

Делаем ВМЕСТЕ!

НОВАЯ КРЫША – БЕСПЛАТНО!

Опыт дома по ул. Ислицес, 5: сдали крышу в аренду оператору мобильной связи и заработали деньги на ремонт **Стр. 12.**

КАКАЯ ПОЛЬЗА ОТ ТОВАРИЩЕСТВА?

Стр. 9.

Жители дома по ул. Брукнас, 8: «Выкупили хозяйскую землю и получили от самоуправления 80 000 евро на ремонт!»

№5 (153), май 2021

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ЭКСПЕРИМЕНТ В ЗИЕПНИЕККАЛНСЕ УЖЕ НАЧАЛСЯ

Предприниматель обещал жителям района как минимум 5-процентное снижение платы за обслуживание и заботу об их домах

Стр. 4–5.

Стр. 2.

ХОЗЯЕВА ЗЕМЛИ ПОЛУЧИЛИ ШТРАФЫ!

Центр защиты прав потребителей наказал «земельных баронов» за нечестное отношение к владельцам квартир



«КРИТИЧЕСКИ ОЦЕНИВАЙТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ!»

РТАС наказал собственников земли под многоквартирными домами за недобросовестную коммерческую практику

В начале мая Центр защиты прав потребителей (РТАС) установил, что землевладельцы из фирм *Pilsētas zemes dienests*, *Zemju pārvalde*, а также из кооперативных обществ *Centrs V*, *Ķengarags V*, *Vaidavas V*, *Purvciems V*, *Pārdaugava V* и *Meiju ceļš* с начала 2020 года предлагают владельцам квартир многоквартирных жилых домов заключать индивидуальные договоры аренды земли. Все бы хорошо, но эти договора содержат несколько несправедливых условий.

Упомянутые выше юридические лица, которые представляют собственников земли под домами, уже второй год предлагают жителям многоквартирных домов заключать с ними индивидуальные договора аренды, тогда как в обычном порядке договор аренды земли следовало бы заключать от лица всех собственников дома сразу. Таким образом земельные бароны допускают грубые нарушения нормативных актов и скатываются в недобросовестную коммерческую деятельность.

По мнению РТАС, недобросовестная коммерческая практика *Pilsētas zemes dienests* и прочих заключалась в том, что они, например:

- предлагают жителям несправедливые условия договора аренды (например, заявляют, что предлагаемый индивидуальный договор аренды земли автоматически вступит в силу, как только арендодатель внесет арендную плату за землю),
- обманывают жителей (например, заявляют, что управляющий, скорее всего, потерял их деньги, накопленные на оплату аренды за землю, поскольку хранил средства в обанкротившемся банке *PNB*),
- при предложении выкупа участка земли под домом хозяин не указывает важную для по-

требителей информацию о правовых последствиях такого индивидуального выкупа. Ведь если одни жители купят полагающиеся им идеальные доли участка, а другие нет, то отношения внутри дома усложнятся.

РТАС пришел к выводу, что заключение индивидуальных договоров аренды земли является незаконным. Ведь в нормальной ситуации все владельцы квартир конкретного дома должны платить за аренду земли по единой ставке, которая оговаривается в общем для всего дома договоре аренды.

В процессе разбирательства по этому делу РТАС пришел к выводу, что многие компании, представляющие землевладельцев, являются братьями-близнецами и применяют одинаковые методы.

РТАС наложил штраф в размере 30 000 евро на компанию *Pilsētas zemes dienests*, в размере 30 000 евро – на *Zemju pārvalde*. Кооперативные общества *Centrs V*, *Ķengarags V*, *Vaidavas V*, *Purvciems V*, *Pārdaugava V* и *Meiju ceļš* были оштрафованы на 10 000 евро каждая.

Учитывая то, что оштрафованные землевладельцы не сотрудничают с РТАС и вместо того, чтобы добровольно устранять нарушения, напротив, продолжают заниматься недобросо-

вестной коммерческой практикой, РТАС призывает потребителей проявлять осторожность при заключении индивидуальных договоров аренды земли.

Если вы даете согласие на заключение такого договора, внимательно изучите, какие платежи должны будете вносить, и уделите особое внимание следующим пунктам:

■ Предоставил ли землевладелец четкую информацию, на основании чего он передал свои права и обязанности по земле другому юридическому лицу (например, кооперативу). Получив эти сведения, оцените, не рискуете ли вы, перечисляя плату за аренду земли кооперативу, а не самому землевладельцу.

■ Критически оценивайте любые заявления землевладельцев и проверяйте, есть ли официальная информация, подтверждающая их слова (например, предсказания о том, что кадастровая стоимость земли вот-вот увеличится на 40%, поэтому землю якобы нужно выкупать срочно).

■ Если вы соглашаетесь индивидуально выкупить идеальные части земельного участка под домом, заранее оцените, как впоследствии будут строиться ваши отношения с соседями и землевладельцем. Ведь пока под домом будет находиться хотя бы квадратный метр хозяйской земли, все жители должны будут оплачивать ее аренду, так что не похоже, что индивидуальный выкуп идеальной части земли освободит вас от обязательств.

■ Будьте осторожны при заключении индивидуальных договоров аренды земли. По первичной оценке специалистов, такие договора не являются законными, поскольку все собствен-

ники квартир одного дома должны иметь один общий договор аренды земли.

■ Помните, что представители землевладельцев нарочно дают жильцам совсем мало времени на принятие решений. Не торопитесь, изучите предложение землевладельца внимательно.

■ Любые общедомовые накопления собственников квартир, в том числе и накопления на погашение арендной платы на землю, являются общей собственностью. Если землевладелец предлагает вашему дому проголосовать за то, чтобы управляющий перечислил общие накопления на аренду какому-либо юридическому лицу, отнесите к этому критически. Ведь неизвестно, например, попадут ли ваши деньги именно к землевладельцу или возникнет юридический казус, из-за которого вам придется оплачивать аренду земли повторно.

■ Землевладелец предлагает жителям заключать дистанционные договора на аренду земли. Однако РТАС обнаружил, что при этом хозяин земли не предоставляет жителям всю информацию об их правах на отказ от такого договора. Надо напомнить, что при дистанционном заключении договора потребитель имеет право отказаться от договора в течение 14 дней без всяких объяснений. Если же вторая сторона не предоставила потребителю сведений о том, как отказаться от договора в течение 14 дней, то потребитель может в одностороннем порядке отказаться от договора в течение года.

■ Если в договор аренды земли включены незаконные или нечестные условия, то они считаются недействительными со дня заключения договора. **B**

«ДВИГАТЕЛЬ ДОМА – ЭТО ЕГО ЖИТЕЛИ!»

Как жить в реновированном здании, чтобы добиться максимальной экономии тепла?

Иева ВЕРЗЕМНИЕЦЕ, руководитель отдела программ энергоэффективности *Altum*

Реновацию дома можно сравнить с покупкой новой машины. После покупки машина требует регулярного обслуживания, иначе она не сможет долго вам прослужить. Так и здание после реновации: если не обслуживать его правильно, то жители не почувствуют максимального эффекта от утепления.

Понятно, что подготовка к ремонту и сама реновация многоквартирного дома требует времени. Но даже если вы вложили в работы много сил и средств, это может не принести ожидаемых результатов. В долгосрочной перспективе здание будет энергоэффективным только при условии пра-

вильного использования и обслуживания.

После реновации дом нужно обслуживать по новым принципам. Поэтому первейшая обязанность любого управляющего после обновления дома, это пояснить всем собственникам квартир, по каким

правилам теперь эксплуатировать жилье.

Например, в процессе реновации в доме, как правило, устанавливают новые эффективные системы вентиляции, которые работают без вмешательства жителей. Это означает, что самим жильцам больше не нужно регулярно проветривать помещения квартиры. Одно это правило, если, конечно, ему следовать, уже позволяет сэкономить определенное количество теплоты.

Кроме того, все обитатели дома должны понимать, как действуют внутренние системы дома. Если в доме что-то испортилось, будь то нагревательный элемент или слой тепло-

изоляции, то каждый житель должен иметь возможность тут же сообщить об этом управляющему домом.

Представим себе, что на трубах теплоузла нет утеплителя, и ответственное лицо об этом вовремя не проинформировано. В таких случаях теплопотери начинаются уже в самом теплоузле. Как следствие, в квартиры подается слишком мало или, наоборот, слишком много теплоты, жители начинают мерзнуть или усиленно проветривать помещения. Это может привести к потере 10–30% тепловой энергии.

Важно понимать, что после реновации дома все самое главное только начинается. Ведь именно от действий жителей дома будет зависеть, будет

ли дом соответствовать требованиям энергоэффективности в будущем.

Программа повышения энергоэффективности многоквартирных домов была начата в Латвии в 2016 году. С тех пор мы в финансовом учреждении *Altum* получили от жителей 988 проектов на реновацию домов. В общей сложности в эти работы планируется вложить 420 миллионов евро. Половина или 50% затрат будет покрыта за счет гранта *Altum*.

В настоящее время ремонтные работы уже завершены в 258 домах. Это и есть те дома, в которых управляющие и жители должны заботиться о надлежащем содержании здания с целью добиться значительной экономии теплоты. **B**

КРИЗИСНАЯ ЛЬГОТА ДЛЯ РИЖАН

В Риге срок уплаты налога на недвижимость за второй квартал перенесен на 15 июня

В Рижской думе сообщили, что самоуправление снова перенесло сроки выплаты налога на недвижимость (НН) за первые два квартала этого года. Это сделано с целью оказать поддержку рижанам, пострадавшим во время кризиса Covid-19.

По обычным правилам собственники домов, квартир и земли в Риге должны были бы выплатить НН за первый квартал 2021 года до 31 марта, а за второй квартал – до 17 мая. Но из-за пандемии сроки обеих выплат перенесены на 15 июня.

Хотя сроки уплаты налога на недвижимость перенесены, налогоплательщики сохраняют возможность в случае необходимости воспользоваться дополнительными льготами, предусмотренными Законом о борьбе с инфекцией Covid-19. Каждый житель может обратиться в Управление по доходам самоуправления с заявлением о продлении срока уплаты налога до 30 июня этого года.

Рижская дума также напоминает, что у жителей по-прежнему есть возможность использовать механизмы

поддержки и налоговых льгот, действовавшие до кризиса. Дополнительную информацию можно получить по телефону **80000850**, электронной почте pip@riga.lv, на сайте Управления по доходам самоуправления <https://pip.riga.lv/visi-pakalpojumi/nin-atvieglajumi> или <https://pip.riga.lv/covid-19>.

