

Делаем Вместе!

Летний дайджест

НЕ ПРОПУСТИТЕ СРОК ВЕРИФИКАЦИИ!

Заканчивается период для проверки счетчиков воды,
последний день – 6 июля

Стр. 2

СТАВКА АРЕНДЫ – НЕ ВЫШЕ 4%?

Сейм во втором чтении принял законопроект,
благоприятный для жителей домов на хозяйской земле

Стр. 3

№6 (154), июнь 2021

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ПОМОЧЬ ЗАЩИЩЕННЫМ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Правительство
упростило
льготы за свет:
кому из 150 000
жителей Латвии
это выгодно?

Стр. 2



Стр. 4

Домоуправление: «Жители могут отремонтировать
крышу или трубы даже без накоплений!»

СЕЗОН РЕМОНТНЫХ РАБОТ

ОТКЛАДЫВАТЬ БОЛЬШЕ НЕКУДА!

Управляющий предупреждает: время для проверки счетчиков воды с истекшим сроком верификации заканчивается 6 июля

Предприятие Rīgas namu pārvaldnieks (RNP) напоминает жителям, что уже в июле истекает предоставленная жителям отсрочка для проверки квартирных счетчиков воды.

Напомним, что, если срок верификации вашего счетчика закончился во время чрезвычайной ситуации или в течение трех месяцев после ее отмены, то вы имели право не спешить с очередной проверкой. В таком случае верификацию можно выполнить до 6 июля 2021 года.

Клиенты RNP могут проверить сроки верификации своих квартирных счетчиков в разделе «Показания счетчика» в портале *e-parvaldnieks.lv*. Эту информацию можно найти еще и в нижней части ежемесячного счета за коммунальные услуги.

Если владелец квартиры до 6 июля не успеет поменять или проверить счетчики воды с истекшим сроком верификации, то домоуправление больше не примет у него данные о расходе воды в квартире. В таком случае расход воды придется оплатить не по счетчику, а по норме на каждого задекларированного в квартире человека. Такой порядок определяют правила Кабинета министров № 1013, пункт 19.

Куда обратиться для замены или поверки счетчиков? С 1 ноября 2020 года RNP при-

остановило предоставление платных услуг на неопределенный срок, и это значит, что собственник квартиры не может заказать замену счетчика в самом домоуправлении. Владелец квартиры должен подать заявку на замену водометров в любую сертифицированную компанию.

Также, выполнив замену счетчиков, важно вовремя подать управляющему соответствующие акты. Если вы подадите акты до 15 числа текущего месяца, управляющий начнет учитывать показания счетчиков только в следующем месяце.

Акты замены или поверки счетчиков можно отправить в RNP одним из следующих способов:

- на электронную почту *rnpardvaldnieks@rnpardvaldnieks.lv* (нужно указать номер телефона, по которому с вами возможно связаться);
- оставив документы в специальном почтовом ящике в одном из Центров обслуживания клиентов RNP (указав свой номер телефона);
- по почте – на юридический адрес RNP: улица Александра Чака, 42, Рига, LV-1011. **B**

ЭЛЕКТРИЧЕСТВО: СКОЛЬКО ЗАПЛАТИМ?

С 1 сентября в Латвии введут новую поддержку защищенных потребителей электроэнергии. Будет ли она более выгодной, чем прежняя?

Согласно Закону о рынке электроэнергии защищенные пользователи по всей Латвии уже с 2016 года имеют право на льготы по оплате электроэнергии. Но если раньше льготы выражались в определенном числе киловатт-часов, которые можно было приобрести по пониженной цене, то с 1 сентября защищенные пользователи будут получать от государства денежную скидку при оплате счетов. Эта льгота не будет зависеть от количества потраченных семьей киловатт-часов.

Новое решение поддержки предусматривает, что с 1 сентября:

- льготное электричество защищенным пользователям сможет предоставлять любой торговец электроэнергией;
- услугу получит большее число защищенных пользователей (~ 150 000);
- также услугу смогут получить наниматели муниципальных и социальных квартир;
- система защиты данных ALDIS, которой управляет Государственное бюро строительного контроля (БВКБ), будет автоматически проверять статус защищенных пользователей и рассчитывать сумму поддержки;

■ защищенные пользователи, соответствующие сразу нескольким категориям, получат скидку в двойном (а в некоторых случаях даже в тройном) размере.

Размер ежемесячной поддержки защищенных пользователей будет рассчитываться следующим образом:

- для малоимущего или малообеспеченного домохозяйства (человека) – 5 евро;
- для семьи (лица), ухаживающего за ребенком-инвалидом – 5 евро;
- для инвалида I группы или его опекуна – 5 евро;
- для многодетной семьи – 10 евро. **B**

ЦЕНТР ЖИТЕЛЕЙ РАЙОНОВ РИГИ: ЧЕМ ОН ПОМОЖЕТ?

Весной в столице начал работу Центр жителей районов Риги, который создан для помощи рижанам и развития микрорайонов.

В течение первого месяца работы районные координаторы центра встречались с представителями разных районов города и присматривались к проблемам. Какие выводы они сделали для себя?

Гайдис Балодис, координатор пункта в Болдерае, рассказал, что важным проектом в этом микрорайоне стало строительство Болдерайского променада вдоль речки Бульупе по улице Лиела, которое Департамент городского развития Рижской думы планирует завершить в 2022 году. Также до конца 2022 года запланировано завершить строительство велодорожки Иманта – Даугавгрива.

«Эти проекты важны для развития северо-западной части Риги. Жителям это позволит чувствовать свою принадлежность родному району, а также покажет, как важно принимать участие в обсуждении таких проектов на уровне самоуправления».

С наступлением весны на работу пункта в Агенскалне повлияла реорганизация исполнительных дирекций и перераспределение таких ее функций, как заключение договоров аренды на городские огороды, размещение мусорных контейнеров и проч. Айя Лиленфельде, координатор агенскалнского пункта, рассказывает: «Приходи-

лось принимать неотложные решения. Например, пришлось приостановить плановые работы по уборке на Луцавалле на время гнездования птиц. Я считаю это хорошим примером сотрудничества с муниципалитетом и очень благодарна коллегам из Рижской думы за отзывчивость».

Виллиам Вроблевскис, координатор центрального района, за время работы познакомился с тремя районными ассоциациями жителей Кундзиньсалы, Межапарка и района Авоты. «Этим летом я планирую объехать все районы, познакомиться с активными жителями, осмотреть окрестности и узнать о наболевших для них вопросах. Я отвечаю за 16 микрорайонов, из которых только в Гринькалне и Милгриве пока нет активных объединений жителей. Поощрять и поддерживать создание таких районных объединений – одна из моих задач», – говорит В. Вроблевскис.

Мария Красовская, координатор Московского форштадта: «Мы видим, что жителей очень интересуют разные проекты по благоустройству района при софинансировании самоуправления. Постараемся популяризовать такие проекты и наблюдать за их реализацией». Сейчас в Латгальском предместье при помощи самоуправления выполняют сразу несколько проектов. Например, в саду Москвы появится игровая и спортивная площадка для жителей, а в Дарзини на берегу Даугавы обустроят зону отдыха.

Дайга Межале, координатор района Тейка, рада, что на прошлом рабочем месте полу-



чила большой юридический опыт: «Сейчас мы вместе с коллегами работаем над проектом нормативного акта о муниципальной поддержке обществ жителей в разных районах Риги. Это поможет таким товариществам быстрее развиваться».

Каждый районный центр по обслуживанию рижан имеет свою страницу в социальной сети Facebook. Это эффективный инструмент для оперативного обмена информацией, а также для обсуждения вопросов развития и благоустройства микрорайонов.

Кроме того, с мая 2021 года Центр жителей районов Риги предлагает горожанам «виртуаль-

ные консультации» специалистов Департамента жилья и окружающей среды Рижской думы. Консультации доступны по предварительной записи. В будущем планируется, что на вопросы жителей в интернете будут отвечать эксперты и других департаментов.

Пункты обслуживания жителей районов Риги находятся по следующим адресам: Центр – ул. Бривибас, 49/53, Агенскалне – ул. Э. Смильга, 46, Московский форштадт – ул. Даугавпилс, 31, Тейка – ул. Иерикю, 43а, Болдерая – ул. Гобас, 6а. В каждом пункте работает районный координатор. Больше информации по всем вопросам – по бесплатному телефону **80000800**. **B**

КАНАЛИЗАЦИЯ: УСПЕТЬ ДО КОНЦА ГОДА!

Владельцы децентрализованных канализационных систем Риги до 31 декабря 2021 года должны зарегистрировать их в муниципальном регистре KANIS.

Рижская дума сообщает, что разослала владельцам местных канализационных систем около 12 200 информационных писем, в которых просит пройти регистрацию и использовать канализацию в соответствии с требованиями по охране окружающей среды.

Тут надо напомнить, что в апреле 2021 года в силу вступили поправки к правилам, согласно которым владельцы децентрализованных систем канализации должны предоставить в муниципалитет справку о техническом состоянии резервуаров, септиков и установок биологической очистки. Это означает, что владелец должен обеспечивать системе регулярное обслуживание. Вызывая сертифицированного специалиста, хозяин канализации должен взять у него письменную справку о проведенном техническом обслуживании, техническом состоянии системы и с указаниями для ее дальнейшей эксплуатации. Далее справку нужно подать в самоуправление.

Кроме того, каждые два года владелец системы должен сдавать пробы воды в аккредитованную лабораторию на анализ. Это требование относится к системам, в которых сточные воды после очистки отводятся в окружающую среду.

В свою очередь, до 1 мая каждого года владелец децентрализованной канализации обязан предоставить в

Департамент жилья и среды Рижской думы письменную декларацию о количестве сточных вод, которые были вычерпаны из резервуаров за предыдущий год. За несоблюдение этих требований предусмотрена административная ответственность.

Владелец любой децентрализованной канализационной системы обязан обеспечить регулярный отвод сточных вод в канализацию, зарегистрированную в канализационном регистре. Информация о зарегистрированных канализационных коллекторах доступна на сайте Департамента жилья и окружающей среды.

