

Делаем ВМЕСТЕ!

ВРЕМЯ ТЯЖЕЛЫХ ПЕРЕГОВОРОВ

Почему владельцам квартир стало сложнее заключить договор аренды с владельцем земли под домом?

Стр. 6

ЗАДАЧА – ЗАСТРАХОВАТЬ МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ!

Стр. 10

Можно ли оформить полис только на лифт или теплоузел и как застраховать ответственность управляющего?

№3 (151), март 2021

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ЮРИС ВИДЖИС: «ВМЕСТЕ МЫ СПРАВИМСЯ!»



Как предприятие *Jelgavas nekustamā*

īrašuta pārvalde организует общие

собрания собственников квартир

и управление домами

в условиях пандемии?



Стр. 4–5.



«РЕМОНТ МОЖЕТ ЗАТЯНУТЬСЯ...»

Как *Siltumserviss Rīga* регулирует температуру горячей воды и отопления в домах столицы?

Стр. 2.

«РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ МОГУТ ЗАТЯНУТЬСЯ...»

Как предприятие *Siltumserviss Rīga* устраняет проблемы с отоплением многоквартирных домов и температурой горячей воды?

А. ШЕВЧЕНКО

Во время отопительного сезона жители нередко жалуются на недостаточно хорошую подачу теплоэнергии или низкую температуру горячей воды. А весной появляются жалобы на перетоп домов. Как происходит регулирование температуры отопления и горячей воды и почему бывает, что качество этих услуг хромает?

«Живу в доме по ул. Бривибас, 388 в Риге. С самого начала зимы сильно упала температура горячей воды в ванной, помыться стало невозможно. В течение месяца я многократно звонила в центр обслуживания клиентов предприятия *Siltumserviss Rīga*, которое по договору с нашим домоуправлением *Rīgas namu pārvaldnieks* обслуживает внутренние теплосети нашего дома.

Диспетчеры *Siltumserviss Rīga* записали мои жалобы, но в течение месяца температура горячей воды так и не поменялась. Как добиться того, чтобы мне обеспечили услугу, за которую я плачу?» – спрашивает наша читательница Юлия.

Во время чрезвычайной ситуации замеры делают

На вопросы отвечает Элина Силионова, руководитель отдела контроля качества предприятия *Siltumserviss Rīga*.

– Как быстро *SSR* реагирует на жалобы клиентов о недостаточной температуре горячей воды в квартире?

– После получения заявки мы сразу передаем информацию бригаде мастеров, отвечающей за обслуживание конкретного дома. Однако время выполнения заявки зависит от ситуации и необходимых ремонтных работ.

– Каков алгоритм действий *SSR* в случае, если клиент жалуется на температуру горячей воды?

– Наши мастера проводят обследование системы горячей воды в доме и выполняют нужный ремонт. Мы проверяем температуру горячей воды на выходе из теплоузла. В соответствии с 17-м пунктом правил Кабинета министров № 906 «Правила санитарного ухода за жилым домом» управляющий обязан обеспечивать постоянную температуру горячей воды на выходе из теплоузла не ниже +55°C.

– Посетят ли *SSR* квартиру, чтобы измерить температуру горячей воды, текущей из крана?

– Принимая во внимание нынешнюю ситуацию с распространением COVID-19, мы максимально сократили прямые контакты с жителями, поэтому измерения в квартирах сейчас не проводятся. Однако в отдельных случаях, если невозможно идентифицировать и устранить проблему другими способами, по отдельному согласованию такие замеры можно сделать.

Точную информацию предоставит управляющий

– Как быстро вы отрегулируете температуру горячей воды и сообщите ли клиенту о выполненных работах?

– У каждой ремонтной работы свой срок выполнения, который зависит от ситуации, конфигурации системы, объема и степени сложности. Ремонт может затянуться, если возникает необходимость в доставке новых деталей, предварительной подготовке

ремонтных материалов, а также если у мастеров нет доступа к коммуникациям в отдельных квартирах. Бывает также, что во время ремонта открываются дополнительные проблемы, которые мастерам также нужно устранить.

– Правильно ли я понимаю, что *SSR* не информирует владельца конкретной квартиры о выполненном ремонте? Как пожаловавшийся житель может узнать, какие работы вы выполнили, реагируя на его звонок?

– Если проблема коснулась владельцев нескольких квартир одного жилого дома, то мы отзваниваем им в выборочном порядке, чтобы убедиться, что проблема решена.

Но точную информацию о выполненных ремонтных работах клиенты могут получить, обратившись к своему управляющему. Клиент, обратившийся в центр обслуживания клиентов *Siltumserviss Rīga*, может получить только общую информацию о том, закончены ли работы и восстановлена ли работа тепловых систем дома.

В квартире зарос стояк

– Почему *SSR* в течение месяца не отреагировал на жалобу нашей читательницы из дома по ул. Бривибас, 388 и не отрегулировал температуру горячей воды?

– Проблема заключается в конкретном стояке, который проходит через квартиру Юлии. Упомянутый стояк зарос, его пропускная способность существенно снизилась, так что ни увеличение мощности теплоузла, ни установка более мощного циркуляционного насоса не даст желаемого результата. К сожалению, чтобы качественно решить данную проблему, нужно полностью заменить стояк подачи горячей воды. Подача горячей воды по другим стоякам этого дома соответствует требованиям нормативных актов.

– Что происходит, если специалисты *SSR* обнаруживают, что для качественного регулирования температуры горячей воды нужен масштабный ремонт или замена стояков? Кому вы направите эту информацию, как сообщите об этом собственнику конкретной квартиры?

– Если дому требуются объемные ремонтные работы, мы подготавливаем акт о дефектах, смету ремонтных работ и передаем эту информацию управляющему.

«В квартире жарко!»

«Я живу в Риге по адресу бульвар Грина, 7, – рассказывает наш читатель Василий. – В теплые дни в доме перетоп, жителям нечем дышать. Похожие проблемы у наших соседей из домов по бульвару Грина, 9, 11 и 13. Мы сообщали о перетопе управляющему, но реакции нет, внутренние теплосети дома обслуживает предприятие *Siltumserviss Rīga*».

– Почему индивидуальные теплоузлы (*ISM*) в наших домах не реагируют на колебания наружной температуры?

– Автоматическое управление *ISM* в жилых домах работает в соответствии с температурными установками и реагирует на колебания наружной температуры, – отвечает Элина Силионова. – Если автоматика *ISM* не справляется с этой задачей, то принимаются меры – ее меняют или проводят профилактические работы. Самое лучшее, чем жители могут помочь нам в идентификации проблемы, это сразу сообщить о ней в диспетчерскую службу.

– Но если автоматика *ISM* реагирует на перемену погоды, то почему в теплые мартовские дни во многих квартирах становится слишком жарко?

– Под влиянием солнца квартиры дополнительно нагреваются. Весной и осенью температура в квартирах значительно отличается в зависимости от того, находится такая квартира на солнечной или на теневой стороне, и это не зависит от работы теплоузла. Если в какой-либо квартире были заменены радиаторы, в особенности если это сделано без проекта перестройки и с использованием неподходящих нагревательных приборов, то эффективность работы теплосистемы дома будет отличаться. В таком случае может казаться, что в каких-то квартирах слишком жарко.

– В каких случаях теплоузлы регулируют ручную?

– *ISM* регулируют ручную перед началом отопительного сезона и в случаях, если появляются механические проблемы или аварийные ситуации. Во время отопительного сезона *ISM* обследуют и проверяют их работу. Необходимость ручную вмешиваться в работу *ISM* появляется очень редко.

– Как часто в доме может меняться режим подачи тепла, например, в течение суток?

– Режим подачи тепла зависит от наружной системы и технического состояния теплосистемы. Принимая во внимание то, что теплосистемы большинства рижских домов уже отслужили свое и устарели, каждый следующий отопительный сезон может доставлять все большие проблемы, и так – до тех пор, пока не будет проведена реновация теплосистемы.

Владельцы квартир должны создавать накопления, которые были бы предназначены на выполнение таких работ. *SSR* только обслуживает теплосистему дома и обеспечивает ее работу в соответствии с имеющимся состоянием.

По договору должны реагировать на каждую жалобу

– Куда лучше жаловаться, если жителям слишком жарко в своих квартирах – в домоуправление или *SSR*?

– Для того, чтобы не было задержки, нужно информировать своего управляющего. Также просим с пониманием относиться к мастерам, которые стараются по возможности быстрее провести работы и обеспечить им доступ к коммуникациям.

– Если жители жалуются на температуру отопления, мастера *SSR* замерят температуру в квартире?

– *SSR*, получив заявку о нарушениях системы теплоснабжения, обследует соответствующую квартиру и составляет акт о замерах температуры. Но в условиях пандемии коронавируса работники *SSR* тоже подвержены рискам заболевания, так что очное посещение квартир в это время ограничено.

– Отреагирует ли *SSR* на жалобу одного жителя или нужно, чтобы на перетоп пожаловались сразу несколько жителей?

– *SSR* реагирует на все заявки, проводит обследование и консультирует жителей о проблеме и действиях, необходимых для ее устранения.

– Как быстро мастера *SSR* должны по жалобе жителя отрегулировать режим отопления?

– Согласно условиям договора, *SSR* реагирует на каждую заявку и сообщает о ее исполнении заказчику – управляющему. Время выполнения каждой заявки может отличаться. Если доступ в квартиру ограничен или действуют запреты, связанные с COVID-19, устранить проблему немедленно невозможно. **B**

Как связаться с *Siltumserviss Rīga*?

Принимая во внимание распространение COVID-19, центры обслуживания *Siltumserviss Rīga* закрыты для клиентов.

Жители могут сообщить о проблемах с отоплением или подачей горячей воды одним из следующих способов:

- по телефону аварийной службы: **80000610**;
- отправив сообщение с указанием адреса, контактного номера и описанием проблемы в *Facebook*;
- заполнив специальную форму на сайте www.siltumserviss.lv в разделе “Sazinies ar mums” («Свяжитесь с нами»).

Факт

НЕ ОТНИМУТ?

В марте Сейм в окончательном чтении принял поправки к Уголовно-процессуальному закону, защищающие интересы добросовестного покупателя квартиры.

Ранее в случаях, если купленная вами недвижимость впоследствии оказывалась полученной преступным путем, она могла быть конфискована государством.

Согласно поправкам, впредь в таких ситуациях недвижимое имущество будет оставаться в собственности добросовестного покупателя, право которого на собственность закреплено в публичном регистре.

В свою очередь стоимость этого имущества будет взыскиваться с лица, совершившего преступление.

ПЛАТИТЬ ЗА ЖИЛЬЕ НЕЛЕГКО

Для пятой части жителей Латвии квартирные счета стали тяжелым бременем

По данным Центрального статистического управления, пятой части домашних хозяйств в 2020 году было очень сложно оплачивать счета. Таких жителей в стране было 20,7%, однако по сравнению с 2019 годом показатель сократился (22%).