Согласно Закону о преодолении последствий Covid-19, органы местного самоуправления имеют право менять условия уплаты налога на недвижимость, указанные в Законе о налоге на недвижимость и предоставлять жителям отсрочку.

В любом случае за несоблюдение сроков уплаты НН за 2021 год к жителям не будут применять пени. Главное условие – оплата всего налога за 2021 год должна быть произведена до 31 декабря 2021 года. **В**

САМОУПРАВЛЕНИЕ СОФИНАНСИРУЕТ РЕМОНТЫ

На программу обновления жилых домов в Риге подано 20 проектных заявок

Рижская дума разработала новую программу софинансирования, цель которой помочь владельцам квартир вкладывать средства в ремонт и повышение энергоэффективности многоквартирных домов. Заявку на участие в программе владельцы квартир могли подать до 5 мая.

В результате Рижская дума получила от жителей 20 проектов на обновление жилых домов по программе 2021–2022 гг.

По девяти адресам жители претендуют на муниципальное софинансирование для мероприятий по повышению энергоэффективности, еще 11 домов запросили софинансирование на устранение опасного состояния конструкций.

Программа работает по двухлетнему циклу: в 2021 году самоуправление рассмотрит полученные от жителей проекты, проведет их оценку, при необходимости совместно с собственниками внесет необходимые исправления и уточнения. В конце 2021 года все проекты, признанные подходящими для участия в программе, будут представлены Рижской думе, которой и предстоит выделить необходимую для софинансирования сумму из бюджета на 2022 год.

После того, как деньги из бюджета будут выделены, дома смогут приступить к ремонтным работам. Софинансирование они получат уже после того, как работы в 2022 году будут завершены.

Максимальная сумма софинансирования установлена в размере 50% от общих приемлемых затрат по проекту. Если дом проводит работы по устранению опасной ситуации, то он может получить от самоуправления до 30 000 евро на ремонт и до 5 000 евро на разработку строительного проекта. Если же в доме планируются работы по повышению энергоэффективности, например, утепление чердака или стен, то максимальная сумма софинансирования может достигать 50 000 евро, а на разработку проекта самоуправления готово выделить до 1000 евро.

Управление программой осуществляет Департамент собственности Рижской думы, а решения в рамках этой программы принимает комиссия Рижской думы по деградирующим зданиям.

Программа реализуется на основании правил Рижской думы № 22 «О муниципальной помощи для предотвращения опасности и реализации мер по повышению энергоэффективности в жилых домах Риги» и Закона о помощи в решении жилищного вопроса.

Более подробная информация о программе размещена на сайте <https://atjauno.riga.lv>. **В**

Радиаторы «KERMI» Германия скидка 25% от цены в магазине!

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

Счётчики воды, тепловые счётчики
Проверка – 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**

Оказываем услуги по обслуживанию и управлению жилыми домами!
Ждем всех, кто хочет получить выгодные предложения и тарифы!

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 **Ļaunnieki**, 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 17 июня

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

«РИГЕ НУЖЕН ТАКОЙ ЭКСПЕРИМЕНТ!»

Частное домоуправление обещало понизить квартплату для домов Зиепниеккалнса, что за этим стоит?

Марина МАТРОНИНА

В марте в Риге заговорили об эксперименте, который мог бы коснуться большинства жителей района Зиепниеккалнс. Домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs* обратилось к самоуправлению с предложением передать ему обслуживание 65 многоквартирных домов в новом Зиепниеккалнсе, которые сейчас обслуживает муниципальное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks*. Жителям обещали немедленное снижение платы за обслуживание как минимум на 5%, а также своевременное выполнение ремонтных работ по экономным ценам.

Предложение коммерческого домоуправления вызвало дискуссии, обсуждалось и жителями района, и журналистами, и депутатами Рижской думы. Мы узнали, что за этим стоит.



Домоуправлением *Rīgas namu apsaimniekotājs*, которое обслуживает около 280 домов Риги, Саласпилса и Юрмалы, руководит Игорь Трубка. Он же возглавляет Рижскую ассоциацию управляющих.

– История с нашим предложением Рижской думе очень интересная, – говорит Трубка. – Началась она в ноябре 2020 года, когда Рижская ассоциация управляющих получила письмо от Управления обеспечения коммерческой деятельности Рижской думы. В этом письме управление просило нас высказать мнение о том, целесообразно ли участие города в таких предприятиях, как *Rīgas namu pārvaldnieks*, *Rīgas serviss* и *Rīgas nami*.

Как пояснил начальник управления коммерческой деятельности РД Г. Карклиньш, самоуправление раз в пять лет и правда обязано переоценивать свое участие в обществах капитала. Таковыми обществами являются не только домоуправления, но и такие коммунальные предприятия, как, например, *Rīgas siltums*, *Rīgas ūdens* и мусорный полигон *Getliņi*.

– У членов Рижской ассоциации управляющих не было единого мнения о том, должен ли город содержать собственное домоуправление, – говорит Игорь Трубка. – С одной стороны, Госконтроль сообщает, что управление жилищными домами не является функцией самоуправления. Также и независимые аудиторы из компании *Ernst & Young* в своем аудиторском отчете о работе *Rīgas namu pārvaldnieks* рекомендуют постепенно передавать права управления домами обществам собственников или уполномоченным

лицам владельцев квартир, чтобы впоследствии нужда в муниципальном домоуправлении вообще отпала. С другой стороны, продажа или приватизация такого огромного предприятия, как *Rīgas namu pārvaldnieks*, прямо сейчас была бы сопряжена со слишком большими рисками для его клиентов.

Рижская ассоциация управляющих не дала однозначного ответа на поставленный самоуправлением вопрос. В декабре 2020 года Комитет по вопросам жилья и среды Рижской думы пришел к выводу, что самоуправление все-таки должно продолжить участие в обществе капитала *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– Во время обсуждения депутатам стало ясно, что мы не должны закрывать или приватизировать это предприятие, а должны его развивать, – говорит Эдмунд Цепуритис, глава комитета. – Кроме того, в 2020 году для *Rīgas namu pārvaldnieks* сформулирована новая стратегическая цель. Домоуправление должно «целенаправленно обеспечивать эффективные и качественные услуги, ориентированные на клиента, способствовать улучшению энергоэффективности, окружающей и общественной среды, управлять домами и обслуживать их и прилегающие к ним территории, которые находятся в собственности самоуправления, а также другие дома с прилегающими территориями, таким образом устраняя недостатки свободного рынка».



Казалось бы, и делу конец. Но эта история получила продолжение в феврале 2021 года, когда к Рижской думе обратилось домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

– Мы написали письмо на имя председателя Рижской думы Мартиньша Стакиса, – рассказывает Игорь Трубка. – В этом письме мы на-



помнили, что согласно 15-й статье Закона о самоуправлениях управление жилыми домами все-таки не является функцией самоуправления. Независимые аудиторы тоже указывают, что в будущем участие Рижской думы в *Rīgas namu pārvaldnieks* не является целесообразным. Ведь предприятие изначально создавалось как временное и должно было действовать до тех пор, пока все владельцы квартир не возьмут права управления домами в собственные руки.

По Закону о приватизации жилых домов государства и самоуправления жители обязаны были сойтись на общее собрание и принять право управления домом не позже, чем через шесть месяцев после начала приватизации. Стоит ли говорить, что в большинстве домов это не сделано?

Так что же предлагал самоуправлению *Rīgas namu apsaimniekotājs*? Неужели приватизацию домоуправления?

– Нет, мы как раз считаем, что приватизация или продажа такого предприятия станет скандалом, – говорит Игорь Трубка. – Политическая партия, которая на это пойдет, поставит крест на своей дальнейшей карьере. Главное же, что продажа *Rīgas namu pārvaldnieks* не решит накопившихся проблем. Огромное предприятие опять окажется в руках одного юридического лица. Я знаю, что покупкой муниципального домоуправле-

ния Риги уже с середины 2000-х годов интересуются немецкая, литовская и даже чешская компании.

Но приватизация опасна. Игорь Трубка говорит, что после приобретения *Rīgas namu pārvaldnieks* одна коммерческая компания получила бы право бесконтрольно принимать в домах решения вместо собственников квартир. И действительно, пока квартирладельцы не объединятся и не снимут свой дом с баланса самоуправления, на них будут распространяться жесткие правила Кабинета министров № 408 «Правила о расчете платы за обслуживание и управление жилым домом». По сути, эти правила заставляют жильцов либо подчиняться решениям назначенного местными властями управляющего, либо все-таки объединяться.

– Это очень плохой вариант для жителей, мы видим его реализацию на примере Юрмалы, – рассказывает Трубка, – где муниципальное предприятие *Jūrmalas namsaimnieks* решением городских властей было продано литовскому холдингу *Civinity*. После этого цены на обслуживание для жителей Взморья отнюдь не стали ниже, многие собственники квартир жалуются в Юрмальскую ассоциацию управляющих на то, что не получают от своего домоуправа информацию и отчеты. Наше мнение – продавать муниципальные домоуправления в Риге нельзя. Вместо этого стоит поис-

кать альтернативные модели обслуживания, которые помогут привлечь к управлению самих собственников квартир и сделать обслуживание более дешевым, эффективным и современным.



В своем письме мэру Игорь Трубка пишет, что «*Rīgas namu apsaimniekotājs* хочет участвовать в упорядочивании сферы обслуживания жилых домов Риги и создать честную конкуренцию на рынке этих услуг».

– Для этого мы предложили самоуправлению создать в Зиепниеккалнсе экспериментальный участок и передать нам в обслуживание 65 многоквартирных домов в районе между улицами Озолциема, Виенибас гатве, Ливциема и Грауду. Мы уже обслуживаем в этом районе около двадцати больших и маленьких домов, – рассказывает домоуправ.

Далее *Rīgas namu apsaimniekotājs* предложило Рижской думе осуществлять обслуживание новых домов под присмотром специально созданной комиссии, которая впоследствии могла бы дать оценку этому эксперименту, а в случае неудачи быстро его прекратить.

Что это, по мнению Игоря Трубка, дало бы собственникам квартир? Во-первых, *Rīgas namu apsaimniekotājs* уже в 2021 году гарантировал им как минимум 5-процентное снижение цены за обслуживание. Во-вторых,

практика показывает, что при переходе к частному домоуправлению начинается активное благоустройство и ремонты домов. Практически все дома, которые самостоятельно принимают решение о смене управляющего, в течение первого же года выполняют одну-две масштабные работы: замену крыши, замену коммуникаций, ремонт электропроводки и т.п.

