

Делаем ВМЕСТЕ!

«КОГДА ОТКЛЮЧАТ ОТОПЛЕНИЕ?»

Пока одним людям еще холодно, другим уже жарко **Стр. 12.**

УПРАВЛЯЮЩИЙ НЕ ДАЕТ ИНФОРМАЦИЮ

Как пользоваться домовой книгой
и можно ли получить копии документов? **Стр. 8–9.**

№4 (152), апрель 2021

www.vmeste.lv

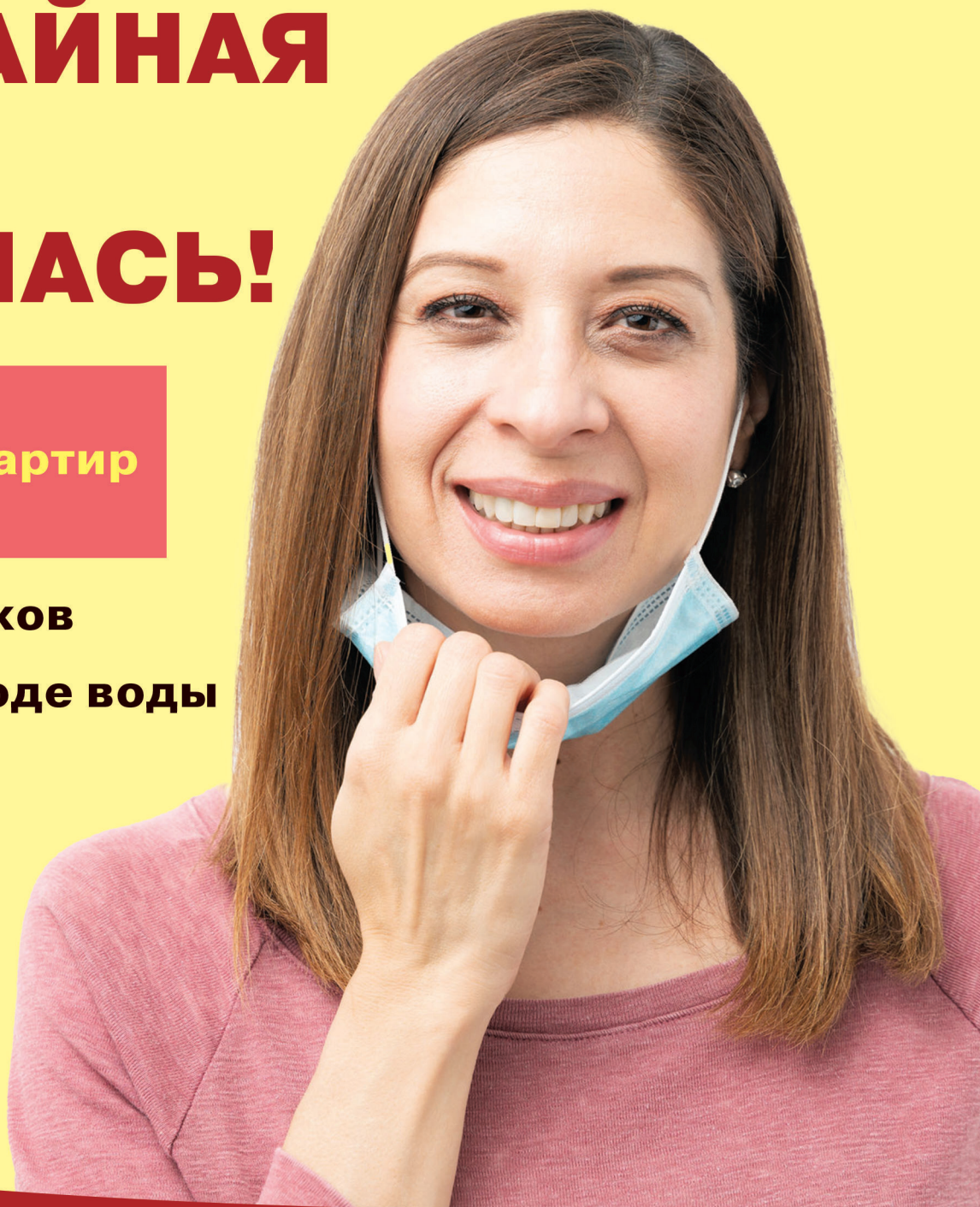
Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ЧРЕЗВЫЧАЙНАЯ СИТУАЦИЯ ЗАКОНЧИЛАСЬ!

Главные изменения
для собственников квартир
в апреле:

- верификация счетчиков
- сдача данных о расходе воды
- пени для должников

Стр. 4.



Стр. 10–11.

НОВЫЙ ЗАКОН О НАЙМЕ: ЧТО ИЗМЕНИТСЯ?

У нас – важнейшие для нанимателей
и наймодателей положения закона

БЕССРОЧНЫХ ДОГОВОРОВ НЕ БУДЕТ!

Новый Закон о найме жилья вступит в силу уже 1 мая этого года



В марте Сейм принял новый Закон об аренде жилых помещений в окончательном чтении. Считается, что новый закон уравнивает права и обязанности хозяев жилья и нанимателей, а также поможет в разрешении конфликтов.

Закон предусматривает, что единственным основанием для использования жилища является договор найма, заключенный в письменной форме. Договор должен быть заключен между наймодателем и нанимателем, и его условия могут быть изменены только по письменному соглашению сторон.

Договор найма с 1 мая 2021 года может быть заключен только на определенный срок. В нем, помимо прочего, должны быть указаны размер арендной платы, а также порядок и условия оплаты.

Арендную плату можно будет менять только в случае, если это предусмотрено в договоре найма и в нем имеется описание причин и процедуры повышения арендной платы.

По истечении найма аренды нанимателю придется сразу же освободить жилплощадь, если только он не заключит новый договор. Как и прежде, наниматели смогут расторгнуть договор, всего лишь заранее уведомив об этом хозяина, а вот наймодатель может расторгнуть договор досрочно, только выполнив все требования закона.

При заключении договора найма стороны могут договориться о том, чтобы оформить его в виде нотариального акта или зарегистрировать в Земельной книге. В Министерстве экономики считают, что это обеспечит общедоступную и до-

стоверную информацию о заключенных сделках, а также поможет предотвратить фиктивные договоры, которые стали серьезной проблемой. Также регистрация договоров позволит намного быстрее разрешать любые споры в случае, если наниматель нарушает условия договора.

При регистрации договора найма не нужно будет платить регистрационный сбор в Земельной книге.

Еще один важный пункт: по новому закону хозяин жилья не может запретить нанимателю и членам его семьи задекларироваться в съемной квартире.

В случае смерти нанимателя член его семьи может попросить хозяина заключить договор найма с ним, причем – без изменения условий предыдущего договора. В этом случае срок нового договора не должен превышать 10 лет.

Закон также регулирует правила найма жилых помещений, принадлежащих или арендованных местным самоуправлением, а также служебных помещений, находящихся в собственности государства.

До 31 декабря 2036 года законом предусмотрен переходный период. Те бессрочные договоры, которые не будут перезаключены в соответствии с требованиями нового закона, будут иметь силу только до этой даты. **B**

Новый Закон об аренде жилья вступит в силу 1 мая этого года.

Перевод самых важных статей закона на русский язык ищите на стр. 10–11

АКТИВИСТ: «ВОПРОС НАДО УЛАДИТЬ БЕЗ СПЕШКИ»

В Латвии идет сбор подписей за 10-летний мораторий на штрафы за незаконное остекление лоджий

Намерение Рижской стройуправы провести масштабные проверки лоджий и балконов вызвали большой резонанс. Ведь тысячи и даже десятки тысяч жителей Риги могут быть оштрафованы за незаконное остекление. На портале гражданских инициатив *manabalss.lv* начат сбор подписей против немедленных действий самоуправления.

В квартиры проникнут с полицией?

Петицию на портале *manabalss.lv* разместил Дмитрий Трофимов, который считает, что Стройуправа не должна наказывать жителей за несогласованные перестройки:

«На протяжении 30 лет ни государство, ни самоуправление не обращали внимания на остекление лоджий, а теперь этот вопрос внезапно стал одним из важнейших. Рижское самоуправление намерено срочно «решить» данный вопрос, угрожая жителям рейдами по квартирам,

проверками и штрафами. Звучат даже обещания проникнуть в квартиру по решению суда и в присутствии полиции», – пишет Дмитрий Трофимов в аннотации к сбору подписей.

«Надо начинать совсем с другого...»

Активист считает подобные действия несправедливыми:

«Во-первых, формирование облика города нужно начать с приведения в порядок развалин и улиц, а вопрос фасадов многоквартирных домов можно решать постепенно, разъясняя,

просвещая и, в конце концов, предупреждая жильцов.

Во-вторых, организовывать такие проверки во время пандемии COVID-19 неразумно и опасно для здоровья населения, а также противоречит требованиям эпидемиологической безопасности.

В-третьих, процесс согласования остекления лоджий возложит слишком тяжелое финансовое бремя на население сейчас, когда большинство жителей и без того сталкиваются с финансовыми трудностями. Было бы цинично ухудшать драматичное финансовое положение этих жителей штрафами».

Дайте время на согласование!

Дмитрий Трофимов и его единомышленники предлагают принять решение о введении мо-

ратория на любые очные проверки в квартирах во время пандемии, а также предоставить собственникам квартир, не успевшим согласовать остекление лоджий, 10-летний переходный период на приведение их в порядок: «Мы обращаемся с данным предложением в Сейм, потому что указанная проблема существует не только в Риге. Необходимо актуализировать такой соизмеримый и постепенный подход к этим вполне понятным и желаемым переменам на государственном уровне. Выгодой для общества станет справедливость, безопасность и возможность без ненужной спешки уладить вопрос остекления лоджий».

Если под петицией о 10-летнем моратории на проверки и штрафы подпишется более 10 000 граждан Латвии, она будет передана в Сейм. На данный момент на портале *manabalss.lv* Дмитрия Трофимова поддержала примерно 1000 жителей. **B**

Подписаться под петицией можно бесплатно.

А про проверки балконов и фасадов в Риге читайте больше на стр. 6–7

«В ДОМЕ ПОШЛИ ТРЕЩИНЫ!»

Когда нужно жаловаться в стройуправу и как пристроить к квартире террасу?

Рижская стройуправа продолжает консультировать жителей по вопросам общих решений о перестройке, ремонте и благоустройстве дома. В некоторых случаях для внесения изменений активистам нужно заручиться согласием всех 100% владельцев квартир, в других случаях достаточно голосов большинства.

✉ «Сколько голосов собственников квартир необходимо собрать, если я хочу пристроить к своей квартире террасу? – спрашивает Раймонда Р. – Дом разделен на отдельные квартирные собственности».

Отвечают специалисты Рижской стройуправы:

– При постройке террасы, которая соединена с жилым домом, по документам меняется площадь всего жилого дома. В Законе о квартирной собственности сказано, что в таком случае собственнику конкретной квартиры нужно получить согласие всех остальных со-владельцев дома.

