

Делаем ВМЕСТЕ!

«ПОЧЕМУ МЫ ДОЛЖНЫ ПЛАТИТЬ ЗА ЦИРКУЛЯЦИЮ, КОТОРОЙ НЕТ?»

Возмущенные рижане требуют или возврата денег, или восстановления услуги. Что говорит закон?

Стр. 8

МЭР РИГИ: «КРЕДИТ ДОВЕРИЯ У RNP – НА ЧЕТЫРЕ ГОДА!»

Стр. 3–6

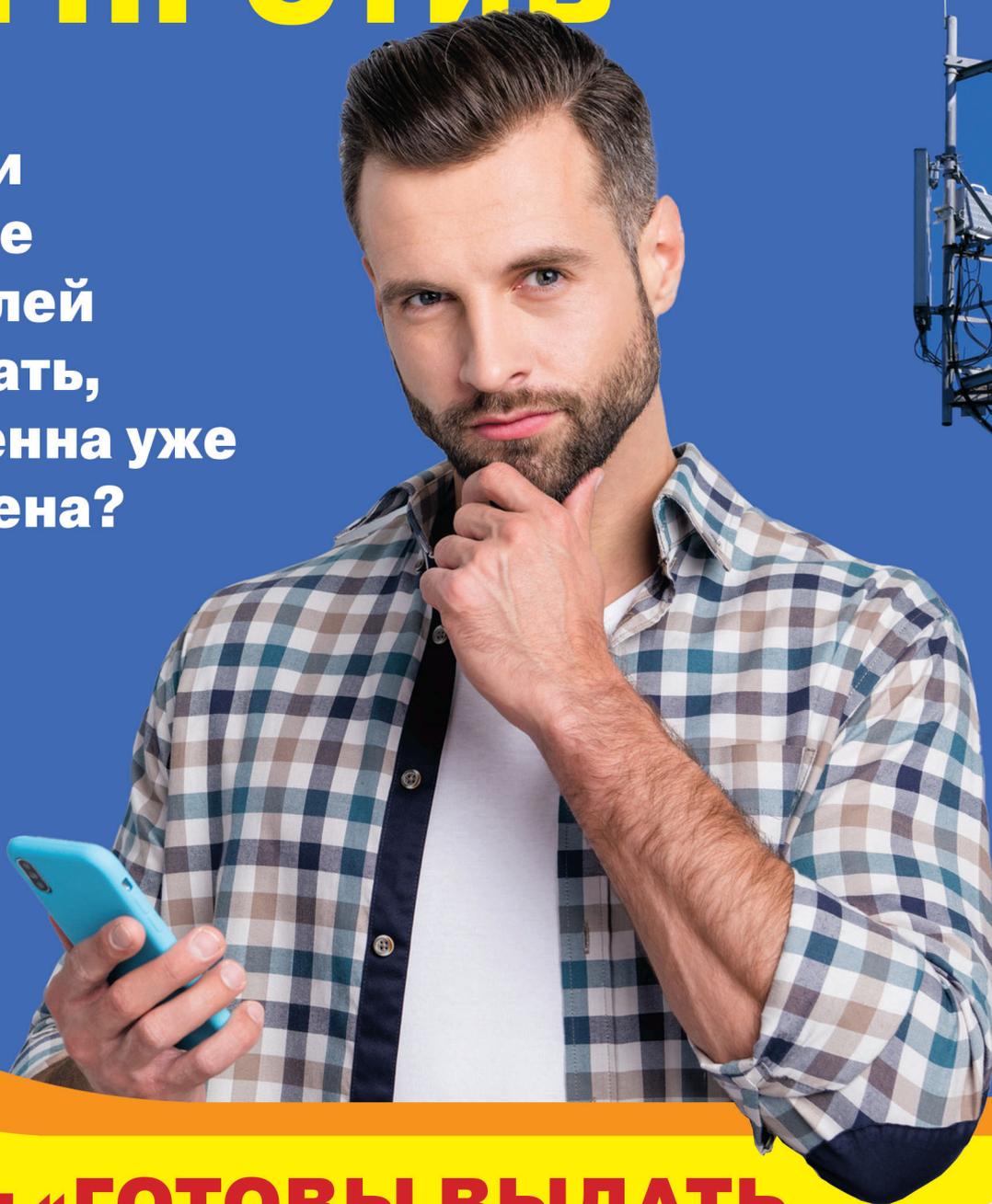
Вывоз мусора, нехватка стоянок, плохое отопление: Мартиньш Стакис провел встречи в районах столицы и ответил на вопросы владельцев квартир

№9 (157), сентябрь 2021 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

АНТЕННА НА КРЫШЕ: ЗА И ПРОТИВ

Опасно ли
излучение
для жителей
и что делать,
если антенна уже
установлена?

Стр. 7



ALTUM: «ГОТОВЫ ВЫДАТЬ ДО 400 000 ЕВРО»!

Стартовала программа ремонта домов
и благоустройства дворов,
но теперь доступны только займы



Стр. 12

БОЛЬШЕ НИКАКОЙ ПРИНУДИТЕЛЬНОЙ АРЕНДЫ!

Новости из Сейма: законопроект о введении сервитута на хозяйскую землю под домами готов к третьему чтению



Лиене ВАРГА

В Латвии началась осенняя сессия парламента, которая может принести хорошие новости для владельцев квартир, вынужденных оплачивать аренду хозяйской земли. К завершению близится рассмотрение законопроекта о замене арендных отношений на сервитутные. Для многих домов это означает снижение платы за хозяйскую землю в полтора раза и даже больше.

История вопроса

На данный момент в случае, если дом стоит на земле третьего лица, владельцы квартир обязаны ежемесячно оплачивать аренду этого участка. В последние годы в Латвии не действуют потолки арендной платы за землю – они были отменены решением суда Сатверсме. Каждый землевладелец имеет право устанавливать плату по своему усмотрению, если же владельцы квартир не согласны с его предложением, то арендную плату устанавливает суд. Как правило, по решению суда годовая арендная плата составляет 6% от кадастровой стоимости участка.

Однако уже три года назад Министерство юстиции выступило с революционным предложением полностью отменить арендные отношения между владельцами земли и собственниками недвижимости. Понятие аренды предполагается заменить на понятие сервитута, установив при этом единую плату за пользование землей в размере 4% годовых от кадастровой стоимости участка.

Дискуссии вокруг этой инициативы идут с 2019 года, тем временем жители многих домов продолжают платить землевладельцам по повышенной ставке. Какие новости парламент приготовил нам осенью 2022 года? Этот вопрос мы задали представителю общественной организации «Народ против земельных баронов» Владимиру Ткаченко, который внимательно следит за продвижением законодательных инициатив.