– При этом затраты жителей на ремонты сократятся, – обещает Трубка. – В пример приведу другие дома под обслуживанием нашего предприятия. Например, в доме по ул. Валдеку, 55 в Зиепниеккалнсе предыдущий управляющий обещал его жителям заменить кровельное покрытие за 74 000 евро, а после перехода к нам дому удалось отремонтировать крышу за 25 000 евро. Крыше уже пять лет, качество ремонта всех устраивает. Другой пример – это дом по ул. Эзера, 5, которому требовалось срочное укрепление подвалов. Прежний управляющий просил за эти работы 85 тысяч евро, но после перехода к *Rīgas namu apsaimniekotājs* укрепление подвалов было проведено всего за 5 тысяч евро, причем работы велись под контролем Рижской стройуправы и при участии технических экспертов из Рижского технического университета. В результате небольшой 18-квартирный дом сэкономил 80 000 евро или около 5000 евро на каждую квартиру.

■ ■ ■

– Кроме того, у нашего домоуправления есть своя специфика. Во всех домах, которые переходят под управление *Rīgas namu apsaimniekotājs*, обязательно создается правление из активных жителей. Эти люди четко понимают, чего хотят, с ними мы согласуем все ремонтные планы и финансирование, – продолжает Игорь Трубка.

– А что делать, если у дом приходит к вам без ремонтных накоплений и требует срочного ремонта?

– Это не проблема. В прошлом году мы открыли в финансовом учреждении *Altum* кредитную линию на 450 тысяч евро именно для того, чтобы выполнять ремонтные работы в рассрочку. Жители, которые хотят, например, поменять крышу, могут составить с нашим домоуправлением график постепенной оплаты работ на 12–36 месяцев. Эти графики так популярны, что иногда за ними стоит целая очередь. В этом году мы расширили кредитную линию еще на 420 000 евро, чтобы помочь еще большему количеству домов.

– Вы так просто хотели перенять 65 многоквартирных домов в Зиепниеккалнсе. Думаете, справились бы?

– Уверен в этом, потому что *Rīgas namu apsaimniekotājs* не первый раз участвует в таких проектах. В 2013 Государственное агентство недвижимости проводило конкурс на обслуживание государственных непричастных домов, мы выиграли и приняли на обслуживание сразу 73 дома, многие из которых находились

в плохом состоянии. Однако мы не только управляли этими домами, но и помогли жителям объединиться и самим перенять права управления. В результате такого объединения уже сами собственники квартир выбрали нас в качестве управляющих на следующий срок. Также мы в прошлом переняли десятки домов в Саласпилсе, где самоуправление ликвидировало собственное муниципальное домоуправление и по конкурсу передала права управления домов коммерческим домоуправлениям. Дома Саласпилса остаются с нами уже с 2006 года.

– Самоуправление Риги не откликнулось на ваше предложение по эксперименту в Зиепниеккалнсе. Что будет дальше?

– Жители домов Зиепниеккалнса постоянно обращаются к нам и сами, интереснось возможностями перейти под управление *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Вы же понимаете, что в районе работает сарафанное радио. Люди видят, что в соседнем доме происходит что-то интересное. Например, видят, что была выкуплена хозяйская земля по ул. Ислицес, 5, ул. Ислицес, 12, ул. Брукнас, 8. Или запланированы реконструкция детской площадки и установка освещения двора по ул. Биксту, 6 и ул. Каплавас, 5. Или прошел ремонт крыши по ул. Валдеку, 55. Люди начинают интересоваться, можно ли выполнить такие работы и у них в доме. Да, можно, и даже по выгодной цене.

– А за счет чего, позвольте спросить, складывается эта выгодная цена?

– Понимаете, к нам переходят дома, собственники которых проголосовали за перенятие права управления домом и сами выбрали нас как обслуживающую организацию. Законы в сфере управления действуют так, что сразу после объединения жители начинают самостоятельно принимать многие решения по дому и потому экономят средства на самых элементарных работах. У нас любой рабочий по указанию старшего по дому имеет право пойти в магазин и выбрать деталь, гвозди, стройматериалы и т.п. по самой выгодной цене. А муниципальные домоуправления должны для этого проводить громоздкие конкурсы, в результате чего жители самой выгодной цены не получают.

– Что делать владельцам квартир, которые задумались о перенятии дома и, возможно, смене управляющей компании?

– Для сравнения они могут обратиться к нескольким домоуправлениям и запросить у них сметы на обслуживание. Это бесплатная услуга. У *Rīgas namu apsaimniekotājs* можно запросить такую смету и получить консультации специалистов по телефону **67893079**, электронной почте **info@rna.lv**. Офис компании находится в Риге, по ул. Гоголя, 5, но в данный момент личный прием жителей ведется по предварительной записи. **В**

«ТЕПЕРЬ ЭКОНОМИМ НА ОТОПЛЕНИИ!»

Ул. Валдеку, 55: в чем заключается работа уполномоченных представителей дома?

Лиене ВАРГА

В Латвии есть многоквартирные дома, в которых ежегодно проходят важные ремонтные работы и благоустройство. Опыт рижской многоэтажки по ул. Валдеку, 55 показывает, что таким домам помогает наличие технически грамотных жителей, готовых поработать на общее благо.

Откуда такие цены?

Стотридцатиквартирный дом 119-й серии по ул. Валдеку, 55 был заселен в 1990-м году. Дом сравнительно новый, но без ремонтов ему не обойтись.

– Например, к 2015 году у нас начались проблемы с крышей, – рассказывает один из старших по дому, Александр Травков. – Покрытие, старая советская мастика, за 25 лет эксплуатации облезла, во время сильных дождей случались протечки.

Крышу надо было ремонтировать. Домоуправление, которое на тот момент обслуживало Александра Травкова и его соседей, составило и прислало смету на ремонт. По этой смете жители должны были заплатить за новую крышу 72 тысяч евро.

«Собирайте общее собрание!»

– Это была неприемлемая для нас цена! – комментирует старший по дому. – Когда я обратился к юристу домоуправления с вопросом, откуда такие расценки, то получил ответ, что предприятие действует в соответствии с правилами Кабинета министров, и жители могут оспорить его предложение только решением общего собрания.

Увы, домоуправление требовало у дома решение общего собрания не только по вопросу дорогостоящего ремонта крыши. Общее решение нужно было и по другим ремонтным работам, которые не устраивали жителей, и вообще по любому вопросу благоустройства дома, говорит Александр:

– Но регулярно устраивать общие собрания в трехподъездном доме, это почти невыполнимая задача. К тому же в нашем доме 25–30% квартир сданы внаем, их настоящие собственники находятся за границей и не участвуют в принятии решений.

А решения требовались, и немедленные, в противном случае жителям грозили огромные расходы. По словам Александра, предыдущий управляющий ежегодно составлял дому план ремонтных работ по очень высоким ценам:

– Некоторые цены были завышены в два-три раза по отношению к рыночным. Скоро мы поняли, что каждый раз оспаривать эти планы не сможем. Это стало одной из причин, по которой мы к 1 декабря 2015 года переняли права управления домом и выбрали новое домоуправление.

Выбрали четырех уполномоченных

Для того, чтобы заручиться согласием соседей на начало новой жизни, в 2015 году Александр лично обошел все 70 квартир и разъяснил обстановку.

Важным аргументом в пользу перехода к новому управляющему стало понижение цены на обслуживание (предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs* предложило обслуживать жителей по цене в 0,38 евро с квадратного метра, что по сравнению со сметой прежнего домоуправления давало экономию в размере 0,09 евро с «квадрата»).

Но не менее важным фактором было и наличие в доме технически образованных людей, готовых войти в домовый комитет.

– Собственники квартир проголосовали за назначение четырех уполномоченных представителей дома. В комитет вошли двое мужчин с техническим образованием. Например, я закончил строительный техникум, где изучал инженерно-техническое устройство зданий, а второй уполномоченный Удо Межулис закончил Рижский политехнический институт, – рассказывает Александр.

Соглашаясь на переход к новому домоуправлению, собственники квартир по ул. Валдеку, 55 дали своим доверенным представителям вполне определенные полномочия. Членам домового комитета доверили четыре функции:

- представлять интересы жителей во всех обслуживающих организациях,
- требовать аудита от обслуживающих организаций,
- вместе с обслуживающей организацией выбирать исполнителей ремонтных работ по трехстороннему договору,
- рассматривать сметы строительных организаций и иметь право подписи.

И надо сказать, что работы у доверенных представителей дома хватает. Ведь теперь все ремонты в доме проходят по утвержденному ими плану и под их надзором.

Почему не товарищество?

– Александр, почему жители вашего дома не создали товарищество?

– Это было осознанное решение. В домах, где управление перенимает товарищество, многие важные вопросы решают два-три человека – члены правления. Хорошо, если в товариществе есть свои технические специалисты, которые могут выбрать правильную тактику в вопросе ремонтов. Но ведь часто в правление входят продавцы, учителя, бывшие юристы, гуманитарии, которым трудно оценить сметы на строительные работы.

– Как принимают решения в случае вашего дома? Например, как вы решаете, какой фирме доверить замену окон или ремонт ступенек?

– У нас при выполнении ремонтных работ существует взаимный контроль между уполномоченными представителями дома и *Rīgas namu apsaimniekotājs*. В связке

Начало на стр. 5.

«ТЕПЕРЬ ЭКОНОМИМ НА ОТОПЛЕНИИ!»

с домоуправлением мы для выполнения любого ремонта заключаем трехсторонние договора (такие договора подписывают уполномоченные представители дома, представители домоуправления и строительная организация).

– Какая в этом выгода?

– При такой схеме представители дома не могут зависеть сметы ремонтных работ, даже если захотят, потому что главный инженер домоуправления этого просто не допустит. В свою очередь, если домоуправление предложит нам строительную фирму с завышенной сметой, то такую смету не пропустят уполномоченные представители дома.

Сэкономили на крыше 48 000 евро

По этой схеме дому по ул. Валдеку, 55 удалось выполнить полтора десятка ремонтных работ.