✉ «Наш многоквартирный дом находится между двумя школами, во дворе часто собираются подростки, иногда сильно шумят. Мы хотим пристроить вокруг дома забор, но не все соседи соглас-

ны. Неужели из-за нескольких человек наш двор так и останется проходным?»

– Не расстраивайтесь, для постройки забора вокруг территории многоквартирного жилого дома необходимо получить согласие только 50% собственников квартир плюс один голос. Решение простого большинства квартировладельцев будет обязательным для всех жителей дома.

✉ «Человек в нашем доме купил пятикомнатную квартиру и начал сносить в ней стены, ванную комнату собрался устроить над гостиной соседей, – пишет Инесса. – В несущих стенах этот человек проделал новые дверные проемы. Из-за их сноса весь дом скрипит, ночью мы это хорошо слышим. На первом этаже по стенам пошли трещины, и никого из власти имущих это не интересует. Кто должен контролировать это безумие?»

– Для того, чтобы владелец квартиры мог устроить новые проемы в несущих стенах, он должен заказать строительный проект и получить строительное разрешение. Перед тем, как принять такой объект в эксплуатацию, его обязательно проверяют специалисты Стройуправы. Однако соседи должны сообщить о появившихся на первом этаже трещинах в Стройуправу, и в доме будет проведена проверка. **В**

RĪGAS ŪDENS ЗАМЕНИТ ВСЕ СЧЕТЧИКИ ВОДЫ!

В начале 2020 года в Риге была завершена проверка общедомовых счетчиков воды. После анализа ситуации в 28 домах столицы Центр защиты прав потребителей пришел к выводу, что общедомовые водомеры Rīgas ūdens работают недостаточно точно. Предприятие отреагировало обещанием установить во всех домах ультразвуковые водомеры.

Напомним, что сегодня коммерческий учет потребления воды ведется по показаниям общедомового водомера, принадлежащего предприятию Rīgas ūdens. По данным Центра защиты прав потребителей (ПТАС), 82% общедомовых счетчиков Rīgas ūdens неточно считывали показатели потребления воды и только 18% работали исправно.

В начале 2020 года ПТАС даже обязал Rīgas ūdens выплатить штраф в размере 1500 евро и рекомендовал исправить ситуацию с неточными счетчиками, например, установить

грязевые фильтры до механических счетчиков или установить счетчики, не имеющие подвижной части.

Rīgas ūdens предпочел более сложный вариант: заменить механические счетчики на ультразвуковые.

– Исследовав предложение ультразвуковых счетчиков, мы выяснили, что такие приборы в несколько раз дороже механических, которые установлены в домах рижан сегодня, – говорит технический директор предприятия Гатис Краузе. – Тем не менее в ноябре 2020 года Rīgas ūdens принял

решение поменять все механические счетчики на ультразвуковые. Всего мы заменим около 20 тысяч счетчиков. После завершения конкурса, когда определятся поставщики водомеров, мы начнем замену.

Замена, по словам Краузе, будет произведена за счет Rīgas ūdens, так как общедомовые счетчики всегда находились в ведении самого предприятия. Также представитель Rīgas ūdens обещает, что эти дополнительные расходы не приведут к росту тарифов на воду. **В**

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 жильё?
✓ 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.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём Ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv

Akciju sabiedrība RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

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

ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- Veselības centrs 4, ул. Кр. Барона, 117
- Bolderājas poliklīnika, ул. Каптейню, 7
- Рижская социальная помощь:
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр Avotī, ул. Авоту, 31. к-2
 - Территориальный центр Bolderāja, ул. Межрозишу, 43
 - Территориальный центр Vidzeme, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр Purvciems, ул. Иерикю, 26
 - Территориальный центр Pļavnieki, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр Āgenskalns, ул. Смильгя, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр Dzirciems, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр Ziemeļi, ул. Ханзас, 7
 - Культурный центр Imanta, бульв. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр Iļģuciems, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах Rīgas namu apsaimniekotājs:
 - ул. Гоголя, 5, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях Rīgas namu pārvaldnieks
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 13 мая

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

«ВЕРНИТЕ НАМ БУМАЖНЫЕ КВИТАНЦИИ!»

Чрезвычайная ситуация закончилась: что изменилось для собственников квартир?

Лиене ВАРГА

В стране закончилась чрезвычайная ситуация, а с ней и ряд особых условий для владельцев и нанимателей квартир в многоквартирных домах. Что нужно иметь в виду, чтобы не понести дополнительных расходов? На вопросы читателей отвечает Уна Греневица, руководитель отдела коммуникаций Rīgas namu pārvaldnieks.

Когда вернут бумажные квитанции для показаний счетчиков воды?

«В нашем доме большая половина жителей находится уже в пенсионном возрасте. Мы привыкли сдавать показания счетчиков воды на бумажных квитанциях. Однако во время чрезвычайной ситуации домоуправление Rīgas namu pārvaldnieks не выдавало нам бланки для заполнения, мол, бумажные квитанции почему-то опасны.

Но хорошо, во время чрезвычайной ситуации домоуправления разрешили вообще не сдавать «бумажные» показания счетчиков, расход считали по среднему. Но 7 апреля чрезвычайная ситуация закончилась. Хочу спросить, что дальше? Не решит ли домоуправление, что теперь люди могут обойтись вообще без бумажных квитанций?»

Отвечает Уна Греневица, руководитель отдела коммуникаций Rīgas namu pārvaldnieks:

– Хочу успокоить клиентов. Для жителей, которые и до чрезвычайной ситуации сдавали показания счетчиков воды на бумажных квитанциях, сдача квитанций будет восстановлена. Уже в этом месяце наши клиенты вместе со счетами за квартиру найдут в своих почтовых ящиках упомянутые листки для сдачи показаний в апреле, мае и июне. Соответственно, жители смогут последовательно сдавать показания каждый месяц.

– Что делать, если владелец квартиры по каким-то причинам не получит листок для сдачи показаний?

– В таком случае житель должен сообщить об этом в Rīgas namu pārvaldnieks. Мы пригласим его в Центр обслуживания клиентов, где выдадим листок. Также мы готовы по телефону проконсультировать жителя о том, как самостоятельно ввести показания счетчиков в интернете, прямо на нашем портале самообслуживания e-parvaldnieks.lv, где это можно сделать с регистрацией или без нее.

Пользуясь случаем, хочу напомнить, что показания счетчиков можно сдать по телефону, выслав SMS.

– За время чрезвычайной ситуации многие жители отвыкли сдавать показания счетчиков. Что произойдет, если человек вовремя не ориентируется и в апреле не сдаст показания?

– В таком случае при расчете платы за услуги мы будем принимать во внимание показания его счетчиков за последние три месяца. Это значит, что в счете будет указана сумма, соответствующая среднему потреблению воды в соответствующей квартире за этот срок.

От редакции. Однако мы не советуем жителям затягивать со сдачей показаний счетчиков больше, чем на три месяца после окончания ЧС. Если вы превысите срок допустимой задержки, управляющий сможет выставить вам счет за потребление воды по нормативу (в Риге это, как правило, 6 кубометров на человека).

Как быстро надо поменять счетчики воды, срок верификации которых истек во время чрезвычайной ситуации?

«Во время чрезвычайной ситуации нас предупреждали, что надо сидеть дома и поменьше встречаться с людьми. По этому поводу правительство позволило отложить верификацию квартирных счетчиков воды.

Но вот чрезвычайная ситуация закончилась. В нашей квартире четыре счетчика, верификация которых истекла еще в декабре 2020 года. Как срочно мы должны провести их замену, чтобы нас не наказали?»

– Замену всех счетчиков, срок верификации которых истек к 7 апреля, нужно выполнить в течение трех месяцев после окончания чрезвычайной ситуации. Эти работы можно доверить любой сертифицированной фирме, которая предоставляет соответствующие услуги жителям.

Более точно правила определены в 36-й статье правил Кабинета министров № 1013: «Если срок верификации счетчиков учета воды, которые находятся в отдельной собственности, истек перед тем, как Кабинет министров объявил чрезвычайную ситуацию в связи с пандемией или эпидемией, или истек во время чрезвычайной ситуации, то верификацию счетчиков необходимо произвести в течение трех месяцев после завершения чрезвычайной ситуации. Срок верификации таких счетчиков соответствующим образом увеличивается, чтобы обеспечить им верификацию в течение упомянутых трех месяцев. При подсчете платы за услугу, которая получена до верификации, принимаются во внимание показания этих счетчиков.

Будут ли управляющие снова применять пени?

«Во время чрезвычайной ситуации два члена нашей семьи потеряли работу, оплачивать квартирные счета стало сложно. Мы, конечно, рады, что во время чрезвычайной ситуации предприятие Rīgas namu pārvaldnieks не применяло пени по отношению к нашему долгу. Но теперь многие ограничения сняты. Значит ли это, что управляющий снова может начислять нам штрафы за каждый день просрочки?»

– Ожидается, что крупные поставщики услуг, например, предприятия Rīgas ūdens и Rīgas siltums пойдут навстречу жителям и даже после окончания чрезвычайной ситуации не будут

применять пени за просрочку платежей. Но если такое не случится, это будет сигналом к тому, чтобы управляющий также восстановил применение штрафных санкций.

Пока Rīgas namu pārvaldnieks не планирует возвращаться к применению пени, но в случае любых перемен предприятие проинформирует своих клиентов.

Как попасть на прием к домоуправу?

«Чрезвычайная ситуация закончилась, а многие предприятия так и не возобновили очного приема клиентов. У меня, например, очень много вопросов к нашему домоуправлению Rīgas namu pārvaldnieks. Когда можно будет прийти в центр обслуживания клиентов и нормально поговорить со специалистами?»

На сайте Rīgas namu pārvaldnieks сообщается, что с 7 апреля этого года предприятие возобновило очный прием клиентов в центрах обслуживания клиентов, но ведет его по предварительной записи. На визит можно записаться в интернете по адресу <https://rnp.reservio.com> или же по телефону 8900.

Для подтверждения записи в интернете собственник квартиры или его уполномоченное лицо должны указать имя, фамилию, электронную почту, номер телефона, адрес и краткое описание вопроса.

Находясь в Центре обслуживания клиентов, необходимо использовать маску для рта и носа. Клиентам, которые не соблюдают требования Rīgas namu pārvaldnieks, вход в помещения запрещен. Клиенты также должны посещать ЦОК по одному, за исключением лиц, которым требуется помощь ассистента или которые имеют объективные трудности с получением услуги из-за возраста или функциональных нарушений. Если клиент находится на самоизоляции, домашнем карантине или в изоляции, или у него есть признаки инфекции дыхательных путей, посещать ЦОК запрещено.

Время консультации – не более 15 минут. Клиенты будут допущены в ЦОК только по предварительной записи, их просят являться не ранее, чем за пять минут до визита. Посетители должны своевременно подготовить все необходимые документы для подачи в ЦОК. При себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность (паспорт, eID-карту).