Новый порядок может быть принят уже к октябрю

– Могу вас порадовать, – начал Владимир Ткаченко, – на этой неделе, 15 сентября, парла-

ментская комиссия по делам государственного управления и самоуправлений начала подготовку данного законопроекта к третьему чтению. Члены комиссии согласились с тем, что при замене отношений принудительной аренды на сервитутные отношения плата за пользование землей будет составлять 4% от кадастра. Я уверен, что Сейм также утвердит эту ставку.

– **Что еще изменится для жителей после вступления в силу новых правил?**

– Сервитутные отношения предполагают, что у собственника земли остается, по сути, только право собственности. А владельцы дома или квартир могут пользоваться сервитутным участком по собственному усмотрению. Грубо говоря, если жители решили перейти на альтернативное отопление и построить рядом с домом котельную, то для этого больше не требуется согласия землевладельца. Это также касается, например, ремонта внутриквартальных дорог, установки детских площадок и т.п.

– **Когда можно ожидать третьего чтения законопроекта?**

– На следующей неделе вопрос продолжит рассматривать комиссия Сейма, после чего он поступит на рассмотрение парламента. Я думаю, законопроект к началу октября будет принят.

Изменения будут автоматическими

– **Что необходимо сделать управляющему или владельцам квартир, чтобы сервитут начал действовать?**

– Никаких дополнительных действий от домоуправления или жильцов не требуется. Однако в дальнейшем между представителями дома и собственниками земли больше не будет договоров, как не будет также и споров о плате за

«Члены комиссии согласились с тем, что при замене отношений принудительной аренды на сервитутные отношения плата за пользование землей будет составлять».

Владимир Ткаченко, общество «Народ против земельных баронов»

пользованием землей. Все спорные вопросы – порядок оплаты, ее сроки и т.п. – будут определены в законе.

– **Регулирование будет относиться только к многоквартирным домам?**

– Нет, закон будет распространяться на все случаи, когда строение одного собственника находится на земле другого собственника.

Дом на земле самоуправления: сколько заплатим?

– **Собственники домов, которые находятся на земле государства и самоуправления, сейчас платят за аренду земли меньше 4% (1,5% за пользование землей и 1,5% в виде компенсации за налог на недвижимость). Значит ли это, что при введении сервитутов плата для жителей таких домов увеличится?**

– Нет, Кабинет министров до 1 января 2023 года должен разработать правила, определяющие право публичных лиц, – государства и самоуправления – уменьшить ставку платы за пользование сервитутом на своей земле.

– **Когда поправки могут вступить в силу?**

– Предусматривается, что они вступят в силу уже 1 января 2022 года.

– **Что делать жителям, если у них уже заключен договор аренды земли на 2022 и последующие годы?**

– На этот случай государство предусмотрело переходный период. Все договоры и решения суда, определяющие ставку платы за хозяйскую землю на 2022 год и более поздний срок, продолжат действовать до 1 января 2023 года.

– **Что будет с домами, которые еще не заключили договор аренды земли на 2022 год и позже?**

– Для таких домов новые правила со ставкой оплаты в размере 4% от кадастровой стоимости вступят в силу уже с 1 января 2022 года.

– **Ранее представители законодательных органов Сейма в суда Сатверсме. Как думаете, оспорят они законопроект о введении сервитута?**

– Я уверен в этом, потому что самый активный представитель землевладельцев адвокат



Владимир Ткаченко, общество «Народ против земельных баронов»

Нормунд Шлитке присутствовал на каждом обсуждении этого проекта в парламентской комиссии и активно против него возражал. Но в этом случае парламент очень тщательно подошел к разработке проекта, так что добиться его отмены будет очень сложно.

А что насчет Закона о прекращении раздельной собственности?

– **Что происходит с Законом о прекращении раздельной собственности, по которому государство предполагает дать владельцам домов и квартир право выкупать землю по кадастровой стоимости?**

– Мы считаем, что сейчас принятие такого закона было бы преждевременным. Для начала необходимо разобраться с реформой кадастровой стоимости, с которой сейчас нет никакой ясности. Ведь правительство уже приняло решение заморозить кадастровую стоимость на срок до 2025 года. Мы считаем, что в таких условиях жителям нужно разрешить выкуп земли по кадастровой стоимости с применением понижающего коэффициента 0,5.

– **Что говорят на этот счет в парламенте?**

– Пока этот вопрос не обсуждался, он не стоит в повестке дня комиссий. Из этого я делаю вывод, что в ближайшее время движения в вопросе Закона о прекращении раздельной собственности не будет. **B**

Цифра

Сегодня более 3600 многоквартирных домов находятся на хозяйской земле. Владельцы примерно 110 000 квартир вынуждены платить арендную плату, потому что дом, в котором они живут, стоит на земле, которая им не принадлежит.



МАРТИНЬШ СТАКИС: «КРЕДИТ ДОВЕРИЯ ВЫДАН RNP НА ЧЕТЫРЕ ГОДА»

Мэр Риги встретился с жителями города и ответил на вопросы об обслуживании домов и благоустройстве территорий

Илона МИЛЛЕР

В конце августа и начале сентября мэр Риги Мартиньш Стакис провел встречи с жителями районов. На этих встречах рижане могли задать главе Рижской думы любой вопрос, но доминировали темы вывоза мусора, нехватки автостоянок и работы муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*.

САРКАНДАУГАВА: «КАК НАМ ЖИТЬ?»

«Рижская дума придумала, что районную площадку для сортировки отходов нужно устроить по ул. Озолу, 8, на расстоянии 50 метров от нашего дома. Теперь вся Саркандaugaва будет привозить под наши окна бумагу, пластмассу, металл и биологические отходы. Как нам жить?»

– Я вам не советую нагнетать негатив, – ответил на этот вопрос Мартиньш Стакис. – Такие площадки для сортировки отходов будут открыты по всей Риге, хотя бы по одной в каждом районе. Пункт в Саркандaugaве будет расположен еще более-менее удачно, в других местах площадки планируется устроить еще ближе к домам.

Я сейчас не говорю о том, нужно ли было делать площадку именно у вашего дома. Но это решение оценили эксперты, потом депутаты Комитета жилья и среды, а затем и все депутаты Рижской думы. Решение принято демократическим путем, пусть вы и считаете, что оно не соответствует вашим интересам.