– Первой нашей заботой была крыша. Вместе с *Rīgas namu apsaimniekotājs* в мае 2016 года мы поменяли крышу за 24 тысячи евро. Как я уже рассказывал, прежний управляющий брался выполнить эту работу за 72 тысячи евро, так что мы сразу сэкономили для жителей почти 50 тысяч евро.

– За счет чего достигнута такая экономия, может, за счет качества работ?

– Ни в коем случае. Крыша нашего дома была покрыта современной двухслойной мастикой. Мы со вторым уполномоченным представителем дома Удо Межулисом проверяли все этапы работ, постоянно осматривали крышу и подписывали документы по каждой операции. Со времени выполнения ремонта прошло пять лет, качеством новой крыши мы по-прежнему довольны.

– За какие ремонты вы взялись, когда решили главную проблему?

– Перенимая обслуживание нашего дома, предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs* разрешило нам выполнить ремонтные работы на 6000 евро, так сказать, в рассрочку. Мы решили пол-

ностью заменить чугунные трубы ливневой канализации на чердаке, поскольку они заросли на 50–70%, были забиты мусором и не справлялись с отводом воды. Далее мы заменили водомерный узел, поставили новые внутренние двери в тамбурах подъездов, а также утепленные двери в подвале и двери в помещение мусоропровода. Кстати, теперь двери в помещения мусоропровода открываются у нас при нажатии кнопки из подъезда. Это сделано, чтобы защитить мусорные контейнеры от вандалов и поджигателей.

– Известная для Зиепниекалнса проблема...

– Кроме того, мы за счет накоплений жителей поставили в подъездах кодовые замки, причем у каждой квартиры имеется свой код доступа в дом. Дальше заказали 12 новых окон в подвалах, что теперь помогает нам сохранить тепло. Ну и надо упомянуть, что мы провели ремонт ям на дороге вокруг дома.

– Почему не поменяли дорожное покрытие целиком?

– Ремонт дороги – это очень дорогая работа. Для примера скажу, что одна из опрошенных нами строительных фирм предлагала провести полную замену покрытия за 32 000 евро. Но пока мы сэкономили, проведя локальные ремонты ям.

– Какие еще ремонты провели с экономией средств?

– Мы заменили светильники в подъездах и поставили энергоэкономические лампочки. Экономия получилась не слишком большой, поскольку основная часть общей электроэнергии уходит на работу теплоузла и лифта, а не на коммунальное освещение. Но есть интересная подробность: когда мы установили светильники повыше, в доме перестали пропадать лампочки.

Перебоев не бывает

А два года назад в доме по ул. Валдеку появилась насосная станция, предназначенная для увеличения напора воды.



История насосной станции началась после того, как Рижская дума разрешила предприятию *Rīgas ūdens* снизить давление воды. Если раньше вода подавалась в дома под давлением 4,4 кг/см², то со временем давление снизилось до 4 кг/см², а в последние годы упало до 3,6 кг/см².

При таких условиях жители верхних этажей дома по ул. Валдеку, 55 заметили, что в часы максимального потребления напора горячей воды им не хватает.

– Поскольку происходило завоздушивание всей системы, мы решили установить в подвале насосную станцию и поддерживать давление воды на уровне 4,2 кг/см², – рассказывает Александр Травков. – Станция *Grundfos* с двумя насосами стоила нам 4300 евро, общая стоимость проекта, включая выкладку фундамента для станции, укрепление помещения, проводку электричества, установку защитного узла и необходимого подсоединения к водопроводу, составила примерно 8600 евро. Для сравнения скажу, что снять в доме по соседству такую же станцию поставили просто на пол, в помещении без защиты, и списало со счета дома сразу 15 000 евро.

Сейчас вода поступает на верхние этажи дома без перебоев, и жители, конечно, довольны.

«Мы платим за отопление меньше, чем соседи!»

Но и это еще не все работы, которые активные жители выполнили в своем доме за последние шесть лет. Александр сам много лет работал в компании *Rīgas siltums* и потому особо гордится тем, как налажена отопительная система дома.

– Без хвастовства скажу, что в нашем доме самая низкая плата за отопление среди домов 119-й серии Зиепниекалнса. В самые холодные месяцы минувшего сезона плата не превышала 0,89 евро с квадратного метра, тогда как соседние дома платили по 1,12–1,60 евро.

– Как удалось достичь такой экономии?

– В прошлом проблемы были и у нашего дома. До 2015 года жители имели свободный доступ к подвалам и чердакам, могли нанимать сомнительные компании, отключать стояки и бесконтрольно устанавливать в доме батареи несоответствующего размера. В результате нагрузка на отопительную систему дома возросла, а дельта Т (разница температуры между подачей и обратной) на некоторых стояках составляла 12–14 градусов. Такая разница говорит о неэффективной работе отопительной системы. Но мы поставили новый циркуляционный насос на отопление, и благодаря увеличению скорости потока дельта Т у нас снизилась до 7–8 градусов. Одновременно уменьшились и счета за отопление.

– Каких вложений это потребовало от жителей?

– Работы провело предприятие *Rīgas siltums*, новый насос стоил нам около 1000 евро.

В идеале, говорит Александр, домоуправления должны следить за дельта Т в каждом доме Латвии и при необходимости сами предлагать собственникам установку более мощных циркуляционных насосов. Эта небольшая работа помогает жителям экономить тысячи евро на оплате счетов. Но, к сожалению, в большинстве домов, чтобы добиться таких работ, по-прежнему нужно вмешательство самих жителей. **B**



В нашем доме самая низкая плата за отопление среди домов 119-й серии Зиепниекалнса.

«МЫ ТРЕБУЕМ СПРАВЕДЛИВОСТИ!»

Жители дома по ул. Озолциема, 56, к.1 обратились в суд против прежнего управляющего

О. БЛУКИС

В 2019 году жители рижского дома по ул. Озолциема, 56, к.1 переняли свой дом с баланса самоуправления и выбрали новую обслуживающую организацию. Прошло всего два года, а у дома уже есть новая крыша, обновлена система коммунального электроснабжения, отремонтирован и выложен брусчаткой тротуар.

В доме по ул. Озолциема, 56, к.1 в рижском Зиепниеккалнсе два подъезда и 70 квартир. Несколько лет назад этот большой дом столкнулся с серьезными проблемами в обслуживании, после чего собственники квартир приняли решение о смене управляющего.

Проблемы с крышей

– В 2016 году домоуправление, в то время обслуживавшее наш дом, провело по нашему адресу смену кровельного покрытия, – рассказывает старшая по дому **Наталья Коптенкова**. – Однако при ремонте крыши строители домоуправления допустили брак.

Специальная мастика, которой ремонтники покрыли крышу по ул. Озолциема, 56, к.1, начала вздуваться. Мастера вернулись на крышу, прокололи пузыри, но стало только хуже: материал покрытия стал рваться и на крыше обнажились участки голого бетона.

Надо сказать, что прежний домоуправ не принял изуродованную крышу в эксплуатацию и даже обещал жителям, что недоделки будут устранены до 20 октября 2018 года.

– Но исправлений мы не дождалась, – говорят жильцы сегодня. – Зато управляющий, так и не подписав приемо-сдаточный акт на крышу, все равно отчислил из нашего накопительного фонда полную стоимость ремонта – 16 600 евро.

Видя такие дела, собственники квартир задумались, а не сменить ли управляющего на другого, который будет прислушиваться к их мнению и при котором они смогут сами контролировать средства дома.

Повторный ремонт в кредит

В 2019 году дом перешел под обслуживание компании *Rīgas namu apsaimniekotājs* и первым делом поднял именно вопрос о крыше. Хотя с прежнего ремонта прошло всего три года, было ясно, что крышу по ул. Озолциема, 56, к.1 нужно снова менять.

– Мы оказались перед выбором: или опять покрыть крышу мастикой, что было бы дешевле, или использовать более долговечный материал, – говорит старшая по дому. – В результате собственники квартир проголосовали за покрытие крыши качественным толем, что стоило 27 000 евро. Для выполнения работ *Rīgas namu apsaimniekotājs* предложил нам кредитную линию финансового учреждения *Altum*, мы согласились и взяли на себя обязательства расплатиться за три года. Для каждого собственника был проведен индивидуальный расчет платежа, который зависел от площади квартиры.

Жители дома по ул. Озолциема, 56, к.1 должны вносить ежемесячные платежи за крышу в течение еще двух лет. Эти взносы составляют примерно 0,20 евро с квадратного метра жилплощади или 10 евро в месяц на среднюю двухкомнатную квартиру.

За халтуру надо отвечать

Но не исключено, что эти деньги вернуться в кошельки собственников квартир. По требованию жителей юристы *Rīgas namu apsaimniekotājs* подготовили от их имени исковое заявление в суд.

В этом заявлении собственники квартир требуют, чтобы прежний управляющий ответил за некачественный ремонт крыши. По мнению квартировладельцев, старый домоуправ должен компенсировать им расходы на повторную замену кровельного покрытия – около 27 000 евро.

– Это было бы только логично, – считает **Наталья Коптенкова**, – ведь если бы прежнее домоуправление сразу обеспечило нам качественный ремонт, то жителям не пришлось бы платить за крышу дважды.

По мнению юристов *Rīgas namu apsaimniekotājs*, в этой ситуации действительно нарушены и законы, и права жителей. Ведь предыдущий управляющий домом, не приняв крышу в эксплуатацию из-за допущенной строителями халтуры, не должен был списывать с накопительного счета дома полную стоимость работ.

За такие вещи нужно отвечать.

Сотрудничество с *Rīgas siltums*

За два года после смены управляющего в доме по ул. Озолциема, 56, к.1 состоялся не только ремонт крыши, хватает и других положительных изменений.

Например, собственники квартир проголосовали за переход к *Rīgas namu apsaimniekotājs* только при условии, что техническое обслуживание внутренних сетей дома будет осуществлять предприятие *Rīgas siltums*.

– Хочу сказать спасибо за прекрасную работу **Василию Касаджикову**, который возглавляет подразделение *Rīgas siltums* по нашему району, – отмечает старшая по дому. – Это предприятие обслуживает наши электросети, холодный и горячий водопровод, канализацию и систему теплоснабжения. Все, что делают представители *Rīgas siltums*, они делают вовремя и четко, а жители дома платят за их услуги по 0,07 евро с квадратного метра в месяц.

Большой плюс сотрудничества с *Rīgas siltums* заключается в наличии смет на самые незначи-

тельные работы. **Наталья Коптенкова** говорит, что эта организация согласует с ней сметы даже на ремонты стоимостью меньше 10 евро и приступает к работам не раньше, чем старшая по дому письменно предложение одобрит.

