

# Делаем ВМЕСТЕ!

## ПОРА ГОТОВИТЬ ЗАЯВКИ НА РЕМОНТ!

Стр. 6–7

Рижская дума готова оплатить 50% от стоимости работ в вашем доме. Но добиться денег непросто

## ВЕРИФИКАЦИЮ СЧЕТЧИКОВ МОЖНО ОТЛОЖИТЬ!

Что еще важно знать о коммунальных услугах во время чрезвычайной ситуации?

Стр. 3

№11 (147), ноябрь 2020

[www.vmeste.lv](http://www.vmeste.lv)

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

# КАК ВЫРАСТЕТ КВАРТПЛАТА?



Домоуправления  
сообщили клиентам  
о повышении цен  
на обслуживание  
в 2021 году!  
Что делать?

Стр. 4

## «ТРЕБУЮ ПЕРЕРАСЧЕТА!»

Собственник квартиры через суд  
выиграл у кооператива 1300 евро!  
Следующий суд – уже за 4000 евро



Стр. 8

# ЯНИС БОРДАНС: «ПРАВО ЧЕЛОВЕКА НА ЖИЛЬЕ ЗАКРЕПЛЕНО В КОНСТИТУЦИИ!»

Будет ли наконец введен минимум жилплощади, не облагаемый налогом на недвижимость?

А. ШЕВЧЕНКО

Летом 2020 года Министерство юстиции объявило о плане ввести минимум жилплощади, не облагаемый налогом на недвижимость. Что случилось с этим планом? На вопросы ответил министр юстиции Янис Борданс.

– Господин Борданс, летом все общество обсуждало планы Министерства юстиции провести реформу системы кадастровой оценки недвижимости. Сообщалось, что кадастровая стоимость многих домов и квартир резко повысится, а значит, вырастет и налог на недвижимость. Что известно об этом сегодня?

– Как министр юстиции я продолжаю утверждать, что изменения в системе кадастровой оценки невозможны, пока Сейм не примет предложенные нами поправки к Закону о налоге на недвижимость. Этими поправками мы хотим защитить жителей от роста налоговой нагрузки.

– Но Министерство финансов настаивает на том, чтобы сначала провести реформу кадастровой стоимости, а потом уже решать о введении необлагаемого налогом на недвижимость минимума.

– В Конституции определены права человека на жилье. Для того, чтобы люди не лишились жилья из-за роста налога, мы продолжаем настаивать на введении необлагаемого минимума для жилья кадастровой стоимостью до 100 000 евро.

– За чем же дело стало?

– Сейчас все зависит от способности Министерства финансов договориться с Министерством юстиции о предложенных нами поправках к Закону о налоге на недвижимость. Как только Минфин сделает нам шаг навстречу, Министерство юстиции начнет запланированное продвижение реформы кадастровой оценки.

– План новой системы кадастровой оценки

недвижимости вызвал недовольство общества. Многие жители, узнав о том, что их дома и квартиры подорожают в два раза, были возмущены. Вы готовы учесть критику?

– Да, сейчас, во время вынужденной паузы, мы вложили много сил в улучшение новой системы кадастровой оценки. Для этого мы работаем с самоуправлением и оценщиками. Мы постоянно ищем допущенные ошибки. Но что касается оценки жилья, то специалисты признают нашу систему достаточно точной.

– Вопрос от нашего читателя: «Почему всем владельцам жилья вы предлагаете одинаковый необлагаемый минимум кадастровой стоимости жилья – 100 000 евро? Почему обижаете большие семьи и многодетных?»

– Как раз наоборот. Согласно нашему предложению, необлагаемый минимум должен рассчитываться отдельно на каждого человека, который проживает в квартире или доме. Это 100 000 евро на каждого задекларированного жильца, включая детей. Это правило планируется распространять на семьи до пяти человек. Соответственно, максимальная налоговая скидка касалась бы кадастровой стоимости недвижимости в размере до 500 000 евро. Для более дорогих объектов мы необлагаемый минимум не предлагаем повышать, поскольку, если люди владеют такой эксклюзивной недвижимостью, то могут и налоги заплатить.

Напомним, что с 1 января 2021 года изменений в системе кадастровой оценки и налоге на недвижимость не ожидается. По договоренности между партиями правящей коалиции вопрос пока заморожен. **B**



Янис Борданс, министр юстиции



## РАНО РАДОВАЛИСЬ!

После рекордного  
снижения тариф

*Rīgas siltums* снова растет

Тариф на отопление предприятия *Rīgas siltums* в декабре повысится на 11%. О принятом решении сообщило официальное издание *Latvijas vēstnesis*.

Планируется, что с 1 декабря 2020 года тариф на отопление *Rīgas siltums* составит 44,1 евро за мегаватт-час. Для сравнения, сейчас тепло обходится рижанам в 39,77 евро за мегаватт-час (плюс НДС).

Новый тариф будет действовать до 31 июля 2021 года, а затем предстоит еще одно повышение – до 45,27 евро за мегаватт-час.

Как пояснили на предприятии, повышение тарифа связано с ростом цен накупаемую теплоэнергию. О росте затрат на покупаемую тепловую энергию на 26% заявило АО *Latvenergo*.

По словам председателя правления *Rīgas siltums* Нормунда Талциса, в тарифе на отопление более 71% составляют затраты накупаемую теплоэнергию и горючее, а главным поставщиком покупаемой энергии является *Latvenergo*.

Увы, но новость о повышении тарифа последовала практически сразу за сообщением о его очередном снижении. В этом году *Rīgas siltums* четыре раза сокращал тариф, в последний раз это произошло 1 октября. В течение двух месяцев цены на тепло были на целых 23% ниже, чем в прошлом отопительном сезоне. Но оказалось, что радовались мы рано...

Напомним, что течение 2020 года предприятие *Rīgas siltums* пять раз меняло тариф на тепло.

- 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 по 1 декабря 2020 года – 39,77 EUR/MWh без НДС.
- Тариф с 1 декабря 2020 года – 44,1 EUR/MWh без НДС. **B**

**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** ARBEDIŠANAS NAMS

**НОВЫЙ КРЕМАТОРИЙ И ПОХОРОННЫЕ УСЛУГИ**

Лицензированный крематорий в Латвии с правом оказывать услуги кремации

**надежный помощник для поддержки в момент траура и боли**

Круглосуточный МОРГ: 20 01 83 33 (00-24)

**ОФИС В РИГЕ:** улица Аптиекас, 13, Рига

**ЗАЛ ПРОЩАНИЯ В РИГЕ:** улица Екабпилс, 28, Рига

**ОФИС И ЗАЛ ПРОЩАНИЯ В ВАЛМИЕРЕ:** Крематорий, Валмиера, у кладбища Коцену, тел. 20888989

www.krematorija.lv • www.valmieraskrematorija.lv • www.krematorijariga.lv

Радаторы **“KERMI”** Германия

скидка 25% от цены в магазине!

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

**SIA SANREMS**

Счётчики воды, тепловые счётчики

Поверка – Установка – Замена

Устранение проблем коррекции воды

Тел.: 67612523, 67627695, 26327967

ул. Кандавас, 41а, Рига

# ВЕРИФИКАЦИЮ СЧЕТЧИКОВ ВОДЫ МОЖНО ОТЛОЖИТЬ!

Во время чрезвычайной ситуации действуют особые правила для собственников квартир

В связи с распространением COVID-19 в стране снова объявлена чрезвычайная ситуация. Что делать, если в это время закончился срок службы квартирных счетчиков воды?



«Живу в однокомнатной квартире в Кенгаргсе, – пишет Ольга, – в моей квартире четыре счетчика воды. На днях управляющее нашим домом общество собственников прислало мне напоминание о том, что 22 ноября у моих счетчиков истекает срок верификации и нужно заменить их на новые. Но я пожилой человек и нахожусь в группе риска, у меня астма. Из страха заразиться коронавирусом во время чрезвычайной ситуации я не хочу приглашать домой мастеров. Имею ли я право отложить верифи-

кацию квартирных счетчиков воды на более позднее время?»

Да, согласно правилам Кабинета министров № 1013 любой собственник квартиры может отложить проверку или замену квартирных счетчиков воды, если срок их очередной верификации наступил во время чрезвычайной ситуации (ЧС) или в течение трех месяцев после ее завершения.

■ В правилах № 1013 говорится, что до окончания ЧС никто не имеет права приходить к вам в квартиру для проверки показаний счетчиков

воды, правильности их работы и технического состояния пломб. Также управляющий не может требовать, чтобы собственник квартиры провел досрочную верификацию счетчиков, их замену или установку. Все эти действия, возможные в обычное время, домоуправление должно отложить до дня завершения ЧС.

■ Предположим, что срок верификации счетчиков действительно истек до объявления чрезвычайной ситуации или во время нее. В случае, если Кабинет министров объявил режим ЧС из-за эпидемии или пандемии, владелец квартиры может отложить проверку и замену счетчиков. Провести эти работы нужно в срок до трех месяцев после окончания ЧС. Пока же управляющий, выписывая собственнику счет за воду, обязан учитывать показания имеющихся счетчиков.

■ Что делать, если во время эпидемиологической ЧС счетчик воды вышел из строя, вы не можете сдать его показания и при этом не проинформировали управляющего о своем отсутствии? В таком случае до окончания чрезвычайной ситуации управляющий обязан выписывать вам счета за воду на основании данных о среднем потреблении в течение последних трех месяцев. **В**

## ПОДПИШИТЕСЬ

Делаем  
ВМЕСТЕ!

И В 2021 ГОДУ  
ПОЛУЧАЙТЕ  
ГАЗЕТУ НА ДОМ!

Новости о коммунальных услугах,  
тарифах и управлении – прямо на дом!

Оформляйте абонемент в ближайшем  
отделении *Latvijas Pasts*  
или в интернете на *abone.pasts.lv!*  
ИНДЕКС «Делаем вместе!» – 1255

ЦЕНА НА ГОД – только 8,64 евро  
В 2021-м году мы будем с вами  
КАЖДЫЙ МЕСЯЦ

Портал  
Рижской ассоциации управляющих  
**www.RigaAA.lv**  
Всё про обслуживание жилья  
Ждём Ваших вопросов по адресу [info@rigaa.lv](mailto: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](mailto: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. 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 10 декабря

Делаем  
Вместе!

Газета  
«Делаем  
вместе!»