Поверьте, у вашего дома не будет куч мусора, все отходы будут храниться в закрытых контейнерах. Так что сначала дождитесь открытия этого пункта, а потом посмотрите, так ли он плох, как вам кажется.

Продолжение на стр. 4–6.

Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

www.rna.lv

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

Радияторы «**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

ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- *Vesēlības 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 *Pļavnieki*, 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 октября

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

http://www.vmeste.lv
Э-почта: info@kopaa.lv
Rīga, Gogoļa iela 5, LV- 1011
Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих

Рег. номер: 000703294
Телефон: 29172377

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 20 000

Мэр Риги встретился с жителями города и ответил на вопросы. Начало на стр. 3.

ЖИТЕЛЬ ИМАНТЫ: «КОГДА ПРОВЕДЕТЕ ЦЕНТРАЛЬНУЮ КАНАЛИЗАЦИЮ?»

«Я живу на 2-й Имантской линии, в нашем районе нет центральной канализации. Мы говорим об этом представителям самоуправления с 1990-х годов и ничего не меняется. На жалобы жителей в Рижской думе отвечают: «Ждите, пока не подошла ваша очередь».

– Предприятия Rīgas ūdens ближайшее время проложит магистральную канализацию по 1-й, 2-й, 3-й и 4-й имантским линиям, а также по улице Зарду (в промежутке между домом по ул. Зарду 2В и 2-й имантской линией). Также в районе будет проложен магистральный водопровод, подсоединиться к нему смогут жители 1-й имантской линии (от Юрмалас гатве до 2-й имантской линии), 2-й имантской линии (от Юрмалас гатве до 2-й имантской линии, 3А) и 3-й имантской линии.

По правилам собственники домов должны сами оплачивать все работы по подключению к центральным сетям. Но сейчас самоуправление работает над тем, чтобы помочь жителям софинансированием. Об условии частичной оплаты подключения будет известно позже.



ОТВЕТСТВЕННЫЕ ЖИЛЬЦЫ: «НАМ НУЖНА ПОМОЩЬ С ВЫВОЗОМ ЛИСТЬЕВ»

«Мы сами убираем улицу у своего дома. На соседней территории самоуправления растет огромный дуб, листья постоянно летят в нашу сторону. Почему город не помогает нам хотя бы вывезти тяжелые мешки с собранными листьями?»

– Город не может обеспечить вывоз листьев от каждого дома, но осенью устраивает их сбор во многих районах. В этом году будет открыто примерно 100 новых мест сбора листьев, их вывоз будет обеспечен в течение двух-трех недель. Сведения о расположении этих мест будут доступны на сайте самоуправления.



ЗИЕПНИЕККАЛНС: «КОГДА НАЧНУТ НОРМАЛЬНО ЧИСТИТЬ ТРОТУАРЫ ОТ СНЕГА?»

«Я передвигаюсь на инвалидном кресле и всю прошлую зиму не мог выбраться из дома из-за плохо очищенного тротуара у дома. Если вы не можете обеспечить чистку тротуаров по всей Риге, пожалуйста, решите проблему хотя бы у домов, где живут инвалиды-колясочники. Нам не добраться даже до магазина».

– Полностью согласен, что тротуары должны быть очищены, и прошу прощения за плохое качество этих работ. Прошлая зима была рекордно снежной и показала, насколько у нас раздроблена система чистки улиц. В одном случае за отдельные участки пешеходной дорожки длиной всего полтора километра отвечали целых семь собственников и обслуживающих организаций. К нынешней зиме мы подготовили новые правила Рижской думы № 146, так что ситуация с чисткой улиц должна улучшиться. Я не хочу обещать, что уже этой зимой все будет в порядке, но мы продолжим работать над улучшением и в будущем.

ОБЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ: «ЗАПРЕТИТЕ ГРУЗОВИКАМ ЕЗДИТЬ ПО НАШЕЙ УЛИЦЕ!»

«Мы в 2007 году ушли от муниципального домоуправления и переняли управление своим пятиквартирным домом по ул. Грауду. Мы постоянно благоустраиваем свой дом, недавно подключили центральное водоснабжение, отремонтировали крышу и фасад. Но в последнее время мы ведем длительную и безрезультатную переписку с Департаментом сообщений, требуя установить на нашей улице дорожный знак, запрещающий движение грузового транспорта».

Дело в том, что под нашим окнами регулярно проезжают фуры, отчего весь дом трясется, у меня в комнате книги падают с полки. От такого интенсивного движения страдает только что отремонтированный фасад, и получается, все наши усилия содержать дом в порядке идут насмарку».

– Если бы мы отзывались на каждую просьбу жителей поставить запрещающие знаки для движения грузовых машин, то грузовики вообще не смогли бы ездить по Риге. По этой причине государственная Дирекция безопасности дорожного движения не позволяет Думе принимать такие решения самостоятельно, без экспертной оценки ДБДД.

Сам я выступаю за то, чтобы грузовики не ездили по городу, но для этого самоуправление должно выполнить домашнюю работу и построить путепроводы, обеспечивающие движение грузового транспорта в обход Риги. Для этого мы должны реализовать 3-ю и 4-ю очередь Северного путепровода, на которые у нас пока нет финансирования, и 4-ю очередь Южного моста.

ВЛАДЕЛЕЦ КВАРТИРЫ: «НУЖЕН ОБЩИЙ ПРОЕКТ НА ОСТЕКЛЕНИЕ ЛОДЖИЙ»

«В этом году Стройуправа обещала начать штрафовать жителей за нелегальное остекление лоджий, выполненное без согласованного на уровне всего дома проекта. Может ли Рижская дума заказать проекты остекления лоджий для домов самых распространенных серий, чтобы каждому жителю не приходи-

лось ходить в Стройуправу? Мои родители живут в доме на 144 квартиры и согласовать один общий проект на дом очень сложно».

– Мы обсуждали этот вопрос с представителями RNP. Я тоже не могу понять, почему мы не можем сделать единые проекты, например, на реновацию зданий. В Риге доминируют четыре

популярные серии многоквартирных домов, значит, достаточно заказать четыре универсальных проекта. В домоуправлении мне отвечают: «Но ведь авторские права на такой проект будут принадлежать его разработчикам». Не проблема, давайте купим авторские права и позволим жителям пользоваться этими разработками. Думаю, что и для остекления лоджий нужно применить такое же решение.