Самые большие сложности с оплатой счетов возникли у одиноких пенсионеров старше 65 лет, а также у неполных семей с детьми.

Примерно 34,5% одиноких жителей пожилого возраста признаются, что оплата счетов была для них очень сложной задачей, об этом же говорят 30% одиноких родителей, которые воспитывают детей.

Среди многодетных семей, в которых растет трое и более детей, трудности с оплатой коммунальных счетов возникали в 19,6% случаев. Намного проще парам с одним ребенком, среди них только 10,4% сталкиваются с проблемами при оплате счетов. А среди семей с двумя детьми таких в 2020 году было только 8,1%.

Самые большие коммунальные долги накопили неполные семьи, самые маленькие – семьи без детей и одинокие старики.

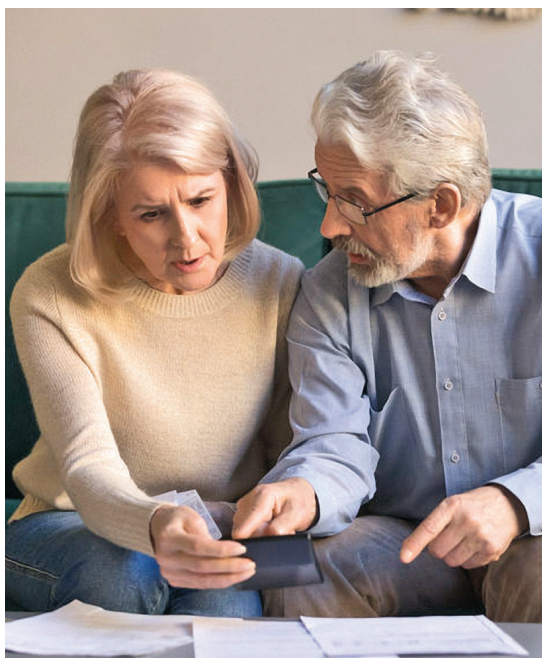
С 2019 года немного снизился удельный вес семей, которые за последние 12 месяцев по причине нехватки денег хотя бы раз оставались в должниках по коммунальным платежам (с 8,6% в 2019 году до 8% в 2020-м).

Больше всего должников в 2020 году было среди семей, в которых один взрослый растит ребенка (20,3%), среди полных семей с тремя и более детьми (15,8%) и одиноких людей в возрасте от 16 до 64 лет (10,9%).

В свою очередь, меньше всего должников по коммунальным услугам было среди пар без детей (4,1%) и одиноких пенсионеров старше 65 лет (4,6%).

Средние расходы на содержание жилья в Латвии в 2020 году достигли 156 евро

Средние расходы на оплату жилищных счетов в 2020 году составили в Латвии 156 евро в месяц на



домохозяйство, это на пять евро больше, чем годом ранее.

При этом удельный вес расходов семьи на содержание жилья продолжает снижаться. В прошлом году семья тратила на коммунальные услуги в среднем 11,8% от своих доходов (в 2019 году – 12,2%).

Одинокие старики отдают за квартиру пятую часть своих доходов

В среднем каждое домохозяйство Латвии выделяет на содержание жилья 11,8% от своих доходов. Сложнее всего счета оплачивать одиноким пенсионерам старше 65 лет, которые тратят на эти цели 22,1% своих доходов.

Семьи, в которых один взрослый воспитывает детей, средний удельный вес расходов на жилье составляет 16,4% от доходов, жители же в возрасте от 16 до 64 лет тратили на квартиру и коммунальные услуги 16,2% доходов.

Пары с детьми тратили на жилье только 10-10,8% своих доходов, а пары без детей – 11,1%. **В**

Радиаторы "KERMI" Германия

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

скидка 25% от цены в магазине!

✓ 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**!

Портал

Рижской ассоциации управляющих

www.RigAA.lv

Всё про обслуживание жилья

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

Akciju sabiedrība

RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

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 15 апреля

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

ЮРИС ВИДЖИС: «ВМЕСТЕ

Как предприятие *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* организует управление домами в условиях пандемии?

Марина МАТРОНИНА

Минувший год был сложным для обслуживающих предприятий, но *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* сумело перестроиться и обеспечить клиентам качественную услугу управления. О новых вызовах 2021 года рассказывает руководитель предприятия Юрис Виджис.

Нагрузка выросла

– Как вы преодолеваете трудности, связанные с пандемией?

– Конечно, нагрузка на предприятие выросла, равно как возросла и нагрузка на наших клиентов, ведь управление домами является двусторонним процессом. Однако мы очень довольны тем, что в свое время сделали Информационную систему в интернете (*jnip.lv*). Благодаря этой системе мы не потеряли связь со своими клиентами в условиях удаленной работы.

Мы усовершенствовали Информационную систему, уже в 2019 году дополнили ее возможностями, благодаря которым собственники квартир могут участвовать в принятии общих решений прямо в электронной среде. В 2020 году в домах под нашим управлением было принято более 600 таких удаленных решений.

– Для управляющего самое главное, это не терять контакта с клиентом и постоянно предоставлять ему информацию. Как вы это делаете?

– В нашей Информационной системе есть раздел «Связь с управляющим», и эта функция реально работает. Работает также и функция прямой связи с управляющим, которую мы обеспечиваем контактными лицам домов. Нам кажется, что эти разделы себя оправдали.

Но напоминаю, что пользоваться этими функциями могут все владельцы квартир, которые аутентифицировались для входа в нашу Информационную систему. В настоящее время ее используют две трети клиентов.

Вся информация – только владельцам квартир

– Сейчас, работая удаленно, вы предоставляете владельцам квартир информацию и по телефону?

– Да, но тут есть одна сложность. По телефону мы не можем убедиться в том, что нам звонит именно владелец квартиры. Надо помнить, что управляющий работает только с собственниками квартир или с их уполномоченными лицами. В своих внутренних инструкциях точно определили, какую информацию без проверки личности клиента мы можем давать, а какую – нет.

– Что делать, если у одной квартиры имеются несколько совладельцев?

– Эти совладельцы должны между собой договориться о том, кто из них будет посредником остальных в общении с управляющим. Такой человек будет зарегистрирован в нашем регистре собственников как один из совладельцев квартиры, представляющий всех совладельцев. Уполномоченному лицу будет выставлен один счет за квартиру, также только уполномоченное лицо может получать сведения от управляющего.

Как организовать безопасность ремонтных работ?

– Как вы организуете аварийные работы в домах и квартирах в это сложное время?

– Аварии и ремонтные работы продолжают, мы знаем, в каком техническом состоянии сейчас находятся дома наших клиентов. Я прошу клиентов, которые оформляют аварийный вызов, честно сообщать нам, являются ли они контактными лицами больных коронавирусом людей или же болеют сами. Получив такие сведения, мы можем правильно организовать выезд на вызов и проведение ремонтных работ. Если мы не позаботимся о безопасности работников, то в ближайшее время получить наши услуги не смогут и другие жители Елгавы.

При проведении ремонтных работ мы соблюдаем все правила безопасности и пока проводим только самые необходимые ремонтные работы.

О счетчиках воды

– Что делать собственнику квартиры, если во время чрезвычайной ситуации или сразу после нее у него закончится срок верификации счетчиков воды?

– Сейчас, во время чрезвычайной ситуации, Кабинет министров принял решение продлить сроки обязательной верификации таких счетчиков, так что жители могут не беспокоиться. Мы продолжаем принимать показания таких приборов.

– Что делать, если квартирный счетчик перестал работать?

– Мы постоянно получаем такие сообщения от собственников квартир. Волноваться не нужно: если счетчик не работает, информируйте управляющего, и мы будем выставлять вам счета по среднему потреблению за последние месяцы.

– Как правильно организовать замену счетчика в своей квартире?

– Замену квартирных счетчиков воды в Елгаве ведут проверенные нами компании, список которых известен. Так что не нужно доверять замену счетчиков человеку, который не является специалистом или представителем фирмы, не заключившей с нами договор. В противном случае могут возникнуть проблемы, ведь при замене счетчика необходимо не только обеспечить исправность прибора, но и зафиксировать его показания. Факт фиксации показаний должен быть активирован. Не может быть такого, что мы начислили одно количество воды, а при замене счетчика оказывается, что это количество совсем другое.

– Чрезвычайная ситуация рано или поздно закончится, вы готовы возобновить очный прием клиентов?



Юрис Виджис, член правления JNĪP

– В первую очередь, мы поняли, что теперь нужно встречаться очно только в случаях настоящей необходимости. Этот год показал, что благодаря новым техническим возможностям большую часть вопросов можно решать удаленно. Но для отдельных случаев, например, для подписания договора, мы после чрезвычайной ситуации возобновим и очный прием клиентов. С помощью нашей новой системы по упорядочиванию очереди (*rindu kārtotājs*) мы обеспечим, чтобы в помещениях находилось только определенное количество людей и обслуживание шло быстрее.

Собрания пройдут в интернете

– В 2020 году из-за чрезвычайной ситуации вы отменили организацию общих собраний собственников квартир. Ждать ли общих собраний в этом году?

– Да, сегодня сами жители делают нам замечание и говорят, что современные технические средства позволяют такие собрания провести. И мы подготовились к тому, чтобы в 2021 году традиционные общие собрания провести с использованием технических инструментов, позволяющих сделать это удаленно, с использованием технических средств, которые позволяют это сделать.

Не нужно бояться новых технологий, не надо бояться неудобств. Мы организуем собрания так, чтобы в них мог принять участие каждый желающий.

Нужна сортировка мусора!

– О чем будете говорить с собственниками квартир на собраниях?

– Один из вопросов, которые будут подниматься на общих собраниях, это обслуживание отходов. Надо понимать, что каждый из нас является производителем отходов, и каждый должен заботиться о вывозе этих отходов на место переработки.

Сегодня у нас есть проблемы с мусорным хозяйством: существуют общие контейнерные площадки, существуют дома с мусоропроводами. Сортировка отходов по-настоящему не ведется.

А ведь первое, что сегодня необходимо, это именно сортировка отходов. Это снизит расходы жителей на вывоз мусора, платить нужно будет только за несортированные отходы.

Особые проблемы есть у домов с мусоропроводами, где у жителей вообще нет возможностей сортировать отходы. В помещении для контейнера невозможно обеспечить размещение отдельных контейнеров для раздельного сбора отходов.

– Почему нельзя разместить сортировочные контейнеры рядом с домом?

– Этот вопрос и будет обсуждаться во время общих собраний с жителями каждого дома. Совместно с ними мы оценим, есть ли возможность разместить отдельную площадку для сбора мусора рядом с их домом и как это лучше сделать.