Также с 12 апреля возобновятся встречи по предварительной записи с руководителями территориальных участков Rīgas namu pārvaldnieks, с их заместителями по техническим вопросам и по вопросам управления, а также с управляющими зданиями. **B**

Ожидается, что крупные поставщики услуг, например предприятия Rīgas ūdens и Rīgas siltums, пойдут навстречу жителям даже и после окончания чрезвычайной ситуации не будут применять пени за просрочку платежей.



Верификацию просроченных счетчиков необходимо произвести в течение трех месяцев после завершения чрезвычайной ситуации, то есть к 7 июля 2021 года.

ТРИ ГОДА НА ПОСТУ

144-квартирная многоэтажка в Саласпилсе трагически лишилась своей старшей по дому: жители вспоминают Татьяну Васильченко добрым словом

Работа старшего по дому очень сложна, а результаты ее не всегда очевидны. Но если дом лишается талантливого старшего, то жители сразу это замечают.

Вела ежедневную работу

Этой весной умерла Татьяна Васильченко, старшая по дому по ул. Энергетику, 6 в Саласпилсе.

– Мы выбрали Татьяну старшей по дому почти три года назад, – рассказывает Лариса Ликанова, жительница дома. – Энергичная, умная и активная, она представляла интересы нашего дома в общении с управляющим – компанией *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

Задачей Татьяны было контролировать текущие работы по дому, следить за накоплением средств. Мечтой ее, говорят жители, была полная реновация огромного дома. А пока остальные собственники квартир обсуждали и спорили насчет проекта, Татьяна потихоньку вела ежедневную работу.

Начала с проверки прошлых расходов

– Татьяна была выбрана старшей по дому 7 июня 2018 года, – рассказывает Виктория

Кураева, главный инженер предприятия *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – Она была очень приятной и отзывчивой.

Работа любого только что избранного старшего по дому начинается с проверки уже выполненных в доме ремонтов и расходования средств жителей. Татьяна быстро вошла в курс дела и в последующие три года уже сама следила за всеми работами управляющего. Некоторые вопросы были очень сложными.

– В этом году в доме планировалось согласовать разработку проекта на восстановление балконов, – говорит Виктория Кураева. – Один балкон по этому адресу находится в плохом состоянии, предполагалось сначала отремонтировать его как показательный. Но сложность заключается в том, что часть квартир дома по ул. Энергетику, 6 имеют балконы, часть лоджии, часть же обходится без этих конструкций. Но по закону платить за ремонт балконов должны собственники всех квартир. Конечно, в таких условиях очень сложно принять общее решение по ремонту.

«Старший по дому должен слушать и слышать пожелания каждого жителя, это очень важно»

Вопрос ремонта балконов придется решать новому старшему по дому, который будет избран в доме по ул. Энергетику, 6 в ближайшее время.

Главный по чистоте

Дом по ул. Энергетику, 6 имеет достаточно возможностей для постепенного ремонта и благоустройства. Каждый год при нынешней плате за обслуживание жители дома накапливают в ремонтном фонде около 12000 евро. Причем в этом доме на 144 квартиры проживает сравнительно немного должников, и это тоже признак хорошей работы старшего.

– Каждому дому нужен человек, который будет планомерно вести в нем такую рабо-

ту, – считает Игорь Трубка, председатель правления *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – Хороший управляющий тоже заинтересован в том, чтобы собственники квартир выбрали контактное лицо. Этот представитель дома на общественных началах принимает на себя в первую очередь координирующую функцию. Татьяна Васильченко не только контролировала ремонты и помогала планировать работы, но и следила даже за качеством работы дворника.

Вечная память!

Сейчас по ул. Энергетику, 6 проходит опрос владельцев квартир по кандидатам на общественную должность старшего по дому.

– Новый старший должен будет довести запланированные Татьяной проекты до конца, реализовать ее добрые намерения по благоустройству территории и ремонту дома, – говорит Лариса Ликанова.

Но важно не только это. Обязанность старшего – слушать и слышать пожелания каждого жителя дома. Для успешного совместного проживания в одном доме это очень очень важно. Все мы говорим: светлая память и вечный покой Татьяне Васильченко... **В**

ЗАЧЕМ ПОЛУЧАТЬ ЕЖЕГОДНЫЙ ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕГО?

Управляющие с 1 апреля сообщают клиентам о том, как пользовались их деньгами в 2020 году

Жители часто обращаются в редакцию с вопросом «Как узнать, на что именно управляющий потратил уплаченные нами деньги?». Получить эту информацию может любой собственник квартиры. Если дом перенят владельцами, то управляющий отчитывается перед ними так, как указано в договоре на обслуживание. Если дом не перенят, а таких домов большинство, то управляющий обязан предоставлять отчет жителям не позже 1 апреля каждого года.

Где сказано, что управляющий должен перед нами отчитаться?

В 2017 году Кабинет министров принял правила № 408 «Правила расчета и платы за управление и обслуживание многоквартирного дома». Этот документ защищает интересы хозяев квартир. Правилами предусмотрено, что до 1 апреля все обслуживающие организации обязаны подготовить отчеты жителям за прошлый год. На каждый дом – свой отчет.

Где получить отчет управляющего?

Как правило, отчеты выдают желающим жителям в домоуправлении в приемное время или публикуют на домашней странице организации в интернете. Некоторые управляющие практикуют печатать отчеты на обратной стороне счетов за квартиру. Так или иначе, но к 1 апреля организация должна сообщить владельцам квартир не перенятого дома, в каком виде и где информация доступна.

Что можно узнать из годового отчета управляющего?

В первой части годового отчета указано, сколько денег жители заплатили управляющему в прошлом году. По второй же части отчета видно, как именно управляющий потратил эти деньги. Форма составления отчета оговорена в правилах Кабинета министров № 408. От этой формы управляющий отступать не имеет права. Разве только, если он решит опубликовать в отчете дополнительную информацию, чтобы лучше проинформировать жителей о своей работе. Это помогает людям понять, честно ли работает домоуправление.

Можно ли из годового отчета узнать о долгах соседей?

Можно, но управляющий обязан указать только общую сумму долгов, накопленных собственниками и нанимателями квартир вашего дома. В отчете не будет указано, сколько задолжали жильцы каждой отдельной квартиры. Однако информативна даже такая общая цифра.

Можно ли из годового отчета узнать, сколько денег на ремонты потрачено или накоплено?

Да, и это одна из важнейших позиций годового отчета по управлению. В начале домоуправ обязан указать, сколько денег находилось на счету дома на начало периода (в нашем случае на начало 2020 года). В конце же отчета указывается, сколько денег на счету дома оставалось на 1 января 2021 года.

Зачем жителям получать ежегодный отчет управляющего?

Отчет позволяет жителям выяснить, какая часть денег уходила на административные расходы управляющего, сколько средств накоплено в ремонтном фонде, какие работы проделаны в прошлом году и соответствовали ли эти работы плану, утвержденному домоуправлением ранее.

Мы уже получили отчет, но ничего не поняли. Например, управляющий пишет, что потратил на ремонты 10 000 евро, но не указывает, какие работы провел!

Со стороны управляющего это нарушение правил Кабинета министров № 408. В этих правилах сказано, что управляющий обязан отдельно перечислить названия выполненных ремонтных работ и напротив каждого указать потраченную сумму. Требуйте, чтобы ваш управляющий расшифровал все работы!

Можно ли получить у управляющего отчеты за предыдущие годы, чтобы их сравнить?

Любой собственник квартиры может затребовать у управляющего отчеты за прошлые годы. Также по правилам Кабинета министров № 908 эти документы должны храниться в домовом деле, поэтому с ними можно ознакомиться прямо в домоуправлении.

Каждый ли собственник квартиры может потребовать у домоуправления такую бумагу?

Да, каждый. Интересоваться состоянием дома и его финансов является не только правом, но и обязанностью владельцев жилья. **В**

«ОТКРОЙТЕ, К ВАМ ПРОВЕРКА!»

По всей Риге вот-вот начнутся рейды Стройуправы

Марина МАТРОНИНА

Жители рижских многоэтажек получили письма, в которых домоуправление просит их срочно демонтировать нелегальное остекление балконов и лоджий. Также владельцы квартир должны снять незаконно установленные на фасадах спутниковые антенны и кондиционеры. В чем причина таких предписаний? Оказывается, инспекторы рижской Стройуправы обследуют фасады зданий, а в некоторых случаях заглянут и в квартиры.

О том, как будут организованы проверки Стройуправы, рассказывает ее представитель Эдгар Бутанс.

Большая проверка фасадов

– В начале года всем домоуправлениям были разосланы уведомления о том, что сотрудники Стройуправы начнут проверку рижских зданий. Цель – проверить соответствие установки окон и других строительных элементов требованиям нормативных актов, – рассказывает Эдгар Бутанс. – Некоторые домоуправления, вроде *Rīgas namu pārvaldnieks*, уже разместили информацию с призывами к собственникам квартир устранить возможные нарушения.

– Когда начнутся проверки?

– Ближе к лету, когда уменьшится рост заболеваемости Covid-19. Они начнутся с центра города, а потом будут происходить в районах. Мы хотим оценить, в каком состоянии находятся фасады рижских зданий – как остеклены лоджии, где расположены спутниковые антенны и кондиционеры. Если при внешнем осмотре здания будет обнаружено нарушение, то мы продолжим осмотр квартиры нарушителей уже изнутри, проведем с ними беседу и дадим предписание в определенный срок устранить нарушение.

– Какие именно могут быть нарушения?

– По действующему законодательству со стороны фасада здания не должно быть остекленных лоджий, если только они не остеклены по единому эскизу, который согласован со Стройуправой. Также на фасадной стороне нельзя устанавливать кондиционеры, спутниковые тарелки и другое аналогичное техническое оборудование. Это допустимо только в том случае, если устройства спроектированы как архитектурные элементы, предусмотрены строительным проектом и не ухудшают архитектурный облик здания.

Кроме того, нарушением может считаться неправильная установка окон, например, пластиковые окна в исторических зданиях нельзя устанавливать вместо деревянных. Если во всем доме установлены окна с делением, например, на три створки, то владелец отдельной квартиры не может установить окна с другим делением (например, двустворные. – *Прим. ред.*) или монтировать окна другого цвета.

А еще фасадную стену на балконе или лоджии запрещено красить в цвет, не соответствующий цветам фасада. Часто это требование на-

рушается, что визуально портит облик здания. Также нелепо смотрится, когда у всего дома перила балконов решетчатые и металлические, а у одной квартиры они зашиты декоративными панелями.

Как остеклить лоджию законно?

– Что же делать, если у человека в доме застекленная лоджия?