СТАРШИЙ ПО ДОМУ: «У ДОМОУПРАВЛЕНИЯ НЕ ХВАТАЕТ РАБОТНИКОВ»

«Я старший по дому на улице Лимбажу и вижу, что в работе RNP нет улучшений. Постоянно проходят какие-то объединения участков, оптимизация, но очевидно, что у домоуправления недостаточно работников. Например, аварийный ремонт лестницы они провели через полтора месяца, тогда как по закону он должен быть выполнен за несколько дней. Причем наш дом очень активный, мы даже проголосовали за реновацию».

– Вам не надо убеждать меня в том, что у RNP есть проблемы. Я уже говорил, что не верю в быстрое превращение RNP в образцовое предприятие. Но сейчас я вижу, что правление RNP проявляет старание. Я, конечно, могу постоянно ругать руководителей предприятия и критиковать их, но я выбрал другой путь. Я спрашиваю у них, чем могу помочь, чтобы со временем работа RNP улучшилась. Кредит доверия правлению RNP выдан на тот же срок, что и действующим депутатам Рижской думы, то есть на четыре-пять лет.

ОБИЖЕННЫЕ ЖИТЕЛИ: «ПОЧЕМУ МЫ ПЛАТИМ ЗА ЧУЖОЙ МУСОРОМ?»

«Наш дом обслуживает муниципальное домоуправление, вокруг стоят кооперативные дома. Наша площадка для мусора обнесена стеной, но жители кооперативных домов складывают к нам свои крупногабаритные отходы. Получается, что за вывоз этих вещей платим мы. Я обращалась в участок домоуправления Daugava, но без результата. Мы пытались поймать нарушителей, чтобы сфотографировать и передать сведения полиции самоуправления, но это невозможно».

– Во-первых, очень желательно поймать нарушителей на месте событий. Самым правильным было бы установить на мобильном телефоне специальное приложение Рижской муниципальной полиции. В этом приложении вы можете оперативно передать полиции все сведения и фотоснимки нарушителей.

Во-вторых, сейчас Департамент жилья и среды работает над полностью новыми правилами по обслуживанию отходов в Риге. Сейчас, если мы увидим брошенные крупногабаритные отходы, Административная комиссия может выписать штраф, но рассмотрение дела длится около трех месяцев. Причем отходы все это время никуда не деваются, а напротив, продолжают накапливаться.

В будущем в таких ситуациях самоуправление сможет вывезти брошенные отходы за собственные средства, а затем выставить счет либо нарушителю, либо хозяину территории. Так что впредь будет очень важно вовремя определить, кто именно бросил мусор. Например, для этого некоторые собственники устанавливают возле мусорных площадок видеонаблюдение.

«В Таллине и даже в Юрмале мусорные площадки находятся под крышей и за забором. У каждого жителя есть свой чип или ключ. Почему не поставить такие домики в Риге, чтобы жители точно знали, где их мусор, а где – подброшенный?»

– Специалисты RNP обещали мне разработать типовой проект для таких домиков. В будущем у домов под обслуживанием муниципального домоуправления станет намного проще поставить мусорные площадки под ключ. Также мы планируем упростить процедуру согласования для установки закрытых площадок.

«У наших домов мусорные контейнеры стоят открытыми, вокруг разводятся чайки и крысы. Неужели нельзя решить эту проблему?»

– В новых правилах Рижской думы № 87 мы хотим установить, что сотрудники мусорных компаний обязаны закрывать крышки контейнеров.

ЖАЛОБА НА СОСТОЯНИЕ ДВОРА: «КОГДА ДУМА НАМ ПОМОЖЕТ?»

«Как Рига будет благоустраивать дворы многоквартирных домов?»

– Это сложный вопрос. У нас есть программа для дворов, которые находятся на земле самоуправления, а вот в случае, если земля принадлежит третьим лицам (земельным баронам – прим. ред.), самоуправление вообще не имеет права вкладывать средства в ее благоустройство. В случае же, когда земля приватизирована владельцами квартир, сами собственники должны договариваться между собой о благоустройстве.

Что делать жителям, если они хотят, например, детскую площадку? Если ваш дом стоит на земле самоуправления, вы должны обратиться к координатору из своего Центра жителей района. Он подскажет варианты решения проблемы.

Для домов на приватизированной земле в будущем Рижская дума планирует запустить программу грантов. Это значит, что собственники квартир смогут получить софинансирование на благоустройство участка, но сначала им придется принять общее решение о том, какие именно улучшения нужны. Принять такое решение вместо жителей Дума не может.

ЖИТЕЛИ УЛ. ФЕСТИВАЛА: «У НАС ЕСТЬ ИДЕЯ!»

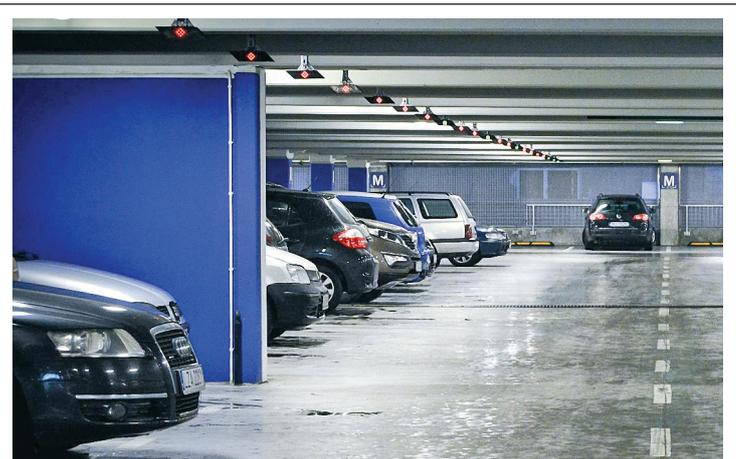
«Мы живем в доме, который имеет общий двор с другими домами по ул. Фестивала и ул. Авиацияс. У нашей мусорной площадки стоит камера видеонаблюдения, и на записях мы можем очень хорошо видеть всех нарушителей, которые подбрасывают отходы, но это не помогает. Мы много раз писали заявления в муниципальную полицию, и все без результата. Если человека нельзя опознать или на записи не видны номера его машины, то полиция ничего не может предпринять».

Мы очень просим Рижскую думу разработать и поместить на мусорных площадках большие информационные плакаты со сведениями о том, что данный мусорный контейнер принадлежит дому по конкретному адресу».

Также мы просим напечатать на этих плакатах сведения о штрафах для людей, которые выбрасывают свой мусор в контейнеры чужих домов».

Людям не хватает информации. Например, если нам и удастся поймать за руку нарушителя, то он часто говорит: «А я не знал, что нельзя выбрасывать здесь мусор. Я думал, что могу выбрасывать мусор у любого дома под обслуживанием RNP». Помогите нам!»