В этом году самоуправление выделяет помощь на программу благоустройства дворов с размещением площадок для сбора отсортированного мусора, на эти цели будет выделено городское софинансирование. Эту возможность необходимо использовать, чтобы привести мусорные площадки в соответствие с современными требованиями. Сегодня уже нельзя жить так, как мы жили 30-40 лет назад, когда все дома принадлежали одному собственнику – городу, и этот собственник централизованно устраивал общие площадки и организовывал вывоз отходов.

МЫ СПРАВИМСЯ!»



Сегодня у каждого дома появился свой хозяин, это общность владельцев квартир. И этот коллективный собственник должен позаботиться об обслуживании своих отходов. Конечно, если самоуправление не будет поддерживать эту инициативу как финансово, так и информационно, то дело трудно будет сдвинуть с мертвой точки.

Программа строительства новых мусорных площадок является частью программы по благоустройству дворов. В рамках этой программы можно решить еще одну важную проблему во дворах Елгавы – отсутствие ливневой канализации, а также построить автостоянки и расширить подъездные пути. Есть у самоуправления и программа помощи в подключении домов к сетям центральной канализации. Я думаю, что эти работы нужно проводить везде, где только возможно. Во-первых, это помогает сберечь среду, во-вторых, увеличивает комфортность проживания.

Нужна программа поддержки реновации

– Какие еще вопросы вы надеетесь обсудить с жителями на собраниях?

– Мы постоянно говорим о том, что дома в Латвии находятся в плохом техническом состоянии. Приближается срок завершения нормативного времени эксплуатации домов. Ответа на вопрос что делать пока нет. Если мы не будем знать, в каком техническом состоянии находятся наши жилые дома, мы не сможем планировать работы в будущем.

Это касается и утепления домов. Мы управляем 400 с лишним домов, и одновременно все их вернуть в нормальное техническое состояние нереально. В первую очередь, это ресурсы, во вторую очередь – рабочие ресурсы. Так что вопрос восстановления домов нужно решать постепенно, тщательно планируя работы. Так что мы предложим собственникам квартир принять решение по техническому обследованию их недвижимости, что для всех нас необходимо для составления ремонтных планов.

– Как в 2021 году вы будете расширять программу реновации домов в Елгаве?

– Очень печально, что у нас нет государственной программы утепления. За последние три года мы благодаря программе софинансирования реновации из фондов ЕС, которую администрирует финансовое учреждение *Altum*, убедили собственников квартир в целесообразности комплексного восстановления домов. Часть домов проголосовала за участие в программе и подала свои заявки, часть не успела это сделать, и вот финансирование закончилось. Возникает вопрос, что же дальше? Государственной программы поддержки восстановления домов нет, и это большая беда. А ведь в публичном пространстве постоянно звучит информация о том, что во время пандемии в Латвии стали доступны дополнительные средства.

Любой экономист подтвердит, что с каждого евро, вложенного в утепление дома, почти 30% возвращается в государственный бюджет в виде налогов. Какая еще программа по разогреву экономики вам нужна?

Если бы государство поддержало восстановление домов, это принесло бы пользу не только бюджету, но и людям: в домах уменьшилось бы потребление тепла, сократились бы счета, выравнился бы уровень комфорта, не говоря уже

об упорядочивании городской среды. Сами посмотрите, как выглядят утепленные дома и насколько они отличаются от домов, не участвовавших в программе.

А люди? Если жители решились на утепление дома, то впоследствии они намного бережней относятся к своему имуществу.

Так что я не понимаю, почему часть из почти двух миллиардов евро, доступных сегодня Латвии, государство не хочет направить хотя бы на программу реновации.

Что такое общность владельцев квартир?

– Как JNIP представляет интересы своих клиентов в судах, например, взыскивая коммунальные долги с неплательщиков?

– Мы уже давно выписываем квартирные счета от имени общности владельцев квартир. Это логично, поскольку управляющий только управляет финансовыми ресурсами дома: получает, учитывает, перенаправляет и отчитывается перед жителями.

В 2020 году Верховный суд наконец-то признал общность владельцев квартир и подтвердил, что общность владельцев квартир есть то формирование, которое участвует в процессе управления домом. У общности собственников есть своя ответственность, свои обязанности. Только общность владельцев квартир может принимать решения о том, как управлять своим домом.

Сейчас мы получили доверенность от нескольких общностей собственников квартир на представительство их интересов в суде, то есть взыскивать долги с неплательщиков. Взыскав долги, мы перечисляем их в «каассу» жилого дома. Эти деньги принадлежат не JNIP, а общности квартировладельцев, и дальше собственники могут распоряжаться ими, как сами решат, например, вложив в благоустройство или ремонт.

Итак, счета и отчеты управляющий подготавливает по заданию владельцев квартир.

Жители ждут поправок к Гражданскому закону

– Как в Елгаве живут дома, расположенные на хозяйской земле, какие у них возникают проблемы?

– Эту проблему по всей Латвии перекидывают, как горячую картошку. Сейчас в Латвии подготовлен проект Закона о прекращении раздельной собственности, а также проект поправок к Гражданскому закону, согласно которым всем пользователям хозяйской земли под домами (и другими строениями) следовало бы платить за аренду 4% от кадастровой стоимости участка в год.

Мы уже год назад говорили о том, что принятие таких поправок решило бы многие проблемы. Установление единой ставки платы за пользование хозяйской земли помогло бы вовремя собирать деньги за наем земли у жителей и перечислять их землевладельцу.

Также изменениями в Гражданском законе предполагается установить, что пользователи не должны согласовывать работы по благоустройству с владельцем участка. Сегодня такое согласование – обязательное требование. Доходит до абсурда! У нас есть один адрес,



где собственники квартир желают устроить площадку для мусорных контейнеров. Однако владелец земли заявляет: да, я согласен, но сначала проложите дорогу шириной в шесть метров и постройте мусорную площадку на моей земле.

– Но ведь не все владельцы земли так поступают?

– Верно, например, многие собственники участков предлагают владельцам квартир договора аренды по умеренной ставке 4% в год, и такие договора быстро заключаются. Но в отдельных случаях стороны не могут договориться о ставке аренды, так что заключение договора становится невозможным.

– Что происходит в таком случае?

– Для начала давайте спросим себя, между кем же заключается договор аренды земли под домом? Конечно, между пользователями земли, квартировладельцами, и наймодателем – владельцем земли. В Законе об управлении жилыми домами говорится, что договор аренды необходим. Но судебная практика показывает, что договор можно и не заключать, его замещает решение суда о ставке аренды. И вот владельцы земли пользуются этим, они длительно не дают о себе знать, а затем выставляют владельцам квартир иски за пользование землей со взысканием долга за прошлые годы.

– Чем может помочь управляющий?

– Для того, чтобы исключить такие ситуации, в прошлом году мы от лица общностей собственников квартир нескольких домов сами подали иски в суд на землевладельцев, требуя принудительного заключения договора аренды с квартировладельцами. Я рассчитываю, что эти процессы помогут упорядочить ситуацию.

В противном случае нынешние решения суда по искам землевладельцев подрывают отношения между владельцами квартир и управляющим, вбивают между ними клин. Владельцы квартир, не до конца разобравшись в происходящем, винят управляющего.

JNIP построит новые дома

– Елгава постоянно участвует в международных проектах. Что у вас в планах на 2021 год?

– Вместе с международной организацией *Living in metropolises (LIM)* мы планируем начать в Елгаве строительство доступных домов под наем.

У LIM очень интересная история. Все началось в конце XIX века, когда в Европе начала развиваться промышленность, появилась необходимость в рабочих руках. В города нахлынули рабочие из сельских районов, но им негде было жить. В результате развилось кооперативное движение, в рамках которого кооператив строил многоквартирные дома, а члены кооператива получали право снимать в нем квартиру и влиять на управление домом. Причем членами кооператива могут быть как физические, так и юридические лица.

LIM *Living in Metropolises* – европейский жилищный кооператив, и мы подписали с ним договор о намерениях популяризовать модель кооперативных домов и построить такое доступное жилье в Елгаве.

– Где вы планируете вести строительство и сколько жилья постройте?

– Эти дома будут возведены по ул. Пелду, на участке площадью в один гектар. На данный момент мы работаем над концепцией проекта. Пока нет окончательного решения – построим мы один дом или несколько, но проект рассчитан как минимум на 150 квартир. В строительстве используем местные ресурсы.

Вместе с европейскими партнерами мы провели исследование с целью выяснить, окупится ли такой проект, и проанализировали рынок аренды жилья в Елгаве и Латвии. Могу сказать, что мы сможем предложить жителям вполне конкурентоспособные цены за наем.

– Что вы хотели бы сказать клиентам JNIP в завершении нашей беседы?

– 2020 год показал, что все мы должны измениться. Нам придется помнить об элементарных правилах безопасности: социальной дистанции, ношении масок, дезинфекции рук и вакцинации. Пока ситуация остается нестабильной, воздержимся от очных собраний, потерпим! В нашем распоряжении есть разные виртуальные инструменты, которые помогают организовать качественное управление жилищными домами даже в сложных условиях. Вместе мы справимся! **В**

«МЫ ДЕЙСТВУЕМ ОТ ИМЕНИ ОБЩНОСТИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ КВАРТИР!»

Административный директор *Jelgavas nekustāmā īpašuma pārvalde* рассказал, какие изменения в законах коснулись жителей

Илона МИЛЛЕР

Каким образом SIA Jelgavas nekustāmā īpašuma pārvalde заботится о защите прав своих клиентов – владельцев квартир? Об этом рассказывает административный директор предприятия Янис Зелтиньш.

Янис Зелтиньш напоминает квартировладельцам, что *Jelgavas nekustāmā īpašuma pārvalde (JNĪP)* является представителем собственников квартир в тех вопросах, которые делегированы предприятию договором полномочий.

В интересах общности владельцев квартир

– 12 декабря 2019 года произошло важное событие для всех управляющих. Департамент гражданских дел Сената Верховного суда признал, что общность собственников квартир является полноправным субъектом права.

– Почему это так важно?

– Это решение внесло ясность в спорный вопрос об ответственности общности (как совокупности всех собственников квартир конкретного дома – прим. ред.), который часто поднимался в ходе судебных разбирательств. Поскольку сегодня установлено, что общность является полноправным субъектом права, это

позволяет управляющему подавать иски в суд от имени общности собственников. Например, взыскивать долги с жильцов-неплательщиков.

– А как раньше происходило такое взыскание?

– В прежние времена управляющий был вынужден подавать иски от своего имени. Теперь же он добивается положительных решений от имени общности владельцев квартир конкретного дома и в ее интересах. Таким образом общность сама полноценно реализует свои права, управляющий в таких судах теперь является только представителем общности собственников квартир.

«Потолков» арендной платы больше нет

Серьезным вопросом для владельцев квартир по всей Латвии, а значит, и в Елгаве, остаются отношения принудительной аренды.

