

Делаем ВМЕСТЕ!

«НАМ ОТКЛЮЧИЛИ ВОДУ НА ЧЕТЫРЕ ДНЯ!»

Стр. 10–11

Почему жители не смогли получить помощь аварийной службы в праздник и кто будет платить за утечку воды?

ЭЛЕКТРИЧЕСТВО В КВАРТИРЕ: КАК НЕ ДОПУСТИТЬ БЕДЫ?

За 2020 год случилось 3300 пожаров в жилых домах – каждый третий из-за проводки или электроприборов

Стр. 2–3

№1 (149), январь 2021

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ОТКУДА ЭТА СТЕНКА?

Если в квартире прошел несогласованный ремонт, собственника могут оштрафовать.

Мы узнали, как не нарушить правила даже случайно!

Стр. 8–9



Стр. 6–7



ВЫВОЗ МУСОРА БЬЕТ ПО КАРМАНУ

В Риге еще нет четкой системы сортировки мусора, но мусоропроводы уже ликвидируют

ЭЛЕКТРИЧЕСТВО В КВАРТИРЕ: КАК НЕ ДОПУСТИТЬ БЕДЫ?

За 2020 год случилось 3300 пожаров в жилых домах, каждый третий вызван плохим состоянием проводки или электроприборов



в вашем жилище, вас обяжут оплатить их ущерб.

Раз в десять лет – обязательная проверка

Конечно, сразу хочется спросить: как вовремя заметить, что проводка в квартире пришла в негодность?

По Правилам пожарной безопасности каждый собственник жилища обязан раз в десять лет пригласить сертифицированного специалиста для проверки внутриквартирной проводки. Этот пункт правил вступил в силу 1 сентября 2017 года.

В Государственной пожарно-спасательной службе поясняют, что требование обеспечить проверку электроинсталляции вовсе не новое. На самом деле оно в силе уже с 1965 года, причем прежняя редакция правил обязывала собственников обеспечивать проверку еще чаще – раз в шесть лет.

Что же изменилось с 2017 года? Согласно 58-му пункту правил, теперь места соединения проводки, например, в электрощите, в распределительном шкафу, в местах установки предохранителей и т.п. следует проверять при помощи термокамеры. Это устройство позволяет зафиксировать повышенную температуру в местах соединений, а значит, и потенциальную опасность.

Важный нюанс: собственник квартиры, заказав проверку, должен получить у сертифицированного специалиста акт и распечатку фотографий термокамеры. Этот акт у него затем могут затребовать инспектора Государственной пожарно-спасательной службы (ГПСС) при очередной проверке, а в случае пожара – при выяснении его причин.

Илона МИЛЛЕР

Большая часть жилых домов Латвии (97%) построена до 1992 года. Сами дома пока надежны, но их электропроводка требует реконструкции или замены. Как правильно спланировать обновление системы энергоснабжения вашего дома или отдельной квартиры?

Почему надо планировать замену проводки?

В 2020 году в Латвии зарегистрировано около 9000 пожаров. Примерно 3300 возгораний произошло в жилых домах, треть случаев связана с неудовлетворительным состоянием проводки или электроприборов.

– Проводка в домах довоенной и советской постройки больше не соответствует современному потреблению и нагрузке, – рассказал Гунарс Валдманис из Латвийской ассоциации электроэнергетиков и электростроителей на семинаре Министерства экологии.

Нагрузка на электросети увеличилась потому, что теперь в каждой квартире стоит мощная стиральная машина, большой холодильник, телевизор, микроволновая печь, электрическая духовка, компьютер

и т.д. Но изменилось и само понимание о безопасности внутридомовых электросетей.

– Вместо алюминиевых проводов, которые использовали в домах советской постройки, сегодня устанавливают медные провода, – рассказывает Валдманис. – Изменились и изоляционные материалы. Опыт показал, что некоторые раньше популярные электроизоляторы на самом деле опасны: при горении они выделяют ядовитые вещества, что снижает шансы на спасение человека во время пожара.

Все это говорит в пользу реконструкции проводки в каждом доме и отдельно взятой квартире.

За что отвечает домоуправ?

За содержание и замену проводки в квартире (после распределительного щита) отвечает сам квартировладелец.

В свою очередь, за исправность и содержание общедомовой проводки отвечает управляющий и выполняет эти работы за счет общего ремонтного фонда дома. Это определено в Законе об управлении жилыми домами (вторая часть 6-й статьи), согласно которому в обязательные работы по управлению входят:

- обеспечение электроснабжения той части дома, которая находится в общей собственности квартиров-

ладельцев (а также обеспечение работы устройств, находящихся в общей собственности);

- обследование, техническое обслуживание и очередной ремонт жилого дома, его устройств и коммуникаций;
- обеспечение выполнения минимальных требований по энергоэффективности, которые выдвигаются жилому дому.

Но хотя о замене общей проводки должен заботиться управляющий, владельцы квартир обязаны обеспечить ему достаточное финансирование.

За что отвечает владелец квартиры?

О ремонте и замене устаревшей проводки в квартире, как мы выяснили, каждый собственник должен позаботиться сам. Гунарс Валдманис подчеркивает, что невнимательность к состоянию проводки может дорого стоить.

– В многоквартирных домах пожар способен распространиться на несколько этажей, – поясняет специалист. – Если окажется, что другие владельцы квартир пострадали из-за вовремя незамеченной неисправности

Есть ли у вас план?

Если в замене нуждается общедомовая проводка, то можно совместить работы с общей реновацией дома. Участие в государственной программе улучшения энергоэффективности домов позволит жителям получить 50-процентный грант на ремонт и провести работы в два раза дешевле.

Общую проводку тоже проверяют

«Проверку электропроводки в помещениях общего пользования многоквартирного дома должен обеспечивать управляющий, – комментируют в ГПСС. – Такую проверку тоже необходимо проводить раз в десять лет».

Цена вопроса – от 100 евро

Опрос сертифицированных специалистов показал, что инспекция проводки в квартире обойдется собственнику примерно в 100–200 евро. Цена зависит от расположения проводки, количества подключений и других нюансов.

– Если вы приглашаете специалиста, то я посоветовал бы заказать ему дополнительные работы, – говорит Гунарс Валдманис, – например, проверку проводки под напряжением. При этом мастер подключает к вашей сети мощный электроприбор с возможностью регулирования. Он постепенно увеличивает мощность прибора и проверяет, как проводка реагирует на нагрузку и не нагревается ли отдельные элементы системы.

Очень хорошо, если после проверки мастер сможет выдать вам план проводки и подключений. Это существенно облегчит обслуживание дома или квартиры в будущем.

Важно!

Осуществлять проверку проводки может только человек со специальным образованием и уровнем допуска к соответствующей группе электробезопасности, что подтверждается специальным удостоверением.

Также такую проверку можно доверить мастеру, сертифицированному Латвийской ассоциацией энергоэнергетиков и электростроителей или же Латвийским братством электриков.

О насущном

– **Какие проблемы с электричеством в многоквартирных домах – самые насущные?**

– Например, это техническое состояние предохранителей, – рассказал Гунарс Валдманис. – Если старый предохранитель поврежден, то пользователи нередко заменяют его простой проволокой, диаметр которой выбран совершенно случайно, то есть без расчета нагрузки. Верно, это помогает оперативно восстановить

«По Правилам пожарной безопасности каждый собственник жилища обязан раз в десять лет пригласить сертифицированного специалиста для проверки внутриквартирной проводки. Этот пункт правил вступил в силу 1 сентября 2017 года».

электрообеспечение квартиры. Но потом пользователи, как правило, забывают, что прикрутили проволоку и что ресурс ее в качестве замены предохранителя рано или поздно будет исчерпан.

– **Это – опасно?**

– Да! Вторая проблема, с которой мы сталкиваемся в многоквартирных жилых домах, это бездумная эксплуатация электросети, например, ее перегрузка. Это особо характерно для зимних месяцев, когда жители жгут много света и подключают электрические отопительные приборы. К сожалению, пользователи невнимательно относятся к тому, что автоматические предохранители, не выдерживая нагрузки, отключаются.

– **Разве недостаточно вкрутить предохранитель на место?**

– Первое, что делают пользователи, это включают обратно предохранители и выключают лишние приборы, чтобы «пробки больше не выбивало». Но практически никогда они не интересуются тем, что послужило причиной выключения автоматов. А ведь отключение предохранителей могло быть вызвано серьезным повреждением проводки, например, ее перегревом. Я советую относиться к таким случаям с большим вниманием, особенно, если они повторяются.

– **О каких еще опасных ситуациях нужно знать и помнить?**

– Важно следить за состоянием электрических соединений в самой квартире. Вот типичный пример: к выключателям, которые предусмотрены для осветительных приборов, жильцы самостоятельно подключают более мощные устройства. Или отводят от таких выключателей дополнительные розетки, хотя сечение проводов этого явно не позволяет. Отдельного упоминания заслуживают болтающиеся розетки. В них ослабевают контакты, розетка начинает нагреваться и искрить. Поверьте, это опасно.

Проверяйте сертификат мастера!

– **С чего начать, если я хочу привести электропроводку квартиры в порядок?**

– Во-первых, работу нужно доверить профессионалу, у которого имеется соответствующий диплом или сертификат и хорошая репутация. Специалист должен разбираться в методике планирования и измерений, а также в строительных нормативах. Наличие таких знаний и подтверждает сертификат в сфере электробезопасности и электростроительства.

Далее потребуется проверка нынешнего состояния проводки. Получить эти сведения можно путем визуальной проверки и замеров. Часто бывает, что проверка показывает хорошее состояние проводки, и тогда необходимо заменить только отдельные элементы.

Но если замеры показали, что проводку нужно менять во всей квартире, то заранее подумайте, какими электроприборами собираетесь пользоваться в будущем. Если вы хотите установить кондиционер, сигнализацию, принудительную вентиляцию, систему тушения и т.д., предупредите мастера, чтобы он учел это в расчетах.