– Застеклять лоджии не запрещено. Но это должно происходить по единому эскизу, утвержденному общим решением собственников квартир. Далее такой эскиз нужно согласовать в Стройуправе по упрощенному сценарию. И после утверждения такого эскиза остеклять лоджии в этом доме можно будет только по данному образцу и ни по какому другому. Но это не означает, что после согласования эскиза остекления лоджий всем собственникам квартир сразу же надо их остеклять. Если какие-то жильцы в доме не хотят застеклять свои лоджии, они могут этого не делать вообще.

– Проект согласуют в Стройуправе бесплатно?

– Да, абсолютно бесплатно. Но разработка эскиза и сами работы по застеклению, конечно, являются платными услугами, которые надо заказывать частным компаниям. Самоуправление и обслуживающие компании услуги по застеклению не оказывают. Однако перед реализацией проекта застекления управляющая компания обязана обследовать дом и дать свое заключение о состоянии конструкции.

Самим жильцам перед застеклением эксперты тоже советуют хорошенько подумать, стоит ли это делать. Ведь, если дом проектировался без стекол, значит, дополнительные окна станут для него нагрузкой, изменят облик не только дома, но и всего квартала. И чаще всего остекленные лоджии постепенно превращаются в склад вещей, во что их превращать категорически нельзя.

– А балконы можно застеклять?

По действующему законодательству со стороны фасада здания не должно быть остекленных лоджий, если только они не остеклены по единому эскизу, который согласован со Стройуправой.

– Застекление балконов или их фрагментов запрещено. Застеклять можно только лоджии.

– В чем принципиальное различие балкона и лоджии?

– У лоджии есть боковые стены, и она не выступает за пределы здания. А балкон является навесной конструкцией, которая не имеет боковых стен, относится к фасаду и значительно выступает за его пределы.

– А техническая исправность балконов будет проверяться?

– Конечно.

– Что делать, если балкон в аварийном состоянии?

– Если его состояние признано аварийным, то нужен технический проект по восстановлению или демонтажу конструкции. Собственники квартиры могут поручить разработку такого проекта управляющей компании.

– А самим можно его отремонтировать?

– Если не затронуты несущие конструкции и необходим лишь косметический ремонт (что-то подкрасить, починить), то можно. А если балкон становится опасным, то его ремонт стоит поручить домоуправлению. Оно составит смету и покажет жильцам.

«Цель проверки – не штрафы и наказания»

– Будут ли штрафовать нарушителей этих требований?

– Основная функция предстоящей инспекции не наказать, а добиться улучшения ситуации. Цель этой проверки – осознать масштаб проблемы. Узнать, сколько в Риге домов с несоответствующими фасадами и упорядочить дела, связанные с городской средой. Ведь сейчас, прогуливаясь по городу, часто можно видеть, что там, где в оригинале должны стоять деревянные окна, установлены пластиковые стеклопакеты, которые визуально портят облик здания.

– Часть этих нарушений наверняка сложилась исторически. И нынешние владельцы квартир уже купили квартиры с такими окнами или другими нарушениями.

– Мы понимаем это. Поэтому сначала собственникам квартир будет даваться время на ликвидацию нарушений. Но если они будут открыто игнорировать предписания, то, конечно, может дойти и до штрафов. Ведь даже если нарушение возникло благодаря прошлому владельцу квартиры, ответственность за него все равно несет нынешний владелец, и он должен

согласовать все, что не было согласовано, или исправить недочеты.

– А если лоджия является частью комнаты – это нарушение?

– Проводить такие работы самостоятельно, с переносом батарей, стенок, окон и утеплением без технического проекта – незаконно, потому что подобные действия могут привести к серьезным последствиям. Но бывают такие проекты, которые позволяют объединять помещения. Поэтому прежде всего надо обратиться за консультацией к сертифицированному архитектору.

– А что за проверку столичных многоэтажек 119-й, 464-й, 467-й и 602-й серий в этом году собирается делать Стройуправа?

– Мы выбрали четыре самые проблематичные серии из рижских многоэтажек и действительно собираемся проверить в этом году их техническое состояние. Проверке подвергнутся не только сами здания, но и квартиры. Из каждой серии отобрано по десять домов, то есть всего около сорока домов и около 1500 квартир.

В крайнем случае двери откроют с полицией

– Судя по обсуждениям этой новости в соцсетях, рижане в шоке. Какие еще инспекторские проверки, когда в стране чрезвычайная ситуация и людям даже к своим родственникам, с которыми они не живут вместе в одной квартире, ездить не велят?

– Обследование домов и квартир начнется после того, как в Латвии закончится чрезвычайная ситуация и улучшится эпидемиологическая ситуация. Надеемся, что это сможет произойти летом. Жильцов дома оповестят о проверках заранее.

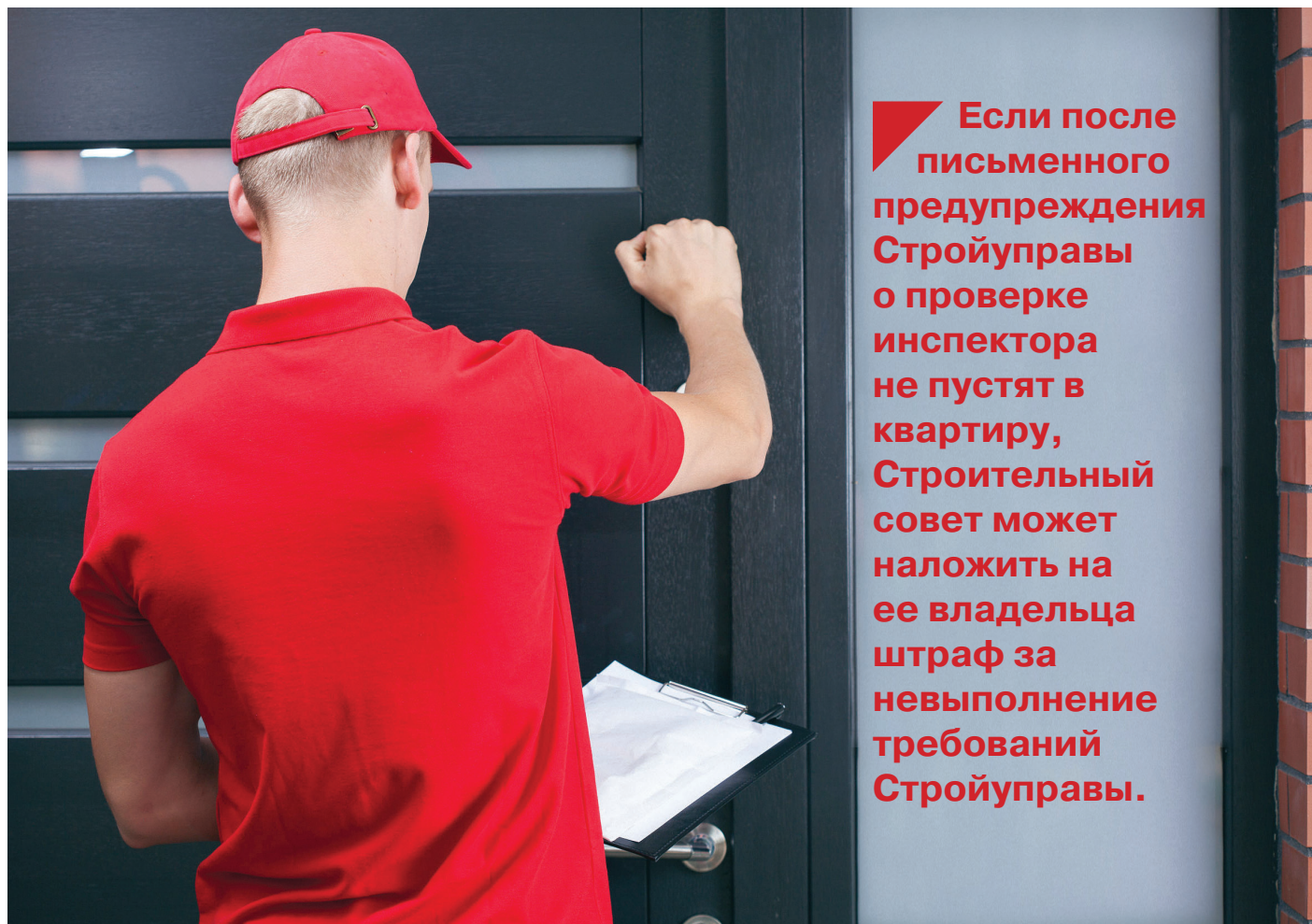
– А если люди не захотят никого впускать в свою квартиру и не откроют инспектору дверь?

– Если после письменного предупреждения Стройуправы о том, что будет такая проверка, инспектора не пустят в квартиру, Строительный совет может наложить на ее владельца штраф за невыполнение требований Стройуправы. И если даже это не мотивирует жителей открывать двери квартиры для инспекторов, Стройуправа вынуждена будет пригласить слесаря и полицию, чтобы попасть в квартиру с их помощью. Но мы надеемся, что жители впустят сотрудников Стройуправы добровольно и нам этого делать не придется.

– А как же право частной собственности? Если собственник против, в квартиру же нельзя вторгаться против его желания?

– Сотрудники Строительной инспекции имеют право и обязаны оценивать техническое состояние зданий, в том числе выполнение строительных работ в квартирах, которые могут повлиять на техническое и визуальное состояние здания.

– Люди с возмущением пишут в соцсетях, что таким образом на них решили заработать в пандемию.



Если после письменного предупреждения Стройуправы о проверке инспектора не пустят в квартиру, Строительный совет может наложить на ее владельца штраф за невыполнение требований Стройуправы.

– Разумеется, дело не в этом. Цель этой проверки, как и проверки фасада зданий, оценить масштаб имеющихся проблем и понять, какие меры необходимо принять для их устранения. Но в ходе проверки также будут обращать внимание и на то, делались ли в квартирах какие-либо незаконные перепланировки, ставилось ли нелегальное газовое отопление и т.п. Если таковые будут обнаружены, владельцев квартир попросят их согласовать со Стройуправой или устранить.

– А если люди в это время работают и их нет дома?

– О дате и времени проверки жильцы будут уведомлены в письменной форме заранее, так что у владельцев квартиры будет время, чтобы что-то предпринять.

– А если они живут за границей, а квартира сдана жильцам или просто стоит закрытая?

– С владельцами квартир, которые сами проживают за границей, будут проведены переговоры и вместе с ними будет найдено наиболее подходящее решение для обеспечения осмотра квартиры.

Датчики дыма и вытяжки проверят тоже

– Будут ли проверять в квартирах наличие датчиков дыма?

– Будут.

– А правильность подключения вытяжки над газовой плитой будут проверять?

– И это могут проверить. Изначально при строительстве домов предусматривалась естественная вентиляция. Но сегодня на многих кухнях стоят стеклопакеты, что значительно снижает вентиляцию воздуха. Поэтому несколько лет назад по просьбе газовой службы в правилах пожарной безопасности появилась новая норма. Согласно новым правилам, если в доме газовая плита, то подключать вытяжку к общей системе естественной вентиляции запрещается.