Издатель: SIA «EGO  
projekts»

Рег. номер: 000703294

Телефон: 29172377

Отдел рекламы: 29147618

<http://www.vместе.lv>

Э- почта: [info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv)

Rīga, Gogoļa iela 5, LV- 1011

Издается при поддержке

Рижской ассоциации

управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Тираж: 20 000

# КАК УВЕЛИЧИТСЯ КВАРТПЛАТА?

## Собственники квартир до 27 ноября могут оспорить смету на обслуживание их дома в 2021 году

Илона МИЛЛЕРЕ

**К 15 октября домоуправления Латвии, обслуживающие не перенятые собственниками квартир дома, рассчитали для жителей плату за обслуживание в 2021 году. Собственники квартир могут ознакомиться с планом доходов и расходов их домах в домоуправлениях или на их домашних страницах в интернете. В срок до 27 ноября жители могут оспорить предложение управляющего или внести свои поправки.**



### Без лишней помпы

«Незаметно и без лишнего оповещения наш управляющий на портале *e-parvaldnieks.lv* опубликовал смету и план ремонтных работ на следующий год. В нашем доме стоимость обслуживания повысилась на 30%, – пишет в социальной сети Facebook рижанин Дмитрий Кузнецов. – А как изменилась смета в вашем доме?»

Многие рижане, ответившие Дмитрию, сообщали, что домоуправление повысило стоимость обслуживания незначительно, а кое-где даже уменьшило. «В нашем доме квартплату обещают сократить на 0,03 евро с квадратного метра жилплощади, – пишет Роман Гладилин. – Правда, собственникам квартир нужно проявить бдительность. В срок, предусмотренный для обсуждения сметы, управляющий еще может опубликовать другой ее вариант с более высокими ценами». А Карина Мазур сообщает, что управляющий уже третий год предусматривает в плане ремонтных работ обновление стеклянных лоджий, которые соединяют две пятиэтажки. Стоимость этих работ постоянно растет: «В 2019 году управляющий обещал отремонтировать лоджии за 2400 евро, в 2020 году – уже за 3150 евро, а в плане на 2021 год значится сумма 6577 евро. Так мы скоро в космос улетим...».

### Все падает, а квартплата растет

Экономика Латвии переживает спад, в октябре была зафиксирована

дефляция, падают и транспортные расходы. С чем же связано повышение цен на обслуживание?

– В Сейме продолжается обсуждение пакета бюджетных законопроектов, – отвечает Таисия Штале, магистр экономики и эксперт Рижской ассоциации управляющих. – В этом пакете запланированы изменения налогов, которые напрямую коснутся и платы за обслуживание. Например, с 1 января 2021 года в Латвии запланировано повышение минимальной зарплаты до 500 евро. Это значит, что управляющие должны будут на 16% поднять часовую ставку самых малооплачиваемых работников – дворников. Для некоторых домов повышение может стать более резким, потому что в 2021 году работодателей обяжут платить за каждого работника взносы социального страхования, соответствующие минимальной зарплате.

Если дворник работает в одном доме, то обязательные социальные взносы могут превысить его реальную зарплату, предупреждает Таисия Штале.

– Например, есть дома, где дворники зарабатывают всего 100–150 евро. Однако работодатель обязан будет внести за таких сотрудников минимальные страховые взносы – около 175 евро.

Получается, что большие дома, где дворник и раньше зарабатывал около 500 евро, не ощутят влияния новой налоговой политики. Но чем меньше дом и меньше зарплата дворника, тем больше могут вырасти расходы жителей.

Есть способ частично избежать увеличения квартплаты: собственни-

ки квартир на общем собрании могут проголосовать за отказ от санитарной уборки и взяться на нее своими силами. Но всех проблем так не решить.

### Средняя зарплата выросла почти на 4%

– В плату за обслуживание жилого дома входят многие позиции, – рассказывает Таисия Штале, – это и административные расходы самого домоуправления, и плата за санитарную уборку, и плановые обследования, и техническое содержание дома. Примерно 60% этих расходов составляет заработная плата и связанные с ней налоги.

По этой причине на плату за обслуживание влияет рост не только минимальной, но и средней зарплаты по стране. По последним доступным данным, на второй квартал 2020 года средняя зарплата выросла в годовом разрезе на 3,9% и составляет уже 1118 евро на бумаге или 824 евро на руки.

А еще есть такой фактор, как строительные расходы. Рост запросов строительных компаний может повлиять на стоимость ремонтных работ в доме. Однако строительные расходы во время пандемии коронавируса растут не так сильно, как ожидалось ранее. Например, к сентябрю 2020 года стоимость строительных работ увеличилась только на 0,7% в годовом разрезе.

### Остатки сладки

Опрошенные нами эксперты признают, что управляющим очень сложно составить точный план платы за обслуживание на 2021 год. Ведь полной ясности в вопросах о минимальных страховых взносах, налоговых изменениях для микропредприятий и т.п. до сих пор нет.

– Не исключено, что отдельные домоуправы попытаются повысить цену на обслуживание немного больше, чтобы создать резервы на случай повышения налогов, – говорит Таисия Штале. – И тут главное значение приобретает схема, по которой управляющий обслуживает ваш дом.

По словам Таисии Штале, часть управляющих, назначая плату за обслуживание, более не отчитывается

перед жителями за ее использование. Если управляющий завысил цену и в течение года израсходовал меньше ваших денег, чем предполагал, то сэкономленные средства поступают в его собственный бюджет.

Но другие управляющие ежегодно составляют для собственников квартир подробные отчеты по расходования средств по каждой позиции услуг. Если удастся достигнуть экономии, то согласно договору управляющий перечисляет остаток уплаченных жителями средств в общий накопительный фонд дома.

Таисия Штале приводит пример:

– При планировании расходов на санитарную уборку в доме управляющий обязан предусмотреть не только зарплату дворника, но и резерв на случай его болезни или отпуска. Но предположим, что дворник весь год не болел и управляющему не пришлось оплачивать работу его сменщика. В таком случае сэкономленные деньги, как правило, поступают обратно на счет дома.

Как узнать, что управляющий действует с нерастроченными средствами вашего дома в 2020 году? Во-первых, вы должны ознакомиться с договором на обслуживание вашего дома. Его текст управляющий должен предоставить вам по первому требованию. Во-вторых, вы можете взять смету вашего дома, например, на 2020 год и сравнить ее с отчетом расходования общедомовых средств, который управляющий подготовит к 15 апреля 2021 года. Сравнение сметы и отчета позволит увидеть, сколько денег потратил домоуправ и поступили ли остатки в накопительный домовый фонд.

### Ваши права

На вопросы о плате за обслуживание отвечает глава Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка.

**– Какой закон определяет, как управляющий должен определять плату за обслуживание нашего дома?**

– Условия для домов, не перенятых собственниками квартир, установлены в правилах Кабинета министров № 408. В домах, права управления которыми переняли собственники квартир, плата за обслуживание меняется в соответствии с договором на управление домом.

**– Большинство домов Риги уже к 15 октября могло ознакомиться со сметами на обслуживание в 2021 году. Как поступить жите-**

**лям, если они не согласны с расценками управляющего?**

– В течение шести недель собственники квартир могут организовать общее собрание или опрос, чтобы проголосовать за изменения в предложенной управляющим смете. Но предложения должны быть конкретными. Например, можно самим найти дворника, который согласен работать за меньшую плату.

**– Предположим, собственники на общем собрании проголосовали за снижение платы за обслуживание в 2021 году. Что делать, если управляющий не согласен?**

– Управляющий действительно может не согласиться с предложенным вами вариантом. В таком случае возможны два сценария. Первый вариант: с 1 января 2021 года вступит в силу смета, предложенная управляющим. Вариант второй: собственники квартир проголосуют за перенятие права управления домом и выберут другого управляющего, который согласен обслуживать дом на их условиях.

**– Управляющий предлагает дому крупные ремонтные работы и требует, чтобы жители делали большие ежемесячные взносы. Что делать, если жители не могут столько платить?**

– Если дом не перенят жителями, то собственники квартир на общем собрании могут проголосовать за изменение приоритетности предложенных управляющим ремонтных работ (например, решить, что сначала в доме нужно отремонтировать крышу, а только потом менять стояки – *прим. ред.*). Квартировладельцы могут проголосовать и за то, чтобы копить средства на определенные ремонты в течение более длительного срока, чем предлагает управляющий. Это значит, что их ежемесячные взносы в ремонтный фонд могут снизиться в два-три раза.

**– Если дом перенят собственниками квартир, могут ли они отказаться от ремонтных работ, которые считают не нужными?**

– Да, в таких домах собственники квартир на общем собрании могут сами решать, какие ремонтные работы проводить в доме и как делать накопления.

**– Может ли управляющий без нашего согласия предусмотреть в доме замену квартирных счетчиков воды на приборы единого образца?**

– Да, управляющий в неперенятом доме может запланировать такую работу. **B**

# С МЕРТВОЙ ТОЧКИ

## Закон о выкупе хозяйской земли под многоквартирными домами получит новую жизнь?



Лиене ВАРГА

**Этой осенью Сейм вернулся к рассмотрению проекта Закона о прекращении раздельной собственности в приватизированных жилых домах. Предполагается, что после вступления закона в силу собственники квартир смогут выкупить участки хозяйской земли под своими многоквартирными жилыми домами. Однако станет ли жизнь владельцев квартир проще?**

### 110 000 семей ждут решения Сейма

Напомним, что Закон о прекращении раздельной собственности находился в разработке более пяти лет. Первый его вариант, предложенный Министерством юстиции, не прошел рассмотрения в парламенте. Второй вариант закона был создан рабочей группой под руководством депутата Сейма Виктора Валайниса. В этом

виде законопроект был принят парламентом в первом чтении.

Первое чтение законопроекта состоялось 13 декабря 2018 года, после чего рассмотрение остановилось. По данным Государственной земельной службы, в Латвии на хозяйской земле находятся 3677 многоквартирных домов. Оплачивать аренду земли вынуждены собственники 110 900 квартир. Все они ждут от Сейма решения, которое позволит разорвать отношения принудительной аренды.

### Схема выгодна «земельным баронам»?

Проект Закона о прекращении раздельной собственности предполагает, что собственники квартир простым большинством голосов (50% + 1 голос) смогут принять решение о выкупе хозяйской земли под своим домом. В таком случае они должны будут выплатить землевладельцу сумму, равную кадастровой стоимости участка. Административные расходы берет на себя государство, для чего из бюджета страны планируется выделить до 38 миллионов евро.