Начиная с 2022 года, Департамент жилья и окружающей среды Рижской думы будет следить за тем, чтобы децентрализованные канализационные системы на административной территории Риги эксплуатировались в соответствии с требованиями охраны окружающей среды.

Владельцы недвижимости, которые еще не зарегистрировали свою децентрализованную канализационную систему, должны зарегистрировать резервуар для хранения, септик или установку биологической очистки до конца этого года. Заявление на регистрацию доступно на сайте mvd.riga.lv. После заполнения его можно отправить по почте в Департамент жилищного строительства и окружающей среды – ул. Бривибас 49/53, Рига, LV-1010.

Для получения дополнительной информации о регистрации децентрализованной канализации можно звонить по телефонам департамента: **67012626, 67026698, 67105320.** **В**

«ПОРА ЗАКОНЧИТЬ ЭТИ СОМНИТЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ!»

Сейм во втором чтении поддержал законопроект Министерства юстиции, предусматривающий введение единой платы за аренду хозяйской земли под домами.

Когда подготовленный Минюстом проект закона пройдет третье чтение в парламенте и вступит в силу, в Латвии больше не останется такого понятия, как аренда земли под домами. Его заменит право пользования землей. В министерстве говорят, что это позволит упростить отношения между собственниками квартир и земли и уменьшит число споров и судебных разбирательств.

Важно, что законопроект предусматривает введение единой платы за право пользования хозяйской землей в размере 4% от кадастровой стоимости участка в год. Сегодня, напомним, ставка аренды зависит от соглашения между владельцами квартир и земли и может превышать 6%.

Министр юстиции Янис Борданс считает, что предусмотренное в законопроекте регулирование станет большим

шагом вперед: «Отношения раздельной собственности станут более ясными, справедливыми и простыми».

По данным министерства, проблема с арендой земли очень велика: 206 600 зданий Латвии расположены на 68 900 земельных участках, принадлежащих другим лицам. В отношениях принудительной аренды состоят владельцы почти 111 000 квартир в 3677 многоквартирных жилых домах. По сути, сегодня стороны регулярно судятся по вопросам платы за аренду земли, что, конечно, неконструктивно.

Интересно, что в будущем единая плата за аренду земли может еще больше снизиться. Нынешняя ставка – 4% – рассчитана, исходя из того, что землевладелец обязан платить налог на недвижимость по стандартной ставке в размере 1,5% от кадастровой стоимости земли. Если правительство и парламент поддержат предложение Министерства юстиции о снижении ставки налога на землю под жилыми домами до 0,3%, то и размер единой платы за пользование землей может быть снижен до 2,8% (4% – 1,2%). **В**

Радиаторы «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

Акciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

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


www.rna.lv

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

ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

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

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 15 июля

Делаем Вместе! Газета «Делаем вместе!»
Издатель: SIA «EGO»
projekts»

Рег. номер: 000703294
Телефон: 29172377

<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

НЕ ОТКЛАДЫВАЯ В ДОЛГИЙ ЯЩИК

Ожидание ремонтных работ не затянется: управляющий предложил собственникам квартир новую программу

Марина МАТРОНИНА

В Латвии происходят незаметные, но очень важные для владельцев квартир процессы. Во-первых, многоквартирные дома ветшают и требуют ремонта. Во-вторых, стоимость строительных работ продолжает расти и только за последний год увеличилась на 3,2%. Ясно, что, чем быстрее в доме будут организованы ремонтные работы, тем выгодней это для владельцев квартир.

Но что делать, если у дома нет ремонтных накоплений? Обслуживающее предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs* предложило жителям интересный выход из положения.

Ремонт сегодня, оплата завтра

Предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs* работает на рынке обслуживания жилья уже 17 лет. Его отличает выгодный жителям подход к ремонтам: управляющий по просьбе собственников квартир может организовать в доме замену крыши или труб в рассрочку. Жителям разрешают расплачиваться за работы постепенно, в течение одного-трех лет.

Уже в 2020 году *Rīgas namu apsaimniekotājs* столкнулся с тем, что спрос на такие ремонтные работы очень вырос. Владельцы квартир понимают, что оплата ремонта в рассрочку очень выгодна.

– Для того, чтобы и в будущем организовать как можно больше ремонтных работ, весной 2020 года мы впервые обратились в финансовое учреждение *Altum* и получили заем в размере 420 000 евро, – рассказывает глава предприятия Игорь Трубка. – Далее мы предложили владельцам квартир воспользоваться этим займом для немедленной организации ремонтных работ в их домах.

На что дома тратят деньги?

В 2020 году за такое решение выступили собственники в десятках домов под управлением *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

– Некоторым домам требовались совсем небольшие суммы для выполнения срочных работ, – рассказывает главный инженер предприятия Виктория Кураева. – Например, многоквартирный дом в Риге по ул. Межциема, 6 воспользовался краткосрочным займом в размере 55 евро для замены сенсора, а дом по ул. Таллинас, 3 в Юрмале таким образом заменил циркуляционный насос, что стоило 488 евро.

Но были и дома, которым займ был необходим для очень крупных работ, на которые сами собственники квартир не смогли бы накопить средства быстро.

– В число таких работ входит замена крыши, – говорит главный инженер. – Могу привести в пример рижский дом по ул. Матиса, 89, где возникла срочная необходимость ремонта

кровли и дымохода. На эти цели жители использовали заем общей суммой около 24 000 евро, который смогут постепенно возвращать в течение трех лет.

Важно понимать, что заем выгоден не только для больших, но и для маленьких домов. Например, таких, как дом по ул. Кроню, 13, к. 1 в Риге. Дом небольшой, но ремонт его крыши стоил около 20 000 евро. Конечно, жители могли бы несколько лет собирать деньги в накопительном фонде, но кто знает, сколько раз за это время их залило бы дождем. Собственники квартир проголосовали за использование займа и благодаря этому уже год живут под новой крышей.

Отремонтировал вовремя, значит, сэкономил

Как быстро нужно расплатиться за проведенный в рассрочку ремонт? Виктория Кураева говорит, что это решение владельцы квартир каждого дома принимают самостоятельно. Если дом большой и жители ежегодно вносят в накопительный фонд по 10–12 000 евро, то они могут расплатиться быстрее. Собственники маленьких домов, где выполнены крупные работы, могут вернуть заем постепенно в срок до трех лет.

В некоторых случаях собственники квартир, вовремя выполнив ремонтные работы, могут даже сэкономить. Пример этому – дом по ул. Бруниниеку, 89 в Риге, в котором второй год выполняются работы по реновации фасада и замене кровли.

– В 2020 году собственники квартир этого дома проголосовали за использование займа почти на 80 000 евро, – говорит Виктория Кураева. – В этом году работы по ремонту фасада будут продолжены. Жители рассчитывают по окончании реновации получить на нее софинансирование из средств Рижской думы, что позволит покрыть часть стоимости работ.

Жители хотят больше ремонтов

В прошлом году за помощью к *Rīgas namu apsaimniekotājs* обращались жители, дома которых нуждались в подготовке отопительной системы к следующему сезону. В работы требовалось вложить сравнительно небольшие суммы – по 500–800 евро, но заем *Altum* и тут пришел собственникам на помощь. На эти средства были



реконструированы теплоузлы по ул. Буртниеку, 35, ул. Иерикю, 31 и 39, ул. Гобас, 16 и др.

– А еще мы заметили, что при организации ремонтных работ с условием их постепенной оплаты жители начинают мыслить комплексно и хотят привести в порядок все домовое хозяйство, – уверяет главный инженер. – Например, многоквартирный дом по ул. Улброкас, 14 в Риге использовал заем, чтобы планомерно привести в порядок канализационную систему дома и заодно отремонтировать асфальтовое покрытие тротуара. А жители дома по ул. Буллю 42В захотели, чтобы мы за один сезон организовали им и замену кровли, и установку пакетных окон в помещениях общего пользования, и ремонт аварийного стояка.

Своя история и у дома по ул. Русас, 13, который перешел под обслуживание *Rīgas namu apsaimniekotājs* только в 2020 году. Предприятие переняло дом с аварийной системой водоснабжения, и в 2020 году владельцы квартир проголосовали за использование займа в размере почти 14 000 евро для ремонта водопровода.

Еще один интересный случай произошел в Саласпилсе. Самоуправление этого города ежегодно софинансирует проекты по благоустройству дворов. Часть стоимости работ должны оплатить сами собственники квартир, а часть, и немалую, оплачивает Саласпилсская дума.

– В прошлом году такие работы прошли во дворе дома по ул. Сколас, 13/2, – говорит Виктория Кураева. – Владельцы квартир по этому адресу не успели сами создать нужные накопления на участие в проекте, поэтому воспользовались средствами займа *Altum* в размере 37 600 евро. Вложения с лихвой себя оправдали, поскольку одновременно дом получил крупное софинансирование от самоуправления.

Теперь у дома по ул. Сколас, 13/2 новая подъездная дорога, тротуары, входы в подъезды, озеленение и парковки.

Самый удобный способ

В мае 2021 года *Rīgas namu apsaimniekotājs* повторно обратился в *Altum* за займом в размере 420 000 евро. Дело в том, что слухами земля полнится: многие жители сами интересуются у управляющего возможностью провести ремонт в рассрочку.

– Почему люди сами не могут обратиться в Altum или в банк за займом на ремонт?

– В таком случае *Altum* или банк попросили бы у дома залог под кредит, – отвечает Игорь Трубка, руководитель *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – Но жители не могут заложить дом. Закладывать отдельные квартиры тоже неправильно. Получается, что получить деньги через управляющего – это самая удобная возможность.

– Почему же другие домоуправления не используют такую схему?

– Не могу ответить на этот вопрос. По моим сведениям, мы действительно единственная обслуживающая организация, которая использует заем таким образом. Мы получили эти деньги по государственной программе, в рамках которой *Altum* оказывает поддержку малому и среднему бизнесу. Одни предприятия могут использовать деньги *Altum*, например, на покупку новых станков, другие – на оснащение складов, мы же используем средства для помощи жителям.