– **Лучше сэкономить и не планировать новые электроприборы...**

– Использование электроэнергии в жилищах в будущем будет только увеличиваться. Люди привыкают к удобствам, они хотят иметь в квартирах устройства климат-контроля и сигнализацию, в домах – автоматические ворота, пункт зарядки электромобиля и т.п. Мощность отдельных приборов будет уменьшаться, но общее количество электроустройств продолжит расти. Приступая к реконструкции проводки, лучше сразу предусмотреть возможные изменения. **В**

Портал
Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу **info@rigaa.lv**

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

Рига, ул. Гоголя, 5, телефон 67893079, **info@rna.lv**

ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- **Veselības centrs 4**, ул. Кр. Барона, 117
- **Bolderājas poliklīnika**, ул. Каптейню, 7
- **Рижская социальная помощь:**
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр **Avoti**, ул. Авоту, 31. к-2
 - Территориальный центр **Bolderāja**, ул. Межрозишу, 43
 - Территориальный центр **Vidzeme**, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр **Purvciems**, ул. Иерикю, 26
 - Территориальный центр **Plāvieki**, 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 **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 11 февраля

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

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

✓ Как нужно обслуживать жилье?
✓ Кто заплатит за ремонт?
✓ Какие права есть у жителей?
✓ Почему растут тарифы?

Обо всём этом — на нашем портале **www.vmeste.lv**!

ЛИФТ В ДОМЕ: РАСХОДЫ ЖИЛЬЦОВ ВЫРАСТУТ?

Эксперт: «Я не помню в Латвии случаев, чтобы лифты падали в шахту. А тому, как падение лифта показывают в фильмах, вообще верить нельзя!»

Лиене ВАРГА

Лифты в наших домах часто ломаются, а жильцам, даже немощным старикам, приходится пешком подниматься на верхние этажи многоэтажек. Ситуацию должны изменить новые правила безопасности лифтов, которые вступят в силу в марте 2022 года. Однако за безопасность и бесперебойную работу лифтов придется заплатить...

Что изменится?

В новых правилах № 679 «Правила безопасности и технического надзора за лифтами и вертикальными подъемниками», которые, как предполагается, вступят в силу в марте 2022 года, оговорены более строгие требования к безопасности лифтов, которые находятся в эксплуатации дольше 25 лет.

Но в то же время более строгие требования к безопасности неизбежно вызовут дополнительные траты для владельцев лифтов – собственников квартир многоэтажного дома. Ведь за дополнительные проверки и ремонт придется платить.

Опасное оборудование

Насколько опасны наши лифты, этот вопрос мы задали техническому директору компании по обслуживанию лифтов Коле Александру Эглитису.

– Кто в Латвии отвечает за состояние лифтов?

– За состояние лифта несет ответственность управляющий домом. Лифт, как и автомобиль, ежегодно должен проходить техосмотр, который проводят аккредитованные инспекторы. В ходе осмотра инспекторы должны убедиться в степени безопасности лифта и дать свои предписания, а ответственность управляющего – их выполнить, привлекая к ремонту технических специалистов. Если управляющий домом не находит необходимое финансирование или не рассматривает ремонт лифта как приоритет, то обслуживающая лифты компания не может в одностороннем порядке принять

решение об их ремонте или модернизации.

– Какой срок эксплуатации лифтов в жилых домах считается безопасным? Возможно, у лифтов в советских домах и у лифтов в домах, построенных в довоенный период, эти сроки отличаются?

– Для лифтов не установлен определенный срок, в течение которого они считаются безопасными, но их рабочий ресурс определен в 25 лет.

– Есть ли в Латвии единый план модернизации или замены устаревших лифтов?

– Я не знаю о существовании такого плана. Централизованный план могли бы принять либо государство, либо самоуправления, включив в свой бюджет затраты на ремонт лифтов. Частные владельцы и общества жильцов, которые совместно владеют домом, рассматривают вопрос реновации лифтов и затрат на это на заседаниях правления. Мы в таком случае следуем за заказчиками, то есть за управляющими домом.

– Много ли у нас устаревших лифтов, нуждающихся в замене?

– По официальным данным, сейчас в Латвии имеется более трех тысяч лифтов, которые установлены до вступления в силу норм ЕС. Эти лифты не проходили процедуру оценки по правилам Кабинета министров № 157 от 25 апреля 2000 года.

Пятизначная сумма на ремонт

– Сколько стоит ремонт, реновация или замена лифта?

– На этот вопрос невозможно ответить до оценки лифта. Если объем несоответствий стандартам невелик, допускаю, что в старом лифте доста-



точно заменить отдельные детали. А большие неисправности можно устранить, только заменив лифт. Следует учитывать также то, что при смене отдельных деталей общий износ лифта не уменьшается и оставшиеся детали могут физически отработать свой ресурс, независимо от того, соответствуют ли они требованиям сегодняшнего дня или нет. Расходы на замену лифта зависят от размеров шахты лифта, количества этажей, грузоподъемности и других параметров. Конечно, на расходы повлияет и отделка, и дополнительное оборудование и т. д.

Поскольку сегодня в Риге в эксплуатации еще находятся лифты, установленные до Второй мировой войны, многие из них ходят по перфорированным шахтам, их расположение и размеры машинного зала не удовлетворяют сегодняшним требованиям. Тут надо учитывать не только стоимость самого лифта как оборудования, но и возможный объем строительных работ, необходимый для приспособления шахты или машинного зала.

В случае реновации такого лифта привлекаются и конструкторы, и архитекторы, и проектировщики, и строители. Расходы планируются в соответствии с объемом работ. Назвать затраты, не говоря о конкретном объекте, невозможно. Но речь определенно идет о пятизначном числе.

Пол качается

– Может ли жилец дома определить, что лифт опасен? По каким признакам? Например, если у лифта покачивается пол, он опасен?

– Как правило, пользователь лифта не может определить, что он опасен. Такие признаки, как дыры в стенах или в полу кабины, запах горения, нетипичные шумы во время движения лифта по шахте и другие видимые изменения, могут свидетельствовать об опасности. В этом случае рекомендуется не пользоваться лифтом до того, как его обследуют специалисты.

Оборудование считается потенциально опасным, если не соблюдается

установленная нормативными актами процедура его содержания и эксплуатации. Но движение пола, которое вы упомянули, не обязательно свидетельствует о дефекте лифта. Для отдельных моделей лифтов советского производства, а также в довоенных лифтах нахождение пассажира в кабине контролировалось с помощью контактов, размещенных под полом. Чтобы эта функция работала, пол лифта имел свободный ход в пределах нескольких сантиметров. Возможно, у пассажиров, которые до сих пор пользовались только современными лифтами, такое движение пола может вызвать беспокойство, но бояться его не стоит.

– Зависит ли срок износа лифта от количества этажей в доме? На-

ЧТО БУДЕТ В НОВЫХ ПРАВИЛАХ?

В новых правилах предусмотрены изменения:

- Будут четко определены требования к безопасности лифтов, которые находятся в эксплуатации более 25 лет.
- Будут разработаны правила оценки лифтов (со сроком эксплуатации более 25 лет) и связанных с ними рисков.
- Будет разработан порядок технической проверки подъемных платформ (например, платформ для инвалидов с трудностями передвижения), которые работают аналогично лифтам.
- Будут четко определены обязанности управляющего по обеспечению безопасности лифтов и подъемных платформ.

Факт

Сейчас 3734 лифта в Латвии находятся в эксплуатации более 25 лет. Им по новым нормативам предстоит пройти проверку безопасности и оценку рисков.

пример, в 9-этажных и 16-этажных домах лифты одинаково быстро изнашиваются?

– Срок службы лифта от количества этажей не зависит, однако износ отдельных элементов в более высоких домах, конечно, увеличивается. Логично, что жители каждого этажа пользуются дверями лифта и другими его элементами именно на своем этаже. Однако двери и элементы конструкции лифта на первом этаже (главном посадочном этаже) используются более интенсивно, чем остальные. Своевременную замену таких элементов должна обеспечить обслуживающая лифты компания при согласовании с домоуправлением.

Главное – безопасность!

– В каких случаях лифт могут признать нерабочим?

– Работа лифта, угрожающего безопасности пользователей, должна быть приостановлена немедленно.

Конечно, лифты не ремонтируются сами по себе, их ресурс не бесконечен. Так, например, стандартный лифт первого поколения производства Могилевского завода лифтового машиностроения грузоподъемностью 320 кг (такие лифты установлены в домах старейших микрорайонов Риги) имеет примерно тот же возраст, что и первая модель «Жигулей». Но много ли таких машин мы видим на улицах? По своему опыту я могу сказать, что вижу такие автомобили примерно раз в неделю, обычно они надлежащим образом отреставрированы и выглядят как коллекционные авто.

Но старым раритетным автомобилем руководит обученный водитель, у которого есть права соответствующей категории. А старый лифт предназначен для всех. При посадке в лифт человек не может повлиять на его действие, не может принять какие-либо решения, которые могут обезопасить его во время поездки. Так почему лифтам мы уделяем меньше внимания, чем нашему автопарку?

Возможно ли падение?

– Бывали ли в Латвии случаи падения лифтов в шахту в жилых домах?

– Мне неизвестны такие случаи. Падение лифта нередко обыгрывается в разных остросюжетных фильмах, а в одном киношедевре российского производства кабина лифта даже пробивает дыру в перекрытии и вылетает на крышу здания, игнорируя тот факт, что для лифтов такого типа это физически невозможно.

В реальной жизни падение лифта в шахту в жилом доме случиться не может. Все лифты, в том числе самые старые, оборудованы автономными механическими устройствами безопасности, которые не допустят падения даже при разрыве всех тросов. Но и сам разрыв тросов невозможен, поскольку европейские нормативы предусматривают двенадцатикратный резерв для нагрузки троса на разрыв, а стандарты предыдущих лет – восьмикратный резерв.

– Если человек застрял в лифте, в какой срок должна приехать аварийная бригада и его освободить?

– По нормативам ЕС персонал для эвакуации пассажиров должен прибыть в течение одного часа, если особые условия (такие, как пробки, стихийные бедствия и т. п.) ему не мешают. На практике обычно даже часа не приходится ждать, пассажиров эвакуируют из лифта раньше. Затраты времени на эвакуацию обычно определяются договором между обслуживающей компанией и домоуправлением. **В**

«ВСЕ РАСХОДЫ НЕСЕТ ДОЛЖНИК...»