Выходов из ситуации было предложено несколько. Например, заменить газовую плиту на электрическую или убрать вытяжку. Если позволяет модель вытяжки, то можно вставить специальный фильтр (например, угольный фильтр для удаления запахов и дымовой фильтр для очистки различных других паров), обеспечивающий очистку пара в режиме циркуляции. Можно установить новый вентиляционный канал для всего дома (но в этом случае для разработки решения должны быть привлечены сертифицированный специалист по системе вентиляции, сертифицированный проектировщик здания и сертифицированный архитектор) или надо будет разработать индивидуальное решение для создания естественной вентиляции в конкретной квартире (для чего также необходима помощь сертифицированного специалиста по вентиляционным системам, сертифицированного проектировщика зданий и сертифицированного архитектора). В двух последних случаях это решение, разумеется, надо будет согласовать со Стройуправой.

– Какие штрафы могут выписать рижанам за нарушение внешнего облика фасада и за незаконную перепланировку внутри квартиры?

– В обоих случаях размер штрафа колеблется в диапазоне от 50 до 5000 евро. В первый

раз, конечно, штрафуют на меньшую сумму. Но, если просьба устранить нарушение игнорируется, повторно уже штрафуют на большую сумму.

– Рижская дума недавно заявила, что планирует ликвидировать Стройуправу. Как же Стройуправа будет осуществлять запланированные проверки?

– Планируется не ликвидировать Стройуправу совсем, а скорее реорганизовать, упразднив ее как отдельное самостоятельное учреждение и сделав частью Департамента развития Рижской думы. Функции Стройуправы как таковые не будут отменены, поэтому осмотр зданий продолжится, как и раньше.

Ремонтировать дом обязаны сами жильцы

По статистике Департамента жилья и окружающей среды Рижской думы, в аварийном или предаварийном состоянии находятся 225 рижских многоквартирных домов.

Представитель Департамента жилья и среды Рижской думы Ингрида Мутьянка сообщила, что речь идет в основном о двухэтажных деревянных многоквартирных домах, которые оснащены сухими выгребными туалетными ямами, и такая конструкция не учитывает установку

душевых кабин, стиральных машин или других удобств, в которых хотят жить люди в современном мире.

– Будет ли в ходе предстоящих проверок Стройуправы оцениваться техническое состояние довоенных домов или только их фасады?

– Техническое состояние домов, построенных до войны и в советское время, должны регулярно проверять сами их владельцы или домоуправления, если им делегировали такие права, – ответил представитель Стройуправы Эдгар Бутанс. – Что же касается проверки довоенных зданий в рамках упомянутого проекта, то в первую очередь Стройуправа действительно будет осматривать фасады. Проверять, не заменены ли там старинные деревянные окна на безликие пластиковые, с измененным разделением остекления и т.п. Но, если при их осмотре возникнет подозрение в прочности конструктивных элементов здания, то это здание, конечно, проверят и все в целом. В свою очередь, в зданиях 119-й, 464-й, 467-й и 602-й серий будут проверять как общее техническое состояние дома, так и самих квартир. Это необходимо, потому что демонтаж несущей стены в квартире, например, может повлиять на устойчивость всего дома.

– А если люди живут в довоенном доме, который еще в советское время стоял в очереди на капремонт? Представляете, сколько там всего можно найти, что можно бы отремонтировать? Все это заставят вскладчину оплачивать самих жильцов?

– Ответственность за состояние дома несут именно владельцы находящихся в нем приватизированных квартир и никто иной, – пояснила замдиректора Департамента жилья и окружающей среды Инга Гулбе. – И если какие-то из проверяемых домов признают аварийными, то их ремонт, конечно, надо будет оплачивать самим жильцам.

Но я хотела бы напомнить, что, начиная с этого года, жители Риги могут получить от думы софинансирование в размере до 50% от стоимости ремонтных работ в своих многоквартирных домах. Программа софинансирования будет действовать в соответствии с правилами Рижской думы № 22 «О помощи самоуправления в устранении опасных ситуаций и в проведении мероприятий по улучшению энергоэффективности в жилых домах Риги».

В рамках этой программы можно получить два вида поддержки:

■ помощь в финансировании устранения опасных повреждений несущих и ограничивающих конструкций дома;

■ помощь в финансировании утепления стен и цоколя здания, утепления перекрытий, восстановления кровельного покрытия с перестройкой и утеплением, замены или проведения систем отопления и горячего водоснабжения.

Для участия в программе понадобится заключение строительного инженера о техническом обследовании дома, где в заключении должно быть написано, что соответствующие конструкции дома находятся в предаварийном состоянии и угрожают безопасности и жизни людей, поэтому требуются определенные меры по восстановлению дома. И если требуется ремонт конструктивных элементов дома, то также понадобится строительный проект.

Подробнее о том, как претендовать на софинансирование ремонта в своем многоквартирном доме, можно узнать на сайте atjauno.riga.lv, написав на электронную почту atjauno@riga.lv или позвонив по телефону 67012061. **В**

В ходе проверки также будут обращать внимание и на то, делались ли в квартирах какие-либо незаконные перепланировки, ставилось ли нелегальное газовое отопление и т.п. Если таковые будут обнаружены, владельцы квартир попросят их согласовать со Стройуправой или устранить.

«ТРЕБУЮ ДОМОВУЮ КНИГУ!»

Кто и как может ознакомиться с документами о финансовом и техническом состоянии дома? Правила общения с управляющим

Илона МИЛЛЕР

Одна из задач управляющего – своевременно информировать собственников квартир обо всем, что происходит в доме. Главным инструментом для этого является домовое дело. Как это работает?

«Управляющий не дает документы!»

«Наш управляющий *Jūrmalas namsaimnieks* сообщает, что потратил все ремонтные накопления жителей на устранение аварийных ситуаций, – рассказывает Мария Берзиня из Юрмалы. – Но когда я требую показать мне сметы на выполненные ремонтные работы, мне отказывают. Вернее, сначала управляющий выдал мне копии примерно половины документов. А про вторую половину мне в офисе *Jūrmalas namsaimnieks* сказали так: «Приходите и смотрите документы на месте, копии мы вам не выдадим и фотографировать бумаги не разрешим».

Мария возмущена этой ситуацией и говорит, что она не робот, чтобы запомнить все цифры из ремонтных смет. Тем временем копии документов необходимы ей, чтобы подать в суд на управляющего: «По бумагам домоуправа получается, что он выполнил какие-то аварийные работы прямо в моей квартире. Но я не могу пользоваться своей квартирой из-за аварии, и она давно стоит запертой. Во-первых, мастера никак не могли выполнить заявленные работы в закрытой квартире, во-вторых, после аварии я вынуждена снимать другую квартиру. Я хочу взыскать с домоуправления компенсацию расходов за наем жилья и заставить вернуть дому деньги, якобы потраченные на несостоявшийся ремонт».

Пока главным препятствием для Марии является отсутствие документов из домового дела. Она спрашивает, правильно ли поступает домоуправ, не выдавая ей копии актов и смет.

КТО ОТВЕЧАЕТ ЗА ДОМОВОЕ ДЕЛО?

Правила Кабинета министров №908 о ведении и актуализации домового дела изданы в 2010 году в соответствии с 8-й статьей четвертой части Закона об управлении жилыми домами. Правила определяют порядок ведения и актуализации домового дела в многоквартирных жилых домах.

Кто отвечает за ведение домового дела?

Домовое дело создает, ведет и актуализирует владелец многоквартирного жилого дома,

управляющий или доверенное лицо владельца (в дальнейшем – ведущий домового дела).

Запрещено отдавать домовое дело на хранение другому лицу, не уполномоченному на это общим решением собственников квартир.

Именно официальный ведущий домового дела отвечает за соответствие информации, включенной в дело, требованиям нормативных актов и обеспечивает защиту этой информации в соответствии с нормативными актами. Также ведущий домового дела отвечает за его хранение и защиту.

КНИГА ИЛИ ФАЙЛ?

В каком виде должно быть оформлено домовое дело?

Домовое дело можно вести как в виде бумажного документа, так и в электронном формате. Ведущий домового дела выбирает такую форму ведения дела, которая обеспечивает сохранность и актуализацию включенной в документы информации.

Домовое дело в электронном формате ведется в соответствии с нормативными актами об оформлении электронных документов. Например, документ, подготовленный в электронном виде, сохраняют в той форме, в которой он изначально создан, отправлен или принят.

Бумажное домовое дело должно иметь титульный лист, на котором указывают адрес дома и год начала ведения дела.

Что входит в домовое дело?

Домовое дело состоит из четырех частей. В каждой части домового дела помещают указатель содержания. В содержании указывают все приложенные документы с пометкой о количестве листов в каждом. В содержании указывают форму каждого из приложенных документов.

Если домовое дело ведется как в виде бумажного документа, так и в электронном формате, такие указатели содержания используют для обеих форм ведения дела.

Итак, в домовое дело в хронологическом порядке (от старых документов – к новым) включают документы, содержащие или дополняющие содержащуюся в домашнем деле информацию. Документы включаются в соответствующий раздел, нумеруя страницы в порядке возрастания.



В домовое дело включают оригиналы документов или их копии, заверенные в определенном порядке (выписки, заверенные копии, дубликаты и т.п.). Во включенных в домовое дело документах не допускаются поправки в виде стертой или зачеркнутой информации. Лицо, делающее любую поправку в домашнем деле, заверяет ее собственной подписью.

Как узнать, кто был ознакомлен с документами из домового дела?

Если домовое дело в жилом доме по поручению собственников квартир ведет управляющий, в завершении домового дела обязательно указывают сведения о лицах, ознакомленных с имеющейся в домовом деле информацией.

КУДА ПРОПАДАЮТ СТАРЫЕ ДОКУМЕНТЫ?

Как долго документы дома хранятся в домовом деле и куда попадают старые документы?

Отдельно от домового дела ведется досье, в которое помещают документы, утратившие свою актуальность (далее – архивное досье). Документами, утратившими актуальность, признаются такие, которые выполнены или имеют истекший срок действия. Ведущий домового дела помещает документы в архивное досье по истечении двух и более лет после утери ими актуальности. Ведущий домового дела до 1 февраля следующего года сшивает и подписывает документы и обеспечивает хранение досье. Требование к сшиванию не относится к документам, которые оформлены согласно нормативным актам об оформлении электронных документов. В указателе содержания соответствующей части домового дела рядом с упоминанием документа делают пометку о его перемещении в архивный том.

Как долго хранится такое архивное дело?

Архивное досье сохраняется два года или больше, если такой срок указан управляющим.

ПУТЕВОДИТЕЛЬ ПО ЧЕТЫРЕМ ЧАСТЯМ ДОМОВОГО ДЕЛА

Что входит в первую часть домового дела?

В первую часть домового дела включают копии таких документов, которые подтверждают права собственности на недвижимое имущество, копию дела кадастровых замеров жилого дома (квартирной собственности), а также упомянутые в нормативных актах основные документы жилого дома.