Государство не предполагает механизма финансовой поддержки жителей, пожелавших выкупить землю под домом. При этом общая када-

стровая стоимость хозяйской земли под многоквартирными домами на 2015 год оценивалась в 130–180 миллионов евро. Если в результате реформы к 2024 году кадастровая стоимость недвижимости достигнет рыночной, цена выкупа всех хозяйских земель может повыситься до 240 миллионов евро. Этот факт смущает и собственников квартир, и экспертов.

– Это выглядит аферой, – говорит председатель Жилищной подкомиссии Сейма Регина Лочмеле-Лулева, – наподобии схемы с компонентом обязательной закупки электроэнергии, из-за которой жители Латвии переплатили более двух миллиардов евро за свет. Возникает впечатление, что эта новая схема задумана в интересах землевладельцев: они смогут получить огромную прибыль, на которую не могли бы рассчитывать при цивилизованном ведении бизнеса.

### Второе чтение – уже в этом году

Так или иначе, но парламентская комиссия по делам государственного управления и самоуправления приступила к подготовке проекта Закона о прекращении раздельной собственности ко второму чтению, которое, скорее всего, состоится в конце 2020 года.

Ко второму чтению подано 58 предложений к законопроекту. Их рассмотрение на комиссии продолжится в ноябре.

Основные принципы нормативного акта очень просты. Для выкупа земли собственникам квартир необходимо

принять общее решение большинством голосов. Такое решение станет обязательным для всех владельцев жилья в конкретном доме (даже для тех, кто голосовал против выкупа земли или не имеет средств на выкуп своей доли).

### Выкуп земли в цифрах

Министерство юстиции рассчитало примерные расходы на выкуп земли в разных домах. По мнению экспертов Минюста, на стоимость выкупа будут влиять четыре фактора:

- кадастровая стоимость земельного участка под домом;
- площадь выкупаемой земли;
- величина жилого дома и количество квартир;
- площадь конкретной квартиры.

Пример первый. Дому нужно выкупить 500 квадратных метров земли. Если в доме 45–90 квартир, то владелец каждой квартиры должен заплатить за землю в среднем от 200 до 800 евро.

Пример второй. Дому нужно выкупить 1000 квадратных метров земли. Если в доме 45–90 квартир, то владелец каждой квартиры должен заплатить за землю в среднем от 400 до 1600 евро.

Средняя стоимость выкупа земли в регионах Латвии для владельца трехкомнатной квартиры площадью 65 квадратных метров:

- Елгава – 396 евро,
- Даугавпилс – 270 евро,
- Лиепая – 820 евро,
- Юрмала – 2574 евро. **В**

## ЧТО ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ?

### Алдис Букшс, руководитель бюро министра юстиции:

– Я благодарен депутатам Сейма за то, что они вернулись к рассмотрению проекта Закона о раздельной собственности. Этот законопроект находится в Сейме уже пять лет. Очень надеюсь, что на этом этапе мы наконец одолеем все трудности и доведем нормативный акт до успешного третьего чтения. Латвии очень важно создать механизм, который позволит собственникам квартир выйти из отношений принудительной аренды земли.

### Регина Лочмеле-Лулева, депутат Сейма:

– Увы, но проект Закона о прекращении раздельной собственности является очень недоработанным и фрагментарным. Во-первых, он решает проблемы только собственников квартир в многоквартирных домах. Он не касается ни частных домов на хозяйской земле, ни гаражных кооперативов, которые также страдают от принудительной аренды. Во-вторых, он никак

не поможет собственникам домов, в том числе многоквартирных, которые стоят на земле государства и самоуправления. По сути, вступление в силу этого закона не поможет нам полностью устранить в Латвии явление принудительной аренды земли.

Также надо помнить о предложенной Минюстом реформе кадастровой стоимости недвижимости, в ходе которой предполагается приблизить кадастровую оценку жилья и земли к рыночной. Осенью 2020 года реформа была отложена по причине возмущения, которую она вызвала среди жителей страны. Но впоследствии повышение кадастровой стоимости все-таки может сильно ударить по карманам собственников квартир, желающих выкупить землю под домом.

Это самый болезненный вопрос: по какой цене жителям придется выкупать хозяйскую землю? Пока нам неизвестна новая кадастровая стоимость земельных участков с 2023–2024 гг. В этом свете предложения Закона о прекращении раздельной собственности выглядят коррупционной схемой. На мой взгляд, сегодня в Латвии

готовится законное основание для того, чтобы обеспечить огромную прибыль землевладельцам.

Непонятно также, участки какого размера должны выкупать собственники квартир. Боюсь, многим домам придется выкупать не только функционально необходимые участки хозяйской земли, но и большие прилегающие территории.

Напомню, что сегодня представители любого дома в Риге могут обратиться в Приватизационную комиссию с заявлением о пересмотре размера участка хозяйской земли, который исторически закреплен за домом и за который им приходится платить аренду. Приватизационная комиссия обязана установить, какой участок является функционально необходимым для дома и при возможности уменьшить площадь арендуемой жителями земли. Но сегодня процесс пересмотра функционально необходимых участков земли в Риге еще не закончен. Получается, что жителям придется выкупать больше земли, чем им это в действительности нужно.

В нынешней ситуации мы не можем быть уверены, что обогреем людям жизнь, позво-

лив выкупать хозяйскую землю под домами по предложенным нормам Закона о прекращении раздельной собственности. Мое мнение: сначала мы должны провести все подготовительные работы, решить озвученные вопросы и только тогда принимать данный закон.

### Виктор Валайнис, депутат Сейма:

– Да, проект Закона о прекращении раздельной собственности не решает проблем всех владельцев недвижимости на хозяйской земле. Но мы намеренно сделали его очень простым. Так мы хотели ускорить его принятие в Сейме и максимально уклониться от судебных исков, которые могут последовать со стороны владельцев земли.

Важно понимать: когда этот базовый закон будет принят, мы сможем его менять. Например, требовать, чтобы Сейм изменил стоимость выкупа земли или предусмотрел механизмы финансовой поддержки жителей. Но важно наконец принять основной нормативный акт, с которым завтра мы сможем продолжать работу. **В**

# В ОЧЕРЕДЬ ЗА ДЕНЬГАМИ!

## Рижская дума запускает программу софинансирования ремонтов в жилых домах: как участвовать?



Илона МИЛЛЕР

**Начиная с 2021 года, жители Риги могут получить от Думы софинансирование в размере до 50% от стоимости ремонтных работ в своих многоквартирных домах. Например, дому нужен ремонт на 20 000 евро? Получите 10 000 евро обратно! Однако у программы самоуправления имеются малоизвестные нюансы. Принять в ней участие могут только отдельные дома, а между участниками предполагается конкурс.**

Программа софинансирования будет действовать в соответствии с правилами Рижской думы № 22 «О помощи самоуправления в устранении опасных ситуаций и в проведении мероприятий по улучшению энергоэффективности в жилых домах Риги». О том, как претендовать на софинансирование ремонтов в своем многоквартирном доме, на специальном семинаре рассказала Ирина Микельсоне, заместитель директора управления по ремонту строений Департамента собственности Рижской думы.

### Доступны два вида поддержки

– В конце мая 2020 года временная администрация Рижской думы (РД) утвердила новые правила о помощи самоуправления в обновлении жилых домов, – сообщила Ирина Микельсоне. Решения об утверждении проектов в рамках этих правил принимает Комиссия по деградирующим строениям, а администрирует процесс Департамент собственности РД.

**– Какую поддержку самоуправления окажет в ремонте жилых домов?**

– На первом этапе правила предусматривают два вида поддержки для жилых домов:

■ помощь в устранении опасных ситуаций, а именно: устранение опасных повреждений несущих и ограничивающих конструкций дома;

■ помощь в улучшении энергоэффективности, а именно: при утеплении стен и цоколя здания, утеплении перекрытий, восстановлении кровельного покрытия с перестройкой и утеплением, замене или проведении систем отопления и горячего водоснабжения.

**– Получается, что по программе помощи в устранении опасных ситуаций самоуправления будет софинансировать далеко не все работы?**

– Да, по муниципальной программе можно отремонтировать только несущие и ограничивающие конструкции дома. Для участия в программе дому нужно заключение от строительного инженера о техническом обследовании. В своем заключении инженер должен указать, что соответствующие конструкции дома находятся в предаварийном состоянии и угрожают безопасности и жизни людей, поэтому для восстановления дома необходимы определенные мероприятия. Поскольку в этом случае требуется ремонт конструктивных элементов дома, то собственникам квартир понадобится строительный проект.

**– По программе улучшения энергоэффективности тоже не все виды работ доступны?**

– Верно. Как я сказала ранее, в этом году мы включили в программу только четыре вида строительных работ. Конечно, это далеко не все ремонтные работы, которые могут повысить энергоэффективность домов. Но поскольку это

первый наш опыт и пока мы не знаем, каким будет спрос жителей на софинансирование самоуправления, то предусмотрели помощь лишь по четырем самым популярным и самым дорогостоящим видам работ.

### Работы в отдельных квартирах не оплатят

**– По программе энергоэффективности РД софинансирует замену труб горячего водоснабжения и отопления. Можно ли получить деньги на замену труб только в моей квартире?**

– Нет, жители могут претендовать на муниципальное софинансирование для замены горячего водопровода и системы отопления только в случае, если речь идет о полной замене этих коммуникаций во всем доме (или проведении этих коммуникаций, если ранее их в доме не было). Город не выделяет софинансирование на замену труб только в одной квартире или в части дома.

**– Сколько денег дом может получить от РД по каждой из программ?**

– По программе устранения опасных ситуаций в жилых домах Рижская дума готова выделить дому софинансирование в размере 50% от стоимости строительных работ, но не более 30 000 евро.

По программе утепления зданий мы готовы выделить софинансирование в размере 50% от стоимости необходимых работ, но не более 50 000 евро.

### Есть ограничения!

**– Есть ли ограничения, которые могут помешать нам получить эти деньги?**

– В обоих случаях софинансирование распространяется только на квартирные соб-

ственности или идеальные части жилого дома, которые принадлежат физическим лицам, задекларированным на территории Риги. Предположим, что одна квартира в 10-квартирном доме принадлежит юридическому лицу или физическому лицу, которое не задекларировано в Риге. В таком случае сумма софинансирования будет уменьшена на 10%.