– Первую работу *Rīgas siltums* выполнил в нашем доме уже в 2019 году, – рассказывает жительница, – предприятие провело нам замену всей электропроводки на лестничных клетках. Сейчас в электрошкафах наведен идеальный порядок, заменены все автоматы, убраны ненужные провода. Все работы были проведены всего за две недели, мастера убрали за собой весь мусор.

В 2020 году в доме по ул. Озолциема, 56, к.1 была заменены трубы канализации в подвале. В планах на текущий год замена горячего водопровода на чердаке.

Не только коммуникации

Но, конечно, **Наталья Коптенкова** и другие жители дома за два года позаботились не только о внутренних коммуникациях дома. За счет общих накоплений были установлены пластиковые окна в помещениях колясочных, двери в колясочные и подвалы.

– Почему мы решили поставить двери в колясочную? Во-первых, мы там проводим собрание, во-вторых, люди могут хранить там велосипеды и коляски. Ключи есть у старших по подъезду, – поясняет старшая по дому.

А еще у дома проведен ремонт тротуара, теперь вместо разбитого асфальта у дома появилась аккуратная плитка.

«Не заставляю, а напоминаю»

Может показаться, что дела в перенятых домах идут как по маслу, но это, конечно, не так. Активные жители постоянно сталкиваются с проблемами

и должны искать им решение. Одна из таких проблем – это коммунальные долги соседей.

– Когда в 2018 году прежний управляющий узнал, что мы хотим перенять права управления домом и уйти к другой обслуживающей организации, он перестал перечислять полученные от жителей деньги поставщикам услуг, – вспоминает **Наталья**. – За четыре месяца с ноября 2018 года по февраль 2019 года старый управляющий не перечислил компании *Rīgas siltums* ни цента из денег, которые продолжал получать от жителей.

Домоуправ объяснил свои действия тем, что несколько собственников квартир в доме якобы не платили за тепло, поэтому он в течение нескольких лет выплачивал *Rīgas siltums* собственные средства, которые и решил получить обратно, удерживая платежи всех собственников квартир. Но **Наталья** считает, что это в корне неправильно:

– Управляющим не должен вкладываться в оплату коммунальных услуг. У него совсем другая задача – эффективно и своевременно взыскивать долги с неплательщиков. Наш старый управляющий этим не занимался.

В результате действий прошлого управляющего за домом скопился общий долг за тепло, которые лег на *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Но сейчас этот долг частично уже оплачен, ситуация с индивидуальными долгами тоже стабилизировалась.

– Сейчас в нашем доме есть несколько квартир, за которыми время от времени может скапливаться долг, – рассказывает **Наталья**. – Но я знаю об этом и к таким жильцам захожу. Нет, я не заставляю их платить, террором не занимаюсь и даже не напоминаю о долге. Вместо этого я объясняю, что по действующим законам человека, который не платит за квартиру, просто выселяют. Если собственник не хочет лишиться квартиры из-за долга в 1000 евро, то надо придумывать, как постепенно рассчитаться. **В**



«В ПЛАНЕ – УТЕПЛЕНИЕ ТОРЦА»

Ул. Брукнас, 12:
небольшой дом на 40 квартир
тоже может накопить средства
на крупные ремонты

Лиене ВАРГА

Многие ли рижане могут сказать, что искренне гордятся своим домом? А вот жители дома по ул. Брукнас, 12 не просто им гордятся. Они считают свою многоэтажку лучшей в районе Зиепниекалнс.

Торец утеплен по трехстороннему договору

До 1 сентября 2020 года домом по ул. Брукнас, 12 управляло муниципальное домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks*. Несмотря на проблемы в обслуживании, жители очень благодарны отдельным работникам участка *Zemgale*, например, Галине Ратнице, которая в прошлом помогала дому организовать ремонтные работы по трехсторонним договорам. Исполнителей работ выбирал домовый комитет из трех человек, в который входят Янис, Татьяна и Лариса.

– Например, еще находясь под управлением муниципального предприятия *Rīgas namu pārvaldnieks*, жители нашего дома решили утеплить один торец здания, – рассказывает член домового комитета Лариса. – Мы сами выбрали фирму, которая выполнила эти работы по трехстороннему договору. Заказчиками работ выступали жители, домоуправление только оплатило услуги строителей.

Надо сказать, что торец дома по ул. Брукнас, 12 действительно отличается от утепленных торцов других домов. Строители соблюли все технологии, чтобы исключить появление «мостиков холода», обеспечить вентиляцию внутренних слоев утеплителя и удаление из материала лишней влаги. Благодаря этому в доме сразу стало теплей.

Переплатили в два с половиной раза

Но сотрудничество жителей с *Rīgas namu pārvaldnieks* не всегда складывалось удачно. Например, несколько лет назад управляющий предложил дому установить насосную станцию для повышения давления воды. Лариса вспоминает, что провела опрос жителей и выяснила, что даже на верхних этажах дома особых проблем с подачей воды не наблюдается. Но на всякий случай, раз уж зашел такой разговор, старшая по дому провела опрос коммерческих фирм и выяснила, сколько будет стоить установка насосной станции, если ее закажут сами собственники квартир:

– Мы нашли компанию, которая обещала поставить насосную станцию всего за 4600 евро.

Но до работ дело не дошло, поскольку летом я уехала из Риги. А по возвращении я узнала, что всем жителям выставлены счета... за насосную станцию, которую несмотря на наши возражения в доме поставил *Rīgas namu pārvaldnieks*.

Причем насосная станция от домоуправления стоила в два с половиной раза дороже, чем на свободном рынке. Жители в добровольно-принудительном порядке заплатили за нее 11 600 евро.

Да, о всех приключениях дома так просто и не рассказать, говорит Лариса. Например, прежнее домоуправление предлагало им потратить внушительную сумму на ремонт лифтовой кабины.

– Я специально пошла в соседний дом, где *Rīgas namu pārvaldnieks* уже выполнил такой ремонт, – рассказывает жительница. – Оказалось, что за эти деньги домоуправление обеспечило дому всего лишь новую панель управления лифтом, зеркало и новый линолеум в кабине. Мы еле отказались от таких работ, зато позже добились от домоуправления замены действительно важных лифтовых механизмов.

Ответа не дал даже KNAB

А долги жителей? С долгами при прежнем домоуправлении тоже было не гладко.

– Например, к 2008 году в доме имела квартира, за которой накопился долг в размере 13 000 евро, – говорит Лариса. – Сколько мы ни писали, сколько ни ходили на прием к руководству домоуправления *Zemgales nami* (это домоуправление в 2010 году вошло в объеди-



ненное муниципальное предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks*), но не могли добиться того, чтобы управляющий подал на неплательщика в суд. В участке мне откровенно отвечали: «Домоуправлению невыгодно судиться с таким должником, потому что человека выселят, квартиру продадут с аукциона, а все деньги отправят на уплату его ипотечных долгов. Домоуправление от этого не получит ни цента!»

Наконец после 2008 года управляющий подал в суд на должника-рекордиста. Но Лариса говорит, что до сих пор не знает, каким было судебное решение:

– Мне отвечают, что это решение – коммерческая тайна. Я не понимаю: мы собственники дома, с нас снимают деньги, а информации не дают. Мы написали даже в Бюро по предотвращению и борьбе с коррупцией (*KNAB*), но ответа не получили...

«Хотим жить хорошо!»

После нескольких сложных ситуаций с *Rīgas namu pārvaldnieks* жители дома по ул. Брукнас, 12 решили перенять дом с баланса самоуправления и выбрать нового управляющего. Разговоры об этом начались еще в 2019 году, но сроки перехода сдвинулись из-за пандемии. Наконец с 1 сентября 2020 года дом стал клиентом домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

– Изменилось ли что-нибудь в нашем доме за эти девять месяцев? Да, изменилось, – считает Лариса. – Главное: сейчас никто не навязывает нам ремонты. Мы сами решили, что уже в 2021 году постараемся утеплить второй торец дома. Это дорогая работа, стоит около 30 000 евро, но и эффект от нее для дома очень большой.

Сейчас жители проголосовали за повышение взносов в общий накопительный фонд до 0,35

евро с квадратного метра. Да, накопления небольшие, но ведь в доме всего 40 квартир и по-другому на крупные работы деньги не собрать, считает старшая:

– Если отдельные жители спрашивают, почему нам не сидится на месте и зачем мы все время планируем какие-то ремонты, я отвечаю просто: «Мы не хотим жить в свинарнике». Посылаю их в некоторые дома Зиепниекалнс, чтобы посмотрели, как живут люди, которые не хотят делать ремонтные накопления: выбитые ступеньки, обшарпанные стены, двери из картона... Но, в конце концов, если человек не хочет заботиться о своем доме, он всегда может продать квартиру по хорошей цене и купить другую, в такой же многоэтажке, но где никто не будет его дергать. Поверьте, на квартиры в нашем доме всегда найдется покупатель.

Жизнь по собственному плану

Когда в доме появляются новые жильцы, Лариса спрашивает, почему они выбрали именно Брукнас, 12. Ответ почти всегда один: «Мы ходили по многим домам, но именно ваш оказался нам самым уютным». И ведь правда, даже межпанельные швы по Брукнас, 12 отремонтированы аккуратней, чем в соседних домах.

– Мы специально искали фирму, которая выполняла эти работы не просто хорошо, но и эстетично, – говорит на это Лариса.

В планах дома по ул. Брукнас, 12 не только утепление торца, но и ремонт крыши. По поводу этих работ они обращались в Рижскую думу в надежде получить софинансирование по программе повышения энергоэффективности. Однако оказалось, что самоуправление готово выдать грант только на утепление чердака (мол, именно эта работа принесет дому наибольшую экономию тепла).

– Но мы не согласны. У домов 119-й серии и так теплые чердаки, – считает Лариса, – к тому же в соседних домах слой утеплителя на чердаке очень быстро слеживался, повреждался и приходил в негодность. А еще наши жители опасаются, что легкие частицы утеплителя будут попадать в вентиляцию, оттуда – в квартиры и в наши легкие.

Словом, от такого проекта дом решил воздержаться. А утепление торца он и своими силами проведет (новое домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs* обещает, что жители смогут расплатиться за этот ремонт в рассрочку). Ведь теперь, когда собственники квартир увидели реальную пользу от уже выполненных работ, они не боятся действовать по собственному плану. **B**



«МЫ ВЫКУПИЛИ ХОЗЯЙСКУЮ ЗЕМЛЮ!»