– Это очень дельный совет.



ЖИТЕЛИ УЛ. МАСКАВАС: «ПОСТРОЙТЕ НАМ ПОДЗЕМНУЮ СТОЯНКУ»

«Может ли самоуправление построить в районе ул. Маскавас подземную стоянку, чтобы разгрузить наши дворы?»

– Недавно я прочитал, что в 1930 году на 1000 жителей Риги приходилась одна автомашина, в 1988 году – 66 автомашин, а в 2020 году – 369, и их число постоянно растет. В октябре мы откроем примерно 500 парковочных мест в Золитуде, Имманте и Плявниеки, где они сделаны за счет сужения зеленой зоны. О новых стоянках в Кенгаргесе я пока ничего сказать не могу, но наши специалисты работают над концепцией развития парковок во всех районах столицы.

Другая хорошая новость про стоянки заключается в том, что мы получили финансирование на создание в Риге мобильных пунктов. Эти пункты нужны для того, чтобы жители могли оставить там машину и отправиться в центр, например, на электричке. Один из таких пунктов будет открыт на Шкиротаве. Но это, конечно, не то место, где можно держать машину 24 часа в сутки.

Мэр Риги встретился с жителями города и ответил на вопросы. Начало на стр. 3–5.



ВЛАДЕЛЬЦЫ ГАРАЖЕЙ: «КУДА СТАВИТЬ МАШИНЫ?»

«В связи со строительством на Саркандаугаве нового Скултского путепровода стало известно, что будет уничтожен гаражный кооператив на ул. Твайка, 29. В районе нет стоянок, нет гаражей, цены на имеющиеся гаражи уже заоблачные. Как Дума решит проблему стоянки сразу 100 машин из нашего кооператива?»

– Пока ликвидация этого гаражного кооператива рассматривается только как одно из возможных решений при строительстве 3-й или 4-й очереди путепровода Кундзиньсала-Скулте, причем речь идет о выкупе не всех 100, а примерно 20 гаражей. Хорошая новость заключается в том, что сейчас разрабатывается концепция развития автостоянок по всей Риге, в соответствии с этой концепцией в будущем новые бесплатные автостоянки появятся и в вашем районе.

ЖИТЕЛЬНИЦА СТАРОГО ДОМА: «СКОЛЬКО МОЖНО ЖДАТЬ УСТРОЙСТВА НОРМАЛЬНОГО ТУАЛЕТА?»

«Я живу по улице Загеру, 6, и моя квартира находится рядом с сухим туалетом. Мы с соседями ежемесячно вносим по 10 евро в накопительный фонд. Я спрашивала у старшей по дому, сколько денег уже собрано за эти годы и как мы ими распорядимся, но старшая отвечает: «Подумаем...» Я хочу, чтобы в доме был сделан нормальный сливной туалет».

– Решение о том, как распорядиться накопительным фондом, все собственники квартир принимают сообща на общем собрании. Если собственники не могут договориться о подключении к центральной канализации или устройстве в доме сливного туалета, самоуправление не может сделать это вместо них.

ЧИЕКURКАЛНС: «МЫ ЗИМОЙ МЕРЗНЕМ, КТО НАС СПАСЕТ?»

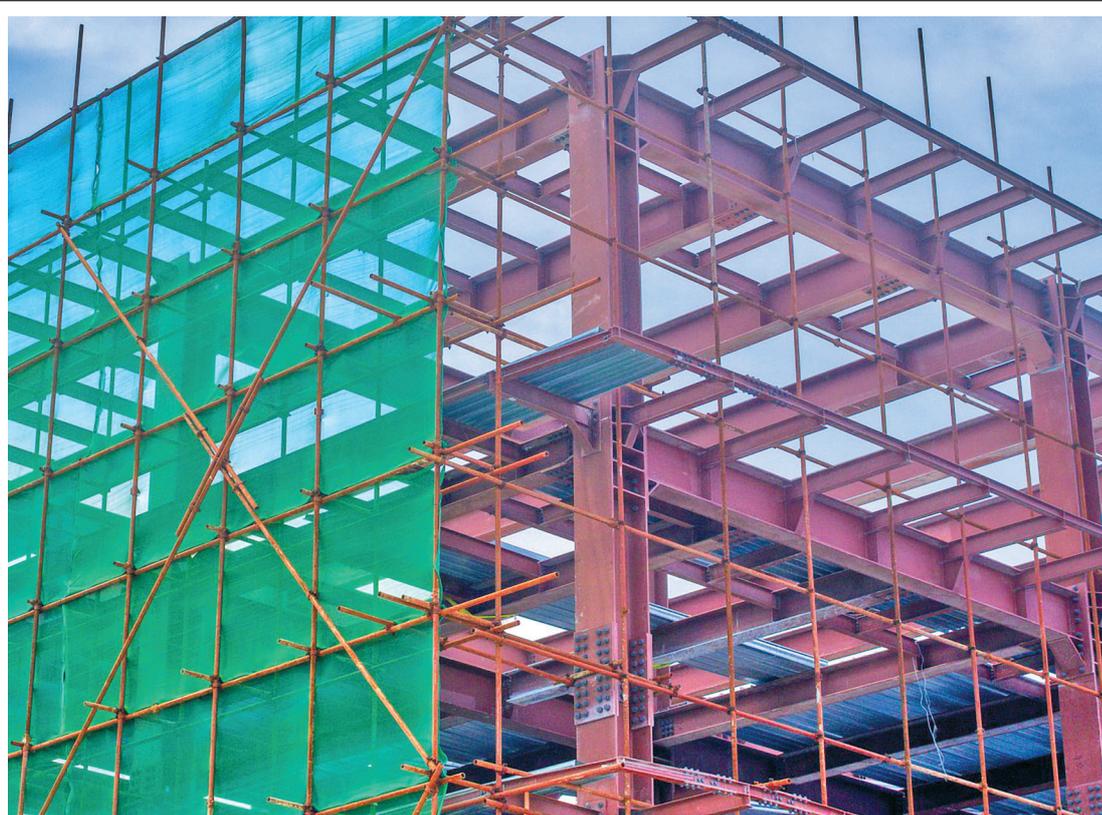
«Меня очень беспокоит обслуживание нашего 105-квартирного дома. Мы уже год боремся за то, чтобы все наши жители были в равной степени обеспечены отоплением и горячей водой. В прошлом году зимой в некоторых квартирах температура не поднималась выше 15–16 градусов, также есть проблемы с циркуляцией горячей воды. Никто не может объяснить, почему это происходит, и никто ничего не делает».