– Сколько домов будут отремонтированы благодаря этой программе?

– В прошлом году мы помогли примерно 40 домам, столько же домов получают помощь в этом году.

– Суммы нового займа хватит, чтобы помочь всем желающим?

– Пока неизвестно, потому что спрос на выполнение работ очень велик. Для сравнения: каждый год *Rīgas namu apsaimniekotājs* организует для своих клиентов ремонтные работы на сумму около двух миллионов евро. **B**

КОМУ ЖАЛОВАТЬСЯ НА УБОРКУ?

**Жители бывают недовольны дворниками,
а дворники – поведением жителей**

Илона МИЛЛЕР

Мы выяснили, как крупнейшее в Риге домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* официально принимает и рассматривает жалобы на качество санитарной уборки.

Жители 500 домов экономят на уборке

На вопросы ответил Марис Йенне, директор управления обслуживания домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– Сколько домов под обслуживанием *Rīgas namu pārvaldnieks* имеют собственного дворника, а сколько находятся на обслуживании бригад дворников, приезжающих к ним по графику?

– На данный момент в нашем штате находятся около 1140 дворников, которые обслуживают дома по 3200 адресам. В свою очередь 100 работников уборочных бригад обслуживают 380 домов. Жители еще около 500 домов убирают свои подъезды самостоятельно. Как правило, это происходит в многоквартирных домах, где собственники квартир таким образом могут сэкономить средства на зарплате дворника.

– Кто контролирует, хорошо ли работает дворник?

– У каждого дворника имеется свой руководитель уборочных работ, который и проверяет его работу. Телефонные номера таких руководителей-мастеров указаны в графике работ, распечатка которого размещена на доске объявлений в каждом подъезде. Я понимаю, что эти графики часто срывают, потому жители не знают, куда пожаловаться. Но в стандартной ситуации эти графики все-таки должны быть. Замечу, что мастера уборочных работ и без жалоб проверяют работу дворников по своему графику. В маленьких домах это происходит примерно четыре раза в год, в больших – вплоть до раза в месяц.

– Предупреждают ли они дворников о времени проверки, чтобы те успели подготовиться?

– Нет, контроль ведут без предупреждения дворников.

График исчез!

– Что делать жителям, если график с телефоном мастера уборочных работ сорван с доски объявлений?

– За то, чтобы график не пропал с лестничной клетки, отвечает дворник и надзирающий за ним мастер (для бригад по уборке – руководитель уборочных работ). Заметив, что график исчез, работники должны снова его распечатать и разместить в помещениях общего пользования.

– Но мы знаем, что иногда графики пропадают надолго. Как узнать номер для жалоб?

– Самый простой способ – это позвонить на телефон службы обслуживания клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks* 8900. Диспетчер регистрирует жалобу на плохую уборку или отсутствие графика и передаст для проверки.

– Предположим, вы получили жалобу жителей на работу дворника. Что происходит дальше?

– Оцениваем каждый случай отдельно. В первых, смотрим, первая ли это жалоба по данному адресу или жалобы были и раньше. Во вторых, проверяем, какими были заключения контрольной службы по ранее полученным жалобам. Если дворник уже получал дисциплинарные взыскания за плохую уборку, то мы оцениваем его соответствие занимаемой должности.

Как проверять-то будут?

– Кто именно приедет в дом для контроля работы дворников: только руководитель работ или целая комиссия?

– Это будет один мастер по уборочным работам.

– Как скоро он прибудет по конкретному адресу, чтобы провести контроль?

– В нормативных актах не указано, как быстро мастер должен отреагировать на жалобу жителей. Но по опыту скажу, что обычно мастер выезжает на проверку в тот же день, когда была получена жалоба.

– Чаще всего жители жалуются на то, что дворник не выполняет влажную уборку подъезда. Как проверяющий может узнать, вымыт на лестнице пол или нет?

– Это делается только при помощи физического контроля: мастер рукой или рукой в перчатке проверяет чистоту тестовых поверхностей. Например, он смотрит, остались ли на полу пыль и шерсть животных, чистые ли кнопки лифта, вытерты ли перила. Опытный мастер может определить, копилась ли грязь в подъезде месяцами или по лестнице только что прошел кто-то в грязных ботинках.

«Важно знать, что каждый житель имеет право прислать нам не только жалобу, но и фотографии плохо убранных домов на электронную почту rnpardvaldnieks@rnpardvaldnieks.lv».

Выговор!

– Каким образом вы наказываете дворника, если по результатам проверки оказывается, что он выполнил работу небрежно?

– Дворник, который получил несколько таких выговоров или актов о некачественно выполненной уборке, не сможет продвигаться по службе. Ведь в случаях, когда мы предлагаем

работникам какую-то крупную работу, мы обязательно оцениваем их работу в прошлом. Также дворники с плохими результатами не могут претендовать на премии, а в случае систематических нарушений могут лишиться работы.

– Сообщите ли вы жителям о результатах проверки работы дворника?

– Нет, поскольку это касается отношений работодателя и работника. Но если у жителей есть дополнительные вопросы, они всегда могут задать их в письменном виде и получить ответы.

Дезинфицировать не обязательно?

– *Rīgas namu pārvaldnieks* сообщил о закупке средств для дезинфекции подъездов. Однако жители жалуются, что конкретно в их подъездах работы по дезинфекции не ведутся.

– Дезинфекция сейчас является для дворников задачей номер один. Они должны дезинфицировать ручки, входные двери, перила, кнопки лифта. В государственных нормативных актах сказано, что дворник обязан проводить влажную уборку подъезда раз в неделю, однако мы обеспечиваем влажную уборку дважды в неделю

с дезинфекцией всех упомянутых поверхностей. Мы консультировались со специалистами Центра профилактики и контроля заболеваний, которые уверили нас, что сейчас достаточно вести влажную уборку подъездов привычными моющими средствами. Но для надежности мы все-таки дополнительно обеспечиваем обработку поверхностей дезинфицирующими растворами.

– Должен ли управляющий выдать дворнику средства индивидуальной защиты: маски и перчатки?

– Пока мы таких мер не применяем. Мы каждую неделю общаемся со специалистами Центра контроля и профилактики заболеваний и рассказываем о нашей работе. Пока специалисты заверили нас, что для безопасности самого дворника достаточно соблюдения общих рекомендаций: соблюдения двухметровой дистанции и так далее.

– Какова сегодня ситуация с дворниками?

– Есть дворники, которые боялись работать во время чрезвычайной ситуации, кое-кто даже ушел на больничный. Но мы не ведем учета новых вакантных мест, поскольку уборочные работы в домах продолжаются по графику: заболевших и ушедших в отпуска дворников заменяют коллеги. **В**

Что говорит закон?

Общие требования к санитарной уборке помещений общего пользования в многоквартирных домах устанавливают правила Кабинета министров № 906 «Правила о санитарном обслуживании».

■ **Что говорится в правилах о влажной уборке подъезда?**

В них говорится, что влажную уборку лестничной клетки дворник обязан проводить не реже раза в неделю. Если погода плохая, то подъезд нужно мыть чаще – по заданию управляющего. Окна в подъезде должны быть вымыты хотя бы раз в год.

■ **Относятся ли эти правила к нашему дому?**

Да, эти правила должны выполняться во всех жилых домах, и не важно, управляет домом муниципальное домоуправление, кооператив или общество собственников квартир.

■ **Можно ли установить в доме другие правила?**

Да, по решению общности собственников квартир (при условии, что за это проголосовала большая половина собственников) влажную уборку можно сделать более частой, но и расходы жителей на услуги дворника при этом также возрастут. Совсем отказаться от уборки или снизить ее периодичность нельзя.

■ **Можно ли убирать подъезд своими силами, чтобы не тратиться на дворника?**

Да, по решению общего собрания собственников квартир можно отказаться от услуг дворника, но в этом же решении желательно указать, кто будет отвечать за чистоту в подъезде (например, это может быть старший по подъезду). В случае если полиция самоуправления обнаружит, что лестницу никто не убирает, с ответственного человека и спрос.

А БЫЛО ЛИ ЗАЛИТИЕ?

Эксперт страховой компании рассказал, как жители дурят страховщиков и друг друга

Лиене ВАРГА

Страхование квартиры спасает от многих неприятностей: например, если вас затопили, то ремонт оплатит страховая компания. Если же соседей затопили вы, то при наличии полиса страхования гражданской ответственности вам не придется платить пострадавшим: вместо вас это сделают опять-таки страховщики. Но почему при такой стройной системе иногда возникают нелепые и даже страшные конфликты?

Пол сухой, а с потолка льется?

Рижанин Эвалд Ясанс обратился в редакцию, чтобы рассказать о переживаниях, которые выпали на долю его матери, хозяйки квартиры в доме по ул. Анниньмуйжас в Риге.

– Моя мать 18 октября 2019 года получила от страховой компании письмо с требованием оплатить причиненный соседям ущерб в размере около 2800 евро. Страховая компания утверждала, что 11 августа в квартире мамы лопнул шланг стиральной машины и были залиты соседи снизу.

Мама нашего читателя рассказывает, что ни 11 августа, ни ранее в квартире не было никаких следов потопа, стиральная машина также в полном порядке. Да, примерно в эти дни в двери квартиры постучались мастера из аварийной бригады домоуправления. Женщина не удивилась, поскольку в доме периодически происходят залития, трубы-то старые.

– Она не знала, что после осмотра труб в ее квартире мастера составили заключение о том, что шланг стиральной машины, якобы, поврежден, – говорит Эвалд.

Все это открылось только позже, когда страховая компания обратилась к хозяйке квартиры с регрессным требованием. Страховщики уверены, что именно она должна заплатить за весьма масштабный ремонт в квартире соседней снизу.

Эту историю можно было бы назвать обычной, если бы не одно «но»: Эвалд Ясанс сам является высококвалифицированным специали-

стом, он имеет степень магистра в строительном предпринимательстве, управлении недвижимостью и квалификацию инженера по составлению строительных смет.