Дом по ул. Брукнас, 8: общий «кошелек» собственников квартир находится в руках товарищества

Илона МИЛЛЕР

Создавать ли в доме товарищество собственников и какие преимущества это дает? В доме по ул. Брукнас, 8 в рижском районе Зиепниекалнс товарищество создано десять лет назад. За это время жители вложили в ремонт более 160 тысяч евро и выкупили хозяйскую землю под домом.

Выгодное предложение

Дом по ул. Брукнас, 8 большой, в нем 160 квартир. Однако собственники умеют найти общий язык и постоянно улучшают состояние дома.

– Мы создали товарищество собственников квартир в 2011 году, когда домом управляло муниципальное домоуправление, – рассказывает Сергей Богданов, член правления товарищества. – К объединению нас подтолкнули действия хозяина земли, который затребовал от нас повышенную арендную плату – по 15 латов в месяц с квартиры.

После создания товарищества жители сменили управляющего и выбрали компанию *Rīgas namu apsaimniekotājs*, которая сумела сделать дому выгодное предложение по оплате за обслуживание.

– Почему вы не стали обслуживать собственный дом силами товарищества?

– Во-первых, для того, чтобы самим обслуживать такую машину на 160 квартир, нужен специалист со специальным образованием и сертификатом. Во-вторых, как мы (правление) посчитали, для одного дома нерентабельно переходить на самостоятельное обслуживание, потому что в таком случае надо содержать управляющего, электрика, сантехника, бухгалтера, платить зарплаты.

Прямые договора с поставщиками

– Что же дому дает наличие товарищества?

– Именно у товарищества находится наш «кошелек». Все деньги, которые жильцы перечисляют за квартиру, попадают на счет товарищества, и я лично осуществляю оплату всех счетов. Именно у товарищества заключены прямые договора с компаниями по вывозу мусора, с *Rīgas ūdens* и *Rīgas siltums*. Главное же преимущество заключается в том, что сами владельцы квартир могут выбирать обслуживающую компанию, и если управляющий их не устраивает, они могут его поменять.

– Решения о том, в какие работы вкладывать общие накопления жителей, тоже принимает товарищество?

– Конечно, на мелкие и срочные ремонты решение принимает правление, крупные проекты мы проводим только через общее собрание всех собственников квартир.

– Что изменилось в доме за десять лет работы товарищества?

– После смены обслуживающей организации в 2011 году мы стали сами использовать накопительный фонд на счете общества. Здесь мы столкнулись с тем, что вложить деньги жителей с максимальной отдачей – это непросто. Для этого мы сами искали исполнителей многих ремонтных работ, например, для замены окон в подъездах, установки новых дверей. Со временем у нас накопился приличный ремонтный фонд, и были разные мнения о том, как его потратить. Например, часть жителей предлагала сделать ремонт в подъездах, но мы ведь понимаем, что этот ремонт, в общем-то, недолговечный.

160 000 евро – в ремонт

– Как вы поступили с накоплениями?

– В 2018 году началась программа Рижской думы, в рамках которой самоуправление предлагало 50-процентное софинансирование работ по ремонту и благоустройству зданий. Тут мы очень удачно вложили накопленные средства жителей, выполнив сразу четыре проекта на общую сумму 160 тысяч евро, причем половину этих средств выплатила Рижская дума. На эти деньги мы провели ремонт в подъездах, ремонт крыши, ремонт лифтовых кабин и заменили трубы верхней и нижней разводки холодной и горячей воды. Самым затратным оказался именно косметический ремонт четырех подъездов, который в общей сумме обошелся в 90 тысяч евро.

– Вы лично составляли проекты на участие в программе муниципального софинансирования?

– Да, я и члены правления выжирали фирмы для выполнения этих работ, я оформлял проекты и отвозил на конкурс и затем лично ездил в Ратушу получать договора о софинансировании (свидетельство о выделении гранта). Я думаю, в Зиепниекалнсе мы были самым активными и успешными участниками этой программы. Правда, на пятый проект самоуправление уже не выделило нам деньги, поскольку финансирование программы уже сворачивалось.

– Каковы сегодня накопительные взносы жителей вашего дома?

– Сейчас мы платим в ремонтный фонд примерно 0,15 евро с квадратного метра жилплощади, что позволяет нам накопить около 1500 евро в месяц. Но учтите, что из этих денег выплачивается и зарплата одного члена правления общества (как старшего по дому). Жители сами за это проголосовали, справедливо посчитав, что эта работа должна оплачиваться. Старший по дому должен постоянно находиться в контакте с обслуживающей компанией, контролировать, требовать, напоминать и проверять те работы, которые указаны в договоре по обслуживанию, находить и выбирать лучшие фирмы для ремонтных работ – проще говоря, экономить деньги собственников квартир.

Как выкупить хозяйскую землю?

– А какие работы в доме вы выполнили без участия самоуправления?

– Очень важно то, что мы буквально на днях закончили процесс выкупа хозяйской земли под нашим домом. История началась год назад, когда хозяин сдал землю напротив дома в аренду компании *CityParks*. Эта компания устроила на улице вдоль нашего дома платную стоянку для автомобилей со стоимостью абонеента 35 евро в месяц. Мы, конечно же, возмутились, начали торговаться с землевладельцем (первоначальная цена за участок была 152 000 евро) и договорились о выкупе земли по кадастровой стоимости – 83 000 евро. Владельцы средней двухкомнатной квартиры должны были выплатить около 450 евро, трехкомнатной – около 550 евро.

– Не такая уж маленькая сумма!



– Да, но теперь эта земля наша и налог мы будем платить только 1,5%, а не 6%, как было раньше. Когда хозяин лишил дом стоянки, собственники квартир подавляющим большинством голосов, более 75%, поддержали выкуп участка. На оформление сделки у нас ушел год, причем жители могли расплатиться за землю либо сразу, либо с рассрочкой до пяти лет под 4,5% годовых. Из 160 квартир примерно 120 уже расплатились за выкуп, а примерно 15 квартир оформили рассрочку на срок от полугодя до пяти лет.

Теперь на стоянке у дома действует система пропусков, причем пропуск выдается один раз и стоимость его – два евро. На квартиру можно иметь два пропуска.

– А были ли владельцы квартир, которые отказались выкупать положенную им часть земли под домом?

– Были, и мы решили, что такие собственники продолжают платить за аренду земли, но уже не прежнему землевладельцу, а самому обществу собственников.

«Ищите активистов в своем доме!»

– Есть ли у ваших жителей долги за квартиру?

– Есть, но основной долг примерно на 16 тысяч евро накопили собственники двух-трех квартир, и мы с ними судимся. Юристы *Rīgas namu apsaimniekotājs* очень нам в этом помогают.

– Что у вас в планах на будущее?

– Сейчас мы занимаемся текущими ремонтами и накапливаем деньги. Со временем можно будет подумать

об утеплении фундамента и подобных работах. Надеемся, что Рижская дума предложит новую программу софинансирования для ремонта домов.

– Жители других домов в Зиепниекалнсе, глядя на ваш пример, тоже объединятся?

– Многие соседи интересуются, как идут наши дела и удивляются, почему обслуживание обходится нам так недорого. Отвечу: у нас небольшая квартплата, поскольку мы постоянно следим за рынком услуг и работ по обслуживанию и ищем способы экономии. Например, мы перенесли дворника на баланс товарищества, что позволило нам увеличить зарплату работника на 100 евро. Этого мы достигли благодаря экономии на налоге на добавленную стоимость. Техническое обслуживание внутренних коммуникаций и электрики мы доверили компании *Rīgas siltums*. *Rīgas namu apsaimniekotājs* обеспечивает нам мелкий ремонт, услуги бухгалтера, юриста и т.п. За все услуги этих служб мы платим всего 0,37 евро с квадратного метра в месяц плюс ремонтные накопления.

– Какой совет дадите жителям, которые хотят создать товарищество в своем доме?

– Мой совет – ищите активистов в собственном доме. Нам повезло: среди нас был очень активный собственник квартиры Петр, был опытный бухгалтер Ирина, которая заранее просчитала все плюсы и минусы перехода к новому домоуправлению, заключения прямых договоров и т.п. Затем такие активисты войдут в правление вашего товарищества собственников и будут вести разъяснительную работу среди остальных жителей. **В**

«ПРИЯТНО СОТРУДНИЧАТЬ С ТАКИМИ ДОМАМИ!»

За два года в среднем каждый дом успевает выполнить по пять-шесть важных ремонтных работ

Илона МИЛЛЕР

Первые кварталы многоквартирных домов появились в рижском районе Зиепниекалнс в середине 1950-х, основная же застройка нового Зиепниекалнса началась в 1980-е годы. Даже самые новые дома района уже нуждаются в ремонте и замене коммуникаций. Как они справляются с этой задачей?

Об опыте технического содержания домов Зиепниекалнса рассказывает Виктория Кураева, главный инженер предприятия *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

Отличный пример с ул. Залениеку

– Первыми домами в Зиепниекалнсе, которые доверили обслуживанию нашему предприятию, стали малоэтажные дома по ул. Залениеку и Ливциема. По видимому, жители остались довольны нашей работой и рассказали об этом соседям, поэтому три года назад к *Rīgas namu apsaimniekotājs* начали обращаться и многоквартирные дома этого района.

За эти три года у нас накопилось много примеров успешного сотрудничества с собственниками, представляющими интересы своих домов. Как пример приведу пятиэтажный дом по улице Залениеку, 40а. Этот дом «хрущевского типа» перешел под обслуживание *Rīgas namu apsaimniekotājs* в начале 2018 года. В доме 55 квартир общей площадью чуть больше 2000 квадратных метра.

Собственники дома по улице Залениеку, 40а захотели активно приводить дом в порядок, и благодаря нашей совместной работе это удалось. За три года *Rīgas namu apsaimniekotājs* выполнил по этому адресу большой спектр работ. Мы провели в доме реновацию и замену нижней разводки водопровода и канализации,

коммунального электричества, реконструкцию теплоузла, чистку подвала, уход за насаждениями и так далее.

Интересно, что, когда жители дома по ул. Залениеку, 40а увидели, как внутренние сети дома постепенно приходят в порядок, они захотели и красоты. По их просьбе была приведена в порядок ливневая канализация и сделана отмостка вокруг дома. Эти работы были необходимы, чтобы участок выровнялся, не подвергался затоплению, чтобы влага не портила фасад дома.