– В этом году я посетил все предприятия Рижской думы и знаю, что предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)* уверенно лидирует среди них по количеству недовольных клиентов. Но хочу напомнить, что в прошлом году в сентябре начало работу новое правление *RNP*. Надеюсь ли я, что новые руководители смогут за год решить все накопившиеся проблемы? Конечно, это было бы великолепно, но – нереально. Ведь проблемы в *RNP* копились в течение двадцати лет.

Главным моим требованием к новому правлению *RNP* было снизить количество должников за отопление, чтобы в этом году не оказалось, что в каких-то домах снова слишком много неплательщиков и им невозможно подключить отопление. С этой задачей *RNP* достаточно хорошо справляется, работа с должниками улучшилась, и мне обещали, что проблем с отоплением не будет.

Снизилось ли число недовольных клиентов *RNP*? Да, снизилось на несколько процентов (с 50% до 48% – прим. ред.). Но недовольных все равно огромное количество. Я отношусь к этому так: пока число жалоб на *RNP* снижается, новое правление предприятия будет сохранять мое доверие. Если это число снова пойдет вверх, придется говорить о смене руководства *RNP*. Мне кажется, что любое предприятие самоуправления надо оценивать именно по степени удовлетворенности клиентов.

Мы не требуем от *RNP* и других своих компаний прибыли, это не самоцель. Цель – работа этих предприятий в интересах рижан. Посмотрим, как скоро число довольных клиентов *RNP* превысит количество недовольных. Пока до этого еще далеко...



ВОПРОС С УЛИЦЫ ТВАЙКА: «СКОЛЬКО МОЖНО ШУМЕТЬ?»

«Живу на улице Твайка. У нас с соседями большая просьба к Рижской думе: когда вы выдаете разрешения на строительство или большие ремонты улиц, мостов и путепроводов, требуйте, чтобы строители работали только в рабочие дни с 8.00 до 17.00. Под нашими окнами сейчас идет стройка, шумно и по вечерам, и по выходным дням, люди не могут отдохнуть».

– Ничем не порадую: мы не можем требовать, чтобы строители работали только днем или в рабочее время. Жителям придется потерпеть эти временные сложности, иначе мы вообще не сможем вести строительные работы.

«Когда вы проведете санацию реки, которая протекает в районе улицы Твайка?»

– Проект санации разработан, но на его выполнение нужно 30 миллионов евро. Пока по непонятным мне причинам мы не можем получить эти деньги из европейских фондов, но продолжаем за это бороться.

А У НАС НА КРЫШЕ 5G!

Жильцы: «Мы не знаем, что делать для того, чтобы убрать вышку...»

Марина МАТРОНИНА

Все чаще мобильные операторы на крышах многоэтажных домов Латвии устанавливают вышки 5G, о которых ходит плохая слава: мол, они негативно влияют на здоровье. Вот и недавно очередная такая вышка была установлена в рижском районе Иманта. Жители взволновались – как это повлияет на их здоровье? Кто проверяет безопасность вышки и что делать, если эту вышку хотят установить на вашем доме?

Спасите-помогите!

Тамара рассказывает, что на крыше ее дома по Ригондас гатве, 7, в Риге недавно установили вышку мобильной связи.

– Большинство жителей дома подписались за установку антенны. Но они не понимали, что это значит, – высказала предположение Тамара. – Когда вышка была установлена, все схватились за голову и стали думать, как от нее избавиться. Но мы вряд ли сможем что-то изменить, ведь домоуправ уже подписал договор с мобильным оператором Tele2. За это Tele2 ежемесячно будет платить в фонд дома по 300 евро.

В начале мая к дому Тамары приехали рабочие и установили на крыше ее дома антенну 5G.

– Когда соседи увидели, что опасная вышка установлена, то к хору протестующих прибавились новые голоса, – уверяет Тамара. – Но мы не знаем, что делать для того, чтобы убрать вышку с нашей крыши и действительно ли в опросных листах было собрано достаточно подписей для ее установки.

Решают жильцы, а не управляющий!

Ситуацию комментирует председатель Рижской ассоциации управляющих Игорь Трубка.

– **Обязан ли домоуправ заручиться согласием жильцов на установку антенны 5G на крыше многоквартирного дома?**

– Это обязательное условие для установки антенны, так как крыша дома – общая собственность всех владельцев квартир, а не имущество самого управляющего. Владелец вышки обязан платить дому аренду за размещение вышки на крыше. Арендная плата должна поступать в фонд дома, а не в карман управляющего.

– **Как можно узнать, куда поступили деньги?**

– Сведения об этом владельцы квартир могут получить из годового отчета управляющего 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 зачислил полученные от операторов средства в общий фонд дома.

– **Каким образом домоуправ должен заручиться согласием жильцов на установку антенны?**

– Так как сейчас из-за пандемии коронавируса общие собрания собственников квартир невозможны, то домоуправ обязан провести письменный опрос жителей, разослав им анкеты. За то, чтобы разрешить размещение вышки на крыше, должно проголосовать более 50% собственников квартир.

– **Что делать жильцам, если управдом не спросил их мнения насчет установки вышки 5G?**

– Прежде всего им следует провести новый опрос владельцев квартир. Если результаты опроса покажут, что 51% владельцев квартир против вышки, то надо потребовать у управдома расторгнуть договор с владельцами вышки.