Для участия в программе софинансирования мероприятий по энергоэффективности есть еще одно важное условие. Предположим, что утепление стен и цоколя многоквартирного дома стоит 50 000 евро. Собственники квартир могут претендовать на муниципальное софинансирование в размере 25 000 евро (50% от стоимости работ), но остальные 25 тысяч евро должны будут заплатить из накоплений дома или же за счет банковского кредита. Однако дом может получить софинансирование Рижской думы только при условии, что собственные вложения жителей в мероприятия по энергоэффективности окупятся за счет экономии теплотенергии в течение максимум 30 лет. Это значит, что за следующие 30 лет дом должен сэкономить на отоплении и нагреве горячей воды 25 000 евро в год. Если подсчеты покажут, что такой экономии не будет, город не выделит софинансирование.

### Ожидается конкурс среди домов

**– Программа софинансирования РД будет действовать только в 2021–2022 гг?**

– Данная программа Рижской думы будет выполняться по двухлетнему циклу, но каждый год будет начинаться новый прием заявок. Например, в течение 2021 года будет собрана информация обо всех проектах по ремонту, которые собственники квартир хотят начать в 2022 году. Если комиссия признает проект годным и у жителей не будет долгов по налогу на недвижимость, то собственники квартир смогут подать нам смету ремонтных работ и претендовать на то, чтобы их проект был включен в заявку на финансирование в 2022 году. В 2022 году будет собираться информация о проектах, которые претендуют на софинансирование в 2023 году.

**– Что будет, если желающих получить софинансирование РД окажется слишком много?**

– Все проекты будут оцениваться по нескольким критериям и расположатся в очереди на софинансирование в зависимости от полученной от специалистов оценки. Если в 2022 году самоуправления не сможет поддержать все полученные проекты, то домам придется конкурировать между собой. В этот момент будет очень важна оценка, полученная каждым проектом от специалистов комиссии по деградировавшим строениям.

**– По каким именно критериям будут оцениваться проекты домов?**

– В программе по устранению опасности в жилом доме будет три критерия: год постройки дома, количество квартир и работы, предусмотренные в рамках проекта. Для программы повышения энергоэффективности критериев больше: год постройки дома, количество квартир, срок окупаемости финансового вклада в работы, который должны внести сами собственники

квартир. Дополнительные пункты дом получит, если вместе с повышением энергоэффективности в рамках проекта будет устранена опасная ситуация в доме и если будет проведена замена инженерных коммуникаций.

## Не опоздайте!

**– Что по срокам реализации программы? Когда подавать документы? Когда ждать одобрения проекта?**

– Я перечислю ключевые сроки для участников в программе муниципального софинансирования.

■ До 3 мая 2021 года. Представители домов могут нам подать технические проекты, согласованные в Стройуправе.

■ До 30 июля 2021 года. Наши специалисты проверят поданные проекты, запросят необходимые уточнения, сметы, договора на выполнение строительных работ и другие документы.

■ До 1 октября 2021 года. Комиссия по деградирующим строениям оценит все утвержденные проекты и проверит расчеты запрошенного софинансирования.

■ До 1 октября 2021 года. Департамент собственности Рижской думы на основании решения комиссии составит запрос на финансирование из бюджета самоуправления.

■ До 31 декабря 2021 года. Самоуправление утвердит бюджет и доступное домам софинансирование.

■ В течение месяца после утверждения бюджета РД на 2022 год. Департамент собственности РД сообщит представителям домов об утверждении их проектов и заключит с ними договора.

■ До 15 ноября 2022 года. Все ремонтные работы, предусмотренные утвержденным проектом, должны быть завершены. Представители дома должны подать в Департамент собственности РД обзор использования финансирования.

■ До 31 декабря 2022 года. Рижская дума перечислит домам всю сумму софинансирования.

**– Почему запланированные работы должны быть закончены до 1 ноября 2022 года? Что случится с софинансированием, если работы в доме затянутся?**

– Закон не позволяет перенести средства, выделенные в рамках бюджета 2022 года, на следующий год. По этой причине дому очень важно закончить проект к указанному сроку.

## Все о необходимых документах

**– Какие документы дом должен подать в Департамент собственности для участия в программе софинансирования?**

– Подача документов разбита на несколько этапов. На первом этапе от дома, который хочет отремонтировать опасные конструкции, мы ждем заявку собственников квартир об их желании участвовать в программе (решение должно быть принято большинством голосов собственников квартир на общем собрании или путем письменного опроса, в решении необходимо указать лицо, уполномоченное 2/3 голосов собственников квартир представлять дом на всех

переговорах). На этом же этапе представитель дома должен подать согласованный в Стройуправе строительный проект. Если проект согласован в системе BIS, подавать его не нужно, достаточно указать номер строительного дела, под которым оно находится в системе. Вместе со строительным проектом очень важно подать сведения об объеме строительных работ, которые совпадают с проектом.

На втором этапе мы ждем от дома договор на выполнение строительных работ. Этот договор должен быть зарегистрирован в Стройуправе, которая выдаст разрешение на строительные работы с выполненными условиями для начала строительных работ. Вместе с этим претендент должен подать нам смету проекта со всеми подсчетами, в том числе и по срокам окупаемости инвестиций владельцев квартир.

Такие же документы нужны от дома, который планирует участвовать в программе муниципального софинансирования по улучшению энергоэффективности. Дополнительно на первом этапе мы ждем от такого дома заключение строительного эксперта о техническом обследовании дома, энергосертификат вместе с приложениями (заключение энергоаудитора о нужных дому работах по утеплению и их эффективности). Также на первом этапе от дома нужна справка об энергопотреблении. Чем большее энергопотребление будет зафиксировано в доме до начала работ, тем выше в списке претендентов на софинансирование дом окажется.

**– Что будет, если при проверке вы обнаружите в смете ошибку? Проект сразу будет забракован?**

– Нет, ошибки в сметах и расчетах оправданных расходов не страшны, мы проверим все цифры и укажем представителям дома на места, требующие перерасчета.

## Вопросы от жителей Риги

**– Когда будет объявлен следующий этап программы?**

– Уже в 2021 году мы начнем работать над следующим этапом, в рамках которого фактически строительные работы должны будут стартовать в 2023 году.

**– Можно ли в рамках программы софинансирования отремонтировать аварийный лифт?**

– Если в доме уже произошла авария, например, остановился лифт, то управляющий не имеет права целый год ждать утверждения ремонтного проекта. Он обязан отремонтировать лифт немедленно. По этой причине в рамках «аварийной» программы Рижской думы можно будет отремонтировать только конструктивные элементы дома.

**– Значит, менять трубы в рамках программы тоже нельзя, Дума денег не даст?**

– В рамках программы по устранению опасности в доме можно ремонтировать только несущие конструкции дома, стены и крышу. В рамках программы энергоэффективности можно получить софинансирование только на замену систем горячего водоснабжения и отопления.

**– Общество собственников сообщает, что обслуживает два отдельных 12-квартирных дома, которые объединяет одна**

**система отопления. Должно ли общество подавать в департамент два отдельных проекта на ремонт системы отопления?**

– В рамках этого проекта мы придерживаемся следующей системы: один кадастровый номер – один проект. Это значит, что общество собственников может подать два проекта, по одному проекту на дом. Также можно подавать проекты последовательно, сначала организовать ремонтные работы в одном доме, а на следующий год во втором.

**– Может ли получить софинансирование юридическое лицо, которому принадлежит многоквартирный дом?**

– Нет, потому что цель программы – улучшить положение многоквартирных домов, которые принадлежат физическим лицам.

**– Предположим, дом хочет участвовать в программе энергоэффективности. В уставе конкурса записано, что Дума выделит софинансирование на то мероприятие, которое по заключению энергоаудитора даст дому самую большую экономию тепла. Как правило, самое энергоэффективное мероприятие, это утепление стен. Значит ли это, что дом не сможет получить софинансирование на замену труб горячей воды, пока не выполнит утепление стен?**

– Да, это так.

**– Реальный пример: в историческом центре находятся два дома под одним кадастровым номером, каждому нужна замена теплоузла. Могут ли дома подать один проект на замену сразу двух теплоузлов?**

– Да, в таком случае можно одновременно подать проект на замену теплоузлов в обоих домах.

**– Во многих домах Риги алюминиевая проводка, которая отслужила предусмотренные 40 лет и находится в аварийном состоянии. Почему замену проводки не включили в «аварийную» программу?**

– В Риге нет общей информации о характерных для домов проблемах, поэтому мы решили начать с софинансирования устранения самых вопиющих проблем. Сейчас для города характерны проблемы с несущими конструкциями домов. Но мы благодарны за любую информацию о других важных проблемах, потому что она поможет нам сформулировать условия конкурса следующих лет.

**– Когда жители узнают, как будут расширены условия конкурса к 2022 году?**

– Скорее всего, устав программы 2022–2023 гг будет опубликован в конце следующего года.

**– Можно ли получить софинансирование на ремонт подвала, который, согласно техническому заключению, находится в аварийном состоянии?**

– Если строительный инженер в своем заключении указал, что подвал аварийный и нуждается в укреплении несущих конструкций, то такой проект может участвовать в программе Рижской думы.

## Не помешают ли налоговые долги?

**– Дом не может участвовать в программе, если у кого-то из жителей есть долги по налогу на недвижимость. Как можно узнать, какие долги по налогу числятся за нашим домом?**

– Представитель общества собственников или управляющий может обратиться в муниципальное Управление по доходам самоуправления и запросить сведения о наличии долга по налогу за нынешними собственниками квартир. Правда, это будут анонимные данные, поскольку

ку размер долгов каждого конкретного человека разглашать нельзя.

**– А что будет, если у собственника квартиры в нашем доме есть налоговый долг за другую квартиру в Риге?**

– Он все равно будет считаться должником, и дом не сможет участвовать в программе софинансирования.

**– Могут ли участвовать в программе Думы дома, которые не разделены на квартирные собственности, а принадлежат собственникам в идеальных долях?**

– Да, заявки от таких домов тоже будут приниматься.

**– Вопрос от рижан: жилой дом на шесть квартир принадлежит двум собственникам, которые являются супругами и сами живут в этом доме. Могут ли хозяева этого дома участвовать в программе?**

– Да.

**– Вы упомянули, что софинансирование на ремонт может быть уменьшено, если кто-то из собственников квартир в доме не задекларирован в Риге. На какое время человек должен иметь декларирование в Риге, чтобы дом не лишился денег?**

– Эти данные мы проверяем по состоянию на 1 января соответствующего таксационного года.

## Уже выполненные работы не оплатят

**– Можно ли в рамках программы запросить софинансирование на благоустройство двора?**

– В рамках программы 2021–2022 года такой возможности нет.