Но я хочу подчеркнуть, что настолько обширные работы удалось благодаря большой активности самих жителей. Собственники квартир вложили в работы все накопления дома, а отмостку выполнили в рассрочку, обязавшись выплатить *Rīgas namu apsaimniekotājs* стоимость ремонта в течение 24 месяцев. По этому плану владельцы квартир расплатятся уже в 2021 году.

Надо понимать, что сами собственники тщательно наблюдали за ходом работ. Старший по дому Владимир хорошо разбирается в технической стороне вопроса. Активная жительница Оксана сама работает в доме дворником. Приятно работать с таким домом!

Какие проблемы удается решить?

Под управление *Rīgas namu apsaimniekotājs* в последние годы в Зиепниекалнсе перешли не-

сколько крупных домов по ул. Озолциема. Это достаточно новые многоэтажные дома, но каждому из них уже нужны ремонтные работы.

– В среднем за 1,5-2 года сотрудничества с *Rīgas namu apsaimniekotājs* каждый такой дом успевает выполнить по пять-шесть важных ремонтных работ, например, замену крыши, замену дорожного покрытия, ремонт теплоузла, замену труб и т.п., – рассказывает Виктория Кураева.

Отдельно надо упомянуть дома по ул. Картупелю, 45 и Картупелю, 47, в которых находятся 83 квартиры. Это дома спецпроекта, они строились заводом *Dzintars* и обслуживались им. Но жизнь изменилась, говорит Виктория Кураева, и теперь заводы уже не могут обслуживать дома, поэтому жители проголосовали за переход под управление *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

– Однако этим домам досталось непростое наследие в виде подключения к заводской газовой котельной, – рассказывает главный инженер *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – Такое отопление было, во-первых, непредсказуемым по цене, во-вторых, осуществлялось с большими теплопотерями. Владельцы квартир в двух домах приняли решение о подключении к общим сетям *Rīgas siltums*, мы помогли им заказать проект, что потребовало более года. Сейчас работы подходят к завершению, и уже к следующему отопительному сезону дома получат новую систему теплоснабжения и подготовки горячей воды и будут получать теплоэнергию от *Rīgas siltums*.

Будет центральная канализация!

Также надо упомянуть шесть домов под управлением *Rīgas namu apsaimniekotājs* по ул. Ливциема и ул. Залениеку, жители которых проголосовали за подключение к центральной канализации, причем часть средств на этот проект выделило самоуправление.

Виктория Кураева рассказывает, что в доме по ул. Залениеку, 34 новые сети уже сданы в эксплуатацию, по другим адресам работы подходят к завершению:

– Еще один дом не смог претендовать на муниципальное софинансирование, но все равно присоединился к проекту и выполняет работы за счет собственных накоплений. В будущем жители этих домов будут экономить на аварийных ремонтных работах.

Нужно решать проблемы с коммуникациями

В целом Зиепниекалнс – новый район, для которого характерны дома 119-й серии. Дома этой серии известны своими большими прихожими. У них много интересных особенностей. Например, некоторые исследователи утверждают, что подвалы таких домов по замыслу проектировщиков можно было переоборудовать в противорадиационные укрытия. Изготовить и смонтировать нары, приставные вентиляци-

онные шахты, открыть заранее установленные санузлы и заложить окна – по подсчетам можно было в течение 12 часов. Железобетонные цокольные панели толщиной 275 мм должны были обеспечивать защиту от гамма-излучения при заданном коэффициенте защиты K3=100. Одна блок-секция могла стать укрытием для 100 человек, правда, срок пребывания в ней проектной документацией оговорен не был.

Правда это или нет, неизвестно, но известно, например, что в домах этой серии удачно закрыты межпанельные швы. Кроме того, под крышей у них имеется технический этаж-чердак, поэтому жители верхних этажей обычно не мерзнут.

Именно в Зиепниекалнсе находится самый большой дом Балтии, 11-подъездная многоэтажка по ул. Озолциема, 18, в которой находится 396 квартир. И это тоже дом 119-й серии.

– Этой зимой мы переняли обслуживание этого дома, называемого в народе «Китайской стеной», – сообщила Виктория Кураева. – Надеюсь, нам удалось найти общий язык со старшими по дому и сейчас мы работаем над планом ремонтных работ с учетом пожеланий собственников квартир. В целом же про 119-ю серию можно сказать, что это панельные дома, которым уже более 30 лет. Для них характерна повышенная теплоотдача, поэтому в перспективе их собственникам есть смысл утеплять торцы и крыши. Кроме того, дома, которые приходят к нам от других управляющих, имеют проблемы с внутренними коммуникациями, многим нужно планировать замену труб в подвалах и стояков.

Снижаем потери воды

В 2021 году предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs* планирует в домах Зиепниекалнса как обычные, так и не совсем стандартные ремонтные работы, говорит главный инженер предприятия:

– Упомяну дом по ул. Баускас, 49. Это пятиэтажный дом литовского проекта, в котором в ходе обследования было констатировано неудовлетворительное состояние балконов. По инициативе жителей была заказана проектная документация на ремонт этих конструкций. Разработка проекта подходит к завершению, будем надеяться, что собственники квартир проголосуют и за ремонт.

Кроме того, в этом сезоне мы планируем бороться с пресловутым вопросом потерь воды и неточностью счетчиков воды. Почти всем домам под обслуживанием *Rīgas namu apsaimniekotājs* мы предлагаем поставить в план ремонтных работ установку счетчиков воды с дистанционным считыванием показаний, чтобы минимизировать так называемые потери воды.

В нашей практике есть пример дома по ул. Биезиня, 6, в котором старшая по дому Наталия Михневича занимается этим вопросом более 10 лет и перевела дом уже на второе поколение счетчиков дистанционного считывания. Благодаря «умным» счетчикам потери воды в этом доме составляют 5-10%. **B**



«ВСЕ РЕШАЕТ ДОМОВОЙ КОМИТЕТ!»

Жители имеют право знать на достоверную и полную информацию обо всем, что происходит в их доме



А. ШЕВЧЕНКО

Что это за профессия – управляющий? Главная задача такого специалиста – находиться в контакте с жителями и реагировать на каждую их жалобу и просьбу, поясняет управляющая Ирена Королева. Сама Ирена работает с домами рижского района Зиепниекалнс.

Мастер на все руки

Ирена Королева работает на предприятии *Rīgas namu apsaimniekotājs* и отвечает примерно за обслуживание 40 домов, как совсем маленьких, на шесть-восемь квартир, так и огромных, на сто и более квартир.

Большая часть этих домов находится в районе Зиепниекалнс.

– В мои обязанности входит общение с домовыми комитетами и жильцами домов моего участка, – рассказывает Ирена. – Я контролирую работу технической службы, заключение договоров, содействую выполнению работ, которые запрашивает домовый комитет. Например, жители говорят – «Хотим установить у дома видеонаблюдение». В таком случае именно управляющий согласует эти работы на всех этапах от обследования рынка до заключения договора.

Ремонт нужен даже новостройкам!

Самым новым домам Зиепниекалнса уже исполнилось 10–20 лет, а значит, они требуют ремонта и замены коммуникаций. К сожалению, при переходе домов под обслуживание *Rīgas namu apsaimniekotājs* нередко обнаруживается, что в них не делался ремонт со дня строительства. Результат – постоянные аварии.

– Примером могут служить новостройки по ул. Биксту, 6 и ул. Каплавас, 5. Сразу после перехода этих домов под обслуживание *Rīgas namu apsaimniekotājs* наша диспетчерская служба получала от их жителей по 60 и более аварийных вызовов в месяц.

– Как это может быть в новом доме?

– Увы, многие новостройки Риги не приспособлены к нашим погодным условиям. В данном случае свое отслужили дешевые пластиковые трубы. Примерно полгода мы работали с домами по ул. Биксту и ул. Каплавас в аварийном режиме, но сейчас привели хозяйство в порядок до такой степени, что с этих адресов получаем всего по шесть-восемь аварийных вызовов в месяц.

«Скорая помощь» на случай аварии

– После весенних дождей жители некоторых рижских домов жалуются на затопления. Ведете ли вы локальные ремонты крыш или, как другие управляющие, предлагаете жителям сразу раскошелиться на полную замену кровли?

– Мы обязательно выполняем локальные ремонты крыш. Сами понимаете, что жители не всегда готовы согласовать дорогие и масштабные работы по замене всей крыши.

– Как быстро домоуправление отреагирует, если квартиру заливают дождем?

– В тот же день по вызову на место выезжает техническая служба. Она организует ремонтные работы и составляет акт заливания для страховой компании.

– За составление акта заливания нужно платить отдельно? В некоторых домоуправлениях это платная услуга.

– Нет, акт заливания мы составляем бесплатно, вернее, его стоимость входит в плату за техническое обслуживание дома.

– Как быстро, по вашему опыту, удается ликвидировать локальные протечки

кровли? Некоторые рижане говорят, что их управляющий тянет с ремонтом по полгода, а то и по году.

– Что вы? Такие ремонты мы выполняем в течение нескольких дней. Иначе нельзя, ведь вода попадает в квартиру.

Жители контролируют управляющего

– Как быстро аварийная служба *Rīgas namu apsaimniekotājs* реагирует на жалобы людей, например, на протекающие стояки?

– Аварийная служба обязана прибыть на место как можно быстрее, обычно в течение полчасика, но по условиям договора не позже, чем через два часа. Она отключит стояк и сразу его отремонтирует, если для этого не требуется масштабных работ. Если большие работы все-таки нужны, то стояки будут отключены, а расценки на ремонт оперативно согласованы с домовым комитетом.

– Как рядовые жители могут узнать, сколько денег управляющий потратил на ремонт?

– Если это был небольшой ремонт, осуществленный нашими домовым мастером в рамках платы за техническое обслуживание, то мы информируем об этом правление и дополнительную плату не берем.

Если это аварийная ремонтная работа, то сначала мы согласуем с домовым комитетом источники его финансирования. Такие работы можно выполнять либо за средства, уже накопленные жителями в ремонтном фонде, либо за дополнительную плату, которая впоследствии будет включена в счета жителей.

Предположим, домовый комитет решил, что плата за аварийный ремонт должна быть включена в общий квартирный счет жителей. В таком случае ремонт может быть оплачен не за один, а за два-три месяца. Мы предоставляем рассрочку для того, чтобы сделать плату посильной для собственников квартир.