Все под контролем

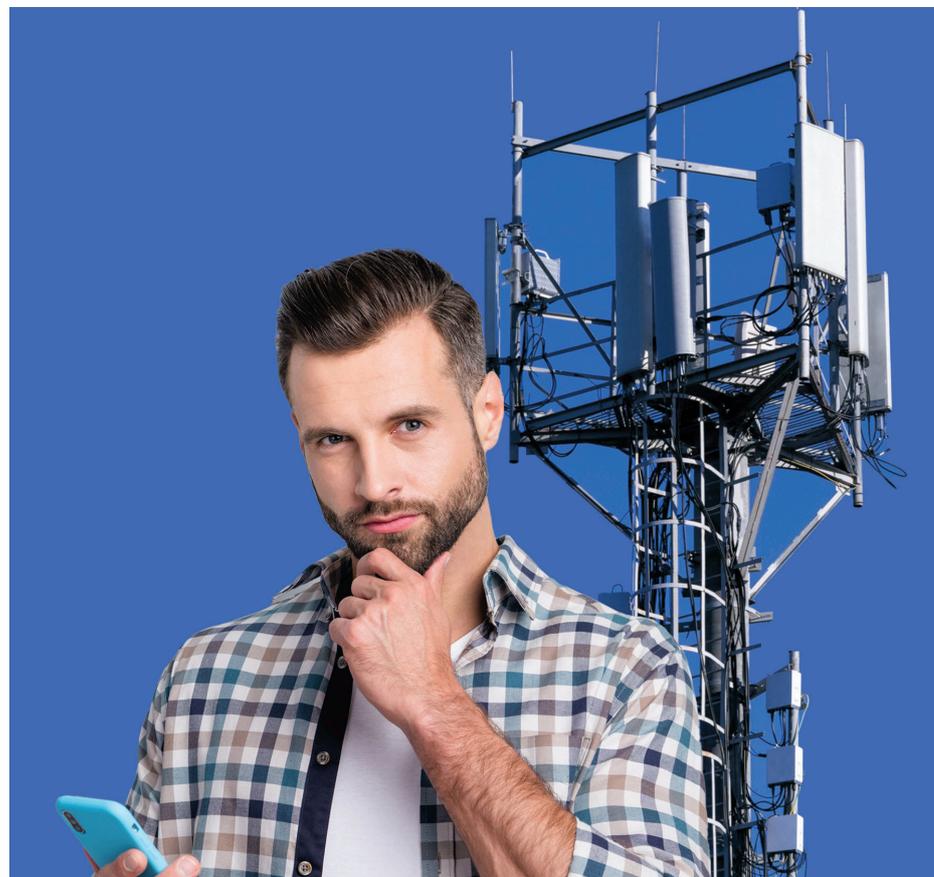
Может ли вышка 5G воздействовать на здоровье жителей, на крыше дома которой она установлена? Есть ли у Тамары и ее соседей реальные основания для страха за свое здоровье?

Об этом мы поговорили с руководителем отдела здоровья среды государственной Инспекции здравоохранения Нормундом Кадикисом.

– **Проводила ли Инспекция здравоохранения проверку безопасности вышек 5G?**

– Инспекция здравоохранения такие проверки не проводит. Однако это не означает, что безопасность вышек никто не изучает. В соответствии с латвийскими правилами Кабинета министров, прежде чем сдать вышку в эксплуатацию, ее владелец обязан удостовериться в ее безопасности. Причем это требование относится к любым антеннам, не только в 5G, но и к 4G тоже. Эти исследования должны быть заказаны в независимых аккредитованных лабораториях, в которых имеется специальная аппаратура для измерения излучения магнитного поля, которое создает вышка. Результаты этих исследований владельцы вышек обязаны предоставить Инспекции здравоохранения на оценку. Если показания излучения в пределах нормы, то вышка имеет право работать.

В данный момент в Латвии работают 19 вышек 5G от трех крупнейших операторов: LMT, Tele2 и Bite. Магнитные поля этих вышек не



«В соответствии с латвийскими правилами Кабинета министров, прежде чем сдать вышку в эксплуатацию, ее владелец обязан удостовериться в ее безопасности. Причем это требование относится к любым антеннам, не только в 5G, но и к 4G тоже».

большие и излучение от них не превышает разрешенные нормы.

А еще хочу добавить, что излучение от антенны 5G не отличается от излучения антенн предыдущего поколения 4G, однако про старые вышки дурная слава не идет и во вреде здоровью их не обвиняют. Но и излучение, которое идет от вышек 5G, настолько ничтожно, что оно не влияет на здоровье.

Без разрешения

– **Должны ли владельцы вышки 5G каждый раз просить у вас разрешение, прежде чем установить вышку на крыше многоквартирного дома?**

– Нет, разрешение им надо просить у владельцев тех территорий, на которых они хотят установить вышку. Но Стройуправа обязана контролировать, сдана ли вышка в эксплуатацию (то есть провела ли лаборатория исследование на ее безопасность) и есть ли у владельца вышки все разрешения для установки.

– **Вы бы лично согласились на установку такой антенны на крыше вашего дома?**

– Да, так как не вижу в ней ничего вредного для здоровья. Если у человека перед глазами антенна 5G и он ее боится, то он может начать чувствовать себя плохо, хотя для этого нет никакого научного обоснования. Я антенны не боюсь, поэтому не думаю, что начну плохо себя чувствовать, если ее установят на крыше моего дома.

Влияние антенны 5G на здоровье – это субъективный фактор, который испытывают особо чувствительные люди. Есть группы людей, которые утверждают, что они особенно чувствительны к излучению, которое исходит от любого электромагнитного поля, но нет научного обоснования того, что вышка на них все-таки как-то влияет.

В Англии проводилось исследование на людях, которые утверждали, что они чувствительны к электромагнитному полю вышки. И даже когда генератор электромагнитного поля был выключен, но людям сказали, что генератор включен, они все равно заверяли, что плохо себя чувствуют именно из-за электромагнитного поля. Между тем врачи не нашли у них никаких объективных симптомов плохого самочувствия.

В латвийскую Инспекцию здравоохранения тоже обращались люди, утверждавшие, что они плохо себя чувствуют в электромагнитном поле. Мы воспринимаем это утверждение как заявление об аллергии к какому-то безвредному продукту питания. Продукт сам по себе безопасен, но, возможно, есть человек, у которого к нему аллергия. То же самое может быть с вышками 5G. Возможно, есть люди, которые чувствуют себя плохо просто при наличии вышки у них перед глазами. Но это еще не означает, что вышка действительно опасна и ее надо снести. В 2030 году может появиться вышка 6G. Посмотрим, что будут говорить о ней... **В**

Справка

5 – это порядковый номер поколения мобильной связи. G – от слова *generation*, «поколение».

До 5G были 4G, 3G, 2G и 1G. С каждым новым поколением диапазон используемых частот радиоволн растёт.

Чем больше частот – тем больше возможностей доставить сигнал, а следовательно, тем больше покрытие сети. Если скорость 4G достигает в среднем 10 Мбит/с, то 5G имеет среднюю скорость от 50 Мбит/с и выше. Это хорошо, но 5G подготавливают в плохом влиянии на здоровье.

«ПОЧЕМУ МЫ ДОЛЖНЫ ПЛАТИТЬ ЗА ЦИРКУЛЯЦИЮ, КОТОРОЙ НЕТ?»



– Каждый год к 15 октября домоуправление обязано предоставить владельцам квартир план ремонтных работ на следующий год. Ремонт циркуляционного стояка был включен в план для дома по ул. Кастранес уже с 2013 года. Но ремонтные работы выполняются в порядке приоритетности: от наиболее важных и срочных – к менее важным. В этом доме всегда были работы, которые следовало выполнять в первую очередь.