– Что касается принудительной аренды, то решением Суда Сатверсме от 20 апреля 2018 года закрепленные

в законе ставки арендной платы были отменены, и законодатель все еще не принял нового регулирования, – напоминает Янис Зелтиньш.

– К чему привела такая правовая ситуация?

– Сегодня в практике у нас возникает много споров о размере арендной платы. Поскольку максимально допустимая плата больше не установлена законом, владельцы земли выдвигают самые разные требования.

– Какие это требования?

– В одних случаях они желают получить плату в размере 6% от кадастровой стоимости участка в год, как было установлено в ранее заключенных договорах. Есть даже случай, когда владелец затребовал арендную плату в размере 8%.

Решение суда вместо аренды

– Что происходит, если владельцы квартир не желают повышения арендной платы при заключении нового договора?

– Если владельцу земли не удастся прийти к согласию с собственниками квартир об условиях договора аренды, он обращается в суд.

– Решение суда может заменить договор аренды?

– Да, хотя законодательно предусмотрено заключение договоров

аренды, однако на практике такие договора сегодня заключаются не так часто. Первая причина этого в том, что бывает невозможно прийти к согласию о ставках арендной платы. Вторая же причина, это существующая судебная практика Верховного суда, согласно которой письменный договор не является необходимым и может быть заменен решением суда. Так что сегодня владельцы земли часто предпочитают обращаться в суд и ждать решения об установлении размера платы за принудительную аренду.

– Это усложняет ситуацию?

– Да, и в том числе для управляющего. Получается, что с одной стороны, общность собственников квартир является полноправным правовым субъектом, с другой же стороны в решение конфликтов постоянно вовлечен и управляющий.

– Какие сложности возникают для жителей?

– Случается, что во время судебных разбирательств собственники квартир не платят за аренду земли. Затем же по решению суда они должны все-таки оплатить аренду за истекшие три года.

Есть решения для самых сложных вопросов

– Как защититься от необходимости сразу выплачивать землевладельцу аренду за все годы судебных разбирательств?

– Для того, чтобы не пришлось сразу платить землевладельцу крупную сумму, общность собственников квартир может принять общее решение и заранее предусмотреть дополнительные ежемесячные накопления, которые в случае проигрыша в суде будут направлены на оплату возникшей задолженности по аренде земли. Это защитит квартировладельцев от проблем и сюрпризов. Однако до сих пор владельцы квартир в Елгаве такие решения не принимали.

– Могут ли жители участвовать в обсуждении условий нового договора аренды земли?

– Процесс заключения новых договоров администрирует управляющий, однако владельцы квартир в домах, где заключен договор полномочий, могут участвовать в этом процессе через контактное лицо дома.

– Что нужно для того, чтобы между владельцами земли и квартир больше не возникали конфликты?

– Сейчас Министерство юстиции активно продвигает новое регулирование, цель которого – вместо аренды хозяйской земли ввести единую для всех собственников плату за права пользования такими участками в размере 4% от кадастровой стоимости в год. Принятие этого законопроекта решило бы часть споров между владельцами земли и квартир. Однако полностью эти проблемы можно решить только при помощи норм, позволяющих полностью прекратить отношения принудительной аренды, и прав владельцев квартир на выкуп участков под домом. К слову, среди домов под обслуживанием JNĪP есть один, владельцы которого выкупили землю, не дожидаясь государственного решения о прекращении принудительной аренды.

Вникнуть в судьбу дома

Последний болезненный вопрос, о котором Янис Зелтиньш напоминает квартировладельцам, это обязанность владельца квартиры участвовать в голосованиях по общедомовым вопросам.

– Увы, владельцы квартир не всегда активно углубляются в принятие общих решений. Например, если управляющий предлагает голосовать за проведение технического обследования дома, гидравлической проверки и т.п., но для большинства владельцев такие вопросы не кажутся важными, и они не принимают участие в голосовании.

– К чему это приводит?

– В результате управляющий не может убедиться, в каком техническом состоянии находятся отдельные коммуникации или дом в целом.

– Какими бывают последствия этого нежелания собственников вникнуть в проблемы своего дома?

– К сожалению, квартировладельцы действительно не хотят осознать, что дом стареет и требует вложений в свое содержание. Если же не принять своевременные меры, то в доме участятся аварии, от которых пострадают сами владельцы квартир. В



НЕ ПРОПУСТИТЕ ОБЩИЕ СОБРАНИЯ В 2021 ГОДУ!

Собственники квартир Елгавы несмотря на пандемию получают отчет управляющего о результатах управления и узнают о планах работ в своих домах

Елена БАРАНОВСКАЯ,
Директор по управлению недвижимым имуществом JNĪP

Предприятие *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* ежегодно проводит общие собрания в обслуживаемых домах. В 2020 году организация таких собраний по причине объявленной в государстве чрезвычайной ситуации была прервана. Однако весной 2021 года JNĪP, приспосабливаясь в нынешним условиям, планирует начать проведение общих собраний собственников квартир в электронной среде.

Что нужно знать владельцам квартир о том, чтобы в 2021 году не пропустить общее собрание в своем доме, узнать о важных для дома новостях, задать свои вопросы управляющему и принять участие в общем голосовании?

Общие собрания – в электронной среде

Общие собрания в 2021 году пройдут в домах, где большинство собственников квартир зарегистрировались в качестве пользователей Информативной системы JNĪP (*jnip.lv*). В Информативной системе будет опубликован график собраний собственников квартир для всех управляемых домов. Перед собранием все квартировладельцы, идентифицировавшие себя для подключения к системе, смогут задать вопросы.

Зачем посещать общее собрание?

Во время собрания собственники квартир получают детальную информацию о проведенных работах по управлению домом, о расходе финансовых средств, работе с должниками, о проведенных и запланированных ремонтных работах. Управляющий ответит на вопросы, заданные участниками собрания.

В повестку собрания для каждого дома будут включены следующие вопросы:

- отчет управляющего за 2020 год и план работ на 2021 год;
 - отчет контактного лица собственников квартир за 2020 год;
 - возможность проведения в доме технического обследования и мероприятий по повышению энергоэффективности;
 - возможность участия в муниципальной программе по благоустройству дворов для приведения в порядок площадок для сбора мусора.
- Также надо отметить, что все владельцы квартир получают отчет о доходах и расходах дома за 2020 год. Зарегистрированные пользователи Информационной системы JNĪP получают отчет в электронном виде, всем остальным отчет будет отправлен в бумажном виде по почте.

Домам требуется техническое обследование

Перед проведением собрания мы напоминаем, что в обязательные работы по управлению

домом входит регулярное обследование общих домовых устройств и коммуникаций, их техническое содержание и очередной ремонт.

Порядок проведения этих работ устанавливает правила Кабинета министров № 907 «Правила об обследовании, техническом содержании, очередном ремонте и минимальных требованиях по энергоэффективности».

В соответствии с 15-м пунктом данных правил, если во время визуальной проверки жилого дома и имеющихся в нем устройств и инженерных коммуникаций были обнаружены повреждения, управляющий принимает решение о плановом или внеочередном ремонте или же о составлении рабочего задания на техническое обследование.

В свою очередь, в 16-м пункте упомянутых правил говорится, что техническое обследование домов проводится, если истек средний срок службы соответствующей части жилого дома или его строительных конструкций, установленный во 2-м приложении данных правил.

Техническое обследование помогает планировать работы

При этом управляющий, чтобы обеспечить оптимальное выполнение обязательных работ по управлению жилым домом, должен выбирать оптимальные методы управления. В том числе он обязан позаботиться о том, чтобы расходы на управление жилым домом были сопоставимы с платежеспособностью владельцев квартир этого дома.

Однако это невозможно без планирования, организации и надзора за работами по управлению. Также это невозможно без плана работ по управлению, в том числе – без подготовки плана по необходимым работам по содержанию дома, подготовки проекта бюджета соответствующего года и организации финансового учета.

Техническое обследование жилых домов – это обязательная работа по управлению. Она нужна не только для того, чтобы достичь установленных в Законе об управлении жилыми домами целей по обеспечению эксплуатации и содержанию жилых домов в соответствии с требованиями нормативных актов. Техническое обследование нужно, чтобы улучшать состояние жилого дома в течение всего времени его эксплуатации и предотвращать возможные риски для общества и среды.



Елена Барановская, директор по управлению недвижимым имуществом JNĪP

Наличие технического обследования в большой степени влияет на планирование и организацию работ по управлению домом. Влияет оно и на составление проекта бюджета на соответствующий год, на размер расходов, необходимых для содержания жилого дома. Таким образом заключение технического обследования дома становится одним из основных документов, которые необходимы для успешной организации процесса управления.

К тому же в соответствии с 8-й статьей Закона об управлении жилыми домами заключение о техническом обследовании дома входит в состав технической документации, которая должна содержаться в домовом деле (такое дело должно быть составлено для каждого жилого дома).

Поговорим об энергоэффективности

На общих собраниях в 2021 году мы еще раз актуализируем вопрос возможности и преимуществ мероприятий по повышению энергоэффективности домов. Мы проинформируем собственников квартир о том, что самый эффективный способ снижения расходов на отопление – это комплексная реновация.

Жители смогут узнать, каким критериям должно соответствовать здание для участия в программе реновации, также мы расскажем о работах, которые можно провести во время обновления дома, и о дополнительных работах в ходе проекта.

Существенно, что реновация обеспечивает сохранность дома и продление его жизненного цикла. Здание становится более безопасным, снижаются расходы на его содержание, а в жителях появляется хозяйственное отношение к своей собственности.

Это важно: новая муниципальная программа

Уже с 2015 года самоуправление Елгавы предлагает общностям собственников много-

квартирных домов получить софинансирование на благоустройство дворов. В 2020 году такие заявки были получены от восьми общностей собственников квартир. Например, собственники квартир в доме по ул. Лачплеша, 17 в рамках программы самоуправления обновили покрытие подъездной дороги и построили стоянку. У жилого дома по ул. Блауманя, 8 были построены сети ливневой канализации, а на территории дома по ул. Марас, 4 построены новые пешеходные дорожки.

В этом году владельцы квартир получили возможность благоустроить не только дворы, но и привести в порядок площадки для контейнеров сбора мусора, чтобы впоследствии экономить на обслуживании отходов.

Благодаря устройству закрытых площадок для сбора отходов посторонние люди больше не могут оставлять свой мусор в контейнерах конкретного дома. Таким образом количество отходов в доме снижается и жители должны платить только за фактически вывезенный объем мусора.

Общность собственников квартир может принять решение о создании мусорной площадки и организовать ее строительство так, чтобы максимально ограничить возможность чужих людей оставлять там свои отходы.

Кроме того, жители могут снизить свои расходы на вывоз отходов благодаря сортировке. Вывоз сортированных отходов осуществляется без дополнительной платы. Если все жители стараются не помещать в контейнеры для бытового мусора те отходы, которые могут быть помещены в контейнеры для раздельного сбора мусора, объем несортированных отходов в доме снижается, а значит, сокращаются и расходы на их вывоз.