Далее мы выкладываем документы о ремонтах на портале обслуживания клиентов *ipasnkiem.lv*, там они доступны жителям в любое время. Также все документы об аварийных работах входят в домовое дело. С этим делом любой собственник квартиры может ознакомиться на месте, в офисе *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

Как ознакомиться с домовым делом?

– Расскажите, как клиенты *Rīgas namu apsaimniekotājs* могут почитать такое домовое дело?

– Ознакомление происходит на месте по ул. Гоголя, 5 в Риге. Для этого у нас имеются специальные помещения, где мы можем обеспечить клиентам соблюдение социальной дистанции и требований эпидемиологической безопасности. По предварительному запросу

клиент может ознакомиться с домовым делом в присутствии управляющего, после чего мы согласно нормативам составляем специальный акт о лице, которое просматривало документы.

– Можно ли копировать данные из домового дела? Некоторые управляющие это запрещают.

– Человек может переснять или скопировать все сведения, которые касаются проведенных в доме ремонтных работ. Если человека интересует протокол общего голосования собственников квартир и его резюме, то эти данные всегда доступны на портале *ipasnkiem.lv*. Если собственник хочет поинтересоваться, как именно голосовали его соседи, он имеет право ознакомиться с результатами личного голосования на месте в присутствии управляющего, но не может сделать копию этого документа. При этом он должен подписать бумагу о том, что обязуется не распространять личные данные третьих лиц.

Отчет – в обязательном порядке

– Предоставляет ли *Rīgas namu apsaimniekotājs* годовые отчеты о том, как расходовались средства жителей?

– Да, в обязательном порядке и в соответствии с требованиями правил Кабинета министров.

– Часто ли жители в домах под обслуживанием *Rīgas namu apsaimniekotājs* голосуют за то, чтобы зимой платить меньшие взносы в отопительный сезон?

– Да, бывают такие случаи. Но в последнее время сразу несколько домов на моем участке, напротив, проголосовали за выравнивание летних и зимних взносов в накопительный фонд, чтобы поскорее выполнить нужные ремонтные работы. В целом мы наблюдаем интересную тенденцию: люди все охотней объединяются вокруг домового комитета и голосуют за проведение ремонтных работ. Они понимают, что, если дом находится в хорошем техническом состоянии, это помогает снизить ежемесячные счета.

– Какие еще интересные работы вы проводите в серийных домах Зиепниекалнса?

– В таких домах, как правило, мы меняем стояки и лежаки водопроводов. А вот в знаменитом доме по ул. Озолциема, 18 по согласованию с домовым комитетом ведутся работы по регулировке теплоузлов.

Дом этот очень большой, 11-подъездный, и сейчас жители квартир с окнами на северную сторону нередко страдают от холода, а жители квартир с окнами на юг – от жары. Причина в том, что теплоузлы реагируют на показания фасадных регуляторов и поймать режим, комфортный для жителей всех 396 квартир, это трудная задача. Дом перешел под обслуживание *Rīgas namu apsaimniekotājs* совсем недавно. **В**

НОВАЯ КРЫША – БЕСПЛАТНО?

Жители дома по ул. Ислицес, 5 в Риге сдали крышу в аренду, а на полученные деньги сделали серьезный ремонт!

Марина МАТРОНИНА

На днях в социальной сети *Facebook* была опубликована история о доме по ул. Ислицес, 5 в Риге, жители которого смогли сэкономить 15 000 евро на ремонте крыши. Благодаря успешному сотрудничеству с домоуправлением замену крыши для дома полностью оплатил оператор мобильной связи *TELE 2*. Взамен владельцы квартир разрешили оператору разместить на новой крыше антенну.

Рижане активно обсуждали эту историю. Одни писали, что на крыше их дома также установлена большая антенна оператора мобильной связи: «Но управляющий ни разу не отчитался о том, что оператор за это платит деньги и что эти деньги должны быть перечислены в фонд дома!».

Другие собственники квартир возмущались тем, что операторы телекоммуникаций устанавливают свое оборудование на крыше дома вообще без согласования с управляющим и жителями дома: «Только крышу портят, монтируя там свои приборы!»

Как же получить реальные деньги за установку на крыше вашего дома телекоммуникационного оборудования и пустить эти средства на благоустройство общей собственности?



Руководитель домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs* Игорь Трубка рассказал, как удалось помочь жителям дома по ул. Ислицес, 5.

– Дом по улице Ислицес, 5 достаточно новый, построен всего 16 лет назад. Меньше двух лет назад собственники квартир этого дома решили отказаться от старого частного управляющего и доверили обслуживание дома нашему предприятию *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Наши специалисты проверили дом, его коммуникации и оставленную старым управляющим документацию. Проверка выявила большие проблемы.



Оказалось, например, что горячая вода в этом доме регулярно не доходит до семей, живущих выше четвертого этажа. Причина была в недостаточной мощности циркуляционного насоса и общем плохом состоянии теплоузла. Необходимые работы по поручению жителей выполнила компания *Termoteks*, больше жалоб на горячую воду в доме нет.

Следующей проблемой была плата за аренду хозяйской земли. Тут на помощь жителям снова пришел управляющий. По решению общего собрания собственников *Rīgas namu apsaimniekotājs* сразу выкупил у хозяина участок земли, прилегающий к дому, и передал его владельцам квартир.

Каждая семья могла постепенно расплатиться за идеальные части



Игорь Трубка, руководитель домоуправления Rīgas namu apsaimniekotājs

земельного надела. В зависимости от размера квартиры плата за выкуп земли колебалась в рамках 1000–2000 евро.

Может показаться, что плата за землю высока. Но в долгосрочной перспективе владельцы квартир получают серьезную экономию, ведь в последние годы они вынуждены были платить за аренду хозяйского участка по 0,17 евро с квадратного метра жилплощади. Для средней двухкомнатной квартиры плата превышала 100 евро в год, так что инвестиции в приобретение земли скоро окупятся.



Как только был решен вопрос с землей, оказалось, что срочного ремонта требует крыша 10-этажного дома.

– При строительстве дома использовалась особая технология покрытия кровли: плоскость крыши была покрыта битумной мастикой, а верхний слой дополнительно алюминиевой пудрой, чтобы отражать солнечные лучи. Однако прошло 16 лет, и климатические факторы – мороз, солнце, дождь и ветер – сделали свое дело, от крыши ничего не осталось, – рассказывает Игорь Трубка.

Ремонтировать крышу требовалось срочно, поскольку она уже начала протекать. Но где взять 15 000 евро в то время, как многие семьи еще продолжают потихоньку расплачиваться за выкуп хозяйской земли?

Выход нашлся неожиданно. К *Rīgas namu apsaimniekotājs* обратились представители телекоммуникацион-



Так выглядит антенна TELE 2 на крыше дома по ул. Ислицес, 5. Каждый месяц дом получает от оператора по 350 евро

ной компании *TELE 2*, заинтересованной в том, чтобы установить на крыше дома антенну мобильной связи. Для этого компания была готова взять часть крыши дома по ул. Ислицес, 5 в аренду и регулярно за это платить.

Игорь Трубка рассказал, что по итогам переговоров домоуправлению удалось поднять цену аренды крыши до 350 евро в месяц. Но поскольку речь шла об аренде общей собственности дома, это решение еще следовало утвердить на собрании собственников квартир. Управляющий подготовил к собранию все документы и предложил жителям выбрать один из двух вариантов: либо самостоятельно делать накопления на ремонт крыши, либо позволить оператору установить на крыше антенну и заменить кровельное покрытие за счет арендной платы.



– Скажите, у жителей появились вопросы о безопасности установки такой антенны на крыше дома?

– Разумеется, – отвечает Трубка, – но мы запросили заключения Инспекции здравоохранения о воздействии аналогичных антенн, установленных на крышах жилых домов и даже детских учебных заведений. Специалисты признали такие антенны на ул. Картупелью, 2 и ул. Вайделотес, 11 безвредными для людей. Электромагнитное излучение установленной на крыше антенны является направленным, оно распространяется в сторону от дома. Жителей защищают также железобетонные перекрытия крыши и чердака.

В результате антенна влияет на человека не больше, чем включенный телевизор.

Однако для того, чтобы убедиться в полной безопасности антенны по ул. Ислицес, 5, через некоторое время после ее установки *TELE 2* обязано предоставить заключение Инспекции здравоохранения о безвредности оборудования.



На этих условиях владельцы квартир по ул. Ислицес, 5 проголосовали за установку антенны. Поскольку оборудование требовалось монтировать уже на новую крышу, домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs* выполнило работы в кредит. Арендная плата, которую *TELE 2* вносит за аренду кровли, в течение 44 месяцев будет поступать в домоуправление в счет оплаты ремонтных работ.

– Получается, что для жителей ничего не поменяется, новая крыша досталась им бесплатно?

– Именно так, – отвечает Трубка. – А что будет с арендной платой *TELE 2* после того, как стоимость новой крыши будет покрыта?

– Через 44 месяца арендная плата за крышу начнет поступать в общий накопительный фонд дома. Жители смогут сами решать, на какие работы тратить эти дополнительные доходы дома.

– Почему антенны телекоммуникационных компаний стоят почти на каждой крыше Риги, но далеко не во всех случаях деньги за аренду крыши поступают на счет дома?

– Я сталкивался со случаями, когда управляющие дают разрешение на установку таких антенн без согласования с владельцами квартир и считают плату за использование крыши своим собственным доходом, а это противозаконно.

– В каждом ли случае домоуправ обязан согласовать установку антенны или размещение рекламы на торце дома с владельцами квартир?

– Если собственники квартир не выполнили требования Закона о приватизации и не переняли управление домом, то в Риге их домами по заданию самоуправления управляет предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks*. Оно имеет право принимать решение о сдаче общей собственности в аренду без согласования с владельцами квартир. Во всех остальных случаях сдавать крышу, подвал, колясочную, торцевые стены, стены лифтов и т.п. без решения общего собрания владельцев квартир незаконно.

– Что делать, если управляющий сдает нашу крышу под антенну и забирает деньги себе?

– Сведения об этом владельцы квартир могут получить из годового отчета о доходах и расходах дома, где в случае сдачи крыши в аренду должна быть отдельная графа «Другие доходы дома». Владельцы квартир имеют право требовать, чтобы домоуправ предъявил им договор аренды и впредь зачислял полученные от операторов средства в общий фонд дома. **B**