Как быстро в этот раздел должны быть внесены любые случившиеся изменения?

Документы, на основании которых произведены изменения в уже включенных в домовое дело основных документах дома, необходимо присоединить к делу в течение 10 рабочих дней после их получения.

Что входит во вторую часть домового дела?

Во вторую часть домового дела включают сведения о собственниках жилого дома и владельце государственного жилого дома:

- данные о собственниках жилого дома или владельце государственного дома вписываются в список собственников и владельцев жилого дома, в котором отдельно указывают соответствующие идеальные части дома и их собственников или владельцев (для физических лиц – имя, фамилия, персональный код, для юридических лиц – название и регистрационный номер);

- данные о собственниках квартир вносят в список, в отдельной графе которого указывают номер соответствующей квартиры и ее собственника (для физических лиц – имя, фамилия, персональный код, для юридических лиц – название и регистрационный номер);

Как быстро документы должны быть приложены к домовому делу, если, например, у квартиры сменился собственник?

В случае смены владельца новый собственник квартиры сообщает об этом ведущему домовому делу в течение 10 рабочих дней после закрепления прав собственности в соответствующей Земельной книге, предоставив копию удостоверения Земельной книги. Ведущий домового дела в течение двух рабочих дней вносит изменения в список владельцев квартир. Список ведут таким образом, чтобы замена всех владельцев была видна.

Что входит в третью часть домового дела?

В третью часть домового дела включают технические документы на жилой дом.

Как быстро в этот раздел должны быть внесены любые случившиеся изменения?

Документы, на основании которых сделаны изменения в уже включенных в дело документах, в домовое дело вносят в течение 10 рабочих дней после их получения.

Что входит в четвертую часть домового дела?

В четвертую часть домового дела включают копии документов, подтверждающих законность формы управления жилым домом, другие предусмотренные нормативными актами документы, а также документы на проведение всех обязательных работ и прочих действий по управлению жилым домом и подтверждение их выполнения.

Именно в этой части хранят все сметы и договора на проведенные в доме ремонты?

Да.

Что еще входит в эту часть?

К четвертой части домового дела присоединяют также документы, на основании которых учреждены права сервитута (особый вид вещного права, заключающийся в праве пользоваться в установленных пределах чужой вещью или в определенном отношении ограничивать ее собственника – прим. ред.) в пользу других лиц или другого земельного участка.

САМАЯ ГЛАВНАЯ ЧАСТЬ

Получается, что четвертая часть домового дела – самая объемная и самая важная для жителей?

Можно сказать и так. Ведь в четвертую часть домового дела включают:

- распечатки бухгалтерских документов дома о перечислениях за предыдущий месяц, которые получены от каждого собственника идеальной части жилого дома или владельца квартиры и которые подтверждают платежи, перечисленные поставщикам услуг –

до последнего дня каждого следующего месяца;

- показания счетчиков (как общего, так и индивидуальных или установленных в других помещениях) за предыдущий месяц, если расчеты с поставщиками услуг ведутся при посредстве управляющего. Это делается до последнего дня каждого следующего месяца;
- обзор фактических доходов и расходов жилого дома за каждый предыдущий квартал – до пятнадцатого числа первого месяца аналогичного квартала следующего года. В эту часть включается также обзор фактических доходов и расходов жилого дома за предыдущий календарный год – до 31 мая следующего года;
- документы, связанные с планированием технического содержания жилого дома, включаются в четвертый раздел домового дела в течение 10 дней после утверждения соответствующего плана в порядке, оговоренном нормативными актами;
- документы, подтверждающие выполнение работ по техническому содержанию дома (обслуживание теплосетей, электросетей, водопровода и канализации и прочих работ) – в течение двух рабочих дней после проведения соответствующих мероприятий или после подписания акта сдачи-приема работ;
- информация об объеме накопленных средств за год.

Надо сказать, что по решению собственников квартир или управляющего в домовое дело можно включать и прочую существенную информацию по управлению и обслуживанию жилого дома.

ПРАВ ЛИ УПРАВЛЯЮЩИЙ, НЕ ВЫДАВАЯ КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИЗ ДОМОВОГО ДЕЛА?

А что все-таки с предоставлением информации? Может ли любой собственник квартиры прийти в домоуправление и полистать домовое дело?

В правилах № 908, пункт 27, говорится: собственник жилого дома (в том числе – владелец квартиры – прим. ред.) имеет право ознакомиться с материалами домового дела в присутствии ведущего дела».

А управляющий может выдать копии документов из домового дела?

Хороший вопрос! В упомянутых правилах, пункт 28, сказано, что ведущий домового дела, основываясь на письменном запросе учреждения, отвечающего за надзор по выполнению нормативных актов, регулирующих ведение домового дела, обязан предоставить этому учреждению информацию из домового дела, касающуюся вопросов управления жилыми домами, находящимися в его компетенции. Также ведущий домового дела, основываясь на письменном запросе, обязан предоставить информацию, содержащуюся в третьем и четвертом разделе домового дела, государственным и муниципальным учреждениям, если эта информация необходима для выполнения ими функций и учреждения обосновывают эту необходимость в информационном запросе.

То есть органам власти управляющий должен представлять копии и выписки из домового

дела. А вот собственнику квартиры управляющий может только показать домовое дело. В правилах ничего не сказано о том, что владелец квартиры имеет право получить копию или самостоятельно скопировать или сфотографировать документы.

Почему я не могу сфотографировать документы?

Формально это требование связано с защитой личных данных и гарантирует, что человек случайно не узнает о своих соседях такие данные, которые те хотели бы скрыть.

Все ли документы домового дела я могу просмотреть или есть ограничения?

В правилах Кабинета министров № 908 нет ограничения на просмотр документов. Следовательно, вы можете прочитать все бумаги, входящие в домовое дело.

КАК ЗАПРОСИТЬ ДОКУМЕНТЫ?

Если я просмотрю домовое дело, будет ли это где-то отмечено?

Да, если домовое дело ведет управляющий, в завершении дела должны быть включены сведения:

- о дате просмотра домового дела;
- о том, какие разделы домового дела были просмотрены. Также нужно отметить, какая информация была скопирована или другим образом перенесена;
- о лице, которое ознакомилось с домашним делом, указав его имя, фамилию, представляемое им учреждение и подпись.

Как долго можно просматривать домовое дело?

Правилами не установлены ограничения на этот счет.

В любой ли день, придя в домоуправление, я могу получить домовое дело?

В большинстве случаев управляющие просят заранее согласовать с ними время просмотра, чтобы подготовиться.

Обязан ли управляющий сам сделать для меня копии документов, например, смет и договоров на ремонт?

Порядок, в котором управляющий предоставляет информацию жителям, определяется в договоре на управление каждого конкретного дома. Об этом говорит Закон об управлении жилыми домами.

Что делать, если я хочу судиться с управляющим на основании документов из домового дела, но не могу получить их копии?

В таком случае копии документов по вашему иску может затребовать суд.

Что делать, если какой-то раздел домового дела оказался пустым?

В начале ведения домового дела, в него помещают документы, находящиеся в распоряжении ведущего домового дела, а также присоединяют указатель содержания. В третью часть домового дела документы можно не помещать – за исключением тех случаев, когда нормативные акты и заключенные управляющим договоры предусматривают заполнение этой части.

Что делать, если управляющий не поместил в домовое дело какие-то важные документы?

Документы, необходимые управляющему для обеспечения непрерывного процесса управления, управляющий может не помещать в домовое дело. Такие документы управляющий присоединяет к делу, когда передает права управления или права ведения домового дела другому лицу.

ХРАНИТЬ, КАК ЗЕНИЦУ ОКА

Что происходит с домовым делом, когда дом переходит к другому управляющему? Должен ли старый управляющий передать все документы?

Да, поскольку домовое дело является собственностью дома. Если права на управление жилым домом или на ведение домового дела передаются другому лицу, то оно присоединяет к домашнему делу акт сдачи-приема, в котором указывается дата перенятия ведения домового дела и документы, которые присоединены к домовому делу, а также те документы, которые еще предстоит присоединить. Акт сдачи-приема домового дела подписывает прежний его ведущий и лицо, перенимающее права на ведение такого дела.

Как правильно перенять домовое дело?

Перенимая ведение домового дела, новый ведущий должен удостовериться в том, что документы, присоединенные к домашнему делу, соответствуют указателю его содержания. Если между лицом, сдающим домовое дело, и лицом, его принимающим, возникают разногласия по поводу соответствия приложенных документов указателю содержания, упомянутые разногласия фиксируются в акте сдачи-приема домового дела.

Как быть, если наш дом хочет хранить домовое дело у старшего по дому или у другого уполномоченного лица?

Да, это возможно. Если собственники квартир вашего дома объединились и переняли права управления домом, они могут сами решать, как хранить домовое дело и вести его актуализацию в соответствии с требованиями правил Кабинета министров № 908.

Кто платит управляющему за ведение домового дела?

В соответствии с правилами Кабинета министров, плата за ведение домового дела уже включена в общую плату за обслуживание дома. **В**

САМОЕ ВАЖНОЕ ИЗ НОВОГО ЗАКОНА О НАЙМЕ ЖИЛЬЯ

Глава II Договор найма жилой площади

(...)

Статья 5. Предметы договора найма жилого помещения

(...)

Статья 7. Заключение договора найма жилой площади

Договор найма жилого помещения в письменной форме заключают наймода­тель и наниматель.

Статья 8. Условия договора найма жилой площади

(1) В договор найма жилого помещения включаются следующие положения:

1) адрес, площадь и характеристики передаваемого в пользование жилого помещения;

2) срок договора найма жилого помещения;

3) размер арендной платы за жилую площадь, порядок и сроки уплаты, условия и порядок изменения арендной платы;

4) получаемые нанимателем услуги, связанные с использованием жилой площади, размер платы за эти услуги, порядок и сроки оплаты;

5) сведения о лицах, проживающих в жилом помещении вместе с нанимателем.

(2) В договор найма жилого помещения могут быть включены и другие положения, согласованные между наймодателем и нанимателем, в том числе положения:

1) об использовании жилого помещения (его оборудования, подсобных построек, а также земельного участка, прилегающего к дому, на котором находится жилая площадь);

2) о поднајме жилых помещений;

3) о вселении других лиц на арендуемую жилую площадь;

4) о выполнении улучшений жилого помещения, в том числе ремонтов.

(3) Если наймода­тель и наниматель договариваются о завершении договора в нотариальном порядке (в виде нотариального акта) или о занесении договора в Земельную книгу, то в договоре указывают обязанность нанимателя и членов его семьи освободить жилое помещение в случае истечения срока договора или долгов за аренду, если наймода­тель воспользуется своими законными правами и обратиться с требованием принудительного освобождения помещения в бесспорном порядке, определенном в Гражданско-процессуальном законе.

(4) При заключении и расторжении договора найма жилого помещения наймода­тель и наниматель могут составить акт приема-передачи.