**– Жители квартир нашего дома проголосовали за участие в программе софинансирования Рижской думы, которая выполнялась по старой редакции правил. Они уполномочили председателя общества собственников представлять интересы дома во всех переговорах. Нужно ли устраивать повторное голосование, чтобы участвовать в новой программе?**

– Необходимо провести новое голосование, поскольку собственники квартир должны выбрать уполномоченным представителем не председателя общества собственников, а непосредственно само общество, как юридическое лицо.

**– В 2019 году в доме были выполнены неотложные аварийные работы. Могут ли жители претендовать на их софинансирование от Рижской думы?**

– Мы возмещаем те расходы участников проекта, которые относятся к соответствующему бюджетному периоду. Это значит, что в рамках программы самоуправления может частично оплатить только работы, выполненные в 2022 году.

**– Будет ли самоуправление софинансировать жителям расходы на разработку строительного проекта?**

– Мы возмещаем часть таких расходов в рамках общего софинансирования. Если дом участвует в «аварийной» программе и претендует на софинансирование в размере 30 000 евро, то в эту сумму он может включить и разработку строительного проекта. Понятно, что расходы на строительный проект могут относиться к более ранним срокам, чем 2022 год. Тут главное доказать, что эти расходы у дома действительно были. В нашем уставе описано, какие документы являются таким доказательством. В рамках программы по устранению опасности на разработку проекта можно запросить до 5000 евро, в рамках программы утепления – до 1000 евро. **В**

## Куда обратиться?

Как получить больше информации о программах софинансирования Рижской думы? Записаться на консультацию можно по электронной почте [atjauno@riga.lv](mailto:atjauno@riga.lv) или по телефону **67012061**.

# «БОРЮСЬ ЗА ПЕРЕРАСЧЕТ ПО КВАРТПЛАТЕ!»

Грамотный рижанин выигрывает суды у своего жилищного кооператива!



Лиене ВАРГА

**Владимир Галочкин за последние годы подал около 100 исков против домоуправления, обслуживающего его дом по ул. М. Келдыша в Риге. Этим летом рижанин выиграл очередное коммунально-кооперативное дело и, кроме морального удовлетворения, получит компенсацию в размере 1138 евро.**

## Сотрясение мозга и ушиб живота

Итак, в июле 2020 года Рижский окружной суд рассмотрел иск Владимира Галочкина против охранной фирмы *Gens*, которая в спорной ситуации действовала по договору с жилищным кооперативом «Юбилейный».

– Все случилось 18 мая 2012 года, – рассказывает Владимир. – На этот день кооператив «Юбилейный» назначил общее собрание членов. Я пришел на место собрания в рижской средней школе № 88, но председатель кооператива Ольга Прибыток отказалась зарегистрировать меня для участия в собрании. Нанятые правлением кооператива охранники из фирмы *Gens* скрутили мне руки, дали под дых, и я упал.

Другие члены кооператива вызвали Владимиру «скорую помощь». Пострадавшего доставили в больницу, где у пострадавшего констатировали сотрясение мозга и ушиб живота.

– Я посчитал, что кооператив грубо нарушил мои права на участие в общем собрании, а охранная фирма незаконно применила против меня физическую силу, – продолжает Галочкин. – Через суд я потребовал, чтобы кооператив и охранная фирма заплатили мне по 1000 латов.

## Назвал негодяем? Заплати!

Суды по инциденту 18 мая 2020 года длились восемь лет, но Галочкин все-таки выиграл. Правда, кооператив «Юбилейный» по решению

суда ничего пострадавшему не должен, зато с охранной фирмы *Gens* в пользу Владимира Галочкина взысканы 1138,30 евро.

– Я потратил много времени, чтобы доказать свою правоту, – признается Владимир. – Компенсация за моральный ущерб стала всего лишь бонусом.

Добавим, что Владимир Галочкин не первый раз в рамках судебного разбирательства по жилищно-коммунальным вопросам получает денежное возмещение.

– Первый раз я получил деньги от кооператива по уголовному делу, – рассказывает он, – и это тоже очень интересная история.

27 сентября 2007 года Владимир Галочкин пришел в помещения правления кооператива «Юбилейный» по ул. Сахарова, 3 в Риге. В материалах дела говорится, что председатель кооператива Анатолий Серебрянский накричал на посетителя и несколько раз назвал негодяем, таким образом оскорбив его честь и унизив достоинство.

– Это был приемный день, в помещении кооператива находились другие жители, которые также были возмущены поведением председателя, – вспоминает Галочкин. – Мы вместе составили акт о происшествии, заверив его подписями свидетелей. С этим актом я обратился в полицию.

Обвиняемый председатель кооператива в уголовном порядке был наказан денежным штрафом в размере одной минимальной зарплаты – 160 латов. Также суд решил, что председатель кооператива должен выплатить Галочкину 500 латов.

– Замечу, что сейчас из Уголовного кодекса статью об оскорблении чести и достоинства убрали, – предупреждает Галочкин. – Однако человек, которого домоуправ при свидетелях оскорбляет, может судиться с ним по статье 2352 (прим) Гражданского закона: «Если кто-либо оскорбляет честь и достоинство человека устно, письменно или действиями, то он должен дать возмещение (материальную компенсацию). Размер компенсации устанавливает суд». Нужно только составить акт о происшествии и собрать подписи свидетелей.

## Как получить документы у управляющего?

– Какие еще интересные победы в суде у вас были?

– Я успешно оспаривал содержание квартирных счетов. Кооператив «Пурвциемс» включил в квартирный счет позицию «Аварийные ремонтные работы» и взимал деньги в течение двух лет. Но в правилах Кабинета министров четко сказано: если в доме случилась авария, то управляющий обязан в течение 10 дней информировать жителей о затратах на ее ликвидацию. Конечно, нам такой информации никто не давал, более того, кооператив даже не вел аварийные работы. Я обратился в «Пурвциемс» с письменным запросом: «Прошу сообщить, какие аварийные ремонтные работы вы выполнили в истекшем месяце». Кооператив честно ответил, что никаких аварийных ремонтов не было.

– Ого!

– Вот именно. Я обратился в суд с требованием исключить из счета позицию «Аварийные ремонтные работы», вернуть мне деньги и написать новый правильный счет.

– Хорошо, вы получили обратно деньги за один месяц, но ведь в следующем месяце домоуправление снова прислало неправильный счет!

– А я снова сделал запрос о выполненных аварийных работах и снова получил ответ, что никаких работ не было. Заодно кооператив отказался выдать мне правильный счет. Все это дало мне возможность снова обратиться в суд и затребовать не только перерасчета, но и компенсацию.

## «А что такое домовое дело?»

– В каких еще случаях вы помогли другим жителям судиться с управляющим?

– Я и сейчас помогаю. Недавно ко мне обратилась хозяйка квартиры в пятиэтажном доме Саласпилы, которым управляет товарищество собственников. Женщина запросила у домоуправа финансовый отчет о проделанных работах. В полученном документе было указано, что председатель товарищества, 80-летняя женщина, сама пилила деревья у дома и ремонтировала крышу 140-квартирного дома. Причем – без всякой сметы, подтверждающей расходы на эти работы.

– Что сделала хозяйка квартиры?

– Она с полученными документами обратилась в экономическую полицию. Кроме того, сейчас по правилам Кабинета министров управляющий по каждому дому должен вести так называемое домовое дело, в котором содержатся все документы о доме, его владельцах и финансах. Женщина, о которой я рассказываю, написала управляющему заявление: «Прошу ознакомить меня с домовым делом». Управляющий ответил: «А что такое домовое дело?». С этим ответом собственница квартиры пошла в суд, требуя обязать управляющего составить и предоставить домовое дело.

## Дело на 4000 евро

– Какое свое судебное дело вы считаете самым важным?

– Один важный иск будет рассматриваться в этом году. В 2007 году наш кооператив в одностороннем порядке повысил стоимость обслуживания на 25%, я оспорил это повышение, и суд признал его незаконным. В 2008 году кооператив «Юбилейный» повысил плату за обслуживание уже на 300%. Мы с группой других собственников квартир опять подали заявление в суд, и разбирательство длилось уже 10 лет. В результате суд признал решение общего собрания, согласившегося на поднятие платы, незаконным, а само повышение платы – необоснованным.

– Получается, что 10 лет кооператив без всяких оснований собирал деньги с жителей?

– Да, и в 2018 году суд своим решением это подтвердил. Но дело имело продолжение, ведь теперь я подал в суд с требованием выдать мне новые квитанции за истекшие десять лет, исключив из них повышенную квартплату.

– Какого перерасчета вы требуете?

– Речь идет примерно о 4000 евро.

– А другие жители «Юбилейного», узнав о вашем иске, не стали требовать перерасчета?

– Иск о незаконности повышения квартплаты мы подавали коллективно от лица 12 собственников квартир. Но вы сами понимаете, суд затянулся на 12 лет, кто-то из моих товарищей умер, кто-то переехал, а кто-то просто устал. Я решил добиться победы, и сейчас это только вопрос времени.

– Что ж, успеха вам. Но напоследок все-таки спрошу, какая победа в суде была для вас самой памятной?

– Лучшее всего запомнилось самое первое мое дело. Кооператив тогда провел ремонт и потребовал, чтобы жители расплатились за него в течение года. Лично я должен был заплатить 30 латов, по тем временам очень немаленькие деньги. Я через суд потребовал доказательства ремонта, но кооператив смог представить документы только на 2/3 затребованной с жителей суммы. В результате я добился перерасчета платы и сэкономил 10 латов. **B**

# «ЭТО БЕССОВЕСТНЫЕ ПРАВИЛА!»

## Читатели возмущены счетами за потери воды! Что нужно знать о правилах КМ № 1013, определяющих порядок оплаты коммунальных услуг?

Марина МАТРОНИНА

**Ровно год назад, в ноябре 2019 года, в силу вступили поправки к правилам Кабинета министров № 1013 «Порядок, в котором владелец квартиры в многоквартирном жилом доме рассчитывается за услуги, связанные с использованием квартирной собственностью». С этого времени управляющие должны выписывать счета за потери воды по новым правилам, но возмущения у жителей не убавилось.**

«После смерти мужа я осталась одна и вынуждена сильно экономить воду, – рассказывает наша читательница Галина Борисова. – Всего за месяц трачу около трех кубометров воды, причем слежу, чтобы не потратить ни одного лишнего литра при стирке белья или мойке посуды. Поэтому мне вдвойне обидно, что домоуправ

в прошлом месяце прислал мне дополнительный счет за коррекцию воды в размере 3,2 кубометра воды.

