связаны именно с низкочастотными звуками.

На такой случай помогут и нормы правил Кабина, относящиеся к внешним непрерывным шумам. Их громкость не должна превышать 55 dB (A). В таких случаях Инспекция здоровья проводит замеры на балконах, террасах и т. п.

Если Инспекция здоровья во время проверки обнаруживает, что уровень шума – внутреннего или внешнего – превышен, нарушитель должен устранить источник беспокойства соседей. В соответствии с 13 пунктом правил Кабина № 16 ответственность за такие нарушения несет лицо, которое владеет, управляет или пользуется устройством, из-за которого были превышены нормативы по шуму. Соответствующее лицо обязано покрыть все расходы, связанные с замерами шума.

Полиция готова вмешаться

Теперь следующий вопрос: что делать с соседями? Громкие голоса, хлопки дверями, лай собак, включенные на полную громкость радио или телевизор... Постоянные шумы по соседству могут вызвать раздражение, агрессию или тревогу. Ученые давно знают, что люди воспринимают шумы по-разному. Для особо тонких натур звуки за стенкой могут стать настоящей пыткой.

Ситуация осложняется тем, что откровенный разговор с шумными соседями может полностью испортить и отношения, и настроение. Обиженный



житель уходит в расстройстве и начинает задумываться о мести.

Но не спешите с опрометчивыми поступками. Общественный порядок в жилых домах должно обеспечивать самоуправление. Если вам мешает громкий шум (независимо от времени суток), нужно звонить в муниципальную полицию. Имейте в виду, что полицейские не станут измерять уровень шума, а соберут показания соседей и постараются сами сориентироваться в ситуации.

Инесе Криевина, специалист по общественным отношениям Рижской муниципальной полиции, рассказывает:

– Полиция всегда советует жителям перво-наперво переговорить и попробовать решить проблему самостоятельно. Наших работников стоит вызывать только в случае, если переговоры провалились.

В случае, если шумит сосед, работники полиции выяснят обстоятельства и примут заявления жителей других квартир. Инесе Криевина говорит, что для привлечения шумного жильца к ответственности необходимо получить показания нескольких соседей, а также заявления от них:

– Ведь мы должны увериться, что таким образом соседи не мстят друг другу за прежние обиды.

За шумное поведение жителя могут и наказать. В понимании Латвийского административного кодекса крики, музыка и проч. является мелким хулиганством.

Аттракцион «Дрель на ночь»

Еще один интересный вопрос, это ремонт за стенкой, а особенно – любимый мужчинами аттракцион «Дрель в полночь». В таких случаях страдающие соседи тоже могут приглашать муниципальную полицию. Также жители имеют все основания нажаловаться

полицейским на соседа, затеявшего поздно вечером громкие работы во дворе (например, если он пилит дерево).

Много ограничений по шуму предусмотрено и в правилах самоуправления. В Риге действуют обязательные правила № 125, согласно которым ремонт и строительные работы, связанные с повышенным уровнем шума (сверление, ковка, стук), позволено начинать только с согласия владельцев дома или управляющего. Причем нужно письменно договориться о дате, месте и специфике работ.

Если работники муниципальной полиции Риги обнаруживают, что строительные работы согласованы с Рижской стройуправой, но все равно мешают покою жителей, то акт о нарушении пересылают именно в Стройуправу. Она может оценить ситуацию и даже запретить дальнейшее строительство.

Все жалобы в Инспекцию здоровья

Итак, подведем итоги. Если шумят беспокойные соседи, нужно звонить в муниципальную полицию. Если шум вызван хозяйственной деятельностью, устройствами или транспортными средствами, жители должны обращаться в Инспекцию здоровья (ул. Кляяну, 7, Рига, LV-1012, **67819671**).

Жители имеют право письменно требовать, чтобы инспекция произвела замеры шума. В заявлении необходимо указать суть проблемы, имя и фамилию заявителя, адрес и контактную информацию и поставить свою подпись.

Однако Инспекция здоровья не может помочь, если спать вам мешает, например, громкий мусоровоз. В таких случаях лучше всего переговорить с домоуправлением. **B**