– С 2015 года я работаю со страховыми компаниями, помогая им определять размер убытков при наступлении страховых случаев с недвижимостью, – рассказывает Эвалд. – Также я имею сертификат сметчика.

А было ли залитие?

В своей работе Эвалд не раз сталкивался с тем, что клиенты страховых компаний пытаются мошенническим путем преувеличить размеры залития квартиры, чтобы получить как можно большую компенсацию. К сожалению, говорит он, недостатки наших нормативных актов делают такие подлоги вполне возможными. Такой случай произошел и с его матерью, считает Эвалд.

– У домоуправления действительно имеется акт, в котором указано, что аварийную бригаду по факту залития вызвала соседка снизу и при проверке якобы выяснилось, что в квартире моей матери прорвало шланг стиральной машины, – рассказал строительный эксперт. – Но, когда я запросил у домоуправа данные фотофиксации повреждения и залития, оказалось, что их нет. Более того, моя мать даже не знала о существовании такого акта, пока не получила требования от страховой компании. Получается, что сегодня я могу зайти к вам в гости на чай, а потом без вашего ведома составить акт о том, что вы залили соседней...



– Что предприняла соседка, жаловавшаяся на залитие?

– Она вызвала представителя страховой компании, показала якобы залитый потолок, отклеенные обои и пострадавший ламинат. При этом сам представитель страховой компании отмечает в акте, что в ванной комнате, где предположительно текла вода с потолка, повреждений нет, зато каким-то мифическим образом эти повреждения появились в комнатах. В акте страховой компании указано, что возможная причина затопления – разрыв подвода воды к стиральной машине. Это заключение также сделано исключительно на основании заявления соседки снизу.

Альтернативная версия

На этом несурозности не заканчиваются. Эвалд говорит, что представитель страховой

компании при обследовании соседней квартиры не использовал никакого материально-технического оборудования.

– Как правило, факт залития подтверждает наличие влаги в потолке и стенах, что можно зафиксировать специальным измерителем влажности, – делится пострадавший эксперт. – Да, на фотографиях в деле страховой компании видно, что у соседки отклеились обои. Но я, как специалист, могу назвать как минимум четыре причины, по которым обои могут отклеиться: стена не была прогрунтована перед поклейкой, после поклейки в помещении был сквозняк, при поклейке был выбран неправильный клей или обои могли отклеиться по старости.

Далее в акте страховой компании написано, что в квартире соседки повреждены потолки. Видимые повреждения на фотографиях находятся в непосредственной близости от стояков

«НЮАНСЫ ОСМОТРА КВАРТИР РЕ

Ситуацию комментирует Янис Абашин, президент Латвийской ассоциации страхования:

– Как вы считаете, закон достаточно строго регулирует ход осмотров квартир, которые представители страховых компаний проводят после залития и в других страховых случаях?

– Нормативные акты не регулируют правила осмотра квартир в страховых случаях. Закон о страховом договоре в этом случае определяет лишь права и обязанности сторон, которые заключают договор о страховании, а также порядок принятия решений о возмещении и его выплате. Но в 31-й статье закона действительно говорится, что страхователь

не имеет права принять решение о выплате страхового возмещения без того, чтобы убедиться в наступлении страхового риска и в размере причиненного ущерба.

В определенном смысле страхование квартир сравнимо с другим видом страхования – страхованием от рисков автомашины (KASKO). Как и KASKO, страхование квартиры является добровольным и его регулирование осуществляется самим рынком и фактом конкуренции между страховыми компаниями. Ведь в конкуренции страховщиков важна не только цена полиса, но и отзывы клиентов. Латвия

достаточно мала, поэтому рассказы о неудачном опыте быстро распространяются, бьют по репутации конкретных страхователей.

Но давайте продолжим сравнение страхования квартир и машин. В отличие от страхования квартир страхование гражданско-правовой ответственности владельцев машин в Латвии является обязательным. Именно потому закон регулирует оформление полиса OSTA намного детализированней. Например, он определяет, что «в Латвийской республике проводить техническую экспертизу транспортного средства в связи с причиненными повреждениями имеет право только эксперт, сертифицированный Бюро страхова-

телей транспортных средств. Такой эксперт может вовлекать в процесс проверки и других лиц, но отвечает за их действия». Как видите, существенное различие между регулированием разных видов страхования зависит от того, является ли определенный вид страхования обязательным или добровольным.

– Но действительно ли квартиру после залития может осматривать представитель страховой компании без специального образования, сертификата и инструментов?

– Да, констатировать повреждения квартиры во время визуального осмотра может работник страхового общества без специальной сертифи-

кации. Конечно, желательно, чтобы у представителя страховщика были соответствующие знания и умения, но это вопрос организации работы и внутренних нормативов каждой страховой компании. В случае более серьезных повреждений (например, после большого пожара) осмотр и оценку повреждений проводят специалисты соответствующей квалификации.

– Правильно ли, что страховщик доверяет строительной организации составить смету ремонта квартиры после залития, а потом и проведение ремонта? Ведь строители будут заинтересованы запланировать как можно больше работ, а платить за них должен

водопровода и канализации. Эти коммуникации находятся в комнате, то есть совсем не в санитарном узле, где у матери Эвалда было якобы зафиксирован прорыв шланга стиральной машины.

– У меня есть логичное объяснение событий, – говорит Эвалд Ясанс. – За два года до описываемых событий квартиру моей мамы достаточно сильно затопило, потому что в доме произошел прорыв общего стояка. Повреждения находились именно на этом месте – в комнате, на полу стояла вода, которая практически наверняка попала и в нижнюю квартиру.

– Если затопило уже два года назад, то почему она уже тогда не подала заявление в страховую компанию?

– На мой взгляд, объяснение очень тут простое: в страховом полисе соседки предусмотрен большой самориск – не 70 евро, как бывает обычно, а целых 700 евро. Это значит, что страховой полис не покрывает стоимости устранения таких мелких повреждений, как ремонт залитого потолка. Со временем в квартире отклеились обои, и теперь заявление в страховую компанию стало финансово оправданным, ведь ремонт стоил уже больше 700 евро.

Жители тоже обманывают страховщиков

Эвалд считает свою версию событий более правдоподобной хотя бы потому, что у него имеется специальное образование, а представитель, приглашенный страховой компанией для осмотра соседской квартиры и составивший заключение, имеет образование психолога.

– Да, сегодня закон не требует от представителей страховых компаний, которые проводят осмотры залитых квартир, иметь специальное образование, эту работу сегодня можно доверить и психологу, и водителю, и дворнику. Но один из пунктов Закона о страховом договоре гласит, что страховая компания не имеет права выплачивать страховую выплату, не убедившись в том, что повреждения прямо связаны со страховым случаем. Из этого следует, что представитель страховой компании должен убедиться в наличии причинно-следственной связи между повреждениями отделки квартиры и залитием. Мой же опыт показывает, что примерно на каждом третьем осмотре владелец квартиры пытается «привязать» к залитию дополнительные ремонтные работы: «Вот тут у меня ламинат

немножко поднялся, а вот тут – обои отклеились». Я начинаю проводить техническую проверку и нередко обнаруживаю, что эти повреждения отделки никак не связаны с залитием. Когда я сообщаю клиенту об этом, то человек тут же перестает настаивать на своем.

Кому верить?

– Получается, что в Латвии есть страховые компании, которые доверяют обследование квартир сертифицированным экспертам, а есть компании, представители которых не имеют даже профильного образования?

– Да, на проверку в вашу квартиру действительно может прийти не настоящий эксперт.

– Говорится ли в законе, что представитель страховой компании должен вести проверку залитой квартиры не только визуально, но и с применением специального оборудования?

– Нет, явно в законе такие требования не прописаны.

Удивительный эксперимент

– Что вы сделали, чтобы доказать правоту матери?

– Тут надо сказать, что от переживаний и стресса моя мама тяжело заболела. Сейчас ее здоровье поправилось, но произошедшее все равно остается для нее очень тяжелым ударом. Я, разумеется, не согласился с требованиями страховой компании. Более того, я провел эксперимент: позвонил тому самому эксперту, который обследовал якобы залитую квартиру соседки. Я сообщил, что квартиру моей мамы на днях тоже залили, и мне нужна экспертная оценка повреждений, чтобы подать заявление в суд на владельца верхней квартиры.

– И теперь эксперт-психолог приехал на проверку уже вашей квартиры?

– Да, и я записал на видео весь процесс экспертизы мнимого залития. Эксперт пришел с мобильным телефоном и сфотографировал потолок, якобы залитый неделю назад. Потолок, конечно, был совершенно сухим, более того, после залития двухлетней давности он уже перекрашен. Но эксперт зафиксировал и новое залитие, и повреждения потолка и ламината. Я получил от него смету ремонтных работ, необходимых квартире после несуществующе-

го залития, и теоретически хоть сегодня могу судиться с соседом сверху, требуя денежной компенсации.

Суд разберется!

– Как в будущем вы будете защищать интересы своей матери?

– Мы с представителями страховой компанией встретимся в суде. Я думаю, что у меня достаточно высокие шансы на победу в этом процессе.

– Какая глобальная ошибка в системе страхования жилья приводит к появлению таких случаев?

– Вы должны знать, что страховые компании нередко доверяют осмотры и проверку страховых случаев представителям строительных фирм. Они приходят к владельцу квартиры, определяют повреждения и сами же вызываются провести ремонт (у хозяина квартиры всегда есть выбор, получить от страховой компании возмещение деньгами или ремонтными работами). По моему мнению, это некорректно, потому что строительная компания заинтересована указать в акте большие повреждения квартиры, чем есть на самом деле, ведь так она обеспечивает себе работу. А платит за эту хитрую схему владелец верхней квартиры, которому страховая компания выставляет регресс.

– Что необходимо поменять в Латвии, чтобы подобное не происходило?

– Я серьезно настроен на то, чтобы создать профессиональную ассоциацию, которая боролась бы за регулирование отрасли, сертифицировала бы специалистов, имеющих право проводить осмотры, и рассматривала бы конфликтные случаи. Пока любой грузчик или санитар в Латвии может проводить страховые осмотры квартир, в этой отрасли будет царить хаос.

