

ВЫКУПАЕМ ХОЗЯЙСКУЮ ЗЕМЛЮ!

Стр. 2

Новый опыт: управляющий помогает жителям закончить отношения принудительной аренды

КАК ПРОДВИГАЕТСЯ УТЕПЛЕНИЕ ДОМОВ?

Altum: «Все выделенные на реновацию средства нужно освоить до конца 2023 года»

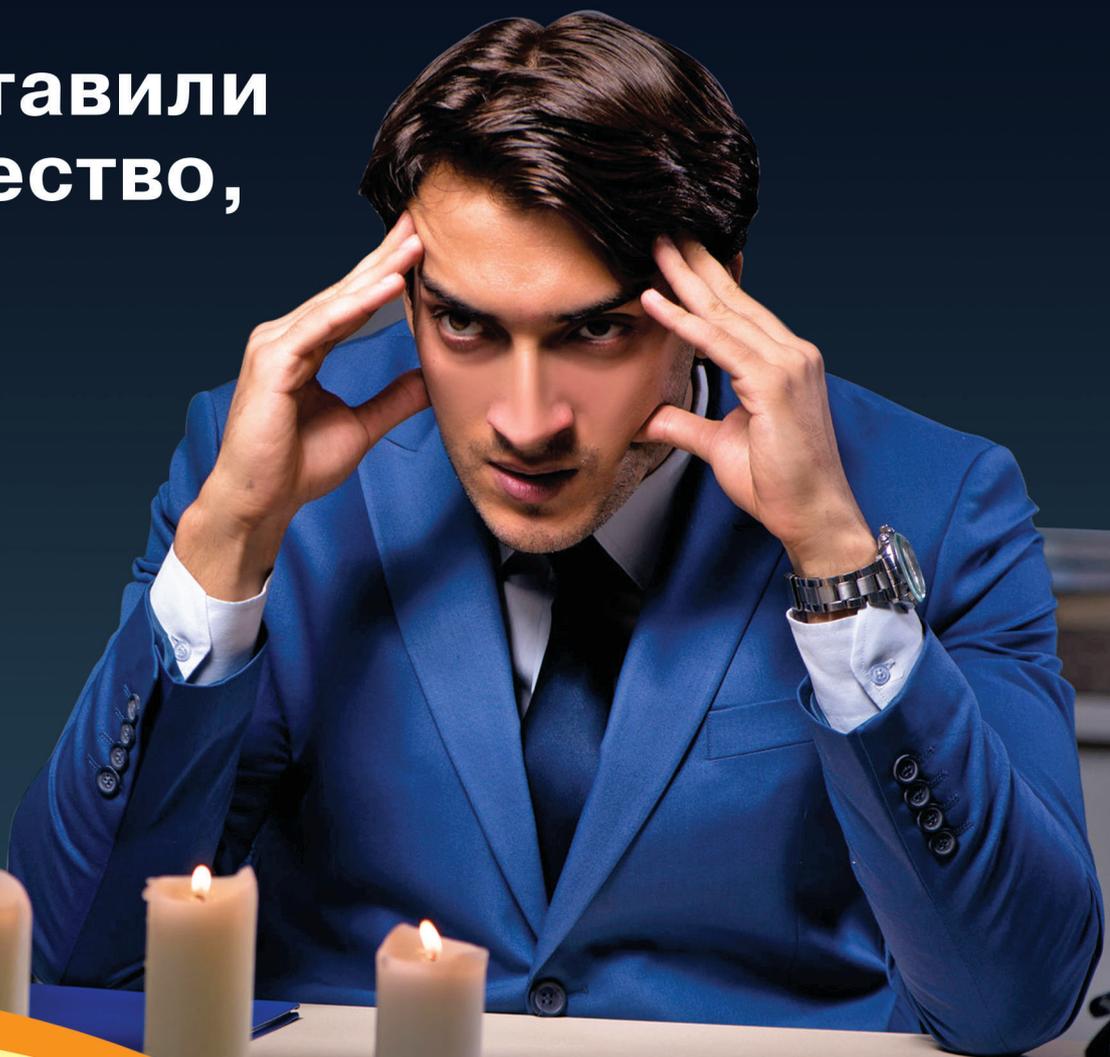
Стр. 10–11

№10 (146), октябрь 2020 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

«СЧЕТЧИК СЛОВНО ВЗБЕСИЛСЯ!»

Профессору выставили счет за электричество, которое он не потреблял!

Стр. 8–9



МАКЛЕР БОЛЬШЕ НЕ ОБМАНЕТ

Посредников в сделках с недвижимостью взяли на контроль!
Как работает новая система?



Стр. 6

ВЫКУПАЕМ ХОЗЯЙСКУЮ ЗЕМЛЮ!

Новый опыт: управляющий помогает жителям закончить отношения принудительной аренды

А. ШЕВЧЕНКО

Жители Латвии десятилетиями ждут от властей решения по вопросу хозяйской земли под домами. Однако Закон о прекращении раздельной собственности так и не принят, а стоимость аренды постоянно растет. Что остается жителям и домоуправам? Только одно – брать организацию выкупа земельных участков в свои руки.



Игорь Трубка, руководитель домоуправления Rīgas namu apsaimniekotājs

мов Латвии стоят на участках земли, принадлежащих третьим лицам. Это значит, что собственники 110970 квартир вынуждены оплачивать аренду хозяйской земли.

Как правило, ставка аренды в Латвии составляет 6% от кадастровой стоимости участка в год. Земельная служба оценивает кадастровую стоимость хозяйской земли в рамках от 130 до 180 миллионов евро. Следовательно, каждый год собственники квартир выплачивают землевладельцу по 8–10 миллионов евро.

Суды длились много лет

Нередко между жильцами и землевладельцем разворачиваются судебные разбирательства. Например, шесть домов по ул. Раунас потратили на суды несколько лет.

– Ранее этими домами управляла компания *Māju serviss KSA*, затем – компания *Toto nami*, – рассказывает Игорь Трубка, руководитель домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – Жители по большей части платили за аренду земли, но управляющий не перечислял все полученные средства землевладельцу. Отсюда и большой конфликт.

Переняв дома в 2013 году, домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs* потратило немало сил на то, чтобы защитить владельцев квартир. Ведь землевладелец, по сути, требовал от них повторной оплаты аренды за срок до 2013 года.

– Но дело окончилось мировым соглашением на наших условиях, – говорит Трубка. – Землевладелец отказался от требований к жителям за срок до 2013 года, а жители заключили с ним новые договора аренды за условиях, которые в то время определял закон.

Теперь это образцовый двор

Решив вопрос с судами, жители шести домов по ул. Раунас постановили привести территорию в порядок.

– Дворы этих домов были в очень плохом состоянии, – подтверждает управляющий. – Мы решили попытаться счастья и подать заявку на участие в программе Рижской думы по восстановлению дворов за средства самоуправления. Но получили несколько отказов, ведь земля под домами была хозяйской. Самоуправление требовало от нас согласовать все работы с землевладельцем.

Что приятно, хозяин земли пошел навстречу жильцам и подписал нужные бумаги. Летом 2020 года на ул. Раунас начался масштабный ремонт внутриквартальных дорог. За несколько месяцев двор, который был позором района, превратился в образцовый. Но на этом дело не закончилось.

Гром с ясного неба

Так как хозяин земли знал о планах благоустройства, то в 2020 году дал жителям предложение о выкупе земли, рассказывает Игорь Трубка:

– Было предложено выкупить несколько участков земли по ул. Раунас, 35, 35/2, 37, 37/2, 39, 39/2 и двумя соседними домам, одним из которых управляет *Rīgas namu pārvaldnieks*, а другим – кооператив.

Надо сказать, что в начале 2020 года жители не отреагировали на предложение землевладельца. Но в середине года грянул гром: правительство и Сейм объявили о повышении кадастровой стоимости недвижимости с 2022 года. Собственники квартир поняли, что при повышении кадастровой оценки земли под домами вырастет также стоимость аренды.

Также стоит напомнить, что парламент все-таки готовит ко второму чтению новый Закон о прекращении раздельной собственности, согласно которому предполагается дать собственникам квартир право выкупа хозяйской земли под домами именно по кадастровой стоимости.

Но ведь если кадастр через год вырастет, то вырастет и потенциальная стоимость выкупа земли.

Откуда взять такие деньги?

Жители оценили все эти аспекты и проявили интерес к выкупу земли под домами прямо сейчас, до ожидаемого повышения цен.

Землевладелец сообщил, что готов продать землю по текущей кадастровой стоимости. Но тут обнаружилась следующая проблема: цена участков под домами составляет 1040000 евро. Как выплатить такую сумму?

– *Rīgas namu apsaimniekotājs* устроил встречу уполномоченных представителей домов, чтобы узнать, согласны ли они с таким предложением землевладельца, – рассказывает Игорь Трубка. – В целом старшие по домам сочли предложение выгодным, но уполномочили нас просить у землевладельца скидку. Что ж, хозяин земли согласился предоставить 10-процентную скидку на условиях, что до 20 октября представители домов выкупят 1/3 участка, а 2/3 участка будут выкуплены позже (после собраний в домах).

Бонус для жителей составляет 100000 евро, что выливается в экономии средств в размере 10000–15000 евро для каждого дома.

– Для того, чтобы достичь этой экономии, *Rīgas namu apsaimniekotājs* готов профинансировать сделку по выкупу земли и позволить владельцам квартир расплатиться за землю постепенно, – сообщил управляющий.

Игорь Трубка говорит, что в каждом доме будет проведено собрание, на котором собственники квартир должны принять общее решение о выкупе земли.

Жители становятся собственниками земли!

У *Rīgas namu apsaimniekotājs* уже есть опыт выкупа хозяйской земли под домами по ул. Ислицес, 5 и Ислицес, 12. По этим адресам управля-

ющий уже помог жителям приобрести землю, а собственники квартир практически 100-процентно расплатились за покупку.

– Но ведь домоуправление, заплатив миллион евро вместо собственников квартир, несет огромные риски!

– Да, риски есть, – признает Игорь Трубка, – но они невелики. Ведь если жители не воспользуются правом выкупа земли, то *Rīgas namu apsaimniekotājs* продолжит выставлять им счета за аренду земли. Другой вопрос, что мы не хотим этим заниматься, аренда земли – это не наш бизнес.

– Собственники квартир, которые решат расплатиться за выкуп земли в рассрочку, должны будут платить домоуправлению за аренду?

– Нет, человек не должен будет платить аренду после заключения договора о выкупе своей части земли. А собственник квартиры, который откажется от выкупа земли, продолжит платить арендную плату на прежних условиях, только не предыдущему хозяину, а *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

Мы рассчитываем, что предложением выкупить землю воспользуются хотя бы 70% собственников квартир по этим адресам, – продолжает Игорь Трубка. – Изменения коснутся примерно 400 семей. По нашему опыту, стоимость сделки для каждой квартиры составляет 2000–2500 евро. Если человек хочет оплатить выкуп не сразу, а в течение 5 лет, то ежемесячный дополнительный платеж составит около 40 евро в месяц.