Я считаю, что правила Кабинета министров № 1013, по которым жителям насчитывают плату за так называемые потери воды, несправедливы и мы, жильцы, могли бы все вместе

обратиться к правительству с требованием их изменить!»

Кроме того, Галина Борисова попросила опубликовать правила Кабинета министров № 1013 об учете и оплате воды и других коммунальных услуг в многоквартирных домах: «Я слышала, что теперь управляющие не могут выставлять большие штрафы людям, которые запоздали со сдачей показаний счетчиков воды. В середине прошлого года я не смогла сдать показания в домоуправление и получила дополнительный счет на 400 евро. Почему я должна платить за чужую воду? Ведь это вода, которую, по сути, своровали мои нечестные соседи!»

Новые правила интересуют читателей еще и потому, что в них изменен порядок установки квартирных счетчиков воды. Теперь,

если потери воды в доме три месяца подряд превышают 20% от суммы показаний квартирных счетчиков, управляющий должен провести проверку и сообщить жителям о мерах по устранению неточности учета. Если управляющий предложил владельцам квартир, например, установить новые счетчики единого образца, а те в течение полугодия так и не приняли (и не отвергли) его предложения на общем собрании, то домоуправ сможет самостоятельно закупить и установить такие приборы за счет дома. Такой порядок действует в домах, которые не были переняты собственниками. «Я хочу, чтобы мои соседи были в курсе нового порядка», – говорит читательница.

Выполняем просьбу и публикуем важнейшее из правил Кабинета министров № 1013. **В**

### Как по новым правилам распределяют плату за потери воды?

Понятно, что данные правила КМ не могут избавить жителей от потерь воды, а могут лишь предложить новые методики распределения платы. В поправках к правилам перечислены пять разных методик, из которых жители общим голосованием могут выбрать самую, на их взгляд, справедливую:

- распределение платы поровну между собственниками отдельных квартир и нежилых помещений в доме;
- распределение платы пропорционально потреблению воды в отдельной собственности за последний месяц;
- распределение платы пропорционально среднему потреблению воды в отдельной собственности за последние три месяца;
- распределение платы пропорционально частям общей собственности, которыми владеет собственник квартиры (проще говоря, пропорционально жилой площади квартиры – прим. ред.);
- распределение платы в соответствии с количеством лиц, живущих (или задекларированных) в отдельной квартире, если в доме нет нежилых помещений и мастерских художников. Одновременно с применением этой методики нужно определить порядок, в котором будут получены и уточнены сведения о количестве проживающих или задекларированных в каждой квартире лиц, а также порядок определения оплаты, если управляющему неизвестно число жильцов.

Какая же из этих методик будет применяться в вашем доме? Это зависит от решения домоуправа. Однако владельцы квартир могут поменять выбранную им методику, для этого им необходимо принять общее решение простым большинством голосов.

### Что происходит, если житель забудет сдать показания счетчиков?

Министерство экономики в поправках к правилам № 1013 изменило порядок распределения платы за потери воды между владельцами квартир. Повышенную коррекцию можно будет списывать на жителей, которые:

- как минимум три месяца подряд не сдавали показания счетчиков в определенный управляющим срок;

- не установили, не заменили или вовремя не верифицировали счетчики воды. Обратите внимание на то, что в этом случае жителям больше не дают трехмесячного срока на повторную верификацию приборов;
- установили в квартирах счетчики с нарушением общих требований нормативных актов о единстве измерений, решения общности собственников квартир или управляющего;
- повторно не позволили проверить счетчики, находящиеся в их отдельной собственности, при условии, что их письменно предупредили о проверке как минимум за неделю, отправив сообщение по адресу, где запланирована проверка (управляющий может дополнительно использовать другие средства информирования);
- позволили проверить счетчики, но во время проверки обнаружилось, что место подсоединения прибора опломбировано без присутствия управляющего (если он выдвигает такое требование), счетчик или его пломба повреждены, заменены или сняты или же имеются признаки других попыток незаконно повлиять на показания счетчиков;
- повторно не позволили управляющему или другому лицу, уполномоченному общностью собственников квартир, провести проверку, замену или повторную верификацию счетчиков, если это входит в обязанности управляющего или уполномоченного общностью лица и об этих действиях владельца квартиры письменно предупредили как минимум за неделю, выслав сообщение на адрес проверяемой квартиры.

Что изменилось? Только то, что теперь управляющий не имеет права выставлять забывчивому нарушителю безразмерный счет за воду. Начиная с ноября 2019 года, «штраф» не может превышать месячной нормы потребления воды.

### Так каким же будет дополнительный счет, если я забуду сдать показания счетчиков воды?

Осталось разобраться в том, что такое норма потребления воды. Это количество воды, которое человек потребляет в сутки согласно подсчетам Латвийской ассоциации предприятий водоснабжения и услуг канализации. Рамки этих норм уста-

новлены также в правилах Кабинета министров № 326 «О строительном нормативе LBN 222-15 „Строения инфраструктуры водоснабжения“».

Эти же нормы до сих пор используются городскими водоканалами, чтобы определить потребление воды в домах, где не установлены коммерческие счетчики воды. В каждом городе и на каждой территории нормы могут немного отличаться, поскольку определяются в обязательных правилах самоуправления.

Так, в столице, согласно правилам Рижской думы № 4, установлены следующие нормы потребления водоснабжения на одного человека в сутки:

- дом с централизованным водоснабжением и/или канализацией и горячей водой – 202,67 л;
- дом с централизованным водоснабжением и/или канализацией, местным газовым или электрическим водонагревателем – 192,67 л;
- дом с централизованным водоснабжением и/или канализацией, местным твердотопливным водонагревателем – 131,67 л;
- дом с централизованным водоснабжением и/или канализацией – 101,33 л;
- дом с водоразборной колонкой – 30,33 л.

Для получения окончательного подсчета управляющий должен будет умножить суточную норму, рассчитанную для семьи, на 30 – среднее число дней в месяце.

Таким образом легко подсчитать, что максимальный счет, который управляющий сможет выставить на одного жильца в многоквартирном доме, не превысит стоимости 6 кубометров воды в месяц.

**В случае, если управляющему не известно число фактически проживающих в квартире людей и там нет ни одного задекларированного лица, счет выставляют на одного человека.**

# ВАЖНЕЙШЕЕ ИЗ ПРАВИЛ КАБИНЕТА МИНИСТРОВ № 1013

ТОЛЬКО У НАС –  
НА РУССКОМ ЯЗЫКЕ!

## «Порядок, в котором владелец квартиры в многоквартирном жилом доме рассчитывается за услуги, связанные с использованием квартирной собственностью»

14. Потребление воды учитывают при помощи счетчиков, соответствующих следующим требованиям:

14.1. Они прошли оценку соответствия согласно нормативным актам о метрологических требованиях к счетчикам потребления воды, измерительным приборам и о порядке их метрологического контроля.

14.2. Они верифицированы в соответствии с нормативными актами, определяющими список измерительных приборов, подпадающих под государственный метрологический контроль, периодичность их верификации и повторной верификации, требования к сертификатам верификации и отметках о верификации – с учетом решения общности владельцев квартир, принятого согласно пункту 14.<sup>4</sup> данных правил, или решения управляющего о периоде повторной верификации (если такое решение принято).

14.<sup>1</sup> Счетчики потребления воды в отдельном объекте недвижимости устанавливает, меняет и повторно верифицирует владелец квартиры, если только общность владельцев квартир (согласно пункту 14.<sup>3</sup> данных правил) или управляющий (согласно пункту 30.<sup>2</sup>) не приняли решение о другом порядке.

14.<sup>2</sup> У управляющего имеется обязанность как минимум за три месяца до окончания срока верификации счетчиков воды письменно сообщить владельцу квартиры о его обязанности произвести повторную верификацию счетчиков (пункт 14.<sup>1</sup> данных правил) и, если повторная верификация не проведена, как минимум раз в месяц после истечения срока верификации счетчика письменно информировать об этом. Также управляющий обязан сообщить о порядке, в котором проводится верификация счетчиков

потребления воды, в том числе – о пломбировании места подсоединения счетчика в присутствии управляющего, если он требует этого в соответствии с пунктом 14.<sup>5</sup> данных правил.

14.<sup>3</sup> Общность собственников квартир может определить порядок (в том числе требования к техническим параметрам, дополнительному оборудованию и установке квартирных счетчиков), в каком владелец квартиры или управляющий обеспечивает установку, замену и повторную верификацию счетчика воды в отдельной собственности в соответствии с нормативными актами о единстве измерений. Упомянутый порядок един для всего жилого дома.

**Правда ли, что теперь счетчики не нужно верифицировать каждые четыре года? Что должны сделать жители, чтобы воспользоваться этим новым правом?**

– Если владельцы квартир на общем собрании принимают решение установить в доме счетчики единого образца, то они на этом же собрании могут определить и срок их следующей верификации (например, не раз в четыре года, а раз в шесть лет или даже в десять). Но срок верификации не должен быть длиннее, чем установленный производителем срок службы приборов.

14.<sup>4</sup> В случае, если общность собственников квартир или управляющий (в порядке, предусмотренном пунктом 30.<sup>2</sup> данных правил) принимают решение о приобретении счет-

чиков потребления воды в общую собственность, их единой установке, замене или повторной верификации, у них есть право определить другой период верификации без соблюдения указанного в нормативных актах периода, но этот срок не должен превышать срок пользования счетчиком, указанный в инструкции производителя.

14.<sup>5</sup> Управляющий или другое лицо, которое установило или заменило счетчик потребления воды, пломбирует место подсоединения счетчика. Если счетчик установлен или заменен другим лицом, управляющий может потребовать, чтобы место подсоединения счетчика было опломбировано в его присутствии, но обязан проинформировать об этом заранее в соответствии с пунктом 14.<sup>2</sup> данных правил. Связанные с этим затраты управляющий включает в расходы на содержание и обслуживание жилого дома.

(...)

18.<sup>1</sup> Управляющий обязан включать в счета за потребленную воду сведения об общем объеме поставленной дому воды, а также разницу между показаниями общедомового счетчика (прибора коммерческого учета) и суммой потребления воды, зафиксированной квартирными счетчиками воды (далее – разница потребления воды).

**Раньше мы, жители всех квартир, платили за потери воды поровну! Правда ли, что теперь потери воды будут учитывать как-то иначе?**

– Правда. В доме, в котором собственники не переняли права управления, сам домоуправ имеет право решать, какую из четырех методик распределения платы применять.