– Что посоветуете остальным владельцам квартир, как им защищаться от ложных обвинений в залитии соседей?

– Совет для всех: если к вам в двери стучат мастера аварийной бригады, сначала самостоятельно проверьте, есть ли у вас в квартире следы затопления. Если затопления нет, то вы имеете право не впускать аварийную бригаду в квартиру. Если же вы пустили бригаду в квартиру, начинайте снимать происходящее на мобильный телефон. Пусть мастера на камеру сообщат вам, откуда они приехали, кто их вызвал и за чем. Если мастера начинают ссылаться на Регулу о защите личных данных, то знайте, что все это

ерунда: вы в своей квартире имеете право делать все, что хотите.

Включив запись на телефоне, вы обеспечиваете дополнительные доказательства на случай суда со страховой компанией. Затем, если затопление все-таки произошло, всегда нужно требовать, чтобы вам показали, кого и насколько вы затопили, и эти повреждения также снять на видео. Также желательно, чтобы предполагаемый виновник присутствовал при составлении аварийного акта.

Мошенничать опасно!

– Расскажите как специалист, что произойдет, если в комнате после залития отклеился уголок обоев? Хозяин квартиры действительно может требовать, чтобы страховая компания оплатила ему переклейку обоев во всем помещении?

– Если доказано, что обои отклеились именно из-за залития, то по правилам любой страховой компании владельцу пострадавшей квартиры должна быть выплачена компенсация, необходимая для приведения комнаты в предыдущее состояние, но с учетом наименьших денежных вложений.

– Что это значит?

– Это значит, что если в комнате были наклеены бумажные обои, то менять их нужно именно на бумажные обои. Но возможно, что обои вообще целесообразно не менять, а подклеить специальными ремонтными составами. Если мы говорим про потолок, то он перекрашивается. Если говорим о поврежденном ламинате, то по возможности меняют только поврежденный участок ламината (если имеется ламинат нужной модели). Если такой же ламинат для замены поврежденного участка найти невозможно, то следует вложить в смету ремонта полную замену ламината во всем помещении.

– А может ли человек получить от страховой компании выплату и не провести ремонт?

– Может, но в таком случае, если его квартиру зальет повторно и тот же ламинат придет в еще худшее состояние, страховая компания может отказать в повторной выплате. Ведь ремонт после первого залития так и не был произведен. Более того, страховая компания, обнаружив такой случай, может даже подать заявление в полицию, потому что владелец квартиры пытался мошенничать со страховыми выплатами. **В**

ГУЛИРУЕТ РЫНОК!»

или сам страховщик, или владелец квартиры сверху?

– У нашей ассоциации нет информации о таких случаях. Понимаете, страховщик тоже проверяет обоснованность сметы на ремонт пострадавшей квартиры, он не заинтересован переплачивать. А обращаться с требованием суброгации* к виновнику ущерба не всегда представляется возможным.

– Как часто члены ассоциации сталкиваются с попытками мошенничества при залитии квартир?

– Мы такую информацию не собираем, но бывали отдельные случаи, когда клиент при залитии пытался получить деньги не только за новые, но и за старые повреждения. В таких случаях страхователь углубленно изучает обстоятельства происшествия и оценивает его причинно-следственную связь с повреждениями в квартире.

– Какие поправки в нормативных актах необходимы, чтобы не повторялись случаи, подобные описанным нашим читателем?

– Ситуация в отрасли пока не свидетельствует о необходимости каких-либо поправок.

Например, уже сейчас человек, против которого страхователь выдвигает суброгационное требование, может защищать свою позицию: требовать у страхователя документы – фотографии, акты, подсчеты. Страхователь тоже обязан доказать, что в деле имеются следующие предпосылки: противоправное действие виновного, его связь с ущербом, наличие ущерба и его размер.

Если человек не признает требования страхователя обоснованным, он

должен сообщить об этом страхователю и указать, почему требование не признает. Для защиты своих интересов человек имеет право обращаться в суд.

Конечно, мы знаем, что любую систему можно улучшить. Если в Латвии будут выявлены множественные случаи с проблемной оценкой ущерба или будет много оспоренных в суде требований регресса, всегда можно предложить поправки к закону и ввести дополнительные требования к работе страховщиков. Но тут надо понимать, что новые требования увеличат расходы самих страховщиков.

Как следствие, может вырасти и стоимость полисов.

Описанный вами случай очень неприятен, но по одному случаю нельзя делать выводов о работе всей системы и стараться перестраивать ее работу. Как в статье упоминает сам Эвалд Ясанс, он, сертифицированный специалист, сотрудничает со страховыми компаниями и обеспечивает оценку страховых случаев на высоком уровне. Это тоже многое говорит о системе страхования Латвии. Возможно, в данном случае нужно просто решить конфликт с конкретным страховщиком. **В**

* В данном случае речь идет не о регрессе, а о суброгации. Это похожие, но не идентичные понятия.

Регресс – это требование страхователя в размере выплаченной суммы, которое обращено против человека, имеющего полис гражданско-правового страхования.

Суброгация – это право страхователя, выплатившего страховое возмещение, обращать требование в размере выплаченной суммы против лица, которое отвечает за ущерб и не является застрахованным.

«СТАРШИЙ ПО ДОМУ ДЕЙСТВУЕТ НАМ В УЩЕРБ!»

Что обязан делать управляющий, если подвал в вашем доме постоянно затапливают ливни и утечки из инженерных сетей?



Илона МИЛЛЕР

Большая беда, если в доме нет согласия между хозяевами квартир и выбранным на общем собрании старшим по дому. В такую сложную ситуацию попали жители Риги из дома по ул. Бривибас.

«Трубу починили через четыре часа!»

Тереза живет на первом этаже дома, построенного по спецпроекту в конце 1980-х. По сути, говорит она, дом и не успели достроить, оставив нерешенными некоторых технические вопросы.

Со временем на старые недоделки начали накладываться и новые проблемы. Например, у дома плохо работает ливневая канализация, из-за чего в подвал во время сильных дождей затекает вода.

– Я работаю в доме дворником, – рассказывает Тереза, – и регулярно слышу жалобы жителей первого-второго этажа на влажность и затхлость.

Но в конце июля в доме прорвало трубу водоснабжения и подвал наполнился водой. Тереза, которая по долгу службы встает рано, уже в пять часов утра обнаружила в подвале озеро.

– Я с большим трудом вызвала мастера домоуправления, чтобы вызвать аварийную бригаду, – рассказывает женщина. – Трубу починили

только к девяти часам утра. Предприятие *Rīgas ūdens* предлагало откачать из подвала воду, но тут стало известно, что выбранный жителями старший по дому от этой работы отказался. Мол, нечего тратить общие средства, вода и так уйдет в землю.

Тереза с таким подходом не согласна категорически. Понятно ведь, что пока «вода уйдет в землю», в подвале днями будет стоять повышенная влажность, а это вредно для фундамента и конструкций дома.

– Старший по дому бережет деньги якобы для того, чтобы потом вложить их в реновацию, – говорит Тереза. – Его не интересует, что в квартирах на первых этажах влажно, а в подъездах воняет гнилью.

Дворник уверена, что уполномоченный представитель дома действует не в интересах владельцев квартир. Но ее беспокойство в доме разделяют только жители нижних этажей, поэтому доказать ничего не получается. Как же действовать в случае, если старший по дому своими действиями, возможно, наносит ущерб отдельным соседям?

Старший по дому вам не хозяин

– Во-первых, важно понимать, что уполномоченное лицо – это не хозяин дома, – говорит Ингрида Мутьянка, руководитель отдела обслуживания Департамента жилья и среды Рижской думы. – Согласно условиям 16-й статьи Закона о квартирной собственности, общность владельцев квартир имеет право самостоятельно решать все вопросы, которые касаются общего имущества. Во-вторых, если в подвале накопилась вода, то откачивать ее обязан управляющий за средства, уплаченные жителями за обслуживание. Тратить на эти работы деньги из накоплений дома не нужно, поскольку эта работа рассматривается как ликвидация последствий аварии.

А денежки – с жителей

Квалифицированный управляющий, как говорит Ингрида Мутьянка, и сам должен понимать, что длительная влажность в подвале влечет необратимые последствия для всего дома. Это не только запах и плесень, но и коррозия строительных конструкций, что в будущем может повлиять на несущую способность конструкций и их устойчивость.

– В Законе об управлении жилыми домами сказано, что обязанностью владельцев квартир является обеспечение своему дому управления, – говорит наш эксперт. – Владельцы квартир могут поручить действия по управлению непосредственно управляющему, заключив с ним договор. При этом владельцы квартир обязаны обеспечить управляющему финансирование, необходимое для выполнения действий по управлению.

В свою очередь, управляющий обязан сохранять качественные особенности жилого дома на протяжении всего срока его эксплуатации.

– Очевидно, Терезе и ее соседям нужно пересмотреть объем полномочий, которые они выдали старшему по дому, – считает Ингрида Мутьянка, – ведь в данном случае, экономя накопления дома на откачивании воды, в перспективе есть риск нанести дому еще больший ущерб.

Вода в подвале? Срочно откачать!

Мы попросили Ингриду Мутьянку ответить на общие вопросы о подобных ситуациях.

– Если в подвале стоит вода, говорит ли это о наличии аварийной ситуации?

– Если в подвале накапливается вода, это однозначно свидетельствует об аварийной ситуации. Это может произойти либо из-за прорыва инженерно-технических коммуникаций,

либо из-за повышения уровня грунтовых вод, либо в результате утечки ливневых вод. Последние два случая говорят о том, что у дома повреждена вертикальная гидроизоляция фундамента, что в длительной перспективе опасно для несущих конструкций подвала.

– Обязан ли управляющий ликвидировать не только причину заливания подвала, но и последствия этого заливания?

– Управляющий обязан ликвидировать как причины заливания, так и вызванные этим залитием последствия, однако же и владельцы квартир со своей стороны обязаны обеспечить управляющего необходимыми для выполнения этих работ финансовыми средствами.