(5) Условия договора найма жилого помещения могут быть изменены по письменному соглашению между наймодателем и нанимателем.

Статья 9. Срок действия договора найма жилой площади

Договор найма жилой площади заключается на определенный срок.

Статья 10. Плата за наем жилой площади

(1) Арендная плата за жилую площадь определяется по письменному соглашению между наймодателем и нанимателем.

(2) По письменному соглашению между наймодателем и нанимателем в арендную плату могут входить также платежи, связанные с использованием жилой площади (квартплата – прим. ред.).

(3) В течение срока действия договора найма жилого помещения арендная плата может быть изменена только в случае, если условия и порядок ее изменения указаны в договоре.

Статья 11. Платежи, связанные с использованием жилой площади

Порядок внесения платежей, связанных с использованием жилой площади, определяется договором найма жилища.

Статья 12. Залог

(1) При заключении договора найма жилого помещения наймода­тель вправе потребовать от нанимателя залог для обеспечения выполнения обязательств по договору найма жилого помещения. Размер залога не должен превышать двухмесячной арендной платы. Залог уплачивается в порядке и на условиях, указанных в договоре найма жилого помещения.

(2) Если наниматель при расторжении договора найма жилого помещения задолжал наймодателю по платежам, предусмотренным договором найма жилого помещения, задолженность погашается из залогового депозита, и наймода­тель незамедлительно уведомляет об этом нанимателя.

(3) В договоре найма жилого помещения может быть предусмотрено, что наймода­тель вправе использовать залоговый депозит, чтобы покрыть предусмотренные договором просроченные платежи нанимателя. Это можно делать также в течение срока действия договора найма жилого помещения. Также в договоре можно предусмотреть обязанность нанимателя повторно оплатить залог, если первый уже был использован.

(4) Если при расторжении договора найма жилого помещения залог не был использован для обеспечения исполнения договорных обязательств нанимателя или использовался частично, его полная или оставшаяся часть возвращается нанимателю не позднее, чем в день освобождения жилой площади.

(5) В договоре найма жилого помещения может быть предусмотрено иное усиление обязательств нанимателя.

Глава III Права и обязанности домовладельца, нанимателя и других жильцов

Статья 13. Право нанимателя на использование жилой площади

Наниматель вправе беспрепятственно пользоваться жилой площадью, соблюдая при этом условия договора найма жилой площади.

Статья 14. Право нанимателя на размещение в жилой площади членов своей семьи и других лиц.

(1) Наниматель имеет право разместить в жилом помещении своего супруга (-у) и детей обоих или каждого из супругов, если об этом в письменной форме заранее уведомлен наймода­тель.

(2) Лицо, которое в соответствии с частью первой данной статьи размещается в нанятой квартире, признается членом семьи нанимателя.

(3) Наниматель может разместить в жилище не упомянутое в части первой данной статьи лицо только с письменного согласия наймодателя.

(4) В договоре найма жилой площади указываются сведения о любом лице, которое было поселено в нанятом жилище в порядке, установленном частями первой и третьей данной статьи.

Статья 15. Право декларировать место жительства
Наймодатель не может препятствовать тому, чтобы наниматель декларировал свое проживание в нанятом жилище.

Это положение распространяется также на тех лиц, которые размещаются на жилой площади нанимателя с соблюдением положений статьи 14-й настоящего закона.

Статья 16. Права и обязанности членов семьи нанимателя и других жильцов

(1) Лицо имеет право пользоваться нанятым жилым помещением только в том случае, если оно заселилось в установленном статьей 14-й настоящего закона порядке.

(2) Члены семьи нанимателя и другие лица, проживающие в его нанятом жилом помещении, не приобретают самостоятель-

ного права пользования этим жилым помещением. Когда право нанимателя на использование жилой площади истекает, право членов его или ее семьи и других жильцов на использование этой жилой площади также истекает.

(3) В случае смерти нанимателя член семьи нанимателя, который вселен в жилище в соответствии со статьей 14-й настоящего закона, вправе потребовать заключения договора с ним, однако только на срок, не превышающий 10 лет.

(4) Член семьи нанимателя, заключившего договор найма в соответствии с положениями части третьей данной статьи, обязан оплатить долги предыдущего нанимателя по арендной плате и другим платежам, связанным с использованием жилого помещения.

Статья 17. Обязанности нанимателя

(1) Обязанности нанимателя следующие:

1) соблюдать условия договора найма жилого помещения;

2) использовать жилую площадь для проживания, а также для иных дополнительных целей, если таковые указаны в договоре найма жилой площади;

3) вносить арендную плату в размере и в порядке, указанном в жилищном договоре;

4) производить платежи, связанные с использованием жилой площади, с соблюдением условий договора найма жилой площади;

5) бережно относиться к жилому помещению, не ухудшать его состояние, не повреждать его и не производить в нем самовольную реконструкцию или самовольный ремонт;

6) соблюдать нормативные акты по использованию жилых помещений, в том числе требования пожарной безопасности и санитарно-гигиенические требования;

7) немедленно сообщать наймодателю о таких повреждениях или недостатках жилого помещения, которые влияют или могут повлиять на здоровье, жизнь или имущество человека;

8) освободить жилище по истечении договора найма жилища, за исключением случаев, когда наниматель заключил новый договор найма или суд удовлетворил его ходатайство принудительного выселения в бесспорном порядке;

9) обеспечить, чтобы вселенные лица соблюдали условия пользования жилой площадью, указанные в договоре найма, и по истечении срока договора освободили жилую площадь вместе с нанимателем;

10) выполнять все остальные обязательства, указанные в договоре найма жилого помещения.

(2) Если договор найма жилого помещения заключен одновременно с несколькими нанимателями путем передачи им жилых помещений в совместное пользование, наниматели несут солидарную ответственность за выполнение условий договора найма.

Статья 18. Обязанности наймодателя

(1) Наймода­тель обязан передать жилое помещение в пользование нанимателю и предоставить нанимателю возможность беспрепятственно пользоваться жилищем в течение всего периода, указанного в договоре найма жилого помещения.

(2) Наймода­тель обязан немедленно сообщить нанимателю:

1) свой адрес и предоставить другую контактную информацию, необходимую для взаимного общения;

2) сообщить о факте отчуждения жилой площади.

(3) Наймода­тель по мере возможностей обязан содержать жилой дом, в котором находится сданное внаем жилище, и обеспечивать его эксплуатацию (физическую сохранность в течение всего срока эксплуатации) в соответствии с требованиями нормативных актов, чтобы наниматель мог использовать жилище для проживания и пользоваться всеми благами, на которые он имеет право по договору найма.

(4) В случае смерти нанимателя наймода­тель обязан заключить договор найма жилого помещения с членом семьи нанимателя без изменения условий.

Глава IV Расторжение договора найма жилого помещения

Статья 19. Расторжение договора найма жилого помещения

(1) Договор найма жилого помещения прекращается:

1) по истечении его срока;

2) если жилое помещение больше не существует;

3) со смертью нанимателя;

4) при переходе нанятого помещения в собственность нанимателя.

(2) Если договор найма жилого помещения прекращается со смертью нанимателя, право найма не передается по наследству.

Статья 20. Право нанимателя в одностороннем порядке отказаться от договора найма

Наниматель вправе в одностороннем порядке отказаться от договора найма жилого помещения.

Статья 21. Право наймодателя расторгнуть договор найма жилого помещения или в одностороннем порядке отказаться от договора найма жилого помещения

Наймодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от договора найма жилого помещения, соблюдая положения статьи 26-й настоящего закона, либо расторгнуть договор, соблюдая положения статей 22, 23, 24 и 25 настоящего закона.

Статья 22. Расторжение договора найма жилого помещения при повреждении жилого помещения или дома либо иного нарушения условий использования жилого помещения

Наймодатель может расторгнуть договор найма жилого помещения, если:

1) наниматель, члены его семьи или другие занятые лица повреждают жилую площадь (в том числе ее оборудование), другие здания и помещения, переданные нанимателю в пользование в соответствии с договором найма жилой площади, или помещения общего пользования, коммуникации и оборудование, нарушают правила выполнения улучшений, в том числе ремонтных работ, упомянутых в договоре, ухудшают окружающую среду;

2) наниматель, члены его семьи или другие вселенные лица используют переданные нанимателю жилые помещения, жилые дома, другие строения и помещения для целей, не предусмотренных договором найма жилого помещения;

3) наниматель, члены его семьи или другие занятые лица иным образом нарушают условия использования жилой площади, указанные в договоре найма, либо делают невозможным или значительно затрудняют проживание в жилом помещении или жилом доме других лиц.

Статья 23. Расторжение договора найма жилой площади в связи с незаконным проживанием

Наймодатель вправе расторгнуть договор найма жилого помещения, если жилое помещение без его согласия используется лицами, не предусмотренными настоящим договором.

Статья 24. Расторжение договора найма жилой площади в связи с неуплатой арендной платы и других платежей, связанных с использованием жилья

(1) Наймодатель может расторгнуть договор найма, если:

1) наниматель не платит арендную плату, хотя ему предоставляется возможность пользоваться жилым помещением в соответствии с договором найма жилого помещения, и сумма просроченных платежей превышает двухмесячную арендную плату, если только в договоре найма не указана большая допустимая сумма просроченных платежей;

2) наниматель не вносит платежи, связанные с использованием жилого помещения и просрочка превышает два месяца, если только в договоре не указан более длительный срок просрочки.

(2) Если суд, рассматривая заявление наймодателя, принял решение о выселении задолжавшего нанимателя и членов его семьи в бесспорном порядке, договор найма жилого помещения считается расторгнутым. Если наниматель подает иск в суд, оспаривая задолженность по арендной плате, он имеет право одновременно требовать восстановления договора найма жилого помещения на оставшийся предусмотренный им срок.

Статья 25. Расторжение договора найма жилого помещения в связи со сносом или реконструкцией дома

(1) Наймодатель может расторгнуть договор найма жилого помещения, если:

1) перестройка или восстановление жилого дома технически невозможна или финансово не оправдана, и поэтому собственник жилого дома принял решение о сносе жилого дома;

2) для дальнейшей эксплуатации жилого дома необходимо его перестроить или отремонтировать и в соответствии с проектом организации работ это не может быть выполнено, пока наниматель использует жилую площадь в доме.

(2) При требовании расторжения договора найма жилого помещения в упомянутых в части первой данной статьи случаях наймодатель обязан возместить нанимателю расходы на переезд, сделанные в соответствии с договором вложения в жилое помещение, а также возместить убытки, если такие имеются.

Статья 26. Расторжение договора найма жилого помещения в связи с запретом на эксплуатацию

(1) Наймодатель может отказаться от договора найма жилого помещения, если в соответствии со строительными нормативами принято решение, запрещающее эксплуатацию жилого дома.

(2) В случае отступления от договора найма жилья в случае, упомянутом в части первой данной статьи, наймодатель обязан возместить нанимателю расходы на переселение, вложения в жилище, сделанные в соответствии с договором, а также возместить убытки, если таковые имели место.