Те многоквартирные дома, в которых будет принято решение о создании контейнерных площадок закрытого типа, смогут выбрать для реализации уже подготовленный самоуправлением проект и таким образом сберечь деньги на разработку собственного проекта.

Тут же надо напомнить, что в 2021 году в Елгаве сменилась компания по вывозу бытовых отходов, а вместе с тем существенно поменялся и порядок расчета за услугу в многоквартирных домах. Впредь жители каждого дома должны платить только за реально вывезенный объем отходов.

JNĪP приглашает собственников квартир к участию в программе по благоустройству своих дворов и мусорных площадок. Поддержка самоуправления при создании контейнерных площадок закрытого типа составит до 80% от общих расходов по проекту.

В соответствии с поправками к правилам самоуправления, в будущем при присвоении софинансирования на проекты благоустройства дворов приоритетную поддержку будут получать именно те проекты, которыми предусмотрено строительство контейнерных площадок закрытого типа. **В**

«МЫ ГОТОВЫ ОБЕСПЕЧИТЬ ЖИТЕЛЯМ БЕЗОПАСНОСТЬ!»

У Елгавы большие планы на обновление домов в ближайшие три года, однако требуется активное участие самих собственников квартир

Лиене ВАРГА

Технический директор Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde Олег Кукутс рассказывает о том, что в 2020 году предприятие провело обновление двух многоквартирных домов. На этот год – еще более амбициозные планы.

– В первую очередь нужно поблагодарить владельцев квартир, которые хозяйственно относятся к своей собственности: регулярно интересуются домом, принимают участие в общих собраниях, принимают решение о необходимых дому работах, – говорит Олег Кукутс. – Если говорить о восстановлении домов, то текущая программа учреждения *Altum*, уже завершена. Это значит, что пока новые заявки на софинансирование утепления из фондов ЕС не принимаются.

– Сколько домов в Елгаве планируется реновировать?

– В рамках нынешней программы мы подали заявки на восстановление двадцати домов, и впереди у нас три года на выполнение запланированных работ.

– Справитесь в срок?

– Может показаться, что двадцать домов за три года – это совсем не много. Но если мы посмотрим на количество домов, которые мы восстановили ранее, то становится понятно, что это действительно большой вызов. В прошлом году мы восстановили два дома – по ул. Марас, 5 и по ул. Матера, 22. Дело не только в том, что строители могут одновременно вести работы только в определенном количестве домов. Также есть проблемы с той частью финансирования работ, которая ложится на квартировладельцев.

– Действительно, ведь жители должны сами финансировать не меньше 50% от стоимости работ, а для этого, как правило, требуется кредит.

– Заем не всегда можно получить, и его не всегда можно получить вовремя, поэтому время выполнения работы затягивается.

■ ■ ■

– Какие дома испытывают трудности с привлечением займа?

– Как правило, это небольшие дома, в которых затраты на реновацию в перерасчете на квадратный метр жилплощади достаточно высоки. Квартировладельцам таких домов особенно сложно претендовать на банковский кредит для финансирования своей части работ. Банки при выделении финансирования проверяют как платежеспособность жителей, так и их платежную дисциплину в прошлом. И понятно, что у финансовых организаций есть свои внутренние правила, поэтому не всем домам в реальности дают кредит.

– Если дом не может получить кредит в банке, то необходимый заем ему может выделить *Altum*. Почему дома не пользуются этой возможностью?

– *Altum* выдает заем только на финансирование работ, относящихся к программе восстановления дома (*attiecināmās izmaksas*). А в реальности многие дома, участвующие в программе, уже отслужили свое, и для их восстановления требуются дополнительные затраты. Тем временем заем *Altum* не может превышать 50% от относящихся к программе затрат. Так что, если в рамках восстановления дом нуждается в дополнительных работах и не может получить расширенный заем в банке, работы могут и не начаться.

– У вас были дома, в которых возникла такая задержка?

– Да, в минувшем году такие проблемы возникли у двух домов в Елгаве. Один дом отказался от участия в программе, второй же дом намерен довести дело до конца, и мы от его имени продолжаем общаться с банками. Бывает, что в результате переговоров банки пересматривают свои критерии и подходят к выдаче займа более эластично.

■ ■ ■

– Какие дополнительные работы могут потребоваться дому при обновлении?

– Как правило, это работы, которые нельзя рассматривать в качестве энергоэффективных. Это, например, замена кровельного покрытия, ремонт лестничной клетки, замена канализационной системы. В результате этих работ общая энергоэффективность дома не улучшается, но отказаться от них нельзя, поскольку канализация и крыши во многих домах находятся в неудовлетворительном состоянии. Жители ждут начала программы реновации, чтобы сразу решить главные проблемы дома, не откладывая их на потом.

– Но в большинстве случаев согласование программы и займа проходит успешно?

– Да, практически все проекты восстановления домов, которые мы подали в *Altum*, уже прошли согласование. Несогласованными остается всего пара заявок, но в ближайшее время мы ждем позитивного решения и по ним. В шести домах уже была объявлена закупка на выполнение работ, и эти закупки утверждены в *Altum*. В скором времени мы сможем начать работы в этих домах.

Но есть еще одна проблема. Владельцы квартир каждого дома должны принять общее решение и одобрить как строительную компанию, которой будет доверена реновация, так и общий объем финансирования, условия займа и его размер на каждую квартиру. Есть еще череда вопросов, по которым владельцы квартир должны прийти к общему решению перед тем, как подписать с *Altum* договор гранта и договор займа с банком.

– Значит, владельцам квартир предстоит окончательные общие голосования?

– Да, и эти последние решения владельцев квартир очень важны. За них должны проголосовать собственники, представляющие как минимум 2/3 квартирных собственности в конкретном доме.

■ ■ ■

– Но в 2021 году вступили в силу поправки к Закону о квартирной собственности, согласно которым достаточно голосов простого большинства квартировладельцев. Почему по-прежнему нужны 2/3 голосов?

– Хочу подчеркнуть, что у финансовых учреждений, выделяющих займы, свои правила. Одно из этих правил заключается в том, что банк оценивает заявку каждого дома отдельно и при выделении займа может применять к каждому дому свою процентную ставку по кредиту, свой график и срок выплаты кредита. Согласно другим своим внутренним правилам банк может выдвигать разным домам разные требования по количеству голосов собственников, проголосовавших за условия кредитования. Как правило, банк желает, чтобы эти условия на общем голосовании поддержали как минимум 70% квартировладельцев.

Мы по существу поддерживаем это требование, поскольку, если владельцы квартир принимают условие кредитования простым большинством голосов, это не вполне справедливо по отношению к другим. Если же условия поддержаны 70% квартировладельцев, то это более точно отражает мнение собственников дома.

■ ■ ■

– Как быть, чтобы во время реновации у дома не появились дополнительные затраты и можно было бы воспользоваться займом *Altum*?

– Большие дополнительные затраты появляются в домах, владельцы которых в свое время не обращали внимания на техническое состояние своего имущества, вовремя не принимали решения о замене коммуникаций и ремонте. Мы приглашаем владельцев квартир помнить о таких вещах и прислушиваться к рекомендациям управляющего по необходимым дому работам. Это позволит не допустить дом до состояния, требующего больших инвестиций в его обновление.

У нас есть очень положительные примеры: дома, которые регулярно выполняют рекомендации управляющего и делали постепенные вложения в ремонты, затем при реновации укладываются



в относимые к программе затраты или же имеют очень низкий процент неотносящихся затрат. В этих домах владельцам квартир приходится меньше платить за восстановление, и в результате жители остаются только в выигрыше.

– Всегда ли управляющий может точно знать, какие ремонтные работы нужны дому?

– Для этого управляющий регулярно проводит визуальные обследования дома. Однако это всего лишь визуальное, внешнее, обследование, которое не всегда позволяет управляющему обнаружить все имеющиеся у дома проблемы. Это не всегда возможно еще и потому, что определенные конструкции или коммуникации скрыты от глаза.

– Что делает управляющий, чтобы обнаружить скрытые дефекты?

– В этом отношении очень эффективно углубленное техническое обследование дома, которое проводят сертифицированные строительные инженеры. Во время такого обследования, заметив признаки повреждения, инженеры даже открывают конструкции дома и таким образом точно устанавливают причину состояния дома.

Техническое обследование позволяет обнаружить слабые места дома и понять, какие работы дому необходимы в первую очередь.

– Вы можете организовать техническое обследование в домах?

– Более того, мы уже предложили владельцам квартир провести техническое обследование их домов. Для этого собственники должны принять общее решение о таком обследовании.

– Какой была реакция жителей?

– Многие дома решение приняли, но собственники квартир в части домов все-таки не проголосовали за такие работы. Мы все-таки предлагаем таким домам принять общее решение о техническом решении, поскольку это в их интересах.

Если в следующем периоде планирования такие дома решат участвовать в программе восстановления, такое техническое обследование очень пригодится. После получения заключения управляющий может постепенно провести срочно необходимые дому работы. Таким образом затраты жителей на неотносящиеся к проекту работы во время реновации будут незначительными.

■ ■ ■

– Во всей Латвии говорят о необходимости ремонтировать балконы. Как обстоят дела в Елгаве?

– Жителям нужно помнить, что балкон – это не складское помещение. Часто владельцы квартир помещают на балкон старые шкафы и даже диваны. Однако балконы рассчитаны только на определенные нагрузки. Если выставленная нами старая мебель напитается влагой и станет тяжелее, это повысит нагрузку на несущую плиту, и балкон может упасть. Это может причинить ущерб дому и окружающим людям.

Нужно обращать внимание на ограничивающие конструкции балкона – перила. В Елгаве уже были случаи, когда перила обламывались и падали на землю. Именно для того, чтобы такое не происходило, требуется техническое обследование дома и рекомендации стройэкспертов по ремонту балконов.

– Владельцы квартир с лоджиями не знают таких хлопот?

– Нет, похожая ситуация складывается и с лоджиями: тут надо следить за тем, чтобы не открылись сварочные швы на передней панели лоджии, чтобы не появились повреждения, влияющие на крепость конструкции. Сами владельцы квартир не могут оценить тяжесть повреждений, поэтому мы просим их при любых изменениях конструкций сообщать об этом управляющему. Это относится не только к балконам и лоджиям, но и ко всем конструкциям дома.

■ ■ ■

– Вы много говорите о необходимости принимать общие решения владельцев квартир. Но как это сделать во время пандемии?

– Да, пандемия коронавируса создает большие сложности. Ясно, что мир уже не будет таким, как раньше. Сферу управления также ждут перемены, меняется и наше предпринятие, приспособляясь к новым условиям в государстве. Мы учимся работать так, чтобы и во время пандемии владельцам квартир было проще управлять собственными домами.