– Куда жаловаться, чтобы немедленно добиться откачивания воды, если управляющий этого не делает?

– Управляющий обязан найти коммерсанта, который оказывает такую услугу. Но это могут делать и сами владельцы квартир.

«Ничего доказывать не нужно!»

– Как правильно действовать, если уполномоченное лицо дома запрещает вкладывать средства в такие работы и говорит, что вода «сама уйдет»?

– Нужно переизбрать уполномоченное лицо, поскольку нынешнему старшему по дому, очевидно, не хватает компетентности в вопросах эксплуатации.

– А вообще, может ли старший по дому запрещать работы по откачиванию воды?

– К сожалению, нам неизвестно, какими полномочиями наделило старшего по дому общее собрание собственников квартир по этому адресу.

– Как доказать, что решения старшего по дому вредят дому и отдельным квартирам? Например, если в квартирах первого этажа

«Управляющий обязан ликвидировать как причины заливания, так и вызванные этим залитием последствия, однако же и владельцы квартир со своей стороны обязаны обеспечить управляющего необходимыми для выполнения этих работ финансовыми средствами».

Ингрида Мутьянка, руководитель Управления обихозяйствования Департамента жилья и среды Рижской думы

появятся пятна влажности или плесени?

– Ничего доказывать не нужно. Вместо этого нужно инициировать собрание собственников квартир для принятия конкретных решений, и если большинство проголосует за конкретные действия, то принятое решение будет обязательно для выполнения как управляющим, так и старшим по дому и всеми собственниками квартир.

– А может владелец квартиры, в которой из-за влажности в подвале появилась плесень, подать в суд с требованием, чтобы ему оплатили компенсацию за причиненный ущерб?

– Да, владелец квартиры может обратиться в суд с иском о возмещении убытков, при этом требуется предоставить суду документы, подтверждающие ущерб и его причинно-следственную связь, например, с влажностью в подвале. К тому же советуем владельцам квартир страховать свое имущество.

«Я с большим трудом вызвонила мастера домоуправления, чтобы вызвать аварийную бригаду, – рассказывает женщина. – Трубу починили только к девяти часам утра».

– Предположим, что суд признает требование владельца квартиры справедливым. С кого взыщут ущерб – с общности собственников квартир, которая выдала старшему по дому соответствующие полномочия, или непосредственно со старшего по дому?

– Ущерб, в зависимости от ситуации, можно взыскать как с доверенного лица, так и с доверителя.

Для того, чтобы обратиться в суд с иском о возмещении ущерба, необходимо знать, каким объемом полномочий конкретного старшего по дому наделило общее собрание собственников. Исходя из определений нормативных актов, в случае Терезы за ущерб отвечает управляющий, против него и можно обращаться в суд.

Если все-таки суд

– На какие пункты закона ссылаться пострадавшим?

– В соответствии с первой частью 14-й статьи Закона об управлении жилыми домами управляющему поручено задание по управлению, условия и порядок выполнения которого определяет договор на управление. При выполнении этого задания управляющий обязан соблюдать требования нормативных актов по управлению жилыми домами, а также определенные в 4-й статье данного закона принципы управления. В соответствии с 1-м пунктом второй части 6-й статьи закона содержание жилого дома (физическое сохранение) с соблюде-

нием требований нормативных актов является обязательным действием по управлению домом. Из сказанного делаем вывод, что управляющий обязан был без промедления предпринять действия, чтобы ликвидировать причины и последствия аварии.

В ситуации, когда в подвале жилого дома постоянно накапливается вода, отчего появляется плесень в квартирах и повреждаются конструкции дома, это свидетельствует о содержании дома с нарушением нормативных актов. К тому же нарушается определенный в 4-м пункте 4-й статьи закона принцип, согласно которому в процессе управления недопустимо наносить вред безопасности и здоровью любого индивида.

Как известно, плесень в помещениях очень разрушительно влияет на организм человека. В соответствии с первой частью 16-й статьи Закона об управлении управляющий отвечает перед владельцами жилого дома за выполнение порученного ему задания в соответствии с данным

законом, Гражданским законом и условиями заключенного договора на управление.

Предположим, что в конкретной ситуации владельцам квартир на первом этаже причинен ущерб и они обратились к остальным владельцам квартир, указывая на это и приглашая без промедления действовать (то есть принять соответствующие решения, прекратить накопление воды в подвале и устранить последствия утечки). В таком случае к владельцам квартир применима ответственность, установленная в Законе о квартирной собственности, а именно – в соответствии с первой частью 14-й статьи владелец квартиры отвечает за ущерб, причиненный другим квартирновладельцам или другим лицам в порядке, установленном в нормативных актах, решениях общности владельцев квартир или во взаимно заключенных договорах.

В описанной ситуации мы не можем дать однозначного комментария, поскольку не имеем сведений о том, как действовали владельцы квартир, которые считают себя пострадавшими от постоянных утечек в подвале, о решениях общности собственников квартир в этом доме и об объеме полномочий, который получил управляющий этого дома и старший по дому.

– Можно ли отнять полномочия у старшего по дому, доказав в суде, что он действует в ущерб интересам дома?

– Лишить старшего по дому полномочий может общность владельцев квартир на общем голосовании. **В**

«ДАЖЕ ОКНА ИЗРИСОВАЛИ ВСЯКИМИ ГАДОСТЯМИ»

Жители новых муниципальных домов Риги жалуются на соседей-вандалов и требуют ремонта! Но кто будет за него платить?

Увы, но приличным людям нередко приходится жить в одном подъезде с хулиганами и вандалами. В таком случае вам гарантированы большие неудобства.

«Управляющий должен реагировать!»

Олег позвонил в редакцию, чтобы рассказать непростую историю:

– Не так давно я получил от Рижской думы квартиру в муниципальном доме по ул. Улброкас, 13. Дом хороший, но вот в подъезде никто не убирает, а стены и даже окна в общих помещениях изрисованы всякими гадостями.

Олег очень хотел бы, чтобы управляющий муниципальными домами – компания *Rīgas pilsēt būvnieks* – привел подъезд в порядок. Ведь в обычных домах с приватизированными квартирами такого вандализма в помещениях общего пользования давно уже не наблюдается, говорит он.

С вопросами по обслуживанию муниципальных домов мы обратились к Иво Киришлатсу, представителю компании *Rīgas pilsēt būvnieks*.

– По вашему сигналу мы проверили состояние дома по ул. Улброкас, 13/4, – сообщил он. – К сожалению, это грустная история.

Грустная история

Как говорит Киришлатс, вандализм в подъездах – это настоящий бич муниципальных домов. И в Болдерае, и в Зиепниеккалсе, и в Плявниеки находятся жители, получившие от самоуправления бесплатную квартиру и совершенно не оценившие преимущества жизни в новом доме.

– Мы сталкиваемся с двумя проблемами, из которых главная – это вандализм в лифтах, а вторая – разрисованные стены в подъездах.

По словам представителя домоуправления, всем дворникам дано задание раз в месяц мыть стены в подъездах муниципальных домов. Однако отмыть рисунки, нанесенные специальными фломастерами, невозможно:

– Время от времени мы ремонтируем лестничные клетки. Последний ремонт по ул. Улброкас, 13/4 был проведен уже этим летом. К Лиго мы полностью покрасили стены в четвертом подъезде этого дома, однако дворник сообщает, что свежий ремонт продержался ровно полтора дня.



На второй день кто-то из жителей оставил на стене первую надпись черным маркером, за ним потянулся другой, и пошло-поехало. Иво Киришлатс говорит, что ремонт в подъезде стоит многие тысячи и по факту не окупает себя:

– Жители не хотят понимать, что рано или поздно нам снова придется красить стены за их же деньги. Ведь взносы в ремонтный фонд дома включены в арендную плату за квартиры Рижской думы.

Родителям грозит административный штраф

– Но почему за ремонт должны платить такие жители, как Олег? Разве нельзя взыскать плату с виновников, оставивших надписи?

– За все время нашей работы ни одного из таких «художников» мы не смогли поймать за руку. Мы даже консультировались по этому вопросу с Рижской муниципальной полицией, думали, может, поставить в домах камеры видеонаблюдения. Но проблема заключается в том, что большинство вандалов – это дети в возрасте до 14 лет, которые не несут ответственности за свои поступки. Самое большее, что может сделать полиция, это наказать их родителей административным штрафом.

Конечно, можно было бы посадить в каждом подъезде по охраннику. Но платить за его дежурства придется самим жильцам. **В**

Куда жаловаться?

В *Rīgas pilsēt būvnieks* обещают отремонтировать испорченные стены в доме по ул. Улброкас, 13/4, но уверены, что чистота сохранится ненадолго. Что же касается работы дворников, то нареканий на качество уборки по этому адресу пока не поступало. Жители муниципальных домов под управлением *Rīgas pilsēt būvnieks* могут официально пожаловаться на дворника по телефону **82820**.

КТО ОТВЕТИТ ЗА БЕЗОПАСНОСТЬ КАЧЕЛЕЙ?

Вита Высоцка: «Если на детской площадке во дворе серьезно пострадает ребенок, то домоуправа привлекут к уголовной ответственности»



Илона МИЛЛЕР

Безопасна ли детская площадка в вашем дворе? Кто отвечает за ее проверку и ремонт? Такие вопросы наверняка приходят в голову многим родителям, проживающим в многоквартирных домах. В 2020 году в Латвии начали действовать особые правила по безопасности детских площадок. Управляющий, который не соблюдает эти требования, может попасть под административную, а в некоторых случаях даже под уголовную ответственность.

Кто отвечает за безопасность?

Иногда кажется, что за безопасность детских площадок никто в нашей стране не отвечает. Но это не так, даже в прежние времена качели и лазалки должны были соответствовать Закону о безопасности товаров и услуг. Самые вопиющие нарушения расследовал Центр защиты прав потребителей (ЦЗПП).