Не оплатили квартирный счет?

Узнайте, когда домоуправление подаст на вас в суд

О. БЛУКИС

Рижанка Елена работает продавцом, но хозяин магазина постоянно задерживает ей зарплату. В результате Елена не может вовремя заплатить за квартиру и теперь управляющий грозит судом. Может ли женщина требовать, чтобы работодатель возместил ей убытки.

Без вины виноватая

Елена три месяца не платила за квартиру, но и не скрывалась от домоуправления. На переговорах специалисты *Rīgas namu pārvaldnieks* обещали не подавать на Елену в суд.

– Наконец я получила зарплату сразу за несколько месяцев, но большая часть полученной суммы почти сразу пропала со счета. Оказывается, домоуправление все-таки подало на меня в суд и со мной стал работать судебный исполнитель.

Елена не против отдать долг домоуправлению, но и судебный исполнитель снял с ее счета 140 евро за свои услуги.

– Получается, я пострадала только потому, что мой работодатель мне вовремя не заплатил, – считает женщина. – У меня всего два вопроса: имело ли право домоуправление подать на меня в суд за несколько месяцев задержки с оплатой счетов и могу ли я требовать от работодателя возместить мне дополнительные расходы в размере 140 евро?

А может, договоримся?

Ситуацию комментирует и отвечает на вопросы представитель *Rīgas namu pārvaldnieks* Лайра Валуяма.

– Обычно мы даем должнику четыре-пять месяцев на то, чтобы он мог расплатиться по долгам добровольно. Сначала высылаем ему письмо с напоминанием о долге, и если человек на них не откликается, только тогда подаем в суд.

– Когда вы высылаете первое письмо с напоминанием о долге?

– Письмо присылаем примерно спустя два месяца после неуплаты счета, второе – еще через два месяца, то есть спустя около четырех месяцев после того, как за человеком стал накапливаться долг.

– Что происходит, если клиент не отзывается на ваше письмо?

– В этом случае через месяц после отправки последнего письма мы высылаем ему досудебное предупреждение, в котором указываем дату, до которой долг должен быть оплачен. Если и после этой даты клиент не оплачивает долг, то мы подаем в суд. Если и после решения суда клиент не хочет добровольно оплачивать счет, то исполнительный лист передают судебному исполнителю для принудительного взыскания долга. Расходы на взыскание долга оплачивает должник.

– Какой должна быть сумма долга, чтобы вы подали на неплательщика в суд?

– Нет конкретной суммы, начиная с которой мы обращаемся в суд. Но перед тем, как подать в суд, мы оцениваем размер долговых обязательств по отношению к расходам на взыскание.

Нотариальное соглашение

– Заключает ли ваше домоуправление соглашение с клиентами о постепенной выплате долга?

– Да, такая возможность имеется. Для этого клиент должен заключить с нами нотариальное соглашение об оплате долга по частям в течение определенного срока. Это соглашение он обязуется выполнять. (*От редакции:* раньше соглашение составлялось без привлечения нотариуса.)

Но даже если судебный процесс уже начат, то и тогда на любой стадии судебного процесса у клиента есть возможность заключить с нами нотариальный договор об оплате долга по частям. В этом случае с ним не будет работать судебный исполнитель и должнику не придется оплачивать его услуги.

Перед заключением мирового соглашения у нотариуса клиент обязан заполнить и подать заявление, которое находится на нашей домашней страничке. После этого будет подготовлен график и проект оплаты погашения долга, который обязательно будет обсужден с самим клиентом. Если проект соглашения и график выплаты устраивают клиента, то ему назначается время встречи у нотариуса.

Клиент имеет право выбрать нотариуса, которому он доверяет, если такого нет, то нотариуса назначим мы.

– Кто заплатит за услуги нотариуса и сколько стоит заключение соглашения?

– За услуги нотариуса платит клиент, расходы достигают 150 евро. Размер вознаграждения нотариуса зависит от суммы долга, по которому заключается соглашение.

– Что произойдет, если клиент в установленный срок не заплатит оговоренную сумму?

– Если клиент не соблюдает условия соглашения, то нотариальный исполнительный акт будет передан присяжному судебному исполнителю для принудительного взыскания долга.

От редакции. Это означает, что судебный исполнитель имеет право сразу, без решения суда, начать взыскание денег с вашей зарплаты, пенсии или других доходов, а также с накоплений в банке. А если ваши доходы ниже минимальной зарплаты (430 евро), то судебный исполнитель имеет право обратиться взыскание на ваше имущество, например, выставить на аукцион вашу квартиру. Раньше, когда соглашение о постепенной выплате долга заключалось без нотариуса, проходило немало времени, прежде чем домоуправление подавало на должника в суд и к работе приступал судебный исполнитель. За это время должник имел возможность выплатить свой долг или его часть в соответствии с составленным соглашением.

– Что происходит, если клиент не соглашается идти к нотариусу ради заключения соглашения о постепенном погашении долга, но готов без этого соглашения выплачивать долг по частям?

– На такого человека мы все равно подадим в суд.

«Требуя возмещения!»

Может ли Елена требовать, чтобы работодатель возместил ей затраты на судебного исполнителя? Напомним, читательница считает, что, если бы ей вовремя платили зарплату, то не было бы никакого долга перед домоуправлением.

Отвечает юрист Виктория Аузиня:

– Для того, чтобы требовать возмещения убытка, надо доказать причинно-следственную связь между проблемами Елены и действиями ее работодателя. Да, работодатель вовремя не платил ей зарплату, но ведь Елена могла одолжить деньги на оплату счетов, заработать их в другом месте, взять кредит. К сожалению, тут нет прямой связи между невыплатой зарплаты и долгом за коммунальные услуги. В конце концов, Елена могла уволиться и устроиться на другую работу, чтобы в установленный срок исполнить свои обязательства перед домоуправлением. **В**



ВЫВОЗ МУСОРА БЬЕТ ПО КАРМАНУ

В Риге еще нет четкой системы сортировки мусора, но мусоропроводы уже ликвидируют



Илона МИЛЛЕР

Что будет с нашими внутридомовыми мусоропроводами? В январе депутаты Рижской думы на заседании комитета по вопросам жилья и среды подтвердили решение Думы прошлого созыва: мусоропроводы должны быть закрыты. В середине года самоуправление обещает начать в домах соответствующие проверки.

Два мнения

Вопрос закрытия мусоропроводов разделил на два лагеря и депутатов, и обычных жителей столицы.

«В соседнем доме заварили люки мусоропровода, а в нашем доме под обслуживанием кооператива все медлят, – пишет Маргарита Лебедева из района Плявниеки. – Слышала,

что во всей Риге люки должны быть заварены. Почему наш управляющий нарушает правила? Жители хотят, чтобы мусоропровод закрыли: он воняет, через него сквозит, а еще он два раза горел».

А вот Андрей Ронис из Иманты раздражен действиями домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*, которое заварило люки мусоропровода в его доме по проспекту Курземес: «В доме сразу начался хаос. Соседи с нижнего этажа вообще

перестали выносить свои пакеты с мусором. Они просто оставляют их у закрытого мусоропровода и ждут, пока мусор вынесет дворник».

Правила Рижской думы № 87, действительно, определяют, что к 1 января 2021 года мусоропроводы должны быть заварены во всех домах столицы. Но многим это решение кажется не до конца продуманным.

Может ли Дума изменить решение?

На прошлой неделе председатель комитета жилья и среды Эдмунд Цепуритис вынес вопрос о мусоропроводах на обсуждение коллег по комитету.

– Многие управляющие жилыми домами почитали, что коалиция Рижской думы может

изменить решение в отношении закрытия мусоропроводов, – сообщил он. – По этой причине управляющие пока не тратились на заваривание люков. Однако мы должны показать обществу, что решение о закрытии мусоропроводов поддерживаем.

Эвия Мере, руководитель управления по вопросам окружающей среды департамента жилья и среды Рижской думы, подтвердила, что к 1 января не все управляющие выполнили требования правил № 87 и не заварили люки мусоропроводов.

– Норма о закрытии мусоропроводов была включена в правила Рижской думы по предложению Министерства регионального развития и среды в 2019 году, – сообщила она. – По мнению министерства, сохранение мусоропроводов очень усложнило бы достижение нужных объемов сортировки мусора. Да, осенью в Риге появились слухи о том, что будут какие-то изменения и мусоропроводы придется открывать. Но правила не поменялись и менять не будут.

Как сообщила Мере, мусоропроводы закрывают с целью мотивировать жителей на сортировку мусора, вывоз которого будет бесплатным. Но многие депутаты заметили, что решение выглядит неубедительным и сырым.

Взять хотя бы тот факт, что при закрытии мусоропровода управляющий вовсе не обязан устроить у дома площадку для сортировочных контейнеров.

– Контейнер для общего сбора отходов может оставаться в нише мусоропровода, – подтвердила Мере. – Исползовать мусоропровод запрещается, но выносить мусор в мешке и выбрасывать в по-прежнему размещенный контейнер можно.

Выходит, самоуправление надеется решить проблему сортировки мусора одним только отказом от мусоропроводов. Никакой ответственности за обеспечение жителей физической возможностью сортировать отходы оно на себя не берет. О создании специальных площадок для сортировки должны позаботиться сами жители или управляющий.

ТРИ ВОПРОСА О ВЫВОЗЕ МУСОРА

На вопросы отвечает Эвия Мере, глава управления по вопросам окружающей среды Рижской думы.

– В мае 2020 года Ригу разделили на четыре зоны, в каждой из которых может работать только один оператор по обслуживанию отходов. Домоуправы заключили новые договоры на вывоз мусора, начали действовать новые тарифы. Скажите, должны ли управляющие выдать жителям копии договора на вывоз мусора или информировать клиентов об условиях договора?

– Правила Рижской думы действуют только в отношении договора между оператором и управляющим. Мы не вмешиваемся в коммуникацию между управляющим и жителями, ее регулирует Закон об управлении жилыми домами и договор на

обслуживание конкретного дома. По факту же управляющий должен информировать собственников квартир об условиях договора, размере платы, местах размещения контейнеров для их дома.

Со своей стороны мы опубликовали на домашней странице департамента жилья и среды сведения о полной стоимости вывоза мусора (за кубометр) в каждой из четырех зон Риги. Ознакомившись с утвержденными Рижской думой тарифами, жители могут контролировать выставляемые им счета.

– А что делать, если управляющий не отвечает на вопросы жителей про мусор? Обращаться в суд?

– Жители имеют право обратиться в наше управление, мы оказываем консультации по вопросам тарифов и счетов.

– Как с 1 января 2021 года поменялась цена на вывоз мусора в Риге?

– Цена на вывоз мусора растет из-за повышения налога на природные ресурсы. Принимая во внимание, что этот налог за год повысился на 15 евро (с 50 до 65 евро за кубометр – прим. ред.), то вырастет и плата за вывоз мусора, взимаемая с жителей. Но повышение составляет 0,5–0,7 евро за кубометр.

Плата за вывоз одного кубометра несортированного мусора в разных зонах выросла таким образом (с учетом НДС):

- в 1-й зоне (Центральный район и Латгальское предместье), оператор по вывозу мусора *Clean R* – с 16,14 до 16,78 евро;
- во 2-й зоне (Курземский район Пардаугавы), оператор *Clean R* – с 16,43 до 17,07 евро;
- в 3-й зоне (Земгальское предместье Пардаугавы), оператор *Lautus vide* – с 12,12 до 12,72 евро;
- в 4-й зоне (Зиемельский район и Видземское предместье), оператор *Eco Baltia vide* – с 16,53 до 17,23 евро.

– Предполагается, что управляющие должны по мере возможностей быстро разместить рядом с вашими обычными контейнерами емкости для сортированных отходов, – прокомментировала это глава Управления по вопросам окружающей среды.

– Что делать домам, где нет своей земли для такой площадки? – поинтересовался депутат Валдис Гаварс.

– Этот вопрос каждому дому надо решать индивидуально. Управляющий может принять решение о создании одной сортировочной площадки для нескольких домов.

Депутат Лаурис Эренпрейс:

«Я считаю, что самоуправление плохо разъяснило жителям изменения, связанные с ликвидацией мусоропроводов. Начинать следовало не с заваривания люков, а с обустройства нормальных площадок для сортировки мусора. Решение заварить мусоропроводы без создания альтернативной инфраструктуры для сортировки выглядит сырым».

Достаточно обращения одного жителя

– Не следовало бы отложить закрытие мусоропроводов до окончания пандемии, чтобы люди лишний раз не ходили по лестнице с мусорными пакетами?

– Пандемия никак не связана с закрытием мусоропроводов. Я слышала другое мнение: мусоропроводы нужно сохранить, потому что пожилым людям тяжело спускаться по лестнице с мусорными мешками. Считаю этот аргумент некорректным. Во-первых, мусор в квартире накапливается по той причине, что люди совершают покупки, следовательно, они все равно выходят из дома. Во-вторых, обычно мусоропроводы устроены в многоквартирных домах, где имеется лифт.

– Как жителям добиться установки контейнеров для сортировки мусора у своего дома? – продолжал задавать вопросы Валдис Гаварс.

– Практика показывает, что достаточно обращения одного или двух жителей. Домоуправления, как правило, устанавливают контейнеры для сортировки по первому запросу.

– Нужно ли для установки дополнительных контейнеров решение общности собственников квартир?

– Нет, если контейнер установлен на уже имеющейся площадке или рядом с ней. Однако общее решение собственников квартир может потребоваться, например, для строительства новой площадки с навесом.

А есть ли экономия?

Депутат Лаурис Эренпрейс справедливо заметил, что жители не начнут сортировать мусор только из-за закрытых мусоропроводов. Даже наличие специальных контейнеров не всегда будет достаточной причиной для сортировки. Единственная надежная мотивация, это экономия средств.

Однако сегодня собственники квартир не получают информации о том, сколько они сэкономят на сортировке. Более того, есть подозрения, что экономии нет вообще.

– Представим ситуацию, – говорит Эренпрейс, – жители рассортировали мусор и в результате контейнер для бытовых отходов остался полупустым. На следующий день по графику приедет мусоровоз и опустошит этот контейнер. При этом оператор выставит счет по факту вывоза контейнера, а не по весу сданного мусора, и жителям снова придется оплатить полную стоимость услуги. Как контролировать такие вещи?

– Ваш вопрос не актуален для многоквартирных домов, – парировала Эвия Меге. – Любой управляющий обязан следить за наполнением контейнеров и предотвращать нецелесообразный вывоз мусора. Если управляющий заметил полупустые контейнеры, он может либо изменить график вывоза мусора, либо установить у дома контейнеры меньшего объема.

Депутат Валдис Гаварс:

«Сегодня в Риге меньше площадок для сортировки отходов, чем было еще летом 2020 года. На весь большой Торнякалнс осталась одна такая площадка. Не удивительно, что люди не хотят сортировать отходы».

Несмотря на критику, комитет жилья и среды Рижской думы принял решение поддержать закрытие мусоропроводов и предупредить общество о проверках с 1 июля 2021 года. За действующие мусоропроводы управляющих штрафуют. **В**

ВАЖНЕЙШЕЕ ИЗ ПРАВИЛ РИЖСКОЙ ДУМЫ № 87 «ОБ ОБСЛУЖИВАНИИ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ В РИГЕ»

VI. Обязанности и права организации, обслуживающей отходы

28. Оператор по вывозу отходов обязан производить обслуживание отходов с соблюдением требований нормативных актов и договоров, заключенных как с самоуправлением, так и с клиентом, а также требований документов об общественно-частном партнерстве или процедуре закупки. Он должен соблюдать требования, включенные в государственный план по обслуживанию отходов.

29. Оператор по вывозу отходов использует для обслуживания отходов специальные транспортные средства, которые оборудованы:

29.1. устройством системы глобального позиционирования (GPS), которые обеспечивают самоуправлению доступ к данным в режиме онлайн;

29.2. устройством для считывания данных с микросхем радиочастотной идентификации (RFID), которые интегрированы в идентифицируемые контейнеры.

30. Оператор по вывозу отходов обязан:

30.1. заключить с производителем отходов или управляющим договор об обслуживании отходов с применением утвержденной рижским самоуправлением платы за обслуживание отходов и утвержденного Комиссией по регулированию общественных услуг тарифа за захоронение отходов;

30.2. по просьбе организатора общественного мероприятия заключить договор с организатором общественного мероприятия об обслуживании отходов, появившихся в результате этого мероприятия, с применением соответствующей платы за услугу;

30.3. обеспечить регулярный сбор отходов (сортированных и несортированных, также крупногабаритного мусора и отходов, которые появились в процессе строительства или сноса зданий). Вывоз отходов запрещается осуществлять в срок с 23.00 до 5.00 за исключением случаев, когда по техническим причинам или из-за аварийных условий невозможно осуществить сбор отходов в другое время;

30.4. согласно нормативным актам обеспечить клиентов маркированными контейнерами, которые соответствуют их нуждам,

а также обеспечить идентификацию мусорных контейнеров (зарегистрированный контейнер, который оборудован микросхемой для опознавания и дизайн которого согласован с департаментом жилья и среды Рижской думы);

30.5. обеспечить клиентам, которые в соответствии с пунктом 7.4 данных правил имеют право использовать для сбора отходов специальные предоплаченные мешки, возможность приобрести предоплаченные мешки соответствующего объема с маркировкой;

30.6. согласовать место размещения контейнеров с владельцем, управляющим или уполномоченным лицом собственника недвижимости;

30.7. без дополнительной платы обеспечить починку и замену контейнеров, если повреждение произошло по вине оператора или невозможно идентифицировать повредившее контейнер лицо;

30.8. не реже двух раз в год обеспечить дезинфекцию контейнера изнутри;

30.9. в сотрудничестве с самоуправлением, организуя мероприятия по образованию общества, способствовать тому, чтобы пользователи все больше вовлекались в сортировку мусора и выполняли требования Закона об обслуживании отходов и подчиненных ему нормативных актов в отношении раздельного сбора отходов;

30.10. сообщать самоуправлению об административных нарушениях жителей и управляющих;

30.11. обеспечить уборку контейнерной площадки после сбора отходов, если отходы были размещены только в контейнерах и загрязнение появилось по вине оператора;

30.12. предоставлять самоуправлению информацию, которая необходима ему для выполнения своих функций в соответствии с требованиями нормативных актов и заключенного договора;

30.13. организовать мероприятия по обучению общества и формированию экологического самосознания в размере и порядке, предусмотренном договором с самоуправлением;

30.14. выполнять другие обязанности, предусмотренные нормативными актами и заключенным договором.

31. Оператор имеет право отказаться от вывоза мусора и информировать об этом клиента и лиц, которые имеют право начинать процесс об административном правонарушении за нарушение правил обслуживания отходов:

31.1. если оператор констатирует, что в течение календарного месяца отходы более чем три раза были размещены вне контейнеров или их количество превышает объем контейнера. В таком случае оператор должен договориться с пользователем, владельцем или управляющим недвижимостью о применении дополнительной платы за дополнительный вывоз отходов и об увеличении объема вывозимых отходов в будущем (то есть об установке дополнительных контейнеров или изменениях в графике вывоза отходов);

31.2. если в контейнере находятся отходы, которые не соответствуют размещенной на контейнере информации. В таком случае оператору и клиенту нужно договориться об установлении дополнительной платы за опустошение контейнеров, размер которой устанавливает оператор в зависимости от вида отходов;

31.3. если не обеспечен доступ к контейнеру в соответствии с требованиями данных правил;

31.4. если из-за состояния дорожного покрытия или дорожных ограничений оператор не может добраться до контейнера. В таком случае контейнер следует опустошить в ближайшее возможное время, заранее договорившись об этом с клиентом.

(...)

Х. Заключительные вопросы

38. Управляющий многоквартирным жилым домом в сотрудничестве с владельцами квартир за свои средства обязан закрыть мусоропроводы до 1 января 2021 года, обеспечив при этом установку контейнеров.

Выбирая место для установки контейнеров, управляющий и собственники квартир принимают во внимание условия данных правил и отвечают за то, чтобы сбор и вывоз отходов, а также доступ к мусорным контейнерам соответствовал требованиям данных правил.

Если управляющий жилым домом или собственники квартир не могут самостоятельно найти место для размещения мусорных контейнеров, они имеют право обратиться в департамент жилья и среды Рижской думы с просьбой найти решение в данной ситуации. Оператор по вывозу отходов не несет ответственности за выбор места для размещения контейнеров.

«НАРУШАТЬ ПРАВИЛА – ЭТО ДОРОГО!»

В Стройуправе рассказали, как узаконить новую стенку в квартире, перенос санузла или замену окон

Марина МАТРОНИНА

В период пандемии у жителей Латвии появилось время на ремонт в квартирах. Специалисты Рижской строительной управы (РСУ) напоминают, что большую часть перестроек можно выполнять только при наличии согласования. Какие ошибки мы допускаем при ремонте и как дорого придется за них заплатить? На эти вопросы отвечает Даце Скалбе, начальник отдела правовой поддержки управления контроля строительства Рижской строительной управы.

Самый простой случай

На семинаре Министерства экономики «Владелец квартиры, тебе стоит об этом знать!» Даце Скалбе рассказала о главных нарушениях рижан при ремонте жилья.

– Самый распространенный вид незаконной перестройки – это снос ненесущих конструкций или же строительство новых без согласования со Стройуправой, – говорит глава отдела правовой поддержки РСУ.

Классический пример такой перестройки – объединение ванной комнаты и туалета в один санузел или же объединение кухни с гостиной. Впрочем, если такие работы были проведены в прошлом незаконно, узаконить их довольно просто.

– Для легализации сноса ненесущих конструкций хозяин квартиры должен получить карту удостоверения для упрощенной перестройки. Если не являющаяся несущей стена была снесена в квартире многоквартирного дома, то ее хозяину не нужно согласовать эти работы с остальными совладельцами дома, – рассказывает эксперт.

Новый санузел: нужно согласие соседа

Более сложный случай – это расширение санузла или же его перенос. Если это происходит за счет коридора или другого нежилого помещения данной квартиры, то никаких особых проблем при согласовании не предвидится. Для такой перестройки не нужно согласие остальных собственников квартир.

А вот, если человек решил разместить санузел над жилым помещением нижней квартиры, например, над гостиной или спальней, то строительную документацию нужно согласовать с соседом снизу, говорит Даце Скалбе:

– Часто спрашивают, как обстоят дела с переносом или устройством кухни. Латвийский строительный норматив для жилых домов тре-

бует, чтобы с нижним соседом был согласован только перенос санузла. Так что при переносе или устройстве кухни согласие владельца нижней квартиры не требуется.

Интересно, что в случае с многоквартирными жилыми домами мы привыкли к тому, что все санузлы находятся один над другим, также и другие помещения: кухни, спальни и т.п. Но я советую перед тем, как начать оформление строительных документов, ознакомиться с фактическим планом нижней квартиры. Возможно, вам и не потребуется согласования для нового санузла, поскольку он будет находиться, например, над нежилым помещением нижней квартиры.

Колясочную не тронь!

По словам Даце Скалбе, еще одно нарушение, которое жители часто допускают, это несогласованная перестройка помещений общего пользования, например, общих коридоров:

– Опять же приведу классические примеры такой перестройки. Это присоединение к квартире туалета общего пользования или помещений колясочной, чердака или подвала.

Иногда бывает и наоборот, то есть жители при перестройке создают новое помещение общего пользования. Такое происходит, если хозяин перестраивает одну большую квартиру в две маленькие и создает, например, небольшой коридор с отдельным входом в каждую новую квартиру.

– Это нарушение?

– Нет, но в строительном нормативе указано, что доступ к квартире должен обеспечиваться из помещений общего пользования. Выходит, что и этот маленький коридорчик, бывшая часть большой квартиры, становится таким общим помещением. В таких случаях процесс легализации очень непрост, потому что в соответствии с Законом о квартирной собственности хозяину для такой перестройки нужно заручиться согласием всех 100% собственников квартир.

– Почему?

– Да потому, что все помещения общего пользования являются совместной собственностью всех квартировладельцев этого дома. Раз в доме появилось дополнительное общее помещение, изменилось и соотношение идеальных частей общей собственности, которые принадлежат каждому квартировладельцу.

Все описанные выше случаи являются нарушениями, но не угрожают безопасности жителей. По-настоящему опасны несогласованные перестройки несущих конструкций. Как правило, при таких перестройках жители делают в несущих стенах проходы и арки. Бывает и так, что они выстраивают такие несущие стены заново.

– Согласование таких работ выглядит достаточно сложно, – предупреждает Скалбе. – Для начала собственник квартиры должен получить согласие простого большинства соседей-квартировладельцев (50%+1 голос). Далее ему потребуется настоящий строительный проект и строительное разрешение. Перестроить несущие конструкции по упрощенной процедуре с одной только удостоверительной картой не получится.

Присоединить лоджию к комнате сложно, но можно

Отдельно надо упомянуть такое нарушение, как несогласованное остекление лоджий. Поскольку с остеклением лоджии меняется общий вид фасада, собственник квартиры перед началом работ должен согласовать перестройку с большинством квартировладельцев (50%+1 голос), предупреждает эксперт:

– Лучше всего, если при этом человек согласует с общностью собственников квартир еще и эскиз остекления. Здесь действует принцип: «Кто первый встал, того и тапки». Если общность квартировладельцев большинством голосов согласовала один эскиз остекления, то в будущем каждый житель, желающий остеклить лоджию в этом доме, должен будет проинформировать Стройуправу и выполнить работы по данному эскизу.

– Но ведь остекление – это не единственный вид перестройки, которому подвергаются лоджии!

– И правда, нередко мы видим, что при ремонте лоджию утепляют и присоединяют к внутренним помещениям.

– Такие работы можно выполнить легально или же легализовать впоследствии?

– Для начала нужно выяснить, является ли стена между комнатой и лоджией несущей. От этого зависит, можно ли обойтись упрощенной удостоверительной картой или все-таки нужен строительный проект. В первом случае хозяин квартиры может приступать к работам, не интересуясь мнением соседей, во втором случае

он должен согласовать перестройку с простым большинством остальных квартировладельцев.

«Теперь здесь будет магазин!»

Что делать, если вы решили поменять вид пользования помещением? Такой вопрос часто задают жители, которые приобрели квартиру, чтобы открыть там бюро, салон красоты или магазин.

– Можно ли так поступать?

– Начну с того, что для изменения функций жилой квартиры согласие соседей не требуется. Но при таком изменении владельцу помещения нужно выполнить дополнительные требования. Например, обеспечить дополнительные парковочные места для клиентов будущего магазина. Если стоянка будет устроена на общей земле дома, то потребуется согласие 3/4 других квартировладельцев.

– А для замены окон тоже нужно согласование соседей или Стройуправы?

– Если в доме не предусмотрено других работ и владелец квартиры устанавливает окна, соответствующие историческому облику дома, то для этого не нужно никаких документов. Но если окна будут отличаться по размеру, количеству створок или цвету, то строительная документация потребует.

– Говорят, особенно сложно заменить окна в домах довоенной постройки?

– Отдельные требования существуют к замене окон в историческом центре Риги. Хозяин должен позаботиться о том, чтобы новые окна соответствовали архитектурному стилю здания, его историческому общему облику. Поставив новые окна, которые выбиваются из стиля дома, хозяин квартиры не сможет их впоследствии легализовать.

Требуется согласие 100% владельцев квартир

Нередко жители без разрешения приступают к перестройке отопительной системы. Они считают, что батареи являются частью их квартиры, значит, можно самостоятельно их поменять или перенести. Но в Законе о квартирной собственности сказано, что система отопления дома является общей собственностью квартировладельцев.

– Какие же документы нужны для замены батарей?

– На этот раз житель может обойтись без согласования Стройуправы. Но он должен найти сертифицированного специалиста и заказать техническую схему замены.

– А если я планирую установить газовый отопительный котел?

– Если вы хотите построить в квартире новую систему отопления, то надо просчитать, затронет ли это несущие конструкции и каким будет

«Часто спрашивают, как обстоят дела с переносом или устройством кухни.

Латвийский строительный норматив для жилых домов требует, чтобы с нижним соседом был согласован только перенос санузла».

размер отверстий под трубы в стенах. По новым требованиям, если размер этих отверстий превышает 50 мм, то необходим строительный проект. Для меньших отверстий достаточно упрощенной документации.

Тут я хочу добавить, что устройство альтернативной системы отопления в квартире нужно согласовать со 100% квартировладельцев.

Кухонные вытяжки создали проблемы

Сегодня Правила пожарной безопасности запрещают жителям многоквартирных домов использовать кухонные вытяжки, присоединенные к каналам естественной вентиляции. Этот запрет относится к квартирам, в которых есть газовая плита или другое газовое оборудование и нет другой вентиляции, которая обеспечивала бы постоянный воздухообмен и вывод утечки газа за пределы дома.

– Некоторые специалисты говорят, что для подключения вытяжки можно просто пробить вентиляционное отверстие в стене. Это законно?

– В связи с новыми требованиями пожарной безопасности мы стали чаще сталкиваться с самовольным устройством вентиляционных отверстий. Это незаконный вид строительных работ.

– А как жителям действовать правильно?

– Во-первых, нужно понять, подключена ли вытяжка к единственному каналу естественной вентиляции на кухне. Если есть второй вентиляционный канал, то ничего менять не нужно.

Во-вторых, если вытяжка все-таки перекрывает единственную вентиляционную шахту, то можно устроить дополнительное вентиляционное отверстие. Но тут возможны трудности. Если размер нового отверстия в стене превысит 50 мм, то хозяину квартиры нужен строительный проект. Также, поскольку вы хотите сделать отверстие в несущей фасадной стене и изменить внешний облик дома, то работы при-

дется согласовать с большинством квартировладельцев.

– А чтобы установить под окном ящик кондиционера, тоже нужно согласие большинства соседей?

– Да, похожие проблемы возникают и при установке кондиционеров. Правила по застройке четко говорят, что спутниковые антенны, вентиляционные устройства и тому подобные приборы нельзя размещать на лицевом (уличном) фасаде здания. Исключение допускается, если эти устройства выполнены как архитектурные формы, не ухудшающие общего архитектурного облика дома и предусмотрены строительным проектом.

А как накажут?

– Предположим, человек выполнил незаконную перестройку. Что ему грозит?

– Первый вид наказания, это административный штраф. В соответствии со Строительным законом (статьи 25–31), административный штраф может быть назначен в нескольких случаях. Например, если человек сначала выполнил работы и только потом получил разрешение на строительство, то штраф может достигать 4000 евро.

– От вас последует отдельное наказание?

– Да. Если Стройуправа фиксирует незаконное строительство, то сначала дает срок на устранение последствий. Это значит, что собственник квартиры в обозначенный Стройуправой период обязан или упорядочить документы, или же вернуть все в изначальное состояние.

– Что происходит, если человек не выполнил требования в срок?

– Стройуправа применяет такой вид наказания, как принудительные деньги. Согласно Административно-процессуальному закону минимальная сумма принудительных денег для физического лица составляет 50 евро, максимальная же сумма – 5000 евро.

Из Административно-процессуального закона

Принудительные деньги

1. Суд накладывает выплату принудительных денег в размере, определенном данным законом.
2. Решение суда о наложении принудительных денег немедленно посылают лицу, на которое наложены принудительные деньги. Лицо обязано заплатить принудительную сумму в течение месяца со дня получения решения о наложении принудительных денег.
3. Лицо, на которое наложены принудительные деньги, в течение 14 дней после получения выписки решения может просить суд, наложивший принудительные деньги, освободить его от уплаты принудительных денег или снизить их сумму. Суд рассматривает заявление в письменном процессе.
4. Если принудительные деньги наложены на должностное лицо, оно выплачивает их из личных средств.

– Серьезное наказание!

– Есть еще одна неприятная новость. В Риге к владельцам недвижимости, где зафиксировано самовольное строительство, применяется повышенная ставка налога на недвижимость в размере 3% от кадастровой стоимости. Происходит это так: констатируя незаконное строительство, специалисты Стройуправы обращаются в Управление по доходам самоуправления. В свою очередь, управление при расчете налога для владельца жилья применяет повышенную ставку налога (обычная ставка – 0,2%).

– Получается, что если обычно я плачу налог в размере 100 евро, то после нарушения заплачу 1500 евро?

– Но и это не все. Четвертый вид санкций против нарушителей, это применение строительной пошлины в пятикратном размере. Пошлина применяется к жителям, запросившим строительное разрешение. Такое строительное разрешение потребуется, например, жителям, которые без согласования снесли несущую стену. Думаю, что санкции слишком серьезные, чтобы рисковать и начинать перестройку без необходимых документов.

В каких случаях узаконить перестройку невозможно?

– Некоторые жители не боятся наказаний и думают, что легализуют незаконное строительство «как-нибудь потом».

– Но на практике мы очень часто сталкиваемся с тем, что нарушитель не может получить согласования от соседей. Такое согласование необходимо, если при перестройке был затронут внешний вид здания (крыша, фасад) или изменены несущие конструкции. Тут для легализации перестройки нарушителю потребуется протокол, в котором за перестройку голосует простое большинство квартировладельцев. Если при строительных работах претерпела изменения общая собственность жителей (увеличены или уменьшены помещения общего пользования), то потребуется уже 100% голосов. Даже если речь идет всего лишь о переносе санузла, владелец нижней квартиры может просто не дать согласия и легализация будет невозможна.

Еще одна неразрешимая сложность ждет самовольных перестройщиков в случае изменения вида пользования помещением. Предположим, человек решил открыть в своей квартире бюро. Но может оказаться, что для такого бюро требуется отдельный вход. Так что легально разместить бюро на третьем этаже пятиэтажного дома, скорее всего, не получится.

Бывает и так, что основным препятствием для легализации самовольных работ становится техническое состояние самого дома. Предположим, при демонтаже несущих конструкций была создана такая угроза для здания и всех жителей, что согласовать это невозможно. В таком случае единственный выход, это вернуть все в исторический вид.

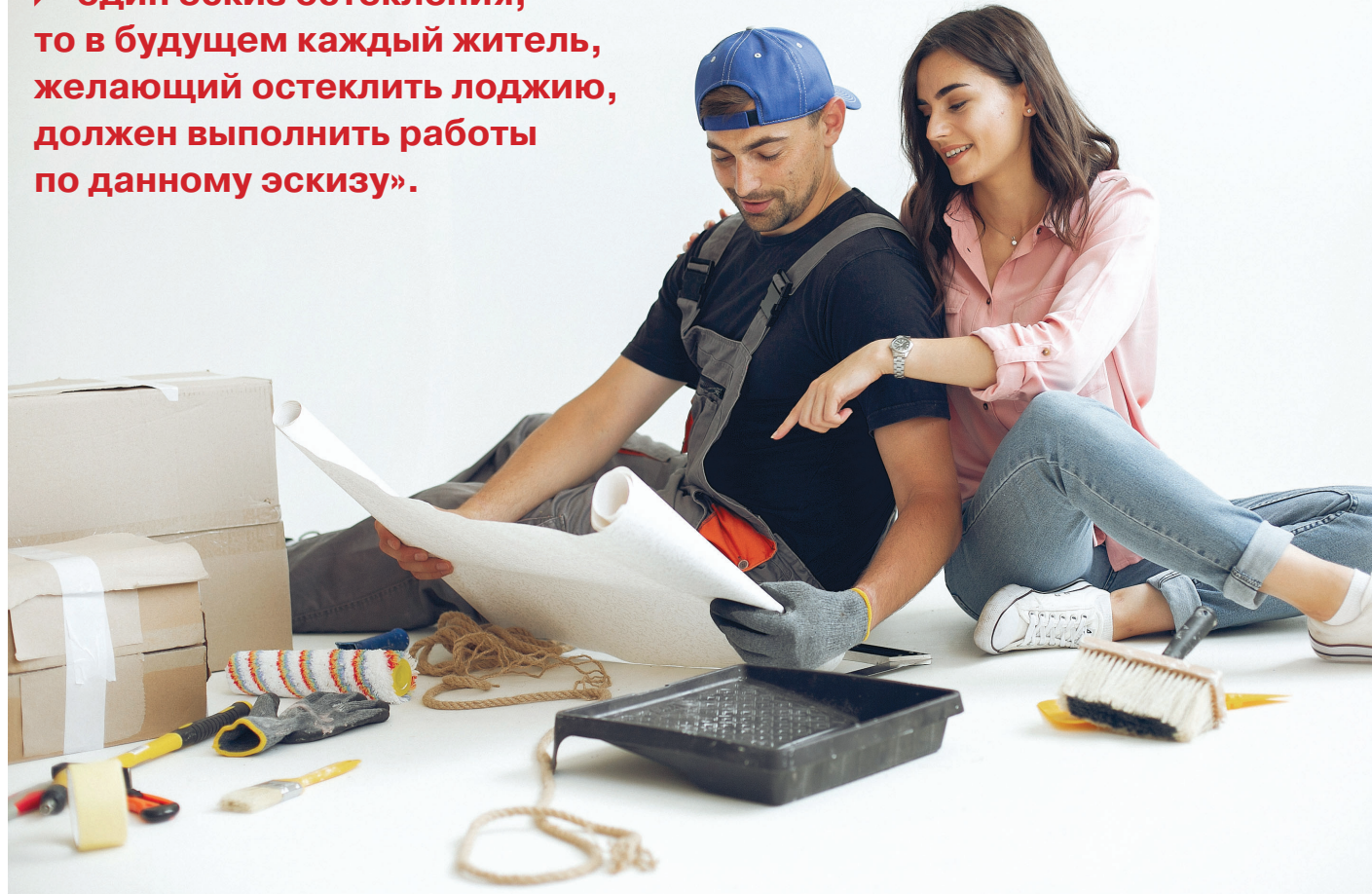
Еще одно условие для легализации незаконного строительства ставит Латвийский строительный норматив. В нем определяется высота этажей: не меньше 2,5 метров от чистой поверхности пола до нижней стороны верхнего межэтажного перекрытия. Если при перестройке вы это требование нарушили, то узаконить новые помещения не получится.

Будьте внимательны!

– Обращаясь к жителям, я прошу с ответственностью подходить к перестройке квартир, – сказала напоследок Даце Скалбе. – Ведь несогласованные строительные работы могут привести к трагедиям. Перед перестройкой работы свяжитесь с сертифицированными специалистами и узнайте, какая документация в вашем случае нужна.

Также и при покупке квартиры следует проверить, не проводили ли в ней незаконные строительные работы. Ведь даже если правила нарушил предыдущий владелец, последствия таких работ должен будет устранять новый собственник жилья. **В**

«Если в доме согласован один эскиз остекления, то в будущем каждый житель, желающий остеклить лоджию, должен выполнить работы по данному эскизу».



ВОДА ПРОПАЛА НА ПРАЗДНИК

Как быть, если авария в вашем доме произошла в выходные дни?

Светлана ЗИМИНА

Жильцы 190 квартир двух 16-этажных жилых домов в рижском микрорайоне Золитуде остались без воды на все новогодние праздники. Причина – аварийное повреждение водопроводной трубы и утечка воды. Домоуправление восстановило водоснабжение только на пятый день после аварии. Что делать, если в вашем доме тоже пропала вода?

Как на вулкане

Говорят, как новый год встретишь, так его и проведешь. Для жильцов двух шестнадцатэтажек по ул. Аниньмуйжас, 2 и 4 эта примета звучит как проклятье.

– Мы и так весь прошлый год жили как на вулкане, – говорят жильцы, – воду то отключали на недели полторы, то снова подключали. А в новогодние праздники мы и вовсе остались без воды. И так прожили четыре дня.

Дому по ул. Аниньмуйжас, 2 отключили воду 31 декабря. Дому по ул. Аниньмуйжас, 4 – второго января.

Аварийные службы, несмотря на неоднократные вызовы, ничего не смогли сделать – лишь разводили руками: ремонтные работы в выходные затруднены. Предлагали либо подождать окончания выходных, когда домоуправление сможет организовать полноценный ремонт, либо сразу полностью отрубить воду.

Только 4 января мучения жильцов закончились: причину аварии установили, все, наконец, наладили, и в кранах появилась долгожданная вода.

– Если прорвало трубу под Новый год или праздник – это фактически техногенная катастрофа, – говорят жильцы Золитуде. – В этом мы убе-

дились 31 декабря. Трубу прорвало под землей, устранить аварию в выходные для ответственных служб оказалось попросту нереальной задачей.

На дворе коронавирус, а нам даже руки помыть нечем!

Белла Руда живет в одной из многострадальных многоэтажек.

– Лучше и не спрашивайте, как мы готовились к празднику, – рассказывает она, – мыли полы, принимали предновогоднюю ванну, резали компоненты для оливье и мыли после праздника посуду. Можете себе представить, каково это – в последний день уходящего года сидеть без капли воды или наблюдать, как она изредка течет тонкой струйкой, а затем пропадает на несколько часов. Вся страна в это время накрывала на стол, а нам даже руки толком негде было помыть! Кто-то все четыре дня покупал воду в магазине, кто-то поджидал специальную машину и набирал в канистры и ведра светло-желтую мутную жидкость. Эту воду люди использовали только для хозяйственных и санитарных нужд. Все попытки дозвониться до домоуправления результатов не давали.

– В чем же причина таких перебоев в водоснабжении?

– 31 декабря из колодца возле дома начала бить вода, постепенно она залила газон, затем стала затопливать тротуар. Вода текла уже таким хорошим ручьем, и мы стали всерьез опасаться, что она подтопит фундамент. Сразу же позвонили в свое домоуправление, но в ответ от Rīgas namu pārvaldnieks услышали, что ремонтировать поломку сейчас не будут: на календаре 31 декабря, выходной. Самое раннее, когда в домоуправлении пообещали ремонт, это в понедельник, 4 января, после праздничных выходных. Мы, конечно, возмутились, просили поторопиться. Но ничего, кроме предложения полностью перекрыть воду, от домоуправления не дождались.

Звонили мы и в Rīgas Udens, но там сказали, что ремонт их аварийная бригада не занимается, только перекрывает подачу воды в экстренных случаях. А все технические ремонтные вопросы на территории, которой управляет муниципальное домоуправление Rīgas namu pārvaldnieks, должны решать именно его специалисты или его подрядчики, с которым заключен договор. Так что круг замкнулся.

«Ходили в туалет в ведро»

В 190 квартирах двух золитудских многоэтажек живут люди самых разных профессий. Владимир, например, работает в крематории.

– Представьте, возвращаюсь домой после работы, а дома нет ни капли воды, – говорит он. – У нас и до этого были постоянные перебои, до 16 этажа вода редко без проблем доходит – в доме слабый напор. Для этих целей мы в квартирах держим целые батареи из банок с водой – про запас. Эти запасы нас с женой на сей раз и

выручили. Надо ведь и дом прибрать, и на стол накрыть, и себя в порядок привести – вся страна новый год готовится встречать, а мы не то что ванну, даже душ принять не можем! В чайнике воду грели, мылись кое-как. А для питья четыре дня покупали воду в магазине. Благо магазин у нас работает без перебоев.

Александр, сосед Владимира по дому, соглашается:

– Да, четыре дня люди в нашем доме живут без воды – нет ни холодной, ни горячей. Руки толком не помыть, туалет не смыть. Полная антисанитария! А в правительстве с экранов говорят о необходимости соблюдать все меры безопасности в борьбе с коронавирусом, чаще мыть руки. Когда люди поняли, что вода в ближайшее время не появится, стали проявлять смекалку и ходить в туалет просто в баночки или ведра и выносить все это во двор. Иначе дома просто невозможно находиться. Ведь слив в туалетах тоже больше не работал несколько дней. И это в XXI веке! Кто бы мог подумать, что до такого доживем.

«В выходные ремонтировать не можем!»

В RNP ссылались на выходные, дескать, в выходные и праздники никто из мастеров не работает, а потому и задержались с ремонтом. Единственное, чем смогли горю помочь – это перекрыть всю воду людям в праздничные выходные, чтобы избежать утечки, поясняет представитель Rīgas namu pārvaldnieks Крист Лейш-калнс:

– Нельзя сказать, что мы вообще не реагировали на сигналы жителей об аварии. 31 декабря, как только мы получили вызов, аварийная бригада приехала на место и констатировала, что авария небольшая. По этой причине мастера решили воду не перекрывать, чтобы не лишать жильцов воды в праздник. Но за пару дней повреждение стало более серьезным, объем утечек стал увеличиваться, потому 2 января мы решили воду перекрыть полностью.

Жилец дома на Аниньмуйжас, 2 Александр рассказал, что даже перекрытие воды не обошлось без проблем:

– Оказалось, что ни у кого нет ключа, и, чтобы добраться до вентиля дома по ул. Аниньмуйжас, 2, пришлось ломать двери дома №4. Далее, вместо того, чтобы искать причину поломки и устранять ее, нам просто перекрывают воду без всякого предупреждения! Как мы поняли, не царское это дело – работать по выходным, что-то там ремонтировать жильцам 190 квартир. В результате два дома оказываются полностью обезвоженными. А в наших домах 16 этажей! В них ведь живут и беспомощные инвалиды, которые даже не выходят на улицу, и мамы с маленькими детьми. Они даже не могут спуститься, чтобы набрать воду, которую стали привозить для санитарных нужд. Ситуация была очень неприятная. Организация подвоза воды тоже хромала: не было объём-



«Все работы от начала до конца в понедельник, 4 января, заняли у нас три часа. Да, мы могли это сделать и в выходные, если бы знали об аварийной ситуации, но мы-то не знали».

лений о том, в какое время подъедут цистерны. Приходилось буквально дежурить у окна, чтобы не пропустить этот момент, и оперативно выскакивать с чайниками и ведрами, чтобы успеть воду набрать. Ну, ладно здоровый человек может оперативно выйти, а пожилой? Пока увидит, пока спустится. С учетом того, что мужчины днем, как правило, работают, помочь пожилым и слабым жильцам доставить воду на свой этаж было просто некому.

Пишите письма!

Мы приехали в Золитуде 4 января, когда окончательно вымотанные перебоями с водой жильцы сообщили о происходящем в социальной сети Facebook: «Что делать дальше?»

Сами жильцы к тому моменту уже успели написать письмо обслуживающему муниципальному предприятию *Rīgas namu pārvaldnieks* и мэру Риги Мартиньшу Стакису, но ответа не получили.

Копии письма также переслали в Бюро по правам человека и Центр защиты прав потребителей. Но в выходные чиновники и правозащитники на сигнал SOS реагировать не спешили. По телефону дежурный диспетчер аварийной службы обещала решить вопрос и прислать ремонтную бригаду «как только это будет возможно и мастера будут доступны» – сразу после выходных.

Сарафанное радио

Тем временем в той же социальной сети Facebook одна из жильцов дома на Анниньмуйжас, 2 Екатерина К. предложила жильцам всех квартир собраться в общей группе WhatsApp, в которой соседи могли бы оперативно информировать друг друга хотя бы о том, когда привозят воду в специальных цистернах. Ведь никаких объявлений о времени поставок домоуправление по-прежнему не давало.

Эту недоработку предприятия представитель *Rīgas namu pārvaldnieks* Крист Лейшкалнс объясняет так:

– Впредь мы в таких случаях планируем рассылать клиентам SMS, но пока эта система еще не до конца разработана. Развешивать бумажные объявления об аварийном отключении и доставке воды в цистернах в выходные затруднительно, поэтому это и не было сделано.

– А почему нельзя было 31 декабря прислать ремонтную бригаду и уже тогда устранить поломку? Это позволило бы и воду сэкономить, и нервы жильцам бы сэкономило.



„У нас и до этого были постоянные перебои, до 16 этажа вода редко без проблем доходит – в доме слабый напор. Для этих целей мы в квартирах держим целые батареи из банок с водой – про запас. Эти запасы нас с женой на сей раз и выручили.“

– Трубу прорвало в выходные, а ремонты по выходным и праздникам для предприятия спряжены со сложностями.

– А кто оплатит утечку воды?

– Об этом жильцы могут не беспокоиться: трубу прорвало перед общедомовым счетчиком, так что покрывать убытки им не придется.

– Ваши клиенты жалуются, что перебои с водой происходят регулярно – раз в месяц или два. В ноябре им уже отключали воду на полторы недели. С чем связаны такие перебои?

– У нас нет информации о частых перебоях по этим адресам, но могу заверить, что трубопроводы во многих домах уже отслужили свой срок и нуждаются в серьезной реновации. О необходимости замены мы говорим уже 10 лет, но к нам не прислушиваются. Разовые ремонты – лишь временное решение проблемы.

Четвертого января с утра на площадке между домами на Анниньмуйжас активно работали мастера ООО *Infrakom*, с которым муниципальное предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* заключило договор о проведении ремонтных работ. Мастера рассказали, что с самого утра, как только их вызвали, вырыли котлован, установили, где именно прорвана труба, поставили хомут и все наладили. К нашему приезду воду запустили и с помощью экскаватора уже зарыли котлован.

Наладчики: «Мы оказались крайними»!

Мастера общались с корреспондентом неохотно:

– Вот вы нас сейчас сфотографируете, а нам потом отдуваться. На самом деле, нашей вины тут нет: мы об аварии в канун Нового года ничего не знали. Обращайтесь к нашему начальству или в домоуправление. Ведь как только нам позвонили заказчики из *Rīgas namu pārvaldnieks*, а случилось это сегодня, мы тут же приехали и все наладили. В сами же новогодние выходные нам никто не звонил и проводить ремонт не просил. А сейчас можете проверить – вода уже есть во всех квартирах.

– Сколько времени у вас ушло на ремонт?

– Все работы от начала до конца в понедельник, 4 января, заняли у нас три часа. Да, мы могли это сделать и в выходные, если бы знали об аварийной ситуации, но мы-то не знали. Поймите нас правильно, мы простые работяги, наше дело маленькое: вызвали – приехали, починили и дело с концом, – разводил руками один из рабочих. – Но порой бывает довольно обидно, когда оказываешься крайним. Так было и в этот раз: уже с самого утра, пока устраняли последствия аварии, мы выслушивали претензии от всех жильцов подряд (а недовольных жильцов в двух шестнадцатиэтажных домах, поверьте, немало!).

– Людей понять тоже можно: перебои с подачей горячей и холодной воды фактически испортили новогоднее настроение. Какой праздник без воды? Но поймите и нас – мы-то в этом тоже не виноваты! А наслушались уже всякого, – вздыхает другой сотрудник сервисного предприятия.

При этом никто из них не захотел представиться, даже главный инженер, который руководил ремонтными работами.

– Люди же должны знать, кому сказать спасибо?

– Обойдемся.

Дошли до Бюро омбудсмена

– Главное, что воду, наконец, дали, – радуется Белла Руда. – Еще один такой Новый год люди просто не вынесут.

Белла и еще несколько жильцов разных квартир не поленились даже в праздники обзванивать муниципальные службы, обратились и в Центр защиты прав потребителей, и в Бюро главного правозащитника страны Юриса Янсона.

– А что оставалось делать? – разводит руками Белла Руда. – Это какой-то кошмар, растянувшийся на несколько суток. Если честно, об этом поскорее хочется просто забыть.

Сами жители, по словам Беллы, полагают, что причина волокиты в нежелании управляющей компании платить наладчикам по тарифам выходного дня за работу в праздники.

– Что, если жильцы подадут коллективный иск против домоуправления и через суд потребуют оплатить им моральный ущерб за испорченные праздники? Не обойдется ли это обслуживающей организации дорожке своевременного ремонта в выходной?

Закон не определяет срок аварийного ремонта

Глава Центра защиты прав потребителей Байба Витолина комментирует ситуацию так:

– Жильцы поступили правильно, направив жалобу в Рижскую думу и самому предприятию *Rīgas namu pārvaldnieks*. Они требуют от управляющей компании предоставить информацию о причинах поломок и перебоях с поставкой воды. Однако хочу заметить, что законом не оговаривается, в какие именно сроки управляющий обязан провести аварийный ремонт: иногда последствия аварий невозможно устранить в кратчайшие сроки, например, за один день. Но, конечно, в интересах потребителей, принято, что ремонтные работы должны проводиться по возможности в кратчайшие сроки.

К вечеру четвертого января мы созвонились с жильцами еще раз. Контрольный звонок принес хорошие вести: вода в обоих шестнадцатиэтажных домах действительно появилась. Это подтвердила активистка дома Белла Руда:

– До девятого этажа доходит пока слабо, но и горячая, и холодная вода есть.

К счастью, история закончилась хорошо. Но испорченные праздники людям не вернешь. Жильцы признались, что подумывают о том, чтобы сменить домоуправление. Но окончательное решение еще не принято – все нужно еще тщательно обдумать и обсудить на общем собрании жильцов. **В**



«К несчастью, за пару дней повреждение стало более серьезным, объем утечек стал увеличиваться, потому 2 января мы решили воду перекрыть полностью», – рассказывает представитель *Rīgas namu pārvaldnieks* Крист Лейшкалнс.

КОММУНАЛЬНЫЕ ДОЛГИ БУДЕТ ПРОЩЕ ВЗЫСКАТЬ

Юридическая комиссия Сейма в окончательном чтении поддержала поправки к Гражданско-процессуальному закону, которые должны облегчить взыскание долгов с жителей-неплательщиков.

Поправки необходимы на случай, если отягощенное залогом имущество должника, например, взятую в ипотеку квартиру, выставляют на аукцион. Ранее полученные средства уходили в первую очередь банкам, сейчас же Сейм планирует определить, что часть денег должна направляться на погашение долгов по обслуживанию и управлению домом.

Авторы законопроекта подчеркивают, что пока за долги нечестного или неплатежеспособного соседа отвечает общность собственников квартир. Рано или поздно эти долги приходится оплатить, например, чтобы зимой дом не остался без отопления.

Поправки к закону предлагают установить другой порядок. Часть средств, полученных от продажи заложенной квартиры, должна поступать на оплату долгов по управлению домом, взносам в накопительный фонд и услуги по содержанию дома. В то же время на эти цели планируется направлять не более пяти процентов от средств, полученных при продаже недвижимости.

Поправки к закону в окончательном чтении еще должен рассмотреть Сейм. **В**

УСТРОИТЬ АВТОСТОЯНКУ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ С ИНВАЛИДНОСТЬЮ СТАНЕТ ПРОЩЕ

Парламентская комиссия по делам государственного управления и самоуправления в окончательном чтении поддержала поправки к Закону о квартирной собственности, согласно которым будет упрощена процедура принятия общего решения собственников квартир по вопросу создания инвалидной автостоянки у дома.

Планируется, что решение о размещении соответствующего дорожного знака и устройстве инвалидной автостоянки можно будет принять, если «за» проголосует простое большинство собственников квартир. В данный момент для принятия такого решения необходимо собрать три четверти голосов.

Авторы поправок сообщают, что такой же облегченный порядок будет действовать при устройстве стоянок для электромобилей, если вместе с парковкой у дома планируется разместить пункт их зарядки.

В аннотации к поправкам, правда, говорится, что при облегчении процедуры принятия решения об устройстве специализированных автостоянок могут быть ущемлены интересы тех жителей, к которым новые преимущества не относятся. Однако, поскольку лица с инвалидностью считаются особо незащищенной группой населения, а развитие сети заправок для электромобилей является государственным приоритетом, новый порядок все-таки соответствует интересам всего общества.

Решение об упрощенном голосовании вступит в силу после окончательного голосования в Сейме. **В**



КАК ЧИСТИТЬ ОТ СНЕГА И ЛЬДА ТРОТУАРЫ?

Каждый год зимой дворникам приходится чистить улицы и тротуары от снега и льда, а также – обрабатывать их специальными средствами, чтобы обеспечить безопасные условия для транспортных средств и пешеходов. Как правильно ухаживать за тротуаром у дома и какие противоскользящие средства применять? Об этом рассказали специалисты департамента жилья и среды Рижской думы.

Какие средства использовать?

Средства против скольжения могут быть разными:

- песок,
- мелкая фракция доломита или гранита,
- поваренная соль (хлорид натрия NaCl),
- хлорид кальция (CaCl),
- смеси разных противоскользящих материалов.

Однако в Риге в основном используют техническую поваренную соль NaCl. Тут следует заметить, что применение хлорида натрия для растопления льда негативно влияет на здания и дороги, вызывает повышенную коррозию транспортных средств и вредит насаждениям.

Нюансы использования соли

Департамент жилья и среды советует жителям, дворникам и домоуправлениям максимально использовать механическую очистку тротуаров от снега и льда, а противоскользящие материалы применять только после такой механической очистки (при помощи тракторной техники, специализированных средств, лопат и метел).

Если это возможно, следует выбирать дружелюбные окружающей среде противоскользящие материалы, например, песок и мелкий гранитный или доломитовый щебень. Если используется техническая поваренная соль (NaCl), то к ней в виде примеси советуют добавлять хлорид кальция (CaCl), который меньше вредит уличным насаждениям. Кстати, хлорид кальция помогает растапливать снег и лед при более низких температурах, чем обычная соль, так что и соли потребуется меньше, и дорожки будут чище.

Как сохранить деревья?

Как известно, применение NaCl для растопления льда плохо сказывается на структуре почвы. Ионы натрия, накапливаясь в почве, разрушают ее структуру, уменьшают количество содержащих воздух пор и нарушают способность пропускать воду. Все это – главные причины гибели насаждений.

Специалисты определили, что смесь разных солей менее вредна для деревьев, чем применение одного вида соли. Натрий в составе NaCl как минимум в два раза вреднее хлоридов, поэтому заботливый управляющий должен постараться снизить использование солевых смесей с натрием.

Специалисты определили, что смесь разных солей менее вредна для деревьев, чем применение одного вида соли.

По своему химическому составу хлорид кальция более благоприятен для растений, поскольку его основным элементом является питательный кальций. Такая смесь позволяет растапливать лед и снег при температуре до -20 градусов. Но поскольку хлорид кальция дороже, чем привычный нам хлорид натрия, рекомендуется использовать смесь этих двух солей, в которой содержалось бы как минимум 20% CaCl.

Что говорят нормативные акты?

Правила Рижской думы № 146 «Обязательные правила по уборке территорий и содержанию строений», пункт 4.4, определяют, что владелец дома или управляющий многоквартирным жилым домом обязан обеспечить следующие работы:

4.4.1. очистку от снега и льда на тротуарах и в зоне брусчатки от края проезжей части до горизонтальной зоны тротуара, за исключением остановок общественного транспорта, применение противоскользящих материалов, а также чистку устроенных во дворе дорожек публичного пользования до 8.00 утра, чтобы обеспечить безопасное перемещение пешеходов; во время усиленных снегопадов и в условиях обледенения обеспечить очистку тротуаров и применение противоскользящих материалов таким образом, чтобы не образовались сугробы и лед;

4.4.2. очистку подъездных путей и въездов, не допуская образования на них сугробов и обледенения, а также применение противоскользящих материалов, чтобы обеспечить выезд транспортных средств на уличную сеть общественного пользования;

4.4.3. допустимо образование снежных валов, если они не мешают движению пешеходов и перемещению транспортных средств по подъездным путям; запрещено устраивать снежные валы на пешеходных переходах и перекрестках, ближе пяти метров от пешеходных переходов и перекрестков, а также вокруг деревьев;

4.5. вывоз собранного снега с тротуаров, где это мешает пешеходам и транспортным средствам, осуществляется с 21.00 до 7.00 по рабочим дням и в любое время по выходным дням и праздникам. Снег должен быть вывезен в место, указанное для этих целей самоуправлением. **В**