– Как же добиться ремонта стояка?

– Собственники квартир на общем голосовании или опросе могут высказаться за изменение приоритетности ремонтных работ и определить, что замена стояка является, например, самой главной работой на 2022 год. Такое решение можно принять в течение 45 дней после публикации сметы ремонтных работ на следующий период, то есть в октябре-ноябре 2021 года.

– А если владельцы других квартир не проголосуют за такой ремонт?

– В таком случае собственникам, лишенным циркуляции, нужно будет ждать, пока в естественном порядке, после выполнения других работ, подойдет очередь замены стояка.

– Почему домоуправление не считает эту ситуацию аварийной? Ведь аварийный ремонт управляющий обязан выполнить срочно и без согласования с собственниками квартир.

– Отключение стояка циркуляции горячей воды не угрожает жизни и здоровью людей, а также их имуществу, поэтому правила о выполнении аварийных работ в этом случае неприменимы. **B**

«Мы, жители дома по ул. Кастранес, 2, в Риге, находимся в большом недоумении. Дело в том, что в четырех квартирах нашего дома отключена циркуляция горячей воды, то есть циркуляционный стояк физически отсоединен от общедомовых коммуникаций, – пишет Елена. – В результате змеевик в ванной комнате не нагревается, да и с горячей водой проблемы.»

До сих пор домоуправление не начисляло нам плату за циркуляцию воды в доме, и это было справедливо. Но с февраля 2021 года нам начали выставять счета с оплатой циркуляции в размере 4,94 евро в месяц. В год это получается 60 евро, причем – за услугу, которую мы физически не получаем.

Почему домоуправление вдруг начало брать деньги? И если домоуправление берет деньги, то почему немедленно не ликвидирует аварийную ситуацию – отсутствие циркуляции горячей воды в четырех квартирах?»

Отвечает Крест Лейшкалнс, представитель предприятия Rīgas nami pārvaldnieks:

– Мы проверили информацию по данному адресу, проблема действительно касается четырех квартир. До февраля 2021 года владельцы этих квартир не получали счетов за циркуляцию воды, но это было следствием технической ошибки. Прошлой зимой мы обновили программное обеспечение, и ошибка была устранена.

– Почему вы называете это ошибкой? Разве жители должны платить за услугу, которой фактически не получают?

– В своей работе мы должны руководствоваться инструкцией Рижской думы № 9, согласно которой в доме, где имеется система циркуляции горячей воды, платить за эту услугу обязаны все владельцы квартир, в том числе и те, которые услугой не пользуются.

– Владельцы квартир из дома по Кастранес, 2 хотели бы пользоваться циркуляцией, но не могут. Почему домоуправление не провело ремонт стояка?

Как платить за услугу?

11. За количество теплоэнергии, потребленной на циркуляцию горячей воды, потребитель платит также в случаях, если:

11.1. квартирная собственность отключена от общедомовой системы подачи горячей воды;

11.2 потребитель находится в отсутствии или потребление горячей воды в его квартире в расчетный период было равно нулю.

Из инструкции Рижской думы № 9.

«У НАС ПРОВАЛИЛСЯ ХОД В БОМБОУБЕЖИЩЕ!»

«Наш дом по проспекту Виестура, 22 в Риге был построен по спецпроекту в 1958 году, причем в подвале дома было устроено бомбоубежище с отдельным подземным ходом (коридором) длиной в 12 метров и выходом в центре зеленой зоны. Выход из бомбоубежища давно забетонировали, а вдоль дома заасфальтировали дорогу. Со временем она начала проседать, потому что какие только машины по ней не ездят, включая мусоровозы, которые под нашими окнами вырывают к соседним домам.»

В мае 2021 года возле нашего дома появился небольшой провал дорожного покрытия, потом за неделю он увеличился до такой степени, что из него с трудом выбралась удивившая до провала легковушка.

Муниципальное домоуправление (отделение Ziemeļi) отреагировало на наши звонки, рабочие привезли аж две тачки щебня. Этого хватило на три дня, после чего провал снова стал расширяться.

В начале июня работники домоуправления наконец-то раскопали дорогу и обнаружили вентиляционную шахту того са-

мого подземного хода. Эта находка настолько озадачила работников, что в следующий раз мы их увидели только 15 июля, но и тогда ремонт не был закончен.

В результате во время дождей вода заливает провал, а оттуда попадает в подвал дома. Почему это безобразие длится уже три месяца?»

Отвечает Крест Лейшкалнс, представитель Rīgas nami pārvaldnieks:

– К счастью, пока мы готовили ответ на письмо читательницы «Делаем вместе!», проблема была решена. Хочу пояснить, что

первые работы по ликвидации провала действительно не привели к результатам. Пришлось раскрывать шахту подземного хода и заказывать плиту, чтобы снова ее закрыть.

– Почему на устранение провала ушло целых три месяца?

– Для ремонта была заказана нестандартная панель, которую не удалось быстро получить. С доставкой таких материалов возникают перебои и задержки из-за пандемии. Но на днях панель была получена и установлена, а сверху провал засыпали гравием. **B**

Цифра

По неофициальным подсчетам, по всей Риге только в XX веке было создано порядка 300 подземных бомбоубежищ и бункеров самых разных назначений, часть из которых закрыты, часть – забыты.

«РОДСТВЕННИК ЗАДОЛЖАЛ ЗА КВАРТИРУ И ДОЛГОЕ ВРЕМЯ СКРЫВАЛ ЭТО: КАК ЕМУ ПОМОЧЬ?»



«Мой родственник, собственник квартиры по ул. Катринас дамбис, задолжал за квартиру и по слабости характера игнорировал оба суда с домоуправлением. В результате у судебного исполнителя находятся два исполнительных листа на взыскание долга в размере 1100 и 1200 евро.»

Этот человек наконец-то признался в долге нам, родственникам, и они готовы постепенно выплачивать его задолженность домоуправлению и судебному исполнителю. Ведь с самого родственника взять нечего, его пенсия по инвалидности составляет всего 200 евро, а по закону судебный исполнитель обязан оставить должнику на руки не менее минимальной зарплаты, то есть 500 евро.

Однако в офисе судебного исполнителя Андриса Споре нам пояснили, что постепенная оплата долга не поможет избежать самого страшного: судебный исполнитель все равно сможет выставить квартиру на аукцион. На вопрос: «Что делать, чтобы это не произошло?» нам ответили