А вот 17 января 2020 вступили в силу специальные правила Кабинета министров №18 «О безопасности игровых и рекреационных площадок». Их разработка потребовала двух с лишним лет. Отдельные требования к проверке и регистрации площадок вступят в силу только 17 июля 2021 года: правительство дало их владельцам время на подготовку.

Бывает и хуже

Зачем Латвии вообще понадобились правила безопасности игровых площадок?

– Для предотвращения несчастных случаев», – отвечает Вита Высоцка, старший эксперт отдела надзора за потребительскими товарами ЦЗПП. – Все мы знаем, что дети очень любопытны. В ходе проверок мы много раз убеждались, что ребяташки пытаются пролезть в любые проемы и щели в оборудовании игровых площадок. Если эти проемы не соответствуют требованиям безопасности, то ребенок может застрять и пострадать. Хорошо, если все заканчивается испугом, но бывает и хуже.

В пример Вита Высоцка приводит маленькую девочку, которая некоторое время назад пыталась скатиться по старой металлической горке.

Никто из родителей не заметил, что край горки отошел от основного полотна, обнажив его острый срез. Девочка поехала вниз – и указательным пальчиком попала в это отверстие.

– Палец был просто срезан острым краем горки, – рассказывает Вита Высоцка, показывая фотографии пострадавшего ребенка (врачи так и не рискнули пришить девочке оторванный пальчик, чтобы избежать заражения крови). – А вот другой случай, – эксперт снова показывает фотографии, – здесь дети раскочаили плохо закрепленную конструкцию с лесенками и переходами для лазанья. В результате вся конструкция опрокинулась на мальчика. Ребенок, к сожалению, погиб.

«Дети очень изобретательны!»

Еще одна очень опасная вещь в наших дворах, это неправильно подвешенные качели. Если их крепления не соответствуют стандартам ЕС, качели могут поранить ребенка. А ведь во дворах страны можно увидеть качели, подвешенные на простых обрывках веревок. Такие хитрости придумывают родители, а управляющие смотрят на это сквозь пальцы.

– Но плохо подвешенные качели – это еще полбеды, – считает эксперт. – В качелях старого

образца ребенок может просто застрять, потому что у них часто неправильное расстояние между сидением и спинкой или подлокотниками. Раньше мне казалось, что это чисто теоретический риск: ну зачем ребенку лезть между спинкой и сидением качелей? Но практика показывает, что дети очень изобретательны и могут пострадать даже при самых невинных играх.

Кто именно отвечает за безопасность?

– Нам приходилось расследовать разные несчастные случаи на детских площадках, – признается Вита Высоцка. – Я очень надеюсь, что после вступления в силу новых правил Кабинета министров ситуация улучшится.

Тут надо отметить, что за безопасность и правильность установки качелей отвечают владельцы детской площадки. В случае, если игровая площадка принадлежит многоквартирному дому, жители, как правило, поручают присмотр за ней обслуживающей организации. Именно домоуправление, жилищный кооператив или общество собственников в таком случае и является ответственным лицом.

Уличные тренажеры тоже под контролем

Что должен знать управляющий и жители, если под окнами дома есть детская площадка? Новые правила Кабинета министров определяют:

- специальные требования безопасности для отдельных конструкций детских площадок и для площадок в целом,
- требования к установке, содержанию и проверке детских площадок,
- обязанности производителей, импортеров и распространителей детских площадок,
- обязанности собственников площадки или лиц, которым доверено управление такой площадкой.

– Правила не нужно соблюдать только в случае, если игровые элементы установлены в частном дворе или доме (в рамках одного домашнего хозяйства), – поясняет эксперт ЦЗПП. – Также правила не распространяются на надувные и водные аттракционы, на разные публичные аттракционы, например, платные карусели, на оборудование веревочных трасс. Кроме того, не обязательно следовать новым правилам, если устройство можно использовать только под надзором специалиста, скажем, если речь идет о спортивном батуте в спортшколе.

На что же распространяются новые требования? По сути, они относятся ко всем игровым площадкам, как наружным, так и в помещени-

«Работник домоуправления должен проверить, правильно ли работают качели и другие конструкции, на месте ли все детали, не обнажились ли где-то острые края конструкций и так далее».

ях. Причем речь идет не только о конструкциях, на которых можно качаться, карабкаться, крутиться и так далее, но и обо всем оборудовании, которое помогает людям поддерживать как физическую, так и интеллектуальную форму (например, на уличные тренажеры, конструкции для паркура, стены для альпинизма, скейтпарки, баскетбольные поля, ворота для игр с мячом).

Кто должен предусмотреть невероятное?

– **Что прямо сейчас нужно сделать владельцам дома или управляющему, если во дворе установлена детская площадка?**

– Нужно убедиться, что площадка соответствует требованиям безопасности правил Кабинета министров № 18.

– **Что это за требования безопасности?**

– Требования эти можно сформулировать очень просто: общественная игровая или рекреационная площадка и все ее конструкции не должны угрожать здоровью и безопасности пользователей и третьих лиц, которые пользуются площадкой так, как это предусмотрено. На площадке должна иметься табличка с ее адресом, информацией об ответственном лице и телефоном скорой помощи.

– **Знаете, производитель мог создать игрушечный домик, чтобы дети играли в нем внутри. Но вы знаете малышей, они ведь полезут на крышу этого домика... Если ребенок упадет с такой крыши, хозяин площадки тоже будет наказан?**

– Такие случаи должен предусмотреть производитель детской площадки. Существуют отдельные требования к конструкциям игровых площадок на случай, если дети используют их неправильно. Например, даже на крыше игрушечного домика не должно быть щелей, за которые ребенок может зацепиться или в которых можно застрять. Все мы помним случай в Риге, на новой игровой площадке на ул. Кр. Барона. Там установлена закрытая горка для спуска в виде спиральной трубы. Однако прошлой осенью один мальчик каким-то образом оказался не в трубе, а снаружи на ней на высоте 6–8 метров, что было очень опасно. Производитель должен был предусмотреть и предотвратить такие случаи!

Требуется отчет о тестировании!

– **Предположим, что площадка безопасна, там нет никаких травмирующих элементов. Какие еще требования к ней выдвигают нормативные акты?**

– Конструкции площадки должны быть механически устойчивыми и крепкими. Изготавливать их можно только из невоспламеняющихся материалов. Если же материал площадки все-таки может гореть, то горение должно распространяться очень медленно. Важное требование относится к санитарной безопасности площадки, например, песок в песочницах нужно регулярно менять.

– **А в правилах сказано, каким должно быть расстояние между элементами площадки, чтобы ребенок в них не застрял?**

– В сантиметрах эти расстояния мы не указывали. На деле при тестировании площадок эксперты используют специальные зонды разных размеров. Если такой зонд размером с детский торс входит в отверстие, то в него обязательно должен войти и зонд размером с голову. Это значит, что если ребенок все-таки заберется в такое опасное отверстие, то он сможет самостоятельно из него вылезти.

– **Как управляющий домом, покупая площадку, может проверить, правильно ли она сконструирована?**

– Пользователь имеет право устанавливать только площадку, которая соответствует всем требованиям и стандартам. Для этого он может запросить у производителя или продавца документ с результатами тестирования этой площадки. А далее уже сам владелец отвечает за то, чтобы площадка была смонтирована с соблюдением всех рекомендаций производителя. После этого хозяин должен правильно содержать и регулярно проверять площадку в течение всего срока эксплуатации.

«Если на детской площадке пострадает ребенок, то его родители могут в гражданском порядке требовать у владельца или управляющего возмещения физического и морального ущерба».

Три ступени проверок

– **Как часто владелец должен проверять состояние площадки?**

– Мы нередко видим, что у дома была установлена хорошая площадка за большие деньги, но потом хозяин о ней напрочь забыл. Даже хорошая площадка без должного содержания быстро приходит в негодность. Чтобы такого не случилось, в правилах КМ № 18 предусмотрен новый трехступенчатый режим проверки детских площадок.

– **Расскажите, пожалуйста, как этот режим действует!**

– В первую очередь владелец или управляющий должен обеспечить регулярную визуальную проверку площадки. Например, если площадка установлена в центре Риги, такая проверка требуется, возможно, даже дважды в день. Если же мы говорим о площадке в регионе, где детей поменьше, то такую проверку можно проводить с перерывом в несколько дней.

– **Нужно ли для регулярной проверки привлекать специалистов?**

– Нет, ее может вести дворник во время уборки двора или любой другой сотрудник домоуправления. Главное, чтобы все происходящее с площадкой было зафиксировано в журнале (например, если площадка повреждена, в журнал вносится соответствующая запись, напротив которой управляющий позже делает

отметку о проведенной работе «Площадка закрыта» или «Ремонт проведен»). Это, поймите, нужно не Центру защиты прав потребителей, а самому домоуправлению или хозяину площадки.

– **Выглядит достаточно просто, но что предусматривает следующий этап проверки?**

– Вторая ступень, это эксплуатационная проверка площадки раз в 1–3 месяца (в зависимости от интенсивности ее использования) или в другой указанный производителем срок. В это время работник домоуправления или владелец должен проверить, правильно ли работает оборудование площадки, на месте ли все детали, не обнажились ли где-то острые края конструкций и так далее.

– **Что происходит на третьем этапе?**

– Третья ступень, это главная ежегодная проверка площадки, в ходе которой оценивается безопасность площадки в целом. Для этого, возможно, придется даже открыть основания площадки с целью убедиться, что они не затронуты коррозией.

Когда звать сертифицированного специалиста?

– **Значит, сам владелец площадки или домоуправ должен постоянно проверять ее безопасность и фиксировать результаты проверок в журнале. Какие еще обязанности у него появились?**

– Владелец площадки должен регистрировать все несчастные случаи, о которых ему стало из-

площадки, на которых есть до четырех разных качелей или домиков?

– Да, если это простые качели. Но представим себе площадку, на которой установлена всего одна конструкция, зато очень сложная. Например, в такой конструкции может иметься и горка, и труба для спуска, и лесенки, и качели. Такую площадку нужно проверять сразу после установки и регистрировать.