19. Если образуется разница потребления воды, то производится перерасчет потребления воды. Владельцы квартир покрывают разницу в потреблении воды в соответствии с одним из следующих способов подсчета, которые выбирает управляющий:

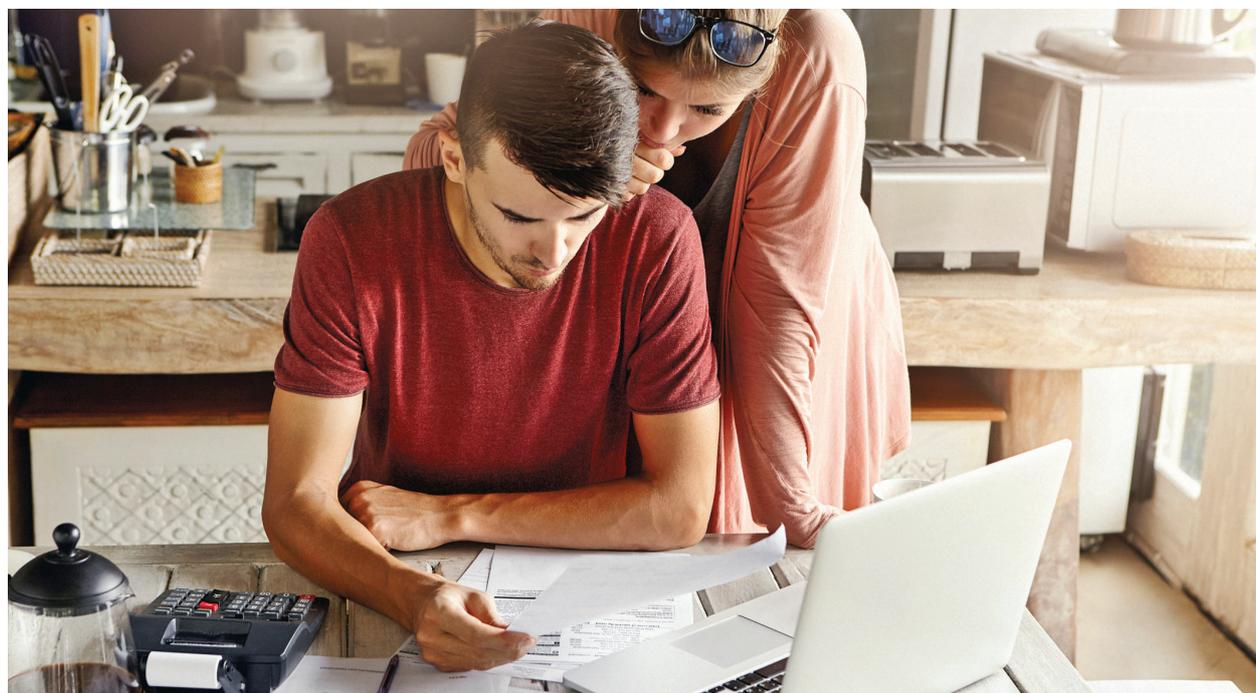
19.1. в соответствии с числом отдельных собственности в жилом доме;

19.2. пропорционально среднему потреблению воды в отдельном объекте собственности;

19.3. пропорционально среднему потреблению воды в отдельной собственности за последние три месяца;

19.4. в соответствии с идеальными частями общей собственности, входящими в отдельную собственность;

19.5. в соответствии с числом проживающих (или задекларированных) в отдельной собственности лиц, если в жилом доме нет нежилых помещений или мастерских художников, одновременно определяя порядок, в котором актуализируют число живущих или задекларированных



в жилом доме лиц, и порядок определения части оплаты, если управляющему неизвестно количество этих лиц.

19.<sup>1</sup> Порядок распределения разницы потребления воды, упомянутый в 19-м пункте данных правил, можно не применять, а разницу потребления воды или ее часть разделять между собственниками следующих квартир (если такие в доме имеются):

19.<sup>1</sup> 1 которые в срок не сдали информацию о показаниях счетчика воды в течение как минимум трех месяцев подряд, если в соответствии с 27-м пунктом данных правил в доме не определен другой порядок считывания показаний;

19.<sup>1</sup> 2 в отдельных свойствах которых счетчики воды не установлены или не заменены, если только в соответствии с пунктами 14.<sup>3</sup> и 30.<sup>2</sup> данных правил в доме не определен другой порядок установки и замены счетчиков воды;

19.<sup>1</sup> 3 в отдельных свойствах которых счетчики воды установлены, но не соответствуют требованиям нормативных актов о единстве изменений и решений общности собственников квартир или управляющего (14.<sup>3</sup>-й и 30.<sup>2</sup>-й пункты данных правил);

19.<sup>1</sup> 4 которые повторно не позволили произвести проверку имеющихся в отдельной собственности счетчиков воды (пункт 10), если о проведении такой проверки было письменно сообщено им как минимум за неделю путем доставки оповещения на адрес отдельной собственности, в которой запланирована проверка;

19.<sup>1</sup> 5 в которых при проверке (пункт 10) определено, что место подсоединения счетчика воды не опломбировано или не опломбировано в присутствии управляющего в соответствии с данными правилами, или же счетчик, его метрологическая пломба или пломба места подсоединения повреждены или самовольно заменены, или сняты, или были попытки воздействия на работу счетчика;

19.<sup>1</sup> 6 которые повторно не позволили управляющему произвести установку, замену или обеспечить повторную верификацию счетчиков воды в своей отдельной собственности, если это входит в обязанности управляющего или другого уполномоченного владельцами квартир лица (согласно пунктам 14.<sup>3</sup> и 30.<sup>2</sup> данных правил) и письменное сообщение об этих работах было как минимум за неделю выслано на адрес соответствующего объекта отдельной собственности;

19.<sup>1</sup> 7 в случае, упомянутом в 23-м пункте данных правил.

их число больше числа задекларированных лиц. Если число фактически проживающих лиц неизвестно и в квартире нет ни одного задекларированного лица, расчет производится как на одно лицо;

$V_{pers. norma}$  – норма потребления воды на одного жителя в месяц (кубометры), которая установлена в правилах самоуправления об условиях договора об общественном водоснабжении (например, в Риге зависит от степени благоустройства дома, но не превышает 6 кубометров воды в месяц на человека).

19.<sup>3</sup> В случае, если при применении порядка, предусмотренного пунктом 19.<sup>2</sup> данных правил, разница в потреблении воды не разделена полностью, то ее остаток распределяется в соответствии с пунктом 19 данных правил, в том числе – на отдельные собственности, к которым применялся порядок оплаты, упомянутый в пункте 19.<sup>2</sup>. Если для какого-либо из владельцев квартир, упомянутых в пункте 19.<sup>2</sup>, больше двух месяцев подряд применяется подсчет потребления воды в соответствии с формулой 19.<sup>2</sup> пункта данных правил, то, начиная с третьего месяца, к нему применяют порядок подсчета платы за воду, определенный собственниками квартир (если этот порядок принят с соблюдением 22-го пункта данных правил).

(...)

22. Потребление воды, подсчитанное для владельцев квартир, не может превышать объема поставленной дому воды.

23. Управляющий имеет право за собственные средства произвести верификацию счетчиков воды, а также требовать, чтобы владелец квартиры обеспечил доступ к счетчикам для досрочной верификации. Если владелец квартиры не соглашается на верификацию счетчиков, то управляющий выставляет ему счет за потребление воды в соответствии с пунктом 19.<sup>1</sup> данных правил.

23.<sup>1</sup> По согласованию с управляющим владелец квартиры имеет право за собственные средства обеспечить досрочную верификацию счетчиков воды, чтобы проверить соответствие счетчика нормативным актам о повторной верификации, если это не входит в противоречие с порядком, установленным общностью владельцев квартир или управляющим (пункты 14.<sup>3</sup> и 30.<sup>2</sup> данных правил).

24. Если счетчик установлен без соблюдения требований нормативных актов или сам не соответствует нормативным актам, то расходы, которые связаны с повторной верификацией счетчика до указанного в верификационном сертификате срока или его правильной установкой, покрывает соответственно собственник квартиры, управляющий или поставщик услуги.

(...)

27. Владелец квартиры каждый месяц считывает показания счетчиков в установленном управляющим порядке и в установленный срок и передает их управляющему для подведения расчетов. Показания счетчиков считывает управляющий или другое уполномоченное общностью собственников квартир лицо, если в жилом доме установлена система дистанционного считывания показаний или же из помещений общего пользования имеется доступ к счетчикам.

28. Если собственник квартиры планирует отсутствовать и квартиру никто не будет использовать, по причине чего невозможно обеспечить считывание показаний счетчиков или выполнение других, предусмотренных данными правилами обязанностей собственника квартиры, управляющего или уполномоченного общностью собственников квартир лица, то владелец квартиры как минимум за неделю информирует об этом управляющего письменно или в другом установленном управляющим порядке, указывая время отсутствия, которое не превышает трех месяцев. Если планируется более

длительное отсутствие, то владелец квартиры по истечении трех месяцев снова информирует управляющего.

29. Если владелец квартиры не подал информацию о показаниях счетчиков, а также не проинформировал управляющего о своем отсутствии в соответствии с пунктом 28 данных правил, то подсчет потребления ведут на основании среднего потребления воды в данной отдельной собственности за последние три месяца, но такой порядок применяют не дольше, чем три месяца подряд.

29.<sup>1</sup> До срока следующего считывания показаний счетчиков управляющий обязан информировать владельца соответствующей квартиры, что он не подал показания счетчиков, и присоединить информацию о подсчете потребления в соответствии с пунктом 19.<sup>1</sup> данных правил.

29.<sup>2</sup> Управляющий обязан сделать перерасчет платы за услуги водоснабжения (и связанные с ним услуги) за период до шести месяцев, когда владелец квартиры по объективным причинам не смог заранее сообщить о своем отсутствии (пункт 28) или умер, и в этот период времени отдельной собственностью никто не пользовался. Владелец квартиры, обращающийся за перерасчетом, обязан обеспечить управляющему доступ к счетчикам для считывания показаний. Перерасчет делают при подготовке дальнейших счетов за услуги, уменьшая или увеличивая часть будущих платежей за услуги.

30. Если в течение трех месяцев подряд в доме образуется разница показаний воды, превышающая 20%, то управляющий обязан в течение двух месяцев выяснить причины появления разницы показаний, письменно информировать владельцев квартир о необходимых для уменьшения потерь мероприятиях и вместе с владельцами квартир оценить возможность их проведения. Если управляющий не может выполнить предусмотренные в данном пункте обязанности в течение двух месяцев, то он письменно информирует об этом владельцев квартир, указывая планируемый срок.