В условиях чрезвычайной ситуации мы не можем устраивать очные общие собрания. Так что мы создали новую платформу в интернете для принятия общих решений онлайн.

– Владельцы квартир нередко с осторожностью относятся к новым технологиям.

– Однако мы гарантируем безопасность и удобство для всех пользователей нашей онлайн-системы. Принимать общие решения в интернете так же просто и удобно, как дистанционно оплачивать квартирные счета.

– Что делать, если владелец квартиры еще не использует вашу систему в интернете *jnip.lv*?

– Мы приглашаем таких собственников квартир зарегистрироваться в ней и получить удаленный доступ к информации о своем доме и многим другим полезным функциям. Если же владелец квартиры сомневается, сможет ли он сам пройти регистрацию и разобраться в системе, то он может позвонить в наш центр обслуживания клиентов по телефону **63021828** и попросить помощи у оператора.

Также в интернете мы будем организовывать и общие отчетные собрания за 2020 год. В домах, где планируется реновация, мы на таких собраниях сообщим квартировладельцам, на каком этапе находится организация работ и какие решения потребуются от самой общности собственников квартир.

– Когда начнется сезон активных работ по обновлению домов?

– Уже в ближайшее время начнутся работы по восстановлению дома по ул. Матера, 17. Параллельно мы планируем начать восстановление дома по ул. Лиела, 13. В целом же на 2021 год у нас большие планы реновировать как минимум пять домов, и это для нас большой вызов.

■ ■ ■

– О чем еще должны помнить собственники квартир?

– Об электробезопасности своих домов. Нередко общие электросети не подвергались замене со времени строительства дома. Сегодня мощность электропроводки и других электроустройств дома уже не соответствует мощности приборов, которые используют жители. Так что устаревшая электропроводка становится небезопасной.

– Как в этой ситуации может помочь управляющий?

– Мы предлагаем владельцам квартир проведением электромониторинга, предусмотренного законом. Собственники должны лишь проголосовать за проведение такой обязательной проверки (раз в десять лет – *прим. ред.*). Это обеспечит безопасность дома, его жителей и всем окружающим.

Также собственники квартир могут принять решение о замене общей электропроводки. Ведь чаще всего в общих помещениях протянуты еще алюминиевые провода, тогда как в квартирах уже, как правило, установлена современная медная проводка. Наши специалисты готовы рассказать представителям каждого дома, какие работы необходимы для того, чтобы обеспечить безопасность. **В**

НЕ ВЫХОДЯ ИЗ ДОМА: НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ИНФОРМАТИВНОЙ СИСТЕМЫ *JNĪP*

Жители Елгавы в 2020 году приняли в цифровом формате более 600 общих решений по работам, необходимым домам

Алвис СТРАЖИНСКИС,
руководитель отдела *IT* и анализа *JNĪP*

В 2020 году предприятие *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* расширило функции своей Информативной системы в интернете. Благодаря этому собственники квартир даже во время чрезвычайной ситуации могли сообща принимать общие решения по важным для домов работам. Теперь принятие многих решений удобно проходит в цифровой среде.

Информационная система предприятия *Jelgavas nekustamā īpašumi* отличный помощник в выполнении своих ежедневных обязанностей не только для работников самого предприятия, но и для связи с его клиентами в Интернете. Мы неоднократно убеждались в том, что труд и средства, вложенные в разработку системы полностью себя оправдали. Новые идеи и технические решения мы искали и в 2020 году. Невзирая на чрезвычайную ситуацию и связанные с ней суровые ограничения, которые действует в стране, наиболее значительные из них позволили жителям Елгавы совместно принять существенные решения в управлении – на этот раз в дигитальном формате.

■ ■ ■

К сожалению, в 2020 году мы были вынуждены отложить запланированную нами международная конференция по дигитализации процесса управления.

Нам не удалось поделиться опытом работы в дигитальной среде и пообщаться с представителями многих зарубежных предприятий.

Также пандемия вынудила нас внести изменения в ход ранее начатых международных проектов и приспособиться к сотрудничеству в виртуальной среде.

Самые существенные из этих проектов – это участие *JNĪP* в строительстве новых жилых домов, а также в проектах ЕС по снижению энергетической бедности потребителей и сбережению тепла. Эти проекты не остановлены, а продолжают удаленно.

■ ■ ■

В течение прошлого года мы убедились в правильности нашего плана обеспечить владельцам квартир возможность принимать общие решения в дигитальной форме. Раньше частую для принятия общего решения не хватало заинтересованности квартировладельцев, а также недостаточное число участников собраний. Поэтому процедуру принятия решений квартировладельцами мы перенесли в дигитальную среду.

В течение всего года мы успешно использовали новые функции нашей информационной системы (*jnip.lv*), благодаря чему владельцы

квартир смогли принять в цифровой среде более 600 общих решений. Такое количество важных решений просто невозможно было бы принять никаким другим легитимным способом, особенно в условиях чрезвычайной ситуации.

Мы очень горды тем, что наш пример был замечен и на данный момент используется в проектах государственного уровня – при разработке Системы строительной информации (*BIS*). Это строительный портал, который ранее был предусмотрен для профессионалов отрасли, однако сейчас он улучшается и получит те функциональные улучшения, которые уже успешно работают в нашей информативной системе.

■ ■ ■

Следующий шаг, который мы наметили в направлении дигитализации работы *JNĪP*, это проведение общих собраний собственников квартир на онлайн-платформе. Первые испытания уже прошли, и мы получили очень многообещающие результаты. Планируется, что таким образом мы организуем в домах и общие ежегодные отчетные собрания.

Сегодня мы хотели бы донести до наших клиентов – потенциальных пользователей новых функций системы – очень важную мысль. А именно, что подключиться к онлайн-собранию будет очень просто. Для этого владельцу квартиры не потребуются загружать в свой компьютер или устанавливать дополнительные приложения.

Каждому пользователю будет доступна персонализированная ссылка на платформу. Те потенциальные участники собраний, у которых на компьютере нет камеры или микрофона, смогут участвовать в онлайн-собрании, высказывая свое отношение к обсуждаемым темам или задавая вопросы в чате.

Мы планируем, что владельцы квартир каждого дома перед онлайн-собраниями получат сообщения о нем на электронную почту или в виде обычного письма (бумажные письма получают собственники, которые не зарегистрировались в информативной системе *JNĪP*).

■ ■ ■

Также участникам онлайн-собраний, как и всем пользователям информативной

системы *JNĪP*, не нужно беспокоиться о сохранности их личных данных. Безопасность данных, это самое важное условие, которое мы выдвигаем при любой новой разработке.

Многими возможностями информативной системы собственник квартиры может воспользоваться только при условии обязательной аутентификации. Мы просим отнестись к этому с пониманием и уверенностью, что с такой же тщательностью мы оберегаем и ваши личные данные.

Со временем мы увидим, будет ли наша инициатива по организации онлайн-собраний собственников квартир замечена и оценена государственными учреждениями. Может быть, мы увидим какие-либо новые разработки, инициаторами которых были мы.

■ ■ ■

Многие наши разработки прошлых лет и принятые решения помогли предприятию в это сложное время. В том числе и такое вынужденное решение, как отказ от собственных расчетных пунктов, что позволило *JNĪP* перенаправить денежные потоки по другим путям и обеспечить получение платы за услуги в размере, приближенном к объемам прошлых лет.

Значительно выросло число пользователей предлагаемых нами электронных решений, и мы надеемся, что это число продолжит расти и в будущем. Например, в прошлом году число пользователей нашей Информативной системы выросло с 9060 до 10365 человек. Число реальных пользователей системы на данный момент превышает наши оптимистичные прогнозы в прошлом.

Планируется, что в онлайн-собраниях собственников квартир смогут участвовать только зарегистрированные пользователи нашей Информативной системы.

■ ■ ■

Мы очень надеемся, что это сложное для всех предприятий и их клиентов время в скором времени закончится. Благодаря пониманию наших клиентов, их готовности к сотрудничеству, а временами и терпению, мы успешно продолжаем взаимную коммуникацию и работу предприятия.

Кроме всего прочего, мы подготовились к возобновлению очных встреч с клиентами. Для этого мы разработали и особым образом конфигурировали систему, позволяющую упорядочить очереди клиентов. Новая система позволит быстрее обслуживать клиентов и сократит время контакта между посетителями и работниками предприятия после того, как *JNĪP* возобновит очный прием жителей. **В**

КАК ОРГАНИЗОВАТЬ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ВО ВРЕМЯ ПАНДЕМИИ?

Общества собственников квартир и кооперативы ищут способ отчитаться перед жителями

Чрезвычайная ситуация в Латвии продлена как минимум до 6 апреля, и многие управляющие интересуются, как в этих условиях провести ежегодное отчетное собрание и в случае необходимости переизбрать правление общества собственников квартир или кооператива.

«Я председатель кооперативного общества. По уставу кооператива я обязан ежегодно до 1 апреля созвать общее собрание членов общества, отчитаться за работу кооператива в прошлом году и согласовать с собственниками квартир план работ на следующий период. Как мне поступить, чтобы выполнить данные требования во время чрезвычайной ситуации?»

Совет организовать собрание удаленно

Отвечает юрист управления правового обеспечения департамента жилья и среды Рижской думы **Андра Кебере:**

– Закон о контроле за распространением инфекции Covid-19 кроме прочего определяет права и обязанности, которые в связи с необходимостью предотвращения государственной угрозы и борьбы с распространением коронавируса имеются у частных лиц. Не только государственные учреждения, но и частные лица в своих действиях должны соблюдать следующие условия:

■ услуги по мере возможностей необходимо предоставлять удаленно, не ограничивая при этом прав частных

лиц и не создавая чрезмерной административной нагрузки на само учреждение;

■ если невозможно оказать услугу удаленно, ее оказывают очно, но при этом обеспечивая эпидемиологическую безопасность работающих и получателей услуги в соответствии с требованиями нормативных актов;

■ дела, отложенные во время чрезвычайной ситуации, рассматриваются в приоритетном порядке, если только отдельные дела, поступившие после ЧС, не нуждаются в еще более срочном рассмотрении.

Исходя из этого, во время чрезвычайной ситуации советуем председателю жилищного кооператива организовать ежегодное отчетное собрание удаленно.

Если собрание невозможно провести онлайн, то отчет о работе управляющего нужно предоставить членам кооператива, отправив его в виде заказного письма или письма на электронную почту. Необходимо предоставить членам кооператива определенное время на то, чтобы они до конкретной даты могли выслать свои вопросы о годовом отчете и таким же способом

отправить им ответы на полученные вопросы. По нашему мнению, таким образом правление кооператива обеспечит соблюдение прав частных лиц.