– **С какого времени нужно приглашать специалистов на проверку только что установленных площадок?**

– Сейчас это еще добровольное требование, потому что в стране нет специалистов по проверке детских площадок. Но с 17 июля 2021 года такие проверки потребуются всем перечисленным мною площадкам перед их сдачей в эксплуатацию или перед открытием для общественного пользования.

– **А уже установленные площадки должны проходить такую проверку?**

– Да, но только если площадка была перестроена и после перестройки попала в категорию сложных площадок. Например, проверка нужна, если управляющий снял одни качели и вместо них поставил конструкцию с тремя и более функциями. Без такой проверки новые или перестроенные площадки нельзя открывать для детей.

– **Кто сможет проверять такие площадки?**

– Это будут сертифицированные специалисты, информация о них вскоре будет доступна на сайте latak.lv.

Не опоздайте с регистрацией!

– **В правилах Кабинета министров сказано, что, кроме всего прочего, площадки теперь нужно регистрировать. Какие площадки должны попасть в регистр?**

– Как новые, так и уже установленные площадки, где есть сложные конструкции с тремя и более функциями или более четырех разных качелей и лазалоков. В приложении к правилам № 18 есть заявка на регистрацию, которую легко скачать и заполнить. Заявление о регистрации площадки или исключении ее из регистра нужно присылать в Центр защиты прав потребителей любым удобным способом: лично или по почте – Рига, ул. Бривибас, 55, LV-1010, по электронной почте ptac@ptac.gov.lv или через портал latvija.lv. Если площадка только что установлена, ее нужно регистрировать сразу, если же площадка установлена какое-то время назад, то заявку на регистрацию важно прислать до 17 июля 2021 года.

– **Какая ответственность предусмотрена для владельцев площадки, которые не выполняют новых требований?**

– Все зависит от серьезности нарушения. Если мы констатировали, что площадка небезопасна, а владелец не реагирует, то он будет наказан в административном порядке в соответствии с Законом о безопасности товаров и услуг. Если на детской площадке пострадает ребенок, то его родители могут в гражданском порядке требовать у владельца или управляющего возмещения физического и морального ущерба. Если же ребенок пострадает серьезно, то владелец площадки будет отвечать за это уже в уголовном порядке. **В**

«На игровой площадке должна иметься табличка с ее адресом, информацией об ответственном лице и телефоном скорой помощи».

«ОТКУДА СГД ВСЕ ЗНАЕТ?»

Продал квартиру – отдай 20% денег государству! Как в Латвии взыскивают налог с прироста капитала?

А. ШЕВЧЕНКО

Прежде чем продавать недвижимость, стоит выяснить, в каких случаях вам придется платить налог с прироста капитала, а в каких – нет. Ведь сумма налога может быть внушительной и исчисляться в сотнях и тысячах евро.

Это несправедливо!

Нашему читателю Виталию пришлось заплатить налог в несколько тысяч евро после продажи квартиры, полученной в наследство. Теперь он пытается разобраться в ситуации:

– В 2014 году я унаследовал от матери однокомнатную квартиру в Юрмале, зарегистрировав ее в Земельной книге на свое имя, но, не задекларировавшись там, – пишет Виталий. – В то время я проживал в другой своей квартире. В 2019 году я мамину квартиру продал. Через несколько месяцев после продажи жилья мне пришло извещение от СГД, что я должен заплатить налог. Сумма налога меня удивила: около двух тысяч евро. При том что прибыль с продажи квартиры была небольшой. Подозреваю, что в СГД мне сумму налога посчитали неправильно. Но как теперь это докажешь? Объясните, почему мне пришлось платить такой огромный налог, в то время как другие мои знакомые, продавшие квартиры примерно в тот же период, уплаты налога избежали? Ведь это несправедливо! И как в СГД вообще узнали, за какую цену я продал квартиру, ведь налоговой декларации я не подавал?

От СГД не скроешься

Специалист по общественным отношениям СГД Кристине Аугсткальне-Яунберзиня разъясняет, откуда СГД получает информацию о продаже жилья и рассказывает, в каких случаях доход от продажи недвижимости облагается налогом, а в каких нет.

– Как СГД узнает, что человек продал квартиру и за какую цену ее продал, если он не подаст налоговую декларацию?

– СГД получает информацию о сделках по продаже недвижимости из своих источников, в том числе из записей в Земельной книге.

– В какой период СГД пришлет человеку, продавшему жилье, извещение о том, что нужно заплатить налог?

– Мы не рекомендуем ждать извещения от СГД, ведь в нормах закона ясно сказано, что обязанность человека самому подсчитать и заплатить налоги и подать в СГД декларацию о доходах с прироста капитала за отчетный

период. Отмечу, работники СГД готовы помочь вам в подсчете этого налога до или после того, как будет заключена сделка о продаже недвижимости.

– Что будет, если все деньги от продажи квартиры человек потратит на свои нужды и не сможет заплатить налог?

– Растрата денег не освобождает человека от уплаты налогов. За несоблюдение сроков уплаты налога насчитывают штрафные проценты – 0,05 процента от суммы налога за каждый просроченный день.

Когда налог платить не нужно

– В каких случаях доход от проданного жилья или другой недвижимости (участка земли, гаража) не будет облагаться подоходным налогом на прирост капитала?

– Когда одновременно соблюдаются два условия:

Жилье находилось в собственности человека более 60 месяцев, то есть более пяти лет со дня его регистрации в Земельной книге.

Жилье было основным задекларированным местом жительства человека в течение как минимум 12 месяцев (1 года) подряд за последние пять лет (60 месяцев) до заключения сделки о продаже. Или это был единственный объект недвижимости в собственности человека в течение последних пяти лет (60 месяцев) – с момента регистрации жилья в Земельной книге до его продажи.

Сделка о продаже единственного принадлежащего человеку жилья не будет облагаться налогом и в том случае, если весь доход от продажи он вложит в покупку функционально схожего жилья в течение 12 месяцев до или после заключения сделки.

– Как СГД проверит, что доход от продажи квартиры человек вложил в приобретение другого, функционально схожего жилья?

– СГД проводит проверки на основании данных Земельной книги. И на основании документов, где зафиксирована стоимость проданного и приобретенного жилья.

Наследство и ремонт

– Надо ли платить налог за жилье, полученное в наследство?



Почему нашему читателю Виталию пришлось заплатить налог?

– Это зависит от того, сколько времени человек владел жильем, был ли он там задекларирован, было ли это единственное его жилье. К недвижимости, полученной в наследство (от супруга/супруги или родственника до 3-й степени родства), применимо такое правило. Считается, что жилье принадлежало наследнику с того момента, когда было зарегистрировано в Земельной книге человеком, оставившим наследство.

Но поскольку Виталий своевременно не задекларировался в квартире, полученной в наследство от матери, и эта квартира была у него не единственной, доход от продажи квартиры облагается подоходным налогом как доход от прироста капитала.

– Насколько мне известно, если человек провел ремонт в квартире, сумма, потраченная на ремонт, вычитается из дохода от продажи жилья при расчете налога. Но как доказать, сколько денег на ремонт было потрачено?

– Расходы на ремонт можно подтвердить, приложив квитанции, чеки, выписки со счета. В чеке обязательно должны быть указаны наименования приобретенных стройматериалов. Во время проверки СГД также может обратиться к партнеру по сделке о продаже недвижимости или обследовать жилье.

Это важно!

Если вы продали жилье дешевле, чем приобрели, декларацию о приросте капитала в СГД подавать не нужно, и сделка налогом не будет облагаться.

Когда платить, когда не платить

Эксперт СГД привела несколько примеров, объясняющих, в каких ситуациях придется или не придется платить налог при продаже недвижимости.

Пример 1: налогом не облагается

5 января 2019 года Анастасия продала квартиру, приобретенную 6 ноября 2002 года и зарегистрированную в Земельной книге 23 августа 2006 года. С 20 ноября 2002 года по 5 января 2019 года эта квартира была основным задекларированным местом жительства Анастасии.

В этом случае доход с проданной квартиры не облагается налогом, поскольку квартира принадлежала Анастасии больше 60 месяцев и была местом ее декларирования более 12 месяцев.

Пример 2: налог платить придется

Владимир 5 января 2019 года продал квартиру, приобретенную им 6 ноября 2012 года и зарегистрированную на его имя в Земельной книге 2 сентября 2014 года. С 20 ноября 2012 года до 5 января 2019 года Владимир был задекларирован в этой квартире.

В этом случае заплатить налог с продажи квартиры придется, так как квартира не была зарегистрирована в Земельной книге на имя владельца в течение 60 месяцев.

Полезно знать!

Ставка налога с дохода от продажи недвижимости (налога на прирост

капитала) составляет 20%. То есть, если человек получил при продаже жилья прибыль в 1000 евро, ему придется заплатить налог в 200 евро.

– Как рассчитать размер дохода, с которого платится налог?

– Размер дохода определяется так: из цены проданного жилья надо вычесть стоимость его приобретения и стоимость ремонтных работ, выполненных, пока квартира находилась в собственности владельца. Например, если квартира была приобретена за 30 тысяч евро, в ремонт было вложено 10 тысяч евро, а продана квартира была за 50 тысяч евро, доход составит: $50 - (30 + 10) = 10$ тысяч евро.

В стоимость приобретения жилья включаются все расходы и пошлины, связанные с его покупкой.

– Когда надо подавать декларацию о доходах?

– Если доход (в том числе от продажи недвижимости) в течение одного квартала превышает 1000 евро, декларация о доходах подается до 15-го числа следующего за кварталом месяца.

– Если доход в течение одного квартала не превышает 1000 евро, декларация подается до 15 января следующего года.

Налог надо оплатить в течение 15 дней после истечения срока подачи декларации.

В системе электронного декларирования (EDS) в разделе *Pārskata perioda deklarācijas par ienākumu no kapitāla pieauguma – DK veidlapas aizpildīšanai* можно потренироваться заполнять декларацию о доходах.

Информацию о налогах также можно получить, позвонив по телефону СГД **67120000** или проконсультировавшись в отделениях обслуживания клиентов СГД. **B**