(...)

Статья 28. Договор найма при смене собственника

(1) Если в течение срока договора найма происходит отчуждение (продажа, дарение, наследование – прим. ред.) жилого помещения, то договор найма с предыдущим наймодателем, будет обязательным для нового собственника только в том случае, если договор внесен в Земельную книгу. Если договор найма жилого помещения не внесен в Земельную книгу, он прекращает свое действие после закрепления прав собственности приобретателя в Земельной книге.

(2) Если договор найма жилого помещения не зарегистрирован в Земельной книге, но приобретателю было известно, что жилое помещение сдано в аренду, и приобретатель не желает заключать новый договор найма с нанимателем, он уведомляет нанимателя о том, что жилое помещение необходимо освободить в течение двух месяцев. Наниматель, члены семьи нанимателя и другие жильцы, а также поднаниматель, члены его семьи и другие жильцы, обязаны освободить жилище в срок, указанный в извещении.

(3) Если в Земельной книге нет записи о договоре найма жилого помещения и у приобретателя нет информации о том, заключен ли договор найма жилого помещения или кто является нанимателем, и в результате сам приобретатель не может использовать жилое помещение, то присяжный нотариус по письменному заявлению приобретателя публикует в официальном издании *Latvijas Vēstnesis* сообщение об изменении права собственности на соответствующее жилое помещение. В извещении указывается адрес жилого помещения и предлагается лицам, заключившим договор найма на это жилье, в течение одного месяца известить об этом и представить договор найма жилого помещения соответствующему присяжному нотариусу.

(4) По истечении срока, упомянутого в части третьей данной статьи, присяжный нотариус по требованию приобретателя выдает справку о том, что ни одно лицо, имеющее право снимать жилье, не подало заявку, или указывает лицо, которое подало такую заявку, и присоединяет выписку из полученного договора найма. Приобретатель жилища, который не желает заключать договор найма с нанимателем, обязан в течение одного месяца письменно уведомить нанимателя о том, что жилище необходимо освободить.

(5) Если в срок и в установленном частью третьей данной статьи порядке никто не заявил о себе, то считается, что с занесением права собственности нового владельца в Земельную книгу закончились любые упомянутые в данном законе права пользования жилым помещением на основании ранее заключенных договоров найма.

(...)

Глава VIII Административные правонарушения в сфере найма и компетенция в процессе административных нарушений

Статья 42. Создание помех к использованию нанятой жилой площади

(1) За создание таких помех, которые препятствуют нанимателю использовать жилую площадь, по отношению к наймодателю применяются денежные штрафы: для физического лица – в размере до двухсот восьмидесяти штрафных единиц, а для юридического лица – до двух тысяч восьмисот штрафных единиц (одна денежная единица – это 5 евро – прим. ред.).

(2) За создание таких неудобств, которые препятствуют нанимателю пользоваться отоплением, электричеством, холодной и горячей водой, канализацией, а также услугами по вывозу бытовых отходов, к наймодателю – физическому лицу – применяется штраф в размере до двухсот восьмидесяти штрафных единиц, а к юридическому лицу – до двух тысяч восьмисот штрафных единиц.

Статья 43. Компетенция в производстве по делу об административном правонарушении

Производство по делу об административном правонарушении в отношении нарушений, упомянутых в статье 42-й настоящего закона, до рассмотрения административного дела осуществляет Государственная полиция или полицией самоуправления, или Управой по найму. Дело об административном правонарушении рассматривается административной комиссией или подкомиссией города.

Переходные положения

(...)

2. Если после вступления в силу настоящего закона изменится собственник жилого помещения, на которое до 30 апреля 2021 года заключен договор найма, не внесенный в Земельную книгу, то действие договора продолжается до 31 декабря 2026 г. или меньше, если договор заключен на срок до 31 декабря 2026 г., то есть до окончания указанного в нем срока. Если предъявлен упомянутый в пункте 3-м настоящих переходных положений иск, то договор найма является для приобретателя обязательным вплоть до вступления в силу решения суда или указанного в решении суда срока, но не дольше, чем до 31 декабря 2036 года.

3. Договоры найма жилой площади, заключенные до 30 апреля 2021 года, вносятся в Земельную книгу в порядке, установленном главой VII настоящего закона. Если наймодатель или наниматель не могут договориться, одна из сторон может подать требование в суд, однако это должно быть сделано до 31 декабря 2026 года. Если срок найма жилого помещения не указан в договоре, такой договор может быть внесен в Земельную книгу до 31 декабря 2036 года.

4. Изменения в договоры найма жилой площади, заключенные до 30 апреля 2021 года, действие которых продолжается после вступления в силу настоящего закона, по соглашению сторон и в соответствии с положениями части первой статьи 8-й настоящего закона могут быть внесены только до 31 декабря 2026 года. Если наймодатель и наниматель не могут договориться о внесении изменений, спор подлежит разрешению в суде, но такой иск должен быть подан не позднее 31 декабря 2026 года.

5. Если договор найма жилого помещения заключен до 30 апреля 2021 года, в этом договоре не указывается срок, на который сдаются жилые помещения, и наймодатель и наниматель не могут договориться о перезаключении договора на определенный срок, то суд определяет этот срок по своему усмотрению на время не более 10 лет, но не более чем до 31 декабря 2036 года. Срок действия договоров найма, в которые до 31 декабря 2026 года не были внесены изменения или по которым до 31 декабря 2026 года не было возбуждено судебное дело, завершается 31 декабря 2036 года.

6. Если наниматель на основании бессрочного договора найма использует жилище, принадлежащее самоуправлению, то самоуправление может потребовать заключения нового соглашения об аренде жилого помещения на определенный срок, соблюдая обязательные правила самоуправления, изданные на основании 32-й статьи данного закона.

7. Если домовладелец и наниматель, которые снимают жилье в денационализированном или возвращенном законному владельцу доме, использовали его до восстановления прав собственности хозяина, не могут договориться с наймодателем об условиях, упомянутых в 4-м или 5-м пунктах настоящих Переходных положений, спор решает суд. Такой иск может быть подан не раньше 31 декабря 2023 года, но не позднее 31 декабря 2026 года.

Закон вступает в силу 1 мая 2021 года. **В**



КОГДА ОТКЛЮЧАТ ОТОПЛЕНИЕ?

В поисках компромисса: одним владельцам квартир уже жарко, другие мерзнут

Весна постепенно вступает в свои права, а значит, у жителей многоквартирных домов появляются вопросы об отключении отопления. В любом доме бывают споры по этому поводу: одним собственникам квартир жарко, другим – холодно. Кто же принимает решение об окончании отопительного сезона по конкретному адресу?

«Батареи все равно еле живы...»

«Когда уже управляющие начнут отключать отопление? – спрашивает Елена Савельева из Зиепниекалса. – Во-первых, на днях наружный градусник показал +17°C. Во-вторых, мы каждый месяц платим по 60–70 евро за теплоэнергию, а батареи все равно еле живые». Однако Ласма, соседка Елены по району, считает, что отключать тепло еще рано: «Сегодня дома было свежо, несмотря на солнечную погоду. Видимо, батареи автоматически отключились из-за высокой наружной температуры. Я только рада была, что к ночи они снова нагрелись».

А Валерия сообщила, что как раз накануне звонила с вопросом об отключении отопления своему домоуправу: «Не потому что мне жарко, а потому что потекла батарея. Теперь надо слить систему, чтобы мастера могли ее починить. Но управляющий мне сказал, что отопительный сезон завершится, когда температура воздуха ночью не будет опускаться ниже +10 градусов».

Хотелось бы сэкономить

Жителей, которые просят поскорее завершить отопительный сезон, можно понять. С одной сто-

роны, с 3 декабря 2020 года в столице действует тариф на тепло в размере 44,10 EUR/MWh (плюс НДС). Это примерно на 10% меньше, чем тепло стоило в апреле прошлого года – 48,08 EUR/MWh (плюс НДС). С другой стороны, холодные январь и февраль крепко ударили по кошельку рижан, и теперь, когда снаружи пригревает солнышко, хотелось бы сэкономить на счетах.

Но кто же позаботится о том, чтобы отопительный сезон завершился вовремя и без споров между жителями?

В правилах Кабинета министров № 204 «Условия поставки теплоэнергии», пункт 5, сказано, что «сроки начала и завершения отопительного сезона, а также введение режима ограниченных поставок теплоэнергии устанавливает самоуправление в соответствии с конкретными обстоятельствами, принимая во внимание и правила поставки и использования теплоэнергии».

По факту некоторые самоуправления, например, Ливаны, действительно ежегодно принимают отдельные решения о начале и завершении отопительного сезона. Однако в Риге это не так.

Только по инициативе жителей?

На предприятии *Rīgas siltums* поясняют, что правила, согласно которым отопительный сезон

должен быть начат или завершен при определенной среднесуточной температуре за окном, давно не существуют:

«В Риге каждый дом может принять решение о поставке тепла самостоятельно. Отопление подключается и отключается по инициативе жителей, которую поддерживает большинство собственников квартир конкретного дома. Проголосовав по вопросу отопления, жители должны информировать уполномоченное лицо дома или управляющего, который, в свою очередь, обращается в *Rīgas siltums* с заявлением о подключении или отключении тепла».

Управляющий решает вместо нас

Но мы ведь знаем, что в абсолютном большинстве многоквартирных домов жители никогда не устраивали голосования о начале или завершении отопительного сезона. Это решение вместо них принимает управляющая компания.

Например, сравнительно теплой весной 2020 года муниципальное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* начало отключение отопления в своих домах только 23 апреля. Большинство домов были отключены в срок до 29 апреля.

«Однако, подчеркивалось тогда в официальном сообщении предприятия, если владельцы квартир многоквартирного дома желают установить другую дату отключения отопления, то уполномоченный старший по дому, товарищество или общность владельцев квартир должны

Куда звонить?

Круглосуточный бесплатный телефон предприятия *Rīgas siltums*: **80000090**

принять соответствующее решение и подать его в один из центров обслуживания клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks*».

А может, пусть топят даже летом?

Как видите, централизованное отключение тепла происходит автоматически, а голосование жителей необходимо только в случае, если они хотят прервать отопительный сезон раньше или позже остальных домов.

Например, в 2019 году первый дом под управлением *Rīgas namu pārvaldnieks* был отключен от отопления уже 15 марта, то есть намного раньше остальных. Это произошло, поскольку за отключение проголосовало большинство собственников квартир.

Ну, а для особо решительных жителей есть еще один вариант: вообще не отключать отопление даже в летний сезон. Как сообщили нам на предприятии *Rīgas siltums*, в прошлом году от поставки тепла так и не отказались 60 домов. Это значит, что в теплые дни автоматические теплоузлы дома отключают отопление и батареи остаются холодными, но как только температура за окном падает (например, в холодные ночи), батареи снова «оживают». **B**

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

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