Впереди у домоуправления – очень сложная процедура по проведению опросов, оформлению документов, разделу земли между домами, заключению договоров о выкупе и привлечению финансирования.

Что изменится для жителей после выкупа земли? Во-первых, расплатившись за свою часть участка, в будущем они должны будут платить только налог на недвижимость. Во-вторых, они смогут свободно благоустроить территорию у дома, более не завися от воли «земельного барона». **B**

После ремонта задумались о выкупе

В 2020 году Рижская дума в рамках городской программы провела ремонт дорог и восстановление стоянок по ул. Раунас. Сложность заключалась в том, что земля под шестью домами принадлежала частному владельцу – компании *Zemju pārvalde*, которую в переговорах с жителями представлял такой известный адвокат, как Нормунд Шлитке.

Однако жителям удалось получить разрешение землевладельца на благоустройство дворов. А после завершения работ они серьезно задумались о выкупе участка. Казалось, что организовать этот процесс будет очень сложно, но на помощь владельцам квартир пришло их домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

Платим хозяевам миллионы!

Сначала немного статистики. По данным Государственной земельной службы, 3677 многоквартирных до-

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

Учет воды **БЕЗ** коррекции

опыт **25** ЛЕТ

☎ 20040513

info@sistemsserviss.lv

SIA RĪGAS SILTUM SERVISS

- Ликвидация аварий 24/7
- Аварийное техническое обслуживание на основе договора
- Сантехническое обслуживание и ремонт в многоквартирных домах
- Сервисное обслуживание теплоузелов
- Ремонт сантехники любого типа (устранение протечек, замена сантехнических приборов)

AVĀRIJAS DIENESTS
INFO TĀLRUNIS +371 24333312
INFO@RIGASSS.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

СИТУАЦИЯ: УПРАВЛЯЮЩИЙ ПОТРЕБОВАЛ ПЛАТУ ЗА ПОДГОТОВКУ СЧЕТА



«Живу в Риге, на бульваре Анниньмуйжас, 38. Наш дом обслуживает предприятие Civinity. В начале года в счете за квартплату появилась новая позиция – «За подготовку счета». За что управляющий требует ежемесячную плату в размере 3,38 евро, если в договоре на управление и обходывствование ясно написано, что плата за подготовку счета и его отпратку уже включена в оплату за обслуживание? На мой взгляд, дополнительную плату взимают с нас нечестно. Что вы может посоветовать жителям?»

Отвечает Санита Гертмане, руководитель отдела по связям с общественностью Центра защиты прав потребителей Санита Гертмане:

– В конце 2019 года и в 2020 году Центр защиты прав потребителей (ЦЗПП) получил немало жалоб от жителей на действия группы предприятий АВ Civinity (в нее входят 000 Hausmaster, АО CS Komerсserviss и 000 Labo namu agentūra) в Латвии. Потребители жаловался, что с них требуют плату за выписку ежемесячного счета за квартиру, и просили разобраться, насколько это соответствует требованиям нормативных актов.

В конце 2019 года группа предприятий Civinity разослала потребителям сообщение о прямых расчетах. В них было указано, что согласно Закону об управлении жилыми домами управляющий предлагает обществу владельцев квартир принять решение о дальнейшем порядке расчета за коммунальные услуги. До момента, пока будет принято решение о производстве прямых расчетов с поставщиками коммунальных услуг управляющий будет обеспечивать выписку счетов за коммунальные услуги, взимая за это ежемесячно сумму в размере 3,38 евро.

Оценив действия группы предприятий Civinity, ЦЗПП констатировал признаки нечестной коммерческой практики. А именно:

- выслал потребителям сообщение о введении прямых расчетов, управляющий не дал им достаточно времени на принятие общего решения. Эти действия группы предприятий Civinity признаны грубым профессиональным нарушением, не соответствующим коммерческой практике.
- действие группы предприятий Civinity, при котором в сообщении о

введении прямых расчетов не указана окончательная цена на подготовку счета управляющим (цена указана без учета НДС), признается вводящей в заблуждение коммерческой практикой.

Оценив характер констатированных нарушений и их возможное влияние, а также другие существенные обстоятельства, ЦЗПП предложил группе предприятий Civinity в дальнейшем в своей деятельности в Латвии обеспечить соответствие своей коммерческой практики требованиям нормативных актов страны. ЦЗПП предложил группе предприятий Civinity в своей деятельности:

- обеспечить потребителям достаточно время для принятия обществом владельцев квартир решения как в данной, так и в других похожих ситуациях.
 - информировать потребителей о конечной цене на услуги группы предприятий Civinity, включив в нее налоги и пошлины, или, если из-за особенности товара или услуги цену обоснованно невозможно рассчитать, заранее указать вид расчета цены как в данном случае, так и в других похожих ситуациях.
- ЦЗПП учитывает, что нормативные акты разрешают группе предприятий Civinity требовать от потребителей плату за выписку счета за коммунальные услуги. В отдельных случаях отдельные предприятия группы Civinity (например, Labo namu agentūra) с опозданием, но тем не менее инициировали и организовали принятие решения общности владельцев квартир в тех многоквартирных жилых домах, в которых еще не было принято решение о виде оплаты.

Дополнительно ЦЗПП констатировал, что Labo namu agentūra смогла

экономически обосновать плату, конкретно речь идет о 4,06 евро. Одновременно ЦЗПП пришел к выводу, что отдельные предприятия группы Civinity (например, Labo namu agentūra) постарались исправить свою ошибку, не указав в сообщениях конечную цену. Тем потребителям, кто обратился с заявлением в предприятие, не отказывали в помощи, в индивидуальном порядке объясняя, из чего состоит плата.

ЦЗПП обращает внимание группы предприятий Civinity и других предприятий отрасли управления домами на то, что плата за выписку счета за коммунальные услуги исторически включалась в плату за управление. Ее выделению в отдельную позицию способствовали поправки в Закон об управлении жилыми домами, принятые 19 декабря 2013 года. В соответствии с ними была предусмотрена возможность ввести систему прямых расчетов между поставщиками коммунальных услуг и владельцами квартир для оплаты расходов, необходимых для содержания жилого дома.

ЦЗПП указывает, что выделение платы за выписку счета из общей платы за управление не имеет юридического основания.

В связи с этим плата за выписку счета за коммунальные услуги должна быть включена в общую плату за управление. Таким образом, ЦЗПП предлагает группе предприятий Civinity и другим предприятиям отрасли управления в дальнейшем свою деятельность вести так, чтобы плата за выписку счета за коммунальные услуги была включена в общую плату за управление.

В дополнении ЦЗПП предупреждает, что в случае повторения или продолжения подобной деятельности Центр защиты прав потребителей имеет право применить взыскание к нарушителю, например, денежный штраф в размере 10 процентов от нетто оборота последнего финансового года, но не более 100 000 евро.

ЦЗПП также призывает потребителей сообщать центру о случаях, когда предприятия группы Civinity (или кто-либо другой, оказывающий услуги управления) в своей деятельности не соблюдают призыв ЦЗПП. **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 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 Pļavnieki, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр Āgenskalns, ул. Смильга, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр Dzirciems, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр Ziemeļi, ул. Ханзас, 7
 - Культурный центр Imanta, бульв. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр Ilūciems, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах **Rīgas namu apsaimniekotājs:**
 - ул. Гоголя, 5, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях **Rīgas namu pārvaldnieks**
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 12 ноября

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

✓ Как нужно обслуживать жильё?
✓ Кто заплатит за ремонт?
✓ Какие права есть у жителей?
✓ Почему растут тарифы?
Обо всём этом — на нашем портале www.vmeste.lv!

KREMATORĪJA 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

«ВЫ ГОТОВЫ ПЛАТИТЬ ПО 600 ЕВРО В МЕСЯЦ?»

Подсчитано, сколько стоит отремонтировать серийный дом!
Жителям не справиться без поддержки государства



Илона МИЛЛЕР

В январе 2020 года Госконтроль опубликовал шокирующие результаты ревизии по безопасности жилых зданий. Оказалось, что 60% проверенных зданий подвержены серьезному риску пожара, и еще в 60% случаев обнаружены повреждения, несущие угрозу безопасности жильцов. Как сохранить жилой фонд страны в долгосрочной перспективе, рассказал Гирт Бейкманис, председатель Латвийской ассоциации управляющих домами.

Опасно жить

Напомним, что в январе 2020 года Госконтроль пришел к выводу, что безопасность жилых зданий в Латвии ухудшается на глазах. Более того: многие из проверенных домов даже опасны для здоровья и жизни.

Например, в 51 доме по ходу исследования выявлены серьезные риски пожароопасности: во многих случаях раскошились трубы печного отопления, печные трубы выведены в каналы вентиляции, имелись и другие повреждения. Во многих случаях были констатированы повреждения кровли и фундамента, угрожающие безопасности конструкций. В 62% эксперты обнаружили текущие крыши здания или залитые водой подвалы.

Также в ходе проверок выяснилось, что в 50% случаев жильцы дома не знали о его реальном состоянии, поскольку никто не проводил в доме технические проверки.

Также Госконтроль пришел к выводу, что работа муниципальных стройуправ не ориентирована на предотвращение рисков: сами специ-

алисты с профилактическими осмотрами в дома не приходят, а главным образом реагируют на жалобы от населения. В результате в стране нет принудительной системы приведения домов в порядок, хозяева игнорируют требование стройуправ самим содержать дом так, как полагается.

Многие дома настолько запущены, что прямо сейчас требуется по 100 000 евро и больше вложений, чтобы минимально привести каждый из них в порядок. Таких денег нет ни у самоуправления, ни у жильцов.

Госконтроль рекомендовал Министерству экономики обратить внимание на проблему ветшающего жилого фонда и разработать программу по его оздоровлению. Пока такой программы нет, и управляющие Латвии беспокоятся о будущем жилого фонда.

«У нас нет долгосрочной жилищной политики!»

Гирт Бейкманис – руководитель Латвийской ассоциации управляющих домами, а также глава управляющей компании *CDzP*, которая обслу-

живает многоквартирные дома в Цесисе. Своим мнением о восстановлении домов он поделился в ходе семинара «Новости управления и восстановления жилых домов-2020».

– По данным статистики около 90% латвийцев живут в домах, построенных до 1990 года, – сообщил эксперт. – Если посмотрим на эти данные подробнее, то окажется, что 70% латвийцев проживает именно в многоквартирных домах. Так что все долгосрочные проблемы жилого фонда Латвии связаны с содержанием и сохранением домов советской постройки.

О ревизии Госконтроля Гирт Бейкманис отзывался с одобрением и говорит, что она хорошо отражает имеющуюся ситуацию.

– Мы, управляющие, понимаем, почему дома недостаточно хорошо содержатся и почему не получается вовремя организовать их ремонты. Эта история началась с того дня, когда семьям в Латвии разрешили приватизировать муниципальное и государственное жилье. Большинство новых частных собственников квартир на момент приватизации не осознавали той ответственности, которая легла на них с приобретением жилья в частную собственность. Многие не понимают этого даже теперь, спустя тридцать лет.

Понятно, что приватизация жилья в то время была необходима, она дала мощный толчок для развития экономики. Но в то же время государство использовало приватизацию, чтобы уйти от ответственности за многоквартирные дома, о которых до тех пор, пусть и минимально, оно заботилось.

В результате мы получили то, что получили. В Латвии нет долгосрочной жилищной политики,

считает глава ассоциации. Видны попытки упорядочить кое-что в отдельных сферах, но таким образом мы лишь оказываем неотложную помощь в самых острых случаях.

Десять лет до часа X

– Национальные и европейские нормативные акты требуют, чтобы до 2030 года мы обеспечили каждому латвийцу приемлемое и безопасное жилье, – продолжает Гирт Бейкманис, – также Латвия должна позаботиться о том, чтобы жители получали основные коммунальные услуги по приемлемой цене, а развалины были полностью приведены в порядок.

На выполнение этих задач у нас осталось менее 10 лет. Но пока единственным лучиком света на этом трудном пути для нас является программа реновации жилья на условиях 50-процентного софинансирования ЕС, которую сегодня администрирует финансовое учреждение Altum.

Новые программы поддержки очень нужны собственникам жилого фонда. Ведь в заключении Госконтроля сказано, что примерно 25% латвийцев проживают в домах и квартирах с существенными дефектами. Такие дома технически не обследованы, в них высоки риски пожара, управляющие при составлении планов не предусматривают нужных дому работ.

Бейкманис говорит, что в основе всего этого лежит не нерадивость управляющих, а неспособность самих жителей вкладывать достаточные средства в ремонт и благоустройство жилья. И совершенно ясно, что без государственных инвестиций эти дома в порядок не привести.

Сначала помогите, а потом наказывайте

По мнению Госконтроля, муниципальные стройуправы недостаточно тщательно обследуют запущенные жилища, а если и обнаруживают серьезные нарушения, то недостаточно строго за них наказывают. Гирт Бейкманис считает, что этому тоже есть объяснение:

– Нельзя решением стройуправы наказывать людей за то, что у них не хватает средств на ремонт своего дома. Сначала само государство должно предоставить жителям инструмент поддержки (например, обеспечить долгосрочные кредиты на ремонт под низкие проценты – прим. ред.), а потом уже наказывать тех, кто не пользуется этим инструментом.

Вопрос государственной программы для поддержки ремонта домов стоит чрезвычайно остро, говорит Бейкманис, ведь нормативные сроки службы домов советской постройки подходят к завершению.

– Я хочу привести в пример три реальных хрущевки, построенные в 1959–1960 гг в Цесисе. Согласно правилам Кабинета министров №907, срок эксплуатации таких домов составляет 60–70 лет. Как мы видим, общий их срок службы уже подходит к завершению, а срок эксплуатации отдельных коммуникаций, труб,

дверей и т.п. и подавно истек. Отдельные элементы, например, окна на лестничных клетках, в некоторых хрущевках отживают уже третий нормативный срок эксплуатации.

Три дома на одной улице

Далее управляющий рассказал о различной судьбе этих трех домов, стоящих на одной улице.

– Первый дом по ул. Райня, 20 не решился на реновацию. Его жители пошли другим путем: как только у дома накапливаются средства, они вкладывают их в небольшие ремонтные работы. У дома были проблемы с гидроизоляцией фундамента, их удалось устранить. Также жители постепенно заменили окна на лестничных клетках, установили новые теплоузлы и отремонтировали подъезды. Вот и все работы, которые были со временем выполнены в доме без привлечения кредитов.

Однако возьмем теперь аналогичный дом по ул. Райня, 16. Жители этой пятиэтажки проголосовали за комплексную реновацию, причем сделали это в то время, когда не были доступны разные программы поддержки и софинансирования ЕС. В 2007 году собственники квартир этого дома собрались вместе, проголосовали за утепление и взяли на эти цели банковский кредит сроком на 12 лет. В то время работы стоили дешевле, чем теперь, и жителям вполне хватило 50 000 евро, чтобы утеплить фасад (с использованием 100-миллиметрового слоя пенополистирола) и чердак, заменить крышу, окна и двери на лестничных клетках и установить новый теплоузел.

Третий дом на ул. Райня, 18 выбрал третий вариант и в 2019 году выполнил комплексную и очень качественную реновацию при помощи гранта по программе *Altum*. Для утепления фасада использовали 150-миллиметровый слой

Давайте же посмотрим на результаты, которые приносят инвестиции в улучшение дома. В доме по ул. Райня, 16 при полной реновации были установлены радиаторы с горизонтальной разводкой, регуляторами и индивидуальными счетчиками тепла. Каждый жилец этого дома может сам определять, как отапливать квартиру и сколько платить за отопление.

Данные за декабрь 2019 год и январь 2020 года показывают, что после качественной реновации жители угловых квартир и квартир первого этажа перестали мерзнуть, потребление тепла по всему дому выровнялось. К тому же теперь владелец средней квартиры размером в 50 квадратных метров в этом доме может сократить свои платежи за отопление до 26 евро в месяц.

Но что в это время происходит в соседнем неутепленном доме по ул. Райня, 20? По словам Гирта Бейкманиса, в этом доме владелец средней квартиры площадью в 50 квадратных метров платит за отопление больше 70 евро в месяц.

– Но к самым интересным выводам приводит нас ситуация в доме по ул. Райня, 16, который прошел простую реновацию в 2007 году, – считает Бейкманис. – Счета за отопление в этом доме по сей день остаются невысокими. Это значит, что утепление фасада даже 100-миллиметровым слоем пенопласта оправдывает себя даже спустя 13 лет после завершения работ. Владелец средней квартиры площадью в 50 квадратных метров в пятиэтажке по ул. Райня, 16 платит за тепло около 47–50 евро в месяц.

При этом собственники дома по ул. Райня, 16 в течение 12 лет выплачивали кредит в размере 0,46 евро с квадратного метра в месяц (24 евро в месяц со средней квартиры площадью в 50 квадратных метров). Однако уже в этом году жители полностью выплатят кредит и общий квартирный счет для каждого из них существенно сократится.

жени, поскольку рано или поздно от жителей потребуются крупные инвестиции на приведение его в порядок.

Где брать такие деньги?

Управляющий подсчитал, что для немедленного ремонта дома по ул. Райня, 20 потребовалось бы около 380 тысяч евро (440 евро на квадратный метр жилплощади или 7500 евро на квартиру).

– Такова стоимость долгосрочного сохранения этого дома, – комментирует Гирт Бейкманис. – Но подобный проект можно осуществить только при поддержке со стороны государства и ЕС. В противном случае, надеясь на карман жильцов, отремонтировать дом будет очень сложно, если не невозможно.

Если бы жильцы дома по ул. Райня, 20 решили сами оплатить все ремонтные работы, то выплата кредита в долгосрочном периоде стоила бы им около 3,5 евро с квадратного метра жилплощади, то есть около 160 евро в месяц для двухкомнатной квартиры. Плюс жители были бы обязаны по-прежнему оплачивать коммунальные платежи и обслуживание дома. Это значит, что средний счет за квартиру повысился бы до 220–300 евро в месяц, говорит Бейкманис.

Переехать – это не вариант

– Есть ли альтернативное решение для таких домов?

– Конечно, можно не предпринимать ничего и запустить дом до аварийного состояния. Но что собственники квартир будут делать, если стройуправа констатирует, что дом стал опасен? Пойдут снимать квартиру в таком же доме по соседству? Мы подсчитали, что аренда двухкомнатной квартиры в таком же доме в Цесисе стоит в среднем 250 евро в месяц, что вместе с коммунальными платежами выливается для семьи в ежемесячные расходы в 350–380 евро.

Можно, конечно, купить жилье в новостройке, где не нужно вкладывать большие деньги в ремонт. Но квартиры площадью около 50 квадратных метров в новостройках нашего региона стоят, начиная от 50 000 евро. Причем это будут квартиры, в которых уже кто-то жил, квартиры на первичном рынке стоят намного дороже.

– Так что же в этих условиях делать с жилым фондом страны? Может, проще все снести и построить заново?

– На мой взгляд, экономически выгодно все-таки привести в порядок уже имеющиеся дома. Это будет самое дешевое для собственников решение, особенно при наличии софинансирования из фондов ЕС.

Но если дом не получает софинансирования ЕС, то выполнять ремонтные работы в кредит, как я уже говорил, очень затруднительно. Предположим, что у жителей хватит смелости обратиться за кредитом и стоимость восстановления дома не превысит 500 евро на квадратный метр жилплощади. Это опять-таки значит, что в течение ближайших пяти лет жителям надо платить за квартиру по 500–600 евро в месяц, что большинству домохозяйств совершенно недоступно.

В результате напрашивается вывод о том, что Латвии необходим государственный механизм поддержки собственников квартир, которые пожелают привести в порядок свои дома. И возможно, что правильный момент для запуска такого механизма наступил именно сейчас, в период коронакризиса и либерального отношения к дефициту бюджета. **В**

Нельзя наказывать людей за то, что у них не хватает средств на ремонт своего дома. Сначала само государство должно предоставить жителям инструмент поддержки.

утеплителя, для утепления чердака – 300-миллиметровый слой. Также в ходе работ в доме провели встроенную систему вентиляции, чтобы в помещениях не скапливалась влага. Стоимость проекта составила 277 тысяч евро, это в пять раз больше, чем потратили жители соседнего дома по ул. Райня, 16. Однако дому по ул. Райня, 20 половину необходимых средств выделил *Altum*. С учетом банковского кредита, полученного на 15 лет, жители должны будут постепенно выплатить за реновацию около 170 тысяч евро.

Сравниваем цены и платежи

Сравнивая эти три проекта, можно понять, что сколько стоит и какие работы по восстановлению домов действительно окупают себя, считает глава ассоциации. С одной стороны, если сегодня мы хотим качественно отремонтировать и утеплить жилье, то должны быть готовы на большие инвестиции и кредиты, которые придется возвращать в течение длительного времени. С другой стороны, если прямо сегодня не вкладывать средства в дом, то срок его эксплуатации сократится, как это и происходит в первом доме из примера по ул. Райня, 20.

Кто в самом выгодном положении?

Гирт Бейкманис предлагает посмотреть на проблему восстановления домов еще под одним углом и сравнить коммунальные платежи во всех трех пятиэтажках: неотреставрированной, отреставрированной 12 лет назад и прошедшей комплексную реновацию в прошлом году.

– Жители полностью реновированного дома по ул. Райня 18 сегодня платят больше, чем жители соседних домов. Это происходит, потому что собственники этого дома отдадут кредит, взятый для финансирования комплексной реновации.

Жители дома по ул. Райня, 16 находятся в самой выгодной ситуации, поскольку в 2007 году потратили на реновацию гораздо меньше, однако тоже достигли заметной экономии теплоэнергии.

Может показаться, что лучше всего жителям неутепленного дома по ул. Райня, 20, поскольку они не брали кредита и свободны от обязательств. Но они получают самые высокие счета за теплоэнергию. В долгосрочной перспективе этот дом находится в самом невыгодном поло-

А МОЖЕТ, ПОМЕНИТЬ ЗАКОНЫ?

Как следовало бы поменять правовое регулирование, чтобы упорядочить сферу коммунальных услуг и обслуживания жилья?

– Лично мне кажется, что в отдельных сферах наше правовое регулирование застряло в 1990-х., это, например, нормативных актов в сфере коммунальных услуг, – отзывается Гирт Бейкманис. – Поставщики этих услуг говорят: «Границей нашей ответственности является стена дома, мы отвечаем за поставку воды и тепла только до дома или до общего счетчика, а дальше нас ничего не интересует!» Но это неправильно.

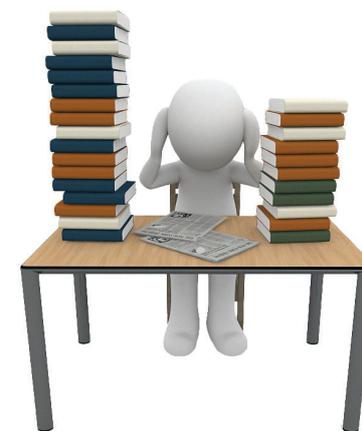
За услуги платит не дом, а реальные живые люди. А эти живые люди сегодня могут стать банкротами, и управляющий никогда не сможет получить у них деньги на покрытие задолженности. Поэтому главное, что нам необходимо, это правовые акты, которые обеспечат возможность взыскивать долги с конкретных квартир.

К тому же я не могу представить вторую настолько привилегированную отрасль народного хозяйства, как поставка коммунальных услуг. Сегодня все предприниматели стараются удержать клиента и предлагают ему выгодные условия, они вынуждены считаться с тем, что в их магазинах что-то испортится, а что-то будет украдено, и берут эти риски на себя. А вот поставщики коммунальных услуг уверены, что за все им заплатит потребитель.

Но так не может происходить. Пора посмотреть на вопрос глубже. Например, установить, что границей ответственности поставщика коммунальных услуг является не дом, а конкретная квартира. Нам говорят: «Это невозможно, потому что внутренние сети дома принадлежат жильцам!» Но нет никакой проблемы в том, чтобы сделать поставщика услуг держателем этих сетей.

Как вариант, можно ввести в наших домах двухуровневый учет коммунальных услуг, чтобы четко видеть, на каком этапе пропадает, например, вода. Решение можно найти, было бы только желание...

Кроме того, сегодня на основании Гражданского закона нам говорят, что сосед не отвечает за долги соседа. В то же время нам говорят, что за общие долги дома отвечает вся общность собственников квартир. Я вижу в этом большое противоречие. Нам нужно упорядочить законы, чтобы это противоречие устранить. **В**



«НАДО НАЙТИ СРЕДСТВА ДЛЯ ЗАЩИТЫ ДОБРОСОВЕСТНЫХ ЖИТЕЛЕЙ!»



В преддверии отопительного сезона актуализировалась проблема тепловых долгов жителей многоквартирных домов, возможностями их оплаты и рисками неподключения домов к центральному отоплению.

Жители обеспокоены

Центр защиты прав потребителей (ЦЗПП) сообщил, что получил заявления от четырех десятков потребителей об анкетах муниципального предприятия *Rīgas namu pārvaldnieks*. В этих анкетах домоуправ предлагал владельцам квартир при-

нять решение об оплате долгов за теплоэнергию из средств, собранных на ремонт дома. Также управляющий предлагал решить вопрос о переходе на прямые расчеты с поставщиком тепла – предприятием *Rīgas Siltums*.

В своих жалобах ЦЗПП жители выражали опасение, что им, добросовестным плательщикам, не подключат отопление, зато долги соседей оплатят

за счет общих накоплений. Также жители выражали недовольство тем, как управляющий борется с должниками.

Несмотря на то, что в сентябре предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* сообщило, что долги домов за отопление будут временно покрыты за счет финансовых средств самого предприятия, ЦЗПП оценил сложившуюся ситуацию с точки зрения прав потребителей. Центр пришел к выводу, что, по сути, все происходящее является лишь следствием имеющегося нормативного регулирования, которое дает право поставщикам прекратить поставку тепла всему дому, если за полученную тепловую энергию не рассчитался хотя бы один из владельцев квартир.

Ситуация несправедлива!

Ситуация, при которой подача тепла может быть прекращена сознательным квартировладельцем, по мнению ЦЗПП, несправедлива и не соответствует принципам защиты прав потребителей. В особенности это относится к возможности потребителей иметь доступ к существенно необходимым товарам и услугам, а также к защите экономических прав

потребителя как слабой стороны при заключении договора. Поставка тепловой энергии – одна из основных услуг, которую нельзя прекратить в случае, когда квартировладелец за нее рассчитался, утверждает ЦЗПП.

Таким образом, в поисках способов решения проблемы, надо найти средства для защиты добросовестных владельцев квартир.

Владельцы квартир имеют право на информацию

ЦЗПП напоминает, что квартировладельцы имеют право ознакомиться с информацией об имеющихся у дома долгах и с тем, как управляющий борется с должниками. Так, владельцы квартир могут уполномочить старшего по дому или кого-либо из квартировладельцев обратиться к управляющему с предложением сообщить о долгах и о том, что он сделал в плане борьбы с должниками, а также о том, какие суммы управляющему удалось стребовать с должника.

Такая информация поможет жителям оценить ситуацию и планировать дальнейшие действия в острых ситуациях, а также в отношении конкретного управляющего или должника.

Оплата долгов из средств дома – дело рискованное

В ЦЗПП считают, что оплата долгов за отопление из средств на ремонт дома ставит под сомнение то, сможет ли управляющий содержать дом в будущем, проводить в нем ремонт и работы по благоустройству.

Что же касается предложения управляющего жителям перейти на прямые расчеты за тепла, то ЦЗПП напоминает, что такой порядок расчетов предусмотрен законом. Расчеты при участии управляющего-посредника допускаются только в виде исключения.

В настоящее время переход на прямые расчеты с поставщиком ведет к дополнительным расходам квартировладельцев, ведь им приходится платить за составление отдельных счетов для каждой квартиры. Однако, по мнению ЦЗПП, эти расходы должны входить в издержки самого поставщика услуг. Такие обоснованные издержки должны быть включены в стоимость самой услуги.

ЦЗПП начал проверку практики домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* в отношении возможно предпринятых действий по взысканию долгов жителей. **B**

ВПРЕДЬ МАКЛЕРЫ ДОЛЖНЫ СТРАХОВАТЬ СВОЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

В сентябре 2020 года на заседании Кабинета министров был утвержден порядок страхования гражданской ответственности посредников (маклеров) в сделках с недвижимостью и размер платы за регистрацию для лица, желающего попасть в особый регистр посредников по сделкам с недвижимостью.

Напомним, что 1-го августа 2020 года уже вступил в силу Закон о деятельности посредников по сделкам с недвижимостью. Он предусматривает регулирование для профессиональной деятельности маклера на юридической основе. Также в законе определено, как следует осуществляется надзор за профессиональной деятельностью маклера, чтобы предотвратить легализацию средств, нажитых преступным путем, предотвратить финансирование терроризма и пролиферации и способствовать стабильному, безопасному и надежному оказанию посреднических услуг.

Закон предполагает, что посредник по сделкам с недвижимостью должен застраховать

гражданскую ответственность в рамках своей деятельности.

Утвержденные правила Кабинета министров «О страховании гражданской ответственности профессиональной деятельности посредников по сделкам с недвижимостью» предполагают минимальный лимит ответственности страхового договора в год и обязательные риски, которые страхует маклер.

Минимальный лимит договора страхования гражданской ответственности посредника по сделкам с недвижимостью за год определен в размере 50 000 евро.

Договор страхования гражданской ответственности может быть заключен индивидуаль-

но – между одним посредником по сделкам с недвижимостью (в случае с физическим лицом) и страховщиком, а также он может быть и коллективным – в случае с юридическим лицом или товариществом, которое одновременно страхует несколько маклеров.

Обязательными рисками, которые должен застраховать маклер, являются:

- риск прямых финансовых потерь, которые связаны с прямыми финансовыми расходами, появившимися в результате деятельности или бездеятельности посредника по сделкам с недвижимостью;
- требования юридической помощи, расследования, экспертизы, а также риск судебных издержек, связанный с расходами, которые появились в результате требований третьего лица;
- риск спасательных работ, связанный с расходами на спасение, которые возникли по причине безотлагательно проведенных мероприятий с целью предотвратить или снизить

размер ущерба, который мог быть нанесен третьему лицу.

Одновременно закон предусматривает, что с 1-го июля 2021 года посреднические услуги могут осуществлять только лица, которые включены в Регистр посредников по сделкам с недвижимостью. Регистр публично доступен на сайте Министерства экономики.

Плата за включение в регистр для посредника по сделкам с недвижимостью предусмотрена в размере 40 евро. Впоследствии ежегодный взнос также составит – 40 евро.

Плата за регистрацию предусмотрена для обеспечения новой функции Минэкономики, связанной с регистрацией маклеров в регистре, содержанием регистра и актуализацией информации, а также для надзора за деятельностью посредников по сделкам с недвижимостью.

Под надзором Службы государственных доходов на 31 декабря 2018 года было 1612 агентов или посредников по сделкам с недвижимостью. **B**

ВЫПЛАТЯТ ПОСОБИЯ ЖИЛЬЦАМ ДЕНАЦИОНАЛИЗИРОВАННЫХ ДОМОВ!

В 2021-м году из средств госбюджета предусмотрено выделить 2 784 151 евро на пособия по обеспечению освобождения жильцами денационализированных домов.

– Новый Закон об аренде жилых помещений, который определит новый порядок заключения и регистрации договора аренды, а также будет способствовать развитию рынка аренды недвижимости, уже находится на финишной прямой. При этом наконец-то найдено решение затянувшемуся на многие десятилетия конфликту между владельцами денационализированных домов и жильцами. Руководство страны поддержало предложение Министерства экономики, выделив из бюджета целевую дотацию на выплату пособий жильцам денационализированных домов при освобождении жилых помещений, – отметил министр экономики Янис Витенбергс.

В соответствии с Законом о помощи в решении жилищного вопроса и Законом об аренде жилых помещений государство обязано выполнить свои обязанности и финансировать выплату пособий по освобождению жилой площади. Учитывая то, что в предыдущие годы государство проводило консолидацию бюджетных средств, с 2009 года денег на такие пособия не предусматривалось. Поэтому большинство самоуправлений прекратило такие пособия выплачивать.

В 2020 году Министерство экономики получило информацию, что на пособие зарегистрированы девять жителей Юрмалы и 225 рижан,

которым необходимо выплатить 2 784 150,50 евро. И вот наконец в госбюджете-2021 год зарезервированы средства, нужные для софинансирования пособий.

Одновременно Кабинет министров принял решение предусмотреть софинансирование на выплату пособий по освобождению жилых помещений жильцам денационализированных домов и в 2022 году – в размере 1 500 000 евро и в 2023 году – 2 000 000 евро.

Окончательное решение по финансированию на эти цели примет Сейм при рассмотрении проекта госбюджета на 2021 год.

Как известно, Закон о помощи в решении жилищного вопроса дает самоуправлениям возможность выделять одноразовое пособие лицам, освобождающим жилые помещения в денационализированном



доме или в доме, отданном законному хозяину, которыми они пользовались до возобновления прав собственности.

Размер пособия определяют самоуправления. В свою очередь Закон о помощи в решении жилищного во-

проса предполагает, что государство в соответствии с объемом предполагаемых средств ежегодного бюджета выделяет самоуправлениям целевую дотацию на обеспечение выплат пособий по освобождению жилых помещений в размере 50%. **В**

В ОТОПИТЕЛЬНЫЙ СЕЗОН – СО СНИЖЕННЫМИ ТАРИФАМИ

Государственная Комиссия по регулированию общественных услуг (КРОУ) сообщает, что благодаря низким ценам на природный газ жители многих населенных пунктов Латвии в этом сезоне за отопление будут платить меньше.

В этом году регулируемые тарифы предприятий по производству тепловой энергии, которые обогревают более 75% общественных и жилых зданий страны, снизились примерно на 30%.

Например, в Риге тарифы на тепловую энергию будут ниже прошлогодних на 23,4%, в Даугавпилсе – на 14,1%, в Валмиере – на 16,3%, в Цесисе – на 9,9%, в Айзкраукле – на 21%, в Кекаве – на 31%, в Пиньки – на 27,8% и др.

В среднем по Латвии тариф на тепловую энергию снизился с 54,51 EUR/MWh до 52,38 EUR/MWh. На отдельных территориях тариф снизился на целых 10 EUR/MWh.

– Благодаря ситуации, сложившейся в этом году на рынке энергоресурсов, многие коммерсанты смогли снизить расходы на производство тепловой энергии и, как следствие, снизить тарифы для жителей. Стоимость природного газа в сравнении с прошлым годом снизилась чуть ли не наполовину, а цена щепы, в свою очередь, – на 10-15%, – рассказала директор Департамента энергетики КРОУ Лига Куревска.

Учитывая сложившуюся на рынке тенденцию, в этом году примерно 20, то есть треть регулируемых предприятий, подала на рассмотрение в КРОУ проекты снижения тарифов.

При этом 12 коммерсантам разрешено самим определять тарифы в случае, если меняется цена на топливо или на закупленную тепловую энергию. Такой подход КРОУ введен в 2017 году в связи с открытием рынка природного газа, но особое значение он приобрел в этом году. Это обеспечивает возможность корректировать тарифы по необходимости до нескольких раз в году. Среди коммерсантов имеется тенденция все чаще использовать преимущество таких разрешений, о чем свидетельствуют дополнительно выданные в этом году пять разрешений.

В настоящее время на рассмотрении в КРОУ находятся 14 проектов изменения тарифов на тепло. Часть из них, например, в Коценском крае, Мадоне, Салдусе, Броцены и Гробини, планируется утвердить еще в этом году. **В**

Сравним тарифы!

Город	октябрь 2019 года, EUR/Mwh	октябрь 2020 года, EUR/Mwh
Рига	51,90	39,77
Саласпилс	55,24	48,20
Юрмала	54,61	51,05
Елгава	54,28	52,47
Даугавпилс	48,44	41,63
Резекне	52,14	52,14
Лиепая	54,95	54,95
Вентспилс	54,90	54,90
Цесис	60,58	54,61
Айзкраукле	44,88	35,45
Вангажи	66,55	66,55
Кулдига	49,80	52,99

СЧЕТЧИКИ ЭЛЕКТРИЧЕСТВА

Профессор Арманд Грицкус: «Мне выставили счет на 693 евро за электричество, которого я не потреблял!»



Лиене ВАРГА

В Латвии уже давно устанавливают так называемые умные счетчики электроэнергии. Однако жители жалуются на их работу: время от времени эти приборы фиксируют резкий рост потребления света. Профессор инженерного факультета Лиепайского университета Арманд Грицкус подозревает, что приборы нас обманывают.

Подозрительная история

Арманд Грицкус – известный в Латвии ученый и изобретатель, он имеет патенты в области электротехники. За свет в собственном жилище профессор Грицкус всегда расплачивался с *Latvenergo* по выравненному годовому платежу.

– Примерно два года назад у нас в доме установили «умные» счетчики электроэнергии, – рассказывает ученый. – Сам я потребляю немного света. Например, в январе 2019 года счетчик зафиксировал 166,78 кВт*ч, в феврале – 107, в марте – 89. Кроме того, как и многие простые жители, я ленился ежемесячно следить за показаниями счетчика. Каждый раз платил одну и ту же сумму и раз в год получал от *Latvenergo* перерасчет.

В сентябре этого года собеседник решил перейти на другой тариф *Elektrum* и платить уже за фактическое потребление электроэнергии каждый месяц. Когда он переоформлял договор в *Elektrum*, сотрудница предприятия предупредила, что перед переходом на новый вид оплаты и тариф оператор произведет перерасчет за электричество, потребленное в рамках выравненного платежа, и пришлет счет.

– Я получил этот перерасчет и не мог поверить своим глазам. По мнению *Elektrum*, я не-

доплатил за определенный период 693 евро. Вот только все расчеты за услугу я производил вовремя, долгов за мной никогда не водилось, хотя я и не обращал внимания на показания счетчика, – недоумевает профессор.

В поисках правды

Мужчина обратился к оператору и затребовал детальную расшифровку потребления электроэнергии. Оказалось, с 1 января по 31 марта текущего года его дневное потребление электричества составляло 3,45 кВт*ч, а вот с 1 июня по 31 августа счетчик фиксировал уже 30,98 кВт*ч ежедневно. Профессор уверяет, что в его привычках за это время ничего не изменилось, дополнительных бытовых приборов он не покупал. Почему же счетчик зафиксировал почти девятикратный рост потребления электричества?

– Первый скачок произошел еще 3 мая, и счетчик крутился быстрее обычного до конца месяца. Как такое могло произойти, если с 3 по 21 мая я находился в командировке, а из всех работающих электроприборов в квартире остались только холодильник и бойлер? – разводит руками Арманд Грицкус.

Он отправил в предприятие *Elektrum* претензию, где указал на несогласие с предоставлен-

ными данными и невозможность столь огромного показателя потребления.

– Я и фактически не мог потреблять по 30 кВт*ч в день, – считает ученый. – Сеть дома попросту не рассчитана на такие нагрузки. Иной раз, когда в квартире одновременно включен электрический чайник и стиральная машина, выбивает пробки. Так что я считаю происходящее абсурдом и очень грязным делом.

В своем ответе на претензию оператор указал, мол, счета выписываются на основании показаний счетчиков, получаемые от предприятия *Sadales tīkls*.

Счетчики в порядке

Как отмечает представитель *Sadales tīkls* Татьяна Смирнова, просьба упомянутого клиента о проверке счетчика была получена.

– Во время контрольной проверки наши работники не констатировали нарушений в работе счетчиков или посторонних факторов, которые могли стать причиной некорректной деятельности устройства, – говорит Татьяна Смирнова.

По ее словам, после повторного заявления клиента, полученного в конце октября, работники предприятия провели тщательный анализ потребления электроэнергии по его адресу, а также проверили все системы. Ошибок в процессе обмена данными тоже не обнаружено.

– Объем потребления электроэнергии зависит как от количества электроприборов, их мощности и времени работы, так и от технического состояния устройств. Например, покрытый известковым налетом бойлер или давно не размороженный холодильник потребляют намного больше электроэнергии, чем установлено

производителем. Также на потребление влияет и техническое состояние электросети. Чтобы выяснить, какая электроустановка увеличила рост потребления, владельцу квартиры нужно проверить проводку в квартире и электрооборудование, – отмечает Смирнова.

«Вы должны 1600 евро!»

Причины, на которые ссылается наша собеседница, не бесосновательны. На портале *skaties.lv* появилась история Лолиты, одинокой матери двоих детей из Илуксте.

Семья Лолиты проживает в однокомнатной муниципальной квартире. После перерасчета потребления электричества она оказалась должна 1600 евро. Получалось, что семья тратила примерно 600 киловатт в месяц, тогда как соседи в десять раз меньше.

При проверке оказалось, виноват не счетчик, а плохо установленный бойлер, который возвращал нагретую воду обратно в общий стояк. Теплая вода шла к соседям, спускалась при смыве унитаза. Например, у соседки Лолиты внезапно появилась теплая вода, хотя бойлера у нее нет, а в доме только холодная вода. Представители муниципальной управляющей компании два года назад установили в бойлере клапан, предотвращающий возврат воды в общую систему, но не установили такое же устройство у счетчика воды.

Юрист управляющей компании *Ornaments* Юрий Алтанс, обслуживающей дома в Илуксте, не отрицает, что второй клапан у счетчика установлен не был. На вопрос, почему, он ответил: «Это не обязательно».

– Мы никому их не ставим. Сами арендаторы тоже должны обращать на это внимание, – заявил он.

Краевое самоуправление Илуксте, которое выделило Лолите квартиру, предложило ей обратиться в думу с официальной просьбой о помощи в оплате долга за электричество. В муниципалитете пытаются найти решение. Поставщик электроэнергии *Latvenergo* после вмешательства журналистов приостановил срок оплаты счета до выяснения сторонами всех обстоятельств, в том числе технических. Одновременно *Latvenergo* призывает клиентов регулярно следить за потреблением. В случае, если бы Лолита регулярно следила за показателями счетчика, дефект оборудования можно было бы устранить раньше.

Нет смысла в проверке

Что касается профессора Грицкуса, то он получил предложение компании *Sadales tīkls* о совместном аудите электропроводки в его квартире, но отказался.

– Я уверен, что проверка не покажет никаких нарушений в работе счетчика. Вот только странный нюанс – после моего заявления в *Sadales tīkls* (счетчики являются собственностью компании) прибор в тот же день перестал фиксировать повышенное потребление электроэнергии. Думаю, кто-то следил за этими показаниями и решил улучшить их рентабельность путем уда-

ВЗБЕСИЛИСЬ?

ленной калибровки прибора. Ведь наши умные счетчики позволяют дистанционно изменять их параметры. Со старыми счетчиками таких чудес никогда не происходило. Все указывает на внутреннюю деятельность владельца счетчиков. Если поднимется шум, то в *Sadales tīkls* попросту почистят лог-файлы и доказать что-либо будет уже невозможно, – уверен профессор Лиепайского университета.

Заводики в квартире

Мы не являемся сторонниками теории заговора, однако скачки в показаниях счетчиков наблюдают и другие жители Латвии.

– Зашла я вчера на свой аккаунт *Elektrum* в Интернете и увидела, что за один день счетчик насчитал 500 кВт*ч, – сообщает Римма Андреева. – До сих пор мы тратили в среднем 500 кВт*ч в месяц по тарифу «Динамичный». В доме установлены «умный» счетчик, который дистанционно передает показания в *Elektrum*, на основании чего оператор затем выставляет нам счет. Если бы мы платили за электричество по выравненным платежам, то даже не заметили бы скачка, ведь плата была бы распределена на весь год. А так начали проверять данные за последние месяцы и обнаружили, что счетчик еще два раза фиксировал совершенно неоправданные скачки

потребления – до 400 и до 120 кВт*ч за день.

У Алены Беловой счетчик за один месяц зафиксировал потребление в размере 1068 кВт*ч.

– Будто раздала энергию для маленькой подстанции, – смеется женщина.

В свою очередь счетчик в квартире Алексея Пельника накрутил за сентябрь 3107 кВт*ч.

– Правда, оператор сразу ответил, что это ошибка, извинился и обещал исправить данные. Но люди должны массово жаловаться на такие ситуации, – уверена Людмила Светлицева.

– В прошлом месяце мы получили распечатку потребления электроэнергии, из которой получилось, что за один день 31 июля мы потребили 200 кВт*ч. Как такое возможно? Звонили в *Elektrum* с жалобой и получили перерасчет. Но показания «умного» счетчика у нас и у них не сходятся, – рассказывает Мария Калинина.

Еще одна жительница Латвии сообщает в социальных сетях, что просмотрела показания счетчика за каждый день сентября по часам. Оказалось, что нормальный расход электроэнергии в ее квартире составляет от 0,14 до 0,43 кВт*ч. Но бывают дни, когда счетчик начинает указывать потребление в размере 1,15–1,25 кВт*ч, причем происходит это по ночам.

– Как это может быть? Никаких лишних приборов мы в квартире не устанавливали, – утверждает женщина.

Многие столкнувшиеся с такой проблемой не весело шутили: я и не знал, что в моей квартире работает небольшой заводик.

Можно ли обмануть «умный» счетчик?

Представитель АО *Sadales tīkls* Татьяна Смирнова:

– Умные счетчики электроэнергии установлены примерно на 60% объектах *Sadales tīkls* и учитывают 86% от общего потребления электроэнергии. Такое устройство предоставляет клиентам несколько существенных преимуществ: позволяет удаленно и оперативно получать информацию о потреблении и показаниях, дает возможность предприятию удаленно подключить и отключить поставку электроэнергии, а также обеспечить оперативную информацию о нарушениях электроснабжения. В свою очередь потребители могут получить отчеты о потреблении электроэнергии по часам, поэтому торговцы электроэнергией готовят счета в соответствии с фактическим потреблением клиента и могут предложить не только ночные и дневные тарифы, но и производить расчеты по цене электроэнергии, привязанной к ценам на бирже. Также доступность детальной информации позволяет клиентам использовать электро-

энергию намного эффективнее, уменьшая ее потребление.

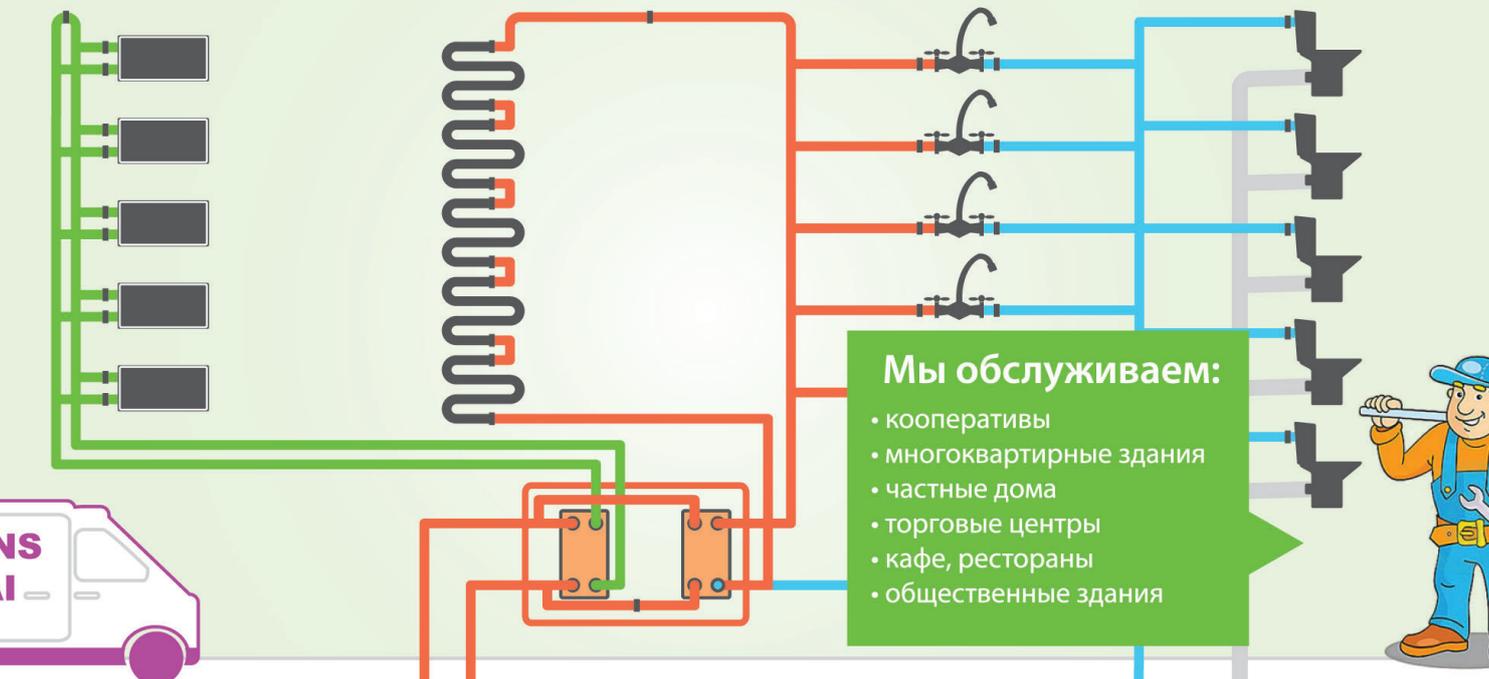
– **Есть ли возможность удаленно воздействовать на такой счетчик?**

– Каждый счетчик, установленный на наших объектах, в том числе и умный, соответствует требованиям Директивы Европарламента и Совета ЕС 2004/22/ЕК «Об измерительных инструментах» и точно учитывает потребленную клиентом электроэнергию. Если клиенты беспокоятся, что параметры счетчика могут быть скорректированы удаленно, то ответу – изменить ранее учтенный объем электроэнергии или же повлиять на параметры, связанные с учетом потребления электроэнергии, невозможно.

Если клиент желает осуществлять досрочную проверку счетчика электроэнергии, то он имеет право заявить его экспертизу. В случае, если счетчик будет признан исправным, клиенту придется покрыть расходы, связанные с его досрочной верификацией. В свою очередь, если в ходе экспертизы счетчик будет признан непригодным, то *Sadales tīkls* произведет клиенту перерасчет за учтенную или неучтенную электроэнергию. Хотела бы отметить, что на нашей практике не было случаев, когда счетчик электроэнергии за какой-либо конкретный период посчитал потребление в большем объеме, чем фактическое. **В**



UDENS RĪGAI | udensrigai@udensrigai.lv | www.udensrigai.lv | +371 25413007





UDENS RĪGAI
24 h

Мы обслуживаем:

- кооперативы
- многоквартирные здания
- частные дома
- торговые центры
- кафе, рестораны
- общественные здания



Канализационная аварийная служба

- промывка труб гидродинамической установкой
- устранение засоров машиной высокого давления
- прочистка засоров ручным инструментом
- видеоинспекция труб

Водоснабжение, канализация и отопление

- замена стояков и лежаков водоснабжения и канализации в многоквартирных зданиях
- установка и ремонт магистрального водопровода
- монтаж и реновация систем отопления
- монтаж внутренних и наружных сетей водоснабжения и канализации
- установка гидрантов

Техническое обслуживание зданий

Услуги аварийной службы 24h

Техническое обслуживание инженерных систем на основе договора включает в себя:

- обслуживание сетей водоснабжения
- обслуживание внутренней системы отопления
- обслуживание сетей канализации
- обслуживание теплоузлов
- обслуживание сетей электроснабжения
- считывание показаний счётчиков

ИЕВА ВЕРЗЕМНИЕЦЕ: «ДВЕ ТРЕТИ РАБОТЫ ЕЩЕ ВПЕРЕДИ!»

Как продвигается программа реновации жилья, в которой предстоит освоить не менее 330 миллионов?

Марина МАТРОНИНА

В Латвии продолжается программа утепления жилых домов при софинансировании фондов ЕС и государственного бюджета. В 2020 году правительство Латвии приняло решение пополнить бюджет программы 35 миллионами евро, которые должны быть освоены до конца 2023 года. Хватит ли времени и денег, чтобы выполнить заранее заявленный план по энергоэффективности жилья?

**Прием заявок
остановился
11 января 2020 года**

В 2016 года в Латвии стартовал очередной этап утепления жилья при помощи Евросоюза, программу которого администрирует государственное финансовое учреждение *Altum*. Первоначально на утепление многоквартирных домов страны было выделено 156 миллионов евро и планировалось, что средств хватит на работы в полутора тысячах домов.

Однако уже к 2018 году оказалось, что не все так благополучно: расценки на строительные работы поднялись, поэтому и число домов-участников программы сократилось. В результате все доступные средства были зарезервированы за домами уже к концу 2019 года, а прием новых заявок *Altum* остановил 11 января 2020 года.

Дали еще 35 миллионов

В июне 2020 года правительство Латвии приняло действительно ответственное решение пополнить программу реновации еще 35 миллионами евро. Представители многих домов, которые не успели подать документы на европейское финансирование до начала года, обрадовались и стали ждать возобновления приема заявок. Но в *Altum* сообщили, что новые проекты принимать не будут. Дополнительные 35 миллионов евро выделяют домам, которые успели подать документы в первоначальный срок.

Впереди большой перерыв

Что все это значит для Латвии? Это значит, что до окончания текущего этапа программы утепления в стране появится 880 реновированных домов. Это мало в сравнении с общим числом многоквартирных домов в стране, но это много, если учесть, что без государственной программы латвийцы вообще не реновировали бы жилье.

В то же время это значит, что следующий этап программы реновации реально стартует только через четыре года, в 2024-м. Следовательно, дома, которые не успели подать заявки

на текущем этапе, целых четыре года будут сидеть сложа руки. За это время их запал может иссякнуть. Большие перерывы в приеме заявок на реновацию – главный недостаток программы *Altum*.

**Сначала дают,
потом отнимают?**

Однако и дома, которые успели подать заявки и даже приступили к выполнению утепления, сообщают о серьезных проблемах. Участились случаи, когда *Altum* сначала утверждает дому грант в размере 50% от стоимости необходимых работ, а затем при проверках постепенно урезает софинансирование. Жители в ужасе, ведь работы подходят к концу, дом должен расплатиться со строителями, и тут оказывается, что денег намного меньше, чем было обещано.

Почему так происходит и что делать, чтобы не угодить в ловушку урезания гранта? Об этом на специальном семинаре Латвийской ассоциации управляющих рассказала Иева Верземниеце, руководитель департамента программ энергоэффективности *Altum*.

В работе 887 проектов

– Я работаю в *Altum* уже полгода и руковожу департаментом программ энергоэффективности, отвечаю за освоение проектов утепления многоквартирных домов, – рассказала Иева Верземниеце. – Я понимаю, что для всех желающих участвовать в программе утепления при софинансировании государства и ЕС важно знать, на каком этапе программа находится в данный момент.

С марта 2016 года для участия в программе подано достаточно проектов, чтобы освоить все софинансирование, выделенное Латвией и ЕС. На 1 октября мы насчитали у себя в работе 887 проектов, из которых только 10 находятся в процессе подачи (мы ждем от их авторов полноценную документацию, чтобы приступить к оценке).

Более 630 проектов утепления жилых домов уже получили положительное заключение о соответствии технической документации требованиям *Altum*. Мы приняли уже 316 решений о выделении грантов. К слову, количество уже

присвоенных грантов (316) в сравнении с числом поданных проектов (887) показывает нам, что большая доля работы у *Altum* еще впереди, и мы будем выполнять ее завтра, послезавтра, в следующем году и даже еще одним годом позже.

На данный момент окончено строительство на 200 объектах. Часть проектов еще ожидает решение *Altum* о соответствии технической документации, но мы планируем рассмотреть все эти проекты до конца ноября. Очень надеемся, что в сотрудничестве с управляющими мы до конца года сможем закончить работу по составлению заключений о соответствии поданных проектов, после чего представители домов смогут приступить к процессу закупки.

Время не терпит

Что касается сроков освоения доступных по программе средств, то время не терпит, говорит Иева Верземниеце. Представители всех домов, получивших положительное заключение от *Altum*, должны закончить процесс закупки до конца 2021 года. К этому сроку они должны определиться с руководителями и исполнителями строительных работ.

– До середины 2022 года мы должны подписать все договора о выделении грантов на работы, – говорит представитель *Altum*. – А до конца 2023 года все доступные по программе средства уже должны быть вложены в работы и потрачены. Над тем, чтобы соблюсти эти временные требования, *Altum* сегодня и работает.

Три главные ошибки

Что нужно учитывать всем участникам программы *Altum*, чтобы не допустить ошибок и не потерять доступное софинансирование? Иева Верземниеце сообщила, что чаще всего участники программы допускают одну из следующих трех ошибок, каждая из которых может повлечь за собой коррекцию выделенного софинансирования.

■ **Первая ошибка:** необоснованное внесение поправок в договора. Бывает, что представители домов продлевают сроки выполнения работ по реновации, предусмотренные первоначальным договором.

– Не всегда у этого продления есть основания, – считает директор департамента энергоэффективности *Altum*. – Если управляющий или представитель дома планирует продлить сроки выполнения строительных работ, то сначала необходимо свериться с уставом и условиями строительного договора: предусматривают ли они такую возможность продления и в каких именно случаях? Также продлевать сроки выполнения

работ нужно своевременно, а не на следующий день после истечения первоначального срока, указанного в договоре.

■ **Вторая ошибка:** манипуляции с гарантиями и страховым полисом строительной компании. В договоре на выполнение реновации при софинансировании *Altum* предусмотрены обязательные условия, которые должна выполнить строительная фирма, в том числе она должна предоставить гарантии и страховой полис.

– Нередко мы видим, что гарантий и полиса нет, либо же такой полис не покрывает всего срока строительных работ, – рассказывает Верземниеце. – Да, по истечении срока действия первого полиса строительная компания предоставляет следующий, но и тут случается, что этот второй полис уже не покрывает всего объема строительных работ. Также строительные организации грешат тем, что предоставляют гарантии позже, чем это предусмотрено договором. В каждом конкретном случае специалисты *Altum* вынуждены отдельно решать, является ли это серьезным нарушением и влечет ли за собой снижение суммы гранта.

■ **Третья ошибка:** услуги проектирования и авторского надзора закупаются отдельно. Эти услуги должны закупаться по одной процедуре.

Следите за законами!

Да, признает Иева Верземниеце, за определенные ошибки в выполнении проекта утепления *Altum* может применить меры в виде финансовой коррекции проекта, то есть не выплатить дому часть ранее утвержденного гранта:

– Летом 2020 года мы довольно много времени потратили на обучение участников проекта, чтобы не позволить им не наступить на эти грабли.

Почему же дома продолжают терять часть выделенных грантов? В *Altum* это объясняют несоблюдением нормативных актов.

Например, не все знают, что 3 июля 2020 года все закупки в рамках программ энергоэффективности многоквартирных жилых домов должны проводиться в соответствии с правилами Кабинета министров № 104, которые относятся к субъектам закупки. Также с лета 2020 года срок выполнения работ не может быть одним из критериев для оценки заявок строителей, которые участвуют в закупочной процедуре на реновацию домов.

Беда со сроками

Но на стадии выполнения находится немало проектов, в которых именно срок выполнения



работ был одним из важных критериев оценки заявки строителей. И вот тут – беда.

– По многим из старых проектов в процессе были приняты поправки к договору, меняющие именно сроки их выполнения, – говорит представитель *Altum*.

Если строители без достаточных оснований переносят сроки выполнения работ, дом может потерять часть софинансирования.

– За фактический срок строительных работ мы принимаем срок, соответствующий поправкам к договору, – поясняет Иева Верземнице. – Но если проект реализуется по старой системе, в рамках которой срок считался одним из критериев оценки проекта, то мы переоцениваем весь результат закупки. Если результат закупки с учетом поправок к договору меняется, то есть на новых временных условиях конкурс изначально выиграла бы другая строительная фирма, то нам приходится думать о финансовой коррекции.

Могу только сказать, что представителям домов и управляющим нужно очень строго следить за проектами реновации, которые находятся на стадии выполнения, и соблюдать временные условия договоров.

Для проектов, которые еще только готовятся к выполнению, все проще, потому что срок их выполнения больше не является критерием для оценки. Для этих проектов риск финансовой коррекции существенно снижается.

В *Altum* напоминают, что любые коррекции к договорам со строителями представители дома должны вносить своевременно, в соответствии с реальными обстоятельствами.

Договора должны совпадать

– Какие еще ошибки мешают домам получить грант или приводят к финансовым коррекциям?

– Перед тем, как перечислить дому авансовый платеж по гранту, мы проверяем, соответствуют ли заключенные договоры на строительные работы договору закупки и смете на выполнение работ. Эти договора обязательно должны совпадать, – отвечает Иева Верземнице.

Также все общества собственников квартир, которые подают документы на участие в программе, должны увериться в том, что в Реги-

стре предприятия зарегистрированы истинные выгодополучатели. Если выгодополучатели не зарегистрированы, к сожалению, мы не можем продолжать рассмотрение заявки на грант. Сегодня это один из основных камней преткновения, который препятствует обществам получить грант на утепление.

Также напоминаю, что вместе с заявкой на грант нужно подать документы об отборе претендентов на выполнение услуги авторского надзора и разработку технической документации (это обязательно, если данные работы также планируется включить в список софинансируемых услуг).

Также к заявке на грант необходимо приложить декларацию собственников квартир, это делается, если какая-нибудь квартира в доме принадлежит юридическому лицу.

Закупка: разбираемся в деталях

– С какими сложностями представители домов сталкиваются на этапе отбора поставщиков услуг?

– Начиная с 3 июля 2020 года, отбор поставщиков происходит в соответствии с правилами Кабинета министров № 104. Введение этого регулирования дает больше возможностей для уполномоченных лиц домов и исключает разночтения. На днях мы просмотрели уставы и заявки на закупки, уже по новым правилам опубликованные на странице Бюро надзора за закупками и обнаружили, что на данный момент в процессе находятся около 70 закупок на реновационные работы. Правда, одобрение *Altum* пока получили немногие закупки, их можно подсчитать на пальцах одной руки, но я допускаю, что все эти 70 закупок вскоре дойдут и до нас, и к концу года мы сможем гордиться позитивным результатом их рассмотрения.

Новый порядок определяет, что *Altum* больше не должен согласовывать устав закупки, мы только утверждаем результат конкурса. Вся информация о закупках и документация теперь публикуется только на странице Бюро надзора за закупками.

– Что нужно знать жителям, которые сами активно участвуют в подготовке закупочного конкурса?

– В первую очередь, перед объявлением закупки на услуги строителей необходимо провести исследование рынка, указать планируемую сумму договора и выбрать процедуру закупки. Напомню, что процедура закупки может либо быть упрощенной, либо соответствовать правилам Кабинета министров № 104. В общем порядке упрощенную процедуру можно применять для договоров на услуги на сумму до 69 999

евро, для строительных договоров – на сумму до 169 999 евро. Если договор предусматривает оказание услуг на большую сумму, то отбор должен производиться согласно правилам Кабинета министров № 104.

Хочу отметить, что даже при упрощенной процедуре отбора заказчику следует предоставить удостоверение об отсутствии конфликта интересов, а также проверить победителя закупки на соответствие Закону о санкциях.

Нередко дальнейшие сложности у жителей и управляющих возникают на этапе заключения договора на строительные работы. Во-первых, уже в уставе закупочного конкурса следует указывать требования к исполнителям, которые закупочная комиссия затем сможет оценить. Во-вторых, на домашней странице *Altum* опубликованы пункты, которые обязательно следует включать в договор на строительные услуги. Там же есть советы, которые стоит соблюдать во время проведения закупки. Эти советы мы время от времени дополняем, поэтому в случае вопросов о составлении устава закупки, смело звоните в *Altum*, мы обязательно дадим пояснения. Повторю: теперь устав закупки не нужно согласовывать с *Altum*, но если вам нужна консультация, то смело обращайтесь к нам.

Также важно знать, что теперь наличие у строителя опыта в подобных работах больше не может быть критерием для оценки его заявки на участие в закупочном конкурсе. Этот пункт нельзя включать в устав, равно как и срок исполнения работ.

– Предположим, конкурс на закупку строительных услуг закончился. Как правильно оценить полученные заявки?

– Закупочная комиссия при оценке должна придерживаться требований, которые указаны в уставе конкурса. Увы, на практике нередко оказывается, что комиссия не принимает во внимание какой-нибудь пункт устава или не придает ему большого значения. Также мы советуем проверять отзывы о предыдущих работах данного строителя, то есть убедиться, являются ли эти отзывы настоящими. Информацию о том, что строитель не имеет налоговых долгов перед Службой госдоходов, нужно проверять на момент принятия решения о победителе закупки.

Заключение договора: ошибки могут быть роковыми

– Какие ошибки представители домов совершают на этапе заключения договора со строителями?

– Обязательно предусмотрите и в уставе конкурса, и в строительном договоре пункт о технологическом перерыве. Советую внести в устав пункт о возможности внести поправки в договор о строительных работах, а также включить в устав разумные и исполнимые гарантийные требования, которые вы выдвигаете к строителям.

– Что значит разумные требования?

– В нашей практике у нас есть пара домов, в которых уже окончены все работы, но строители по разным причинам не могут предоставить изначально предусмотренные уставом страховой полис на гарантийный срок или саму гарантию. Это может произойти, например, потому что у строителя изменилась финансовая ситуация и он больше не может выдать гарантию на семь лет, как того требуют жители.

Большая просьба не включать в строительные договора ссылки на соблюдение промежуточных сроков. Опыт показывает, что строители всегда отклоняются от первоначального плана,

и наличие промежуточных сроков в договоре может привести к их несоблюдению на практике и к сокращению гранта.

– И все-таки непонятно, можно ли внести поправки в договор на реновацию?

– Да, можно. Размер финансовых поправок не может превышать 10% для договоров на услуги и 15% для договоров на строительные работы.

Что касается поправок по срокам и технологическим перерывам, то их можно принимать в случае, если такие поправки изначально предусмотрены в условиях самого договора. Если же договором не предусмотрены изменения сроков или перерывы в работах, то для таких поправок требуется серьезное обоснование. Это обоснование должно быть основанным на фактах и подлежать проверке: например, сильные дожди могут быть достаточным основанием для технологического перерыва в фасадных работах.

Изменение технологий утепления: только на лучшие

– Время от времени заказчики проекта утепления договариваются со строителями об изменении технологии работ. Это законно?

– Правильнее всего предусмотреть такую возможность в договоре, причем с указанием обстоятельств, в которых изменение технологии допустимо. Если такого пункта в договоре нет, то для изменений требуется серьезное обоснование. Менять технологию можно, если новая технология равноценна прежней или является лучшей, что и нужно доказать документами. Такие же требования относятся к случаям, если строители и заказчик договариваются о замене используемых при реновации материалов. Основанием для замены материалов может быть то, что ранее предусмотренный материал больше не производится либо же предложенный на замену материал равноценен первоначально согласованному в договоре, либо же превосходит его по качеству.

– Самый важный вопрос – можно ли внести в договор поправки об изменении сроков выполнения работ по утеплению?

– Да, это можно делать, но последовательно, качественно и в соответствии с реальной ситуацией, подкрепляя это записями в журнале строительных работ. У нас есть пара домов, где строители запросили технологический перерыв в предпоследний день до окончания срока работ, когда, в принципе, работы должны были быть завершены на 99%.

Подобные мелкие нарушения могут привести к серьезным денежным потерям. Надо понимать, что уменьшение гранта на утепление возможно, если сам заказчик допускает разные нарушения:

– Утепляя дом по программе *Altum*, вы получаете грант, это своего рода подарок от Евросоюза. Европа выдает эти деньги участникам программы только при условии, что все документы по проекту находятся в полном порядке, – говорит Иева Верземнице. **В**

Сегодня средства программы реновации *Altum* освоены только на одну треть. Впереди подписание договоров на гранты в размере около 80 миллионов евро, и претендентов на эти средства хватает.

«А ВАС ПОДКЛЮЧИМ В ПОСЛЕДНЮЮ ОЧЕРЕДЬ!»

Жители посчитали, что кооператив напрасно пугает их объявлениями о долгах, ведь борьба с должниками – дело самого управляющего

Жители дома по ул. Бранткална, 6 обратились в редакцию с вопросом, может ли управляющий не подключить дому отопление за долги?

Нынешней осенью вопрос долгов за тепло особо остро стоял в домах под управлением муниципального предприятия *Rīgas namu pārvaldnieks*. Однако после выборов в Рижскую думу проблему удалось решить. В городском домоуправлении заявили, что временно оплатят долги жителей перед *Rīgas siltums* из собственных резервов.

Но что будет с жителями домов, которыми управляют другие организации?

■ ■ ■

Рижский кооператив *Pavadonis* обслуживает 33 многоквартирных дома. В сентябре на лестничных клетках некоторых из этих домов появились предупреждения о долгах жителей за тепло.

Собственники квартир, особенно пожилые люди, очень встревожились.

– В нашем доме по ул. Бранткална, 6 тоже появилось такое объявление,

– рассказывает старшая по дому Людмила и цитирует бумагу: «Администрация кооператива *Pavadonis* ставит вас в известность, что на 1 сентября 2020 года собственники квартир в вашем доме задолжали *Rīgas siltums* 1025 евро. По размеру долга вы занимаете четвертое место среди 33 домов кооператива, поэтому отопление в вашем доме будет подключено в последнюю очередь. Будьте ответственны, оплатите долг за теплоэнергию!»

■ ■ ■

Людмила рассказывает, что в день появления этой бумаги к ней как к старшей по дому начали обращаться с вопросами пожилые соседи:

– В 2010 году, когда наш кооператив по вине прежнего руководства чуть не обанкротился, у нас тоже не было тепла. Люди подключали электрические обогреватели, в доме вы-

рубало пробки... Пожилые люди это помнят хорошо, поэтому реагировали очень болезненно – «Неужели нас снова оставят без отопления?»

Жители, обратившиеся в редакцию, уверены, что администрация кооператива не должна распространять такие объявления и заставлять их нервничать. Ведь честные люди никак не могут повлиять на соседей-должников. А бороться с неплательщиками, считают в доме, должен сам кооператив.

■ ■ ■

С этим согласна и Людмила. Она говорит, что в доме по ул. Бранткална, 6 за одной квартирой числится 70–80% общего долга.

– Я считаю, что с этой квартирой кооператив и должен работать, – говорит старшая по дому. – Зачем оказывать давление на честных людей?

А психологическое давление действительно было очень сильным. Ведь жители не знали, как понимать выра-

жение «Вашему дому дадут тепло в последнюю очередь». «Когда наступит эта последняя очередь?» – спрашивают они. Если время ожидания не превысит один-два дня, то можно и потерпеть. Но что, если дом будут морозить неделю или месяц?

■ ■ ■

Мы обратились за информацией к председателю кооператива *Pavadonis* Ядвиге Малиновской. Она рассказала, что правление кооператива действительно проголосовало за то, чтобы отопление домам-должникам давать в последнюю очередь. Но жителям беспокоиться не о чем.

– Кооператив у нас хороший, долгов перед поставщиками услуг не имеет, – говорит Ядвига Малиновская. – Мы полностью оплачиваем выставленные поставщиками счета. Если отдельные жители задерживают оплату квартирного счета, то по факту они остаются должниками только перед кооперативом.

Должников морозить не станут, обещает председатель кооператива:

– Отопление домам мы начали подключать уже вчера (12 октября – прим. ред.), продолжаем это делать сегодня, а в течение следующего дня подключим всех клиентов. Быстрее сделать это не успеваем, поскольку у нас только два сантехника. Но сейчас нет холодов, поэтому и спешки с подключением нет. Да, дома с долгами будут подключены в последнюю очередь, но эта последняя очередь задержится всего на два дня.

От редакции. В Рижской ассоциации управляющих сообщают, что любой собственник квартиры имеет право ознакомиться со сведениями об общих долгах дома, а также о конкретных квартирах дома, за которыми эти долги накопились. Это право собственника закреплено в правилах Кабинета министров № 908 «О ведении и актуализации домовой книги». Отказать жителям в информации управляющий не имеет права. **B**

ЧТО ТАКОЕ «ИМПУЛЬСНЫЕ» СЧЕТЧИКИ?

Государство должно повысить требования к квартирным водомерам, считает эксперт



«Домоуправление Rīgas namu pārvaldnieks этим летом провело в нашем доме опрос об установке импульсных счетчиков воды. Жители решение не приняли, потому что никто нам не пояснил, что такое импульсные счетчики и действительно ли их установка поможет устранить потери воды. Прошу вашей консультации!»

Отвечает вице-председатель Латвийской ассоциации газо- и водопользователей Александр Иванов.

– Александр, что такое импульсные счетчики?

– Таких счетчиков не существует. Счетчики бывают механические, ультразвуковые, электромагнитные и т.п., в зависимости от их собственного устройства и принципа, по которому они ведут измерение воды. Условно «импульсным» может стать любой из таких счетчиков, но называть его так непрофессионально. Когда люди недостаточно сведущие называют счетчик «импульсным», они имеют в виду, что прибор имеет импульсный выход съема сигнала.

– То есть главное отличие «импульсных» счетчиков, это их способность дистанционно передавать показания?

– Да, но скажу сразу: если счетчик не оборудован импульсным выходом, скорее всего, он

был произведен еще в прошлом веке. Все новые приборы такой выход имеют. Если жителям предлагают установить «импульсные» счетчики, им важно узнать у управляющего, будут ли эти приборы оборудованы самим блоком дистанционной сдачи показаний.

– Можно ли рассчитывать, что после установки во всех квартирах одинаковых счетчиков с дистанционной системой передачи показаний потерь воды больше не будет?

– Я не думаю, что установка «импульсных» счетчиков – это главная задача. Да, предполагается, что такие счетчики могут передавать показания дистанционно. Но перед тем, как решать проблему со способом сдачи показаний, необходимо решить вопрос с точностью этих самых показаний.

– То есть обеспечить точный учет воды в квартирах и в доме?



– Да, и в первую очередь государство должно решить, как обеспечить достоверное измерение воды на входе в дом. Этим летом Центр защиты прав потребителей проверил водомеры *Rīgas ūdens* и доказал, что 82% общедомовых счетчиков учитывают воду неправильно.

Это происходит, потому что при монтаже своих приборов *Rīgas ūdens* не выполнил условие по установке фильтров-грязевиков, которые должны защищать от загрязнения как общедомовой счетчик, так и квартирные счетчики воды.

– Что же делать с неточными домовыми счетчиками?

– Государство должно вернуть прежние стандарты и сделать обязательной установку фильтров-грязевиков перед общедомовыми счетчиками. Это не затратная работа, переоборудование узла учета и установка грязевого фильтра для одного дома стоит 300–400 евро. Разве это много?

– Если водоканал установит во всех домах грязевые фильтры, коррекция воды исчезнет?

– Возвращение фильтров-грязевиков, это первый шаг на пути борьбы с коррекцией. Далее следовало бы взяться за квартирные счетчики воды. Для этого на государственном уровне следовало бы повысить требования к чувствительности квартирных счетчиков.

– Сегодня эти требования недостаточно высоки?

– Проблема в том, что водоканалы устанавливают в домах общие счетчики с высокой чувствительностью. Если в квартирах при этом стоят счетчики низкой чувствительности, как теперь, то разницу в показаниях нам не преодолеть.

Так что домоуправления правы, предлагая клиентам установку чувствительных квартирных счетчиков единого образца. Но по-настоящему избавиться от потерь воды мы сможем только после реконструкции учетных узлов городского водоканала, считает специалист. **B**