Во время чрезвычайной ситуации мы не советуем приглашать членов кооператива или товарищества на очное собрание, поскольку это связано с рисками распространения Covid-19. Нужно принять во внимание, что в этом случае главная задача управляющего – предоставить ежегодный отчет, причем форма отчета не является определяющей, если только у членов кооператива или собственников квартир есть возможность выяснить ответы на неясные вопросы или подать свои предложения.

Отменить нельзя!

– **Может ли кооператив вообще отменить отчетное собрание из-за пандемии? Наш читатель рассказывает, что собрание за 2020 год таким образом уже отменили.**

– По мнению департамента, недопустима ситуация, в которой проблему не пытаются решить альтернативными способами, то есть вообще не отчитываются перед членами кооператива или собственниками квартир.

Таким образом управляющий ограничивает права членов кооператива и нарушает определение 1 пункта первой части 2-й статьи Закона о контроле за распространением инфекции Covid-19.

В этом пункте говорится, что по мере возможности необходимо предоставлять услуги удаленно, не ограничивая при этом права других лиц. Кооператив или общество собственников не имеют права просто отменить отчетное собрание из-за пандемии.

– **Понятно, что председатель кооператива может отправить отчет в письменном виде. Но должен ли он получить у конкретного жителя разрешение отправлять ему документы на электронную почту?**

– Для того, чтобы выслать отчет на электронную почту членов кооператива, не нужно получать их письменного согласия. Если человек создал электронный адрес и сообщил его кооперативу, а также сам использовал его для связи с кооперативом, то предполагается, что член кооператива сам выбрал электронную почту для контакта с управляющим.

Закон важнее, чем устав

– **Но что делать, если в уставе кооператива или общества все-таки указано, что собрания должны проходить очно?**

– Законы имеют большую юридическую силу и подлежат исполнению. Сейчас все мы должны исполнять Закон о контроле за распространением инфекции Covid-19 и другие нормативные акты, являющиеся обязательными во

время чрезвычайной ситуации. Другой вопрос, что, если в уставе определено время проведения собрания, то его нужно соблюдать. В таком случае управляющий обязан удаленно отчитаться перед жителями до конкретной даты.

– **Что делать, если во время чрезвычайной ситуации закончился срок полномочий правления кооператива и необходимо выбрать новое правление?**

– Это также можно сделать удаленно. Сначала необходимо попросить членов кооператива до конкретной даты выдвинуть кандидатов на должности членов правления, а также в избирательную комиссию, которая будет подсчитывать голоса и сообщит результаты голосования. После получения предложений о кандидатах кооператив в определенный день высылает бюллетени для голосования и определяет срок для их заполнения и сдачи. Также кооператив должен оговорить другие вопросы, решение которых необходимо для успешного проведения голосования, то есть весь процесс требует тщательной организации.

– **Все ваши советы относятся также к обществам собственников квартир и перенатым домам?**

– Конечно! Управляющий может и обязан организовать отчетные собрания удаленно. Нужно помнить, что в этом случае упор делается именно на выполнении отчетных обязательств управляющего. **В**

КАК ЗАСТРАХОВАТЬ ЖИЛОЙ ДОМ?



«В этом году мы переняли права управления своим домом и выбрали новую обслуживающую организацию, – пишет Лилита Бунка. – Наш дом совсем небольшой и построен из дерева, поэтому мы решили его застраховать. Соседи из соседнего многоквартирного дома рассказывают, что застраховали только лифт и теплоузел. Хочу спросить, в каких случаях дом можно застраховать полностью и можно ли оформить отдельную страховку только на крышу?»

На вопрос жительницы отвечает председатель Латвийской ассоциации страховых компаний **Янис Абашин.**

– **Что сейчас происходит в сфере страхования многоквартирных жилых домов?**

– Ситуации очень разные. Те дома, которые лучше организованы, в которых упорядочено хозяйство, где квартиры находятся в частной собственности и имеется ответственный управляющий, думают об общем страховании. Но таких домов пока что меньшинство.

В большей части домов, особенно в крупных многоквартирных домах, у квартир разный статус – одни приватизированы, другие находятся в собственности самоуправления, третьи сдаются в аренду (пострадавший недавно дом

по ул. Мелнсила в Риге – типичный тому пример). В таких домах трудно принять решение о страховании общей собственности, поэтому жители страхуют только свои квартиры. Однако, если в незастрахованном доме произойдет несчастье, то самим владельцам, поскольку они разрознены, будет сложно организовать устранение последствий и ущерба, а также организовать восстановление.

– **Можно ли застраховать только отдельные части дома – лифт или теплоузел? И сколько стоит такое страхование?**

– Застраховать можно любую собственность, в том числе лифт и теплоузел, вопрос только в цене и условиях, на которых жители договариваются со страховщиком. Назвать среднюю цену

такого полиса – это невозможная миссия, поскольку даже лифты существенно отличаются по возрасту, технологии, степени износа. Лифт может стоить 10 тысяч евро, но может стоить и 500 тысяч. То же относится к теплоузелам, которые могут быть очень простыми, но также могут быть и очень технологичными и сложными.

– **Операторы связи, устанавливая свое оборудование без согласования с управляющим, частенько портят крыши домов. Можно ли застраховать только крышу?**

– Конечно, при установке своего оборудования операторы связи должны согласовать действия с управляющим или собственниками дома. Обычно страховые компании не оформляют отдельных полисов на крыши, но если владелец дома или его представитель могут договориться с компанией, то все возможно. В любом случае, страхование одной только крыши дома от действий третьих лиц и стихийных несчастий – это нестандартный страховой продукт.

– **Можно ли застраховать весь многоквартирный деревянный дом (как общую собственность) против пожара и других рисков?**

– Да, деревянные дома застраховать можно. Такие строения страхуют от огня, воровства и других рисков так же, как и любые другие.

– **Внутренние водопроводы многих домов находятся в плохом состоянии, и в случае аварии вода часто заливает незастрахованные квартиры. Какой вид страхования помог бы возместить убытки, если авария произошла на общем участке водопровода?**

– Плохие и устаревшие коммуникации нужно ремонтировать и менять. Выплаты страхового возмещения полагаются только в случае, если сам владелец дома действовал как хороший и заботливый хозяин. Кто должен возмещать ущерб, если из-за аварии залиты незастрахованные квартиры? Тот, кто отвечает за эти старые коммуникации. Если сами совладельцы дома не были заботливыми хозяевами своей недвижимости, то несут ответственность они. Если собственники квартир поручили управляющему заменить коммуникации, а он не выполнил работу в назначенный срок или выполнил ее плохо, то виновным считается управляющий. Он

и должен будет компенсировать ущерб пострадавшим владельцам квартир.

– **Все-таки страхование многоквартирных жилых домов, это еще редкость. Что могут предложить страховщики, чтобы такие полисы приобрели популярность?**

– Сейчас мы наблюдаем нормальный неспешный процесс: люди сами осознают свои права собственников, а также связанные с этим обязанности, и все чаще оформляют общее страхование. Страховщики абсолютно готовы предложить услуги и продукты для страхования многоквартирных домов.

– **А может ли управляющий застраховать свою профессиональную гражданско-правовую ответственность? Например, доступен ли полис, по которому страховая компания оплатит убытки владельцу машины, на которую упал лед с вовремя не почищенной крыши?**

– Да, это и есть страхование гражданско-правовой ответственности управляющего недвижимостью. Обслуживающая организация может приобрести такой полис, и страховщик оплатит пострадавшим упомянутый вами ущерб. **В**

ШТРАФ ЗА СОХРАНЕНИЕ МУСОРОПРОВОДА – ДО 2800 ЕВРО?



«Я прочитала в вашей газете, что Рижская дума поручила управляющим домами до 1 июля 2021 года заварить мусоропроводы в домах. Я представляю общество собственников квартир, мы сами обслуживаем свой дом и хотим сохранить мусоропровод. Кто сможет обследовать наш дом и наложить штраф за использование мусоропровода после 1 июля? Каким может быть этот штраф?»

Отвечает руководитель Управления среды департамента жилья и среды Рижской думы Эвия Мере:

– На данный момент мы не предусматриваем плановых обследований домов с целью проверить, закрыты ли там мусоропроводы. Но в случаях, если будут получены жалобы или заявления, такие проверки сможет вести полиция самоуправления, которая и имеет право начать административное дело о нарушении.

Что касается штрафов, то вторая часть 43-й статьи Закона об обслуживании отходов гласит: «За нарушение правил обслуживания отходов применяется предупреждение или денежный

штраф в размере от четырнадцати до двухсот денежных единиц для физического лица, а для юридического лица – в размере от пятидесяти до пятисот шестидесяти денежных единиц (одна денежная единица, это пять евро – прим. ред.).

Это требование закона относится не только к нарушениям Закона об обслуживании отходов, но и к нарушениям правил самоуправления, в том числе – правил Рижской думы № 87 «Об обслуживании бытовых отходов в Риге».

От редакции напомним, что на данный момент Бюро обмудсмена продолжает оценку требований Рижской думы об обязательном закрытии мусоропроводов. **В**

ЕСТЬ ЛИ ЭЛЕКТРИЧЕСТВО В РОЗЕТКАХ?

Эксперт банка рассказал о нюансах, на которые следует обращать внимание при покупке квартиры



После принятия решения о покупке новой квартиры следует оценка и осмотр различных предложений. Важно обратить внимание на некоторые нюансы, чтобы они не стали источником проблем в будущем, поясняет Каспарс Саусайс, эксперт по жилищному кредитованию банка Luminor.

«Выбор новой квартиры – ответственное и сложное решение, поэтому при осмотре следующего места проживания желательно обратить пристальное внимание на несколько факторов, которые на первый взгляд могут показаться самоочевидными, но это не всегда так. Опыт наших клиентов также показывает, что внимание, а при необходимости и привлечение специалистов для оценки, помогает избежать дополнительной финансовой нагрузки в будущем», – отмечает Каспарс Саусайс.

Кто такой управляющий домом?

Управляющий домом должен поддерживать дом в хорошем техническом состоянии, что определяет как повседневный комфорт жителей, так и будущую стоимость недвижимости, а также круг потенциальных покупателей. Также важно знать, какой ремонт был сделан в рам-

ках технического обслуживания дома в прошлом году и что планируется в будущем.

Это позволит понять, предусмотрены ли средства на регулярный ремонт или они будут доступны только для предотвращения чрезвычайных ситуаций.

Общение с оператором даст представление о его доступности и готовности помочь в решении проблемных ситуаций.

В каком состоянии стояк и крыша?

В квартирах советских времен также необходимо проверить стояки – это зачастую одно из самых проблемных мест. Если их не заменять и не обслуживать регулярно, велик риск протечки или засорения стояков. При этом доступ к стоякам и люкам во многих случаях блокируется во время ремонта, что может вызвать проблемы и дополнительные расходы в

аварийных ситуациях или при замене стояков. Состояние стояков стоит обсудить с оператором и жильцами дома. С другой стороны, если выбранная недвижимость находится на последнем этаже дома, необходимо проверить техническое состояние крыши. Например, если в крыше есть дыры, возникает риск попадания воды в квартиру.