30.<sup>1</sup> Если разница в показаниях счетчиков воды более трех месяцев подряд превышает указанный в пункте 30 объем, включая месяц после обследования системы водоснабжения, который управляющий провел с целью выяснить причину потерь воды, то повторный осмотр управляющий производит в течение двух месяцев со дня истечения срока, указанного в пункте 30.<sup>2</sup> данных правил. Этот осмотр проводится, если общность собственников квартир не приняла решения о мероприятиях по снижению разницы потребления воды.

### Правда ли, что домоуправ сможет без нашего согласия установить в квартирах дорогие счетчики с дистанционным считыванием показаний?

– Так и есть. В случае, если собственники квартир не переняли управление домом и не заключили с домоуправлением договор полномочий, новые правила дают домоуправу широкие полномочия. Например, если в доме большие потери воды, а владельцы квартир сами никак не реагируют на предложения домоуправа по улучшению ситуации, тот может принять решение об установке чувствительных счетчиков вместо жильцов.

30.<sup>2</sup> Если управляющий подготовил предложения, предусматривающие установку единых требований к счетчикам воды или другого порядка их установки, замены и повторной верификации, а общность владельцев квартир в течение шести месяцев после получения указанной в пункте 30 информации не приняла решения на этот счет (пункт 14.<sup>3</sup>), то решение об этих мероприятиях по снижению разницы потребления воды принимает управляющий. **В**

### Сколько теперь придется платить за воду, если вы забыли сдать показания счетчиков?

– Первые три месяца, не сдав показания счетчиков, вы заплатите за воду по среднему потреблению за последнее время. На четвертый месяц управляющий начнет выставлять вам счет за потребление воды по нормативу на каждого задекларированного человека. В Риге норматив – около 6 кубометров воды на человека, он зависит от степени благоустройства жилья.

19.<sup>2</sup> Если применяется порядок распределения разницы воды, упомянутый в пункте 19.<sup>1</sup> данных правил, то максимальное количество доставленной воды определяется следующей формулой:

$$V_{kop. norma} = N_{pers.} \times V_{pers. norma}, \text{ где:}$$

$V_{kop. norma}$  – максимальное количество доставленной воды на одну отдельную собственность;

$N_{pers.}$  – число задекларированных лиц или число фактически проживающих в отдельной собственности лиц, определенное владельцами квартир. Управляющий принимает во внимание сведения о фактически проживающих лицах, если

# КАК ВЫКУПИТЬ КВАРТИРУ?

**В большинстве государственных и муниципальных домов приватизация квартир давно закончилась. Но более 20 000 квартир и многоквартирных домов по-прежнему принадлежит самоуправлению, а более 300 квартир государству. Большая часть этого жилья сдается, и наниматели хотели бы выкупить такие квартиры купить.**

## Предложить выкуп может сам наниматель

Получить квартиру самоуправления или государства в собственность можно по правилам, установленным в Законе об отчуждении имущества публичного лица. Предприятие *Possessor*, которое управляет государственным жильем, само предлагает нанимателям государственных квартир и членам их семей использовать право первой руки при выкупе недвижимости. Об этом говорит **Дарья Иванова**, руководитель департамента жилых домов и квартир *Possessor*.

Если государство решает продать жилье, которое законным образом сдано в аренду, то сначала *Possessor* письменно обращается к нанимателям, предлагая им выкупить такую квартиру или дом.

Правда, в отдельных случаях сам наниматель или член его семьи тоже может стать инициатором выкупа государственного жилья.

Но в любом случае наниматель или члены его семьи могут выкупить

одноквартирный дом или квартиру только, если между ними имеется нотариальный договор о том, кто получит это жилье в собственность. А еще выкупить государственное жилье не получится, если против арендатора заведен судебный иск с требованием разорвать договор найма.

## Кому принадлежит право первой руки?

Но предположим, что государство предложило нанимателю и членам его семьи выкупить жилье. Если в течение месяца жильцы не сообщат, что готовы использовать право первой руки на выкуп квартиры, то недвижимость предложат выкупить другим владельцам квартир в этом доме (если их право первой руки установлено взаимным договором). Если речь идет об одноквартирном доме на хозяйской земле, то его предложат владельцу участка.

Но может случиться так, что лица, имеющие право первой руки, в течение месяца также не выразят желания купить государственную недвижимость. В таком случае квартиру

или одноквартирный дом продадут с аукциона.

Тут надо заметить, что, если в проданной квартире имеются наниматели, то новый хозяин обязан исполнять все условия их договора найма.

## Какой будет цена?

Многие наниматели, получив предложение выкупить квартиру, охотно используют свое право первой руки. В таком случае государство не устраивает аукцион и заключает с нанимателем договор купли-продажи недвижимости по условной цене, которую определяют в соответствии с Законом стандартизации.

Квартиру государства можно купить и в рассрочку. Но по закону срок выплаты не может быть растянут дольше, чем на пять лет. За непогашенную часть платежей покупатель платит законный процент – 6% в год.

## Покупка социальной квартиры? Это невозможно

Теперь о выкупе квартир самоуправления. Они бывают просто муниципальными, а бывают социальными. По Закону о помощи в решении квартирного вопроса социальные квартиры не подлежат выкупу. Обычно в договоре найма такой квартиры делается соответствующая отметка.



Координатор общественных отношений Рижской думы Мартиньш Вилемсонс пояснил, что сегодня столичному самоуправлению принадлежит более 14 000 неприватизированных квартир, часть из которых – именно социальные.

Если наниматель освобождает социальную квартиру со всеми удобствами, то ее вскоре сдают следующей семье, которая стоит в квартирной очереди. В продажу поступают только квартиры с частичными удобствами, без удобств или с помещениями общего пользования. Такие квартиры продают с аукциона, если

совпадают несколько из следующих условий:

- это единственная квартира самоуправления в данном доме,
- дом находится в неудовлетворительном техническом состоянии,
- стоимость восстановления квартиры несоразмерно высока.

Такие квартиры продают с аукциона Рижской комиссии по приватизации жилых домов.

А вот жители, которые заключили договор найма до 1 января 2002 года, могут по собственному желанию выкупить муниципальную квартиру за деньги. **B**

## ПРИНУДИТЕЛЬНАЯ АРЕНДА: ПЛАТЕЖИ ОГРАНИЧАТ!

**Вот это и случилось: Кабинет министров одобрил предложенный Минюстом проект поправок к Закону о сроке вступления в силу и порядке применения вводной части, части о наследственном праве и части о вещественном праве восстановленного Гражданского закона Латвийской республики.**

Название законопроекта звучит мудрено, но поправки разработаны на пользу жуителей. Они предусматривают ограничение платежей за аренду хозяйской земли. Если все пойдет по плану, то жителям многоквартирных домов больше не придется платить землевладельцам больше 4% от кадастровой стоимости участка в год.

В Минюсте поясняют, что законопроект задуман с целью полностью заменить нынешний механизм аренды земли. Вместо принудительной аренды будет предложено такое понятие, как законное право пользования землей за определенную плату. В министерстве полагают, что это сильно упростит отношения между жителями и землевладельцами и избавит стороны от бесконечных судебных разбирательств.

Планируется, что владельцы домов и других строений должны будут платить за пользование землей не больше, чем 4% ее кадастровой стоимости. Сейчас годовая плата за аренду земли в отдельных случаях достигает 9% кадастровой стоимости участка.

Вопрос о введении справедливой платы за пользование хозяйской землей под домами решается в течение уже 13 лет. Сейм несколько раз менял за-

коны, чтобы помочь жильцам, но Конституционный суд трижды признавал эти решения не соответствующими Сатверсме. Сейчас появляется надежда, что новый законопроект устранил несогласия между владельцами квартир и земли.

Вот главные изменения, которые предлагаются Сейму:

- в законопроекте зафиксирована единая плата за право пользования землей, ее размер – 4% от кадастровой стоимости соответствующего участка;
- эта норма будет относиться не только к собственникам многоквартирных домов, но и к хозяевам любых других строений на хозяйской земле, например, гаражей, сараев и частных домов;
- сторонам больше не потребуются заключать договор о пользовании землей или заключать соглашение через суд;
- по всем требованиям арендной платы должен быть введен срок исковой давности – три года;
- новый закон будет относиться и к тем договорам аренды, которые были заключены ранее, в том числе – через суд. Даже в этих случаях плата за пользование землей не должна превышать 4%.

Закон передан на рассмотрение Сейма. **B**

## RĪGAS ŪDENS УСТАНОВИТ УЛЬТРАЗВУКОВЫЕ СЧЕТЧИКИ

**Предприятие Rīgas ūdens сообщает о планах в 2021 году заменить общие механические счетчики воды в наших домах на ультразвуковые. Таким образом водоканал рассчитывает наконец-то обеспечить рижанам точный учет воды.**

На данный момент в Риге начат пилотный проект, в рамках которого в многоквартирных домах установлено 50 ультразвуковых счетчиков воды. По результатам их работы руководство *Rīgas ūdens* обещает принять решение о дальнейшей модернизации. На данный момент объявлен конкурс на закупку еще 341 ультразвукового водомера.

Когда пилотный проект завершится, *Rīgas ūdens* подготовит предложение о введении оптимальной системы учета воды. Напомним, что сегодня столичному водоканалу принадлежат 19 544 общедомовых счетчика. Как замечено, коммерческие счетчики диаметра DN32 и DN40 после четырех лет работы, как правило, не проходят повторную верификацию. Это создает серьезные риски ошибки при учете воды в период между проверками этих приборов. Причем тенденция неточной работы водомеров наблюдается именно в многоквар-

тирных домах, которые ежедневно потребляют большое количество воды.

В *Rīgas ūdens* уверяют, что уже в прошлом году приняли решение больше не устанавливать механические приборы при замене общедомовых счетчиков. Исключением могут быть случаи, когда предприятие проводит досрочную верификацию водомеров и старые приборы по результатам проверки оказываются годными.

Зачем нужно устанавливать именно ультразвуковые счетчики? Специалисты водоканала объясняют, что в корпусе таких приборов нет подвижных частей, поэтому качество воды практически не влияет на точность их работы.

Напомним, что этой осенью Центр защиты прав потребителей обнаружил, что 83% механических счетчиков *Rīgas ūdens* из-за засорения показывают ошибочные данные при проверке. Предприятие было оштрафовано. **B**