Хорошего ли качества вода в смесителе, даже горячая?

Один из важных нюансов – напор воды. Чаще всего низкий напор воды наблюдается в старых домах, где система водоснабжения не восстановлена, о ее состоянии невозможно судить с первого раза. Но напор воды можно легко проверить – в ванной или на кухне пустив воду из смесителя и какое-то время не закрывая. Это позволит определить не только напор воды, но и ее температуру – насколько быстро нагревается вода и какова максимальная температура.

Кроме того, во время проверки напора также можно определить качество воды, налив ее в стакан, чтобы оценить, насколько она чистая, не содержит ли примесей и неприятных запахов.

Есть ли в доме подходящая для вашего образа жизни система отопления?

Также важен тип отопления квартиры, например, газовое ли отопление в доме, дровяное ли, есть ли подключение к системе централизованного теплоснабжения или это другой вид отопления. Хотя газовое и дровяное отопление считаются выгодным видом отопления, они требуют особого внимания к техническому состоянию. Рекомендуется проводить регулярное техническое обслуживание горелки газового котла и чистку котла, а дровяные печи и каминные требуют технического обслуживания дымоходов и дымовых труб. Если в жилище есть печь или бойлер, также следует учитывать их возраст, предыдущие работы по чистке и техническому обслуживанию, чтобы предотвратить возможные риски, такие как распространение дыма и копоти в квартире. Кроме того, следует учиты-

вать возможность проведения отопительных работ для обогрева квартиры.

Если в доме центральное отопление, проверить подачу тепла зимой можно, просто прикоснувшись к батареям отопления и оценив температуру в комнате.

С другой стороны, если осмотр квартиры происходит летом, можно расспросить управляющего или других жильцов дома о температуре в доме в более холодные месяцы года. Если дом подключен к системе централизованного теплоснабжения, стоит выяснить, нет ли у дома долгов. Если сумма долга велика, это может в будущем привести к очень неприятным ситуациям в связи с отоплением жилья.

Есть ли электричество в розетках?

Проверка электричества и розеток часто упускается из виду при осмотре дома, но может оказаться, что в одной из розеток нет питания или что в одной из комнат просто нет света, а замена лампочки не помогает. Для проверки электрооборудования рекомендуется вызвать электрика, который сможет оценить не только напряжение и ток, но и общую безопасность, возраст и максимальную нагрузку проводки. Неправильно установленная или поврежденная проводка является одной из причин пожаров, поэтому рекомендуется уделять больше времени и средств их проверке. Не забудьте заглянуть в распределительный щит, необходимый для распределения электричества и для целей безопасности. Необходимо убедиться, что его легко найти, почистить и что он содержит все необходимые компоненты. При этом следует помнить, что чем старше квартира, тем больше внимания следует уделять этому аспекту.

«Если вы сомневаетесь в том, что можете правильно оценить все вышеперечисленные факторы, рекомендуется проконсультироваться со специалистом. Лучше всего перед покупкой квартиры заплатить мастеру небольшую сумму, чем после устранять незамеченные дефекты – это гораздо дороже», – рекомендует Каспарс Саусайс. **В**

БУДЕМ ОТВЕТСТВЕННЫМИ – КАЖДЫЙ ОТДЕЛЬНО И ВСЕ ВМЕСТЕ!

В квартире должен быть хотя бы один детектор дыма

С 1 января 2020 года в каждой квартире должен быть установлен хотя бы один автономный детектор дыма. SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) просит своих клиентов проявить ответственность и не задерживаться с приобретением этого устройства. Ведь детектор дыма помогает не только вовремя заметить возгорание, но и спасти самое важное, что есть у каждого человека – его жизнь.

При возникновении пожара все решают секунды, поскольку распространение огня происходит очень стремительно. Детектор дыма при помощи громкого сигнала оповещает о том, что в помещениях возникло задымление.

Это, в свою очередь, привлекает внимание людей, позволяет им спастись и вовремя вызвать пожарных.

Аварийная служба JNĪP уже убедилась в роли детекторов дыма. Службе поступил сигнал о детекторе, сработавшем в доме по ул. Кунгу. Выехав на место, мастера констатировали, что детектор дыма сработал на курение в квартире. К счастью, в этом случае не пострадали ни люди, ни их имущество, но это наглядно показывает, какая огромная роль может быть у такого маленького устройства.

JNĪP подчеркивает, что за правильную эксплуатацию детектора отвечает владелец квартиры (наниматель) и детектор необходимо эксплуатировать в соответствии с инструкцией.

Обязательную установку автономных детекторов дыма предусматривают правила Кабинета министров № 238 «Правила пожарной безопасности». Они определяют, что любое жилище должно быть оснащено таким автоматическим противопожарным детектором или автоматической противопожарной сигнализацией.

Детекторы дыма можно купить в магазинах электротоваров, бытовых товаров и специальных противопожарных товаров. Появились они также в обычных магазинах.

Приобретая детектор, очень важно убедиться, что на его корпусе имеется маркировка CE и информация о соответствии европейскому стандарту NE 14604. В комплекте должна находиться инструкция на государственном языке.

Цена устройства зависит от производителя и встроенных в детектор дополнительных функций, однако в среднем детектор стоит 5–10 евро. Это не такие большие расходы, особенно в сравнении с тем, какие расходы

владелец квартиры может понести в случае пожара.

Минимальными требованиями предусмотрено, что в одноэтажном жилище должен быть как минимум один детектор дыма, однако рекомендуется устанавливать такие приборы в каждом помещении, где обычно находятся люди.

Установить детектор очень просто. Для этого к потолку прикрепляют его базу, которая и будет находиться там все время. Лучшее место для детектора – это потолок спальни или коридора недалеко от дверей в спальню. Если детектор невозможно поставить на потолок, его устанавливают на верхней части стены под потолком.

В свою очередь, установленные в других помещениях детекторы пригодятся для того, чтобы предупредить домашних о возгорании в конкретной комнате. Надо помнить, что детектор нельзя устанавливать над плитой, на полу, за шкафом или в углу, ведь устройству необходимо обеспечить радиус действия. Самое правильное, это поставить детектор на потолке в центре комнаты.

Также детекторы нельзя размещать ближе, чем в 50 сантиметрах от вентиляционных каналов и осветительных объектов. Ведь венти-

ляционный канал отводит дым естественным путем, поэтому, если в помещении уже возникло задымление, прибор может сработать слишком поздно.

Очень просто и ухаживать за прибором. Ему нужна только своевременная замена питательного элемента или батарейки. Время от времени нужно проверять работу детектора, как это описано в инструкции. Обычно для этого нужно нажать на особую кнопку на устройстве, и, если раздастся звуковой сигнал, значит, детектор в рабочем состоянии.

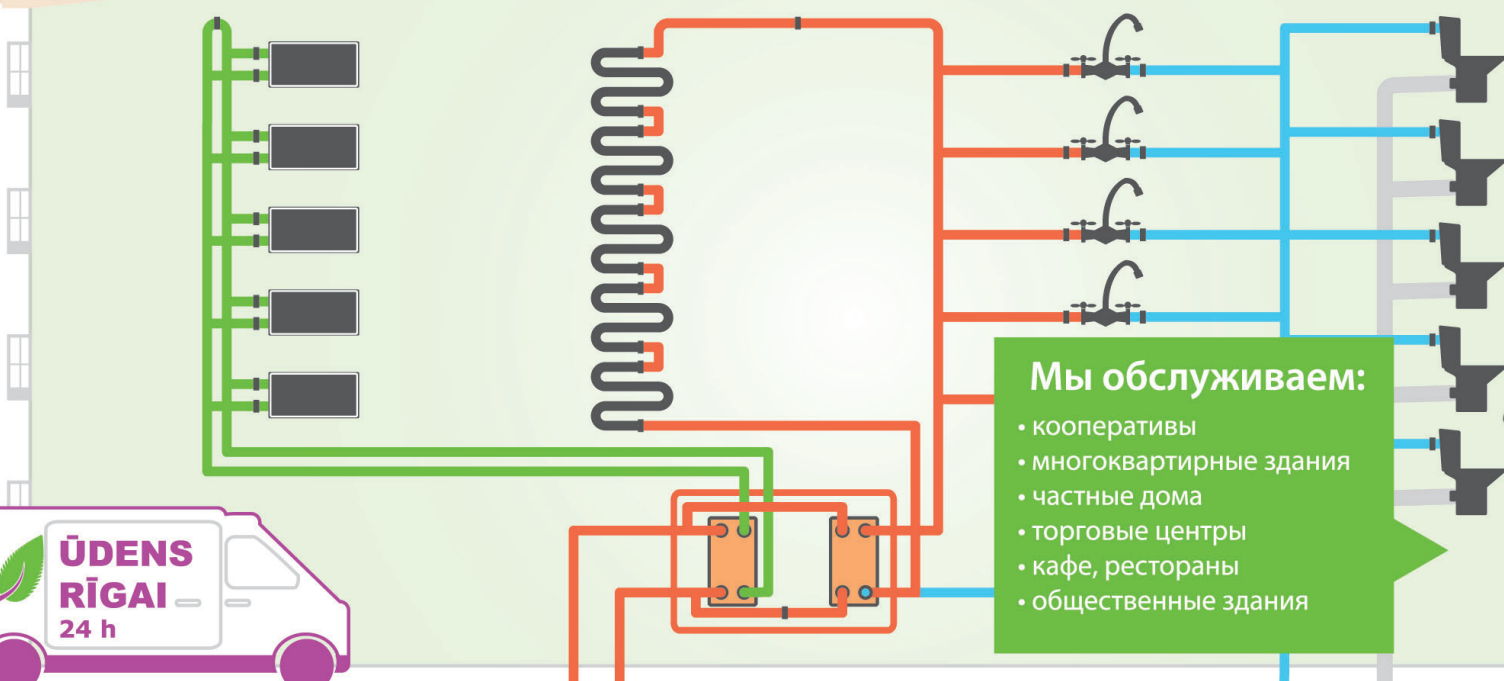
У качественных детекторов в корпусе имеется устройство для автоматического контроля уровня заряда батареи, поэтому они особым сигналом своевременно предупредят владельцев о необходимости заменить питательный элемент.

Если в квартире нет детектора дыма, собственнику грозит административная ответственность.

Наличие детекторов дыма в жилище может проверить инспектор Государственной пожарно-спасательной службы. За нарушение правил пожарной безопасности физическому лицу грозит штраф в размере от 30 до 280 евро, а юридическому лицу – от 280 до 1400 евро. **B**



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



Мы обслуживаем:

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



Канализационная аварийная служба

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

Водоснабжение, канализация и отопление

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

Техническое обслуживание зданий

Услуги аварийной службы 24h

Техническое обслуживание инженерных систем на основе договора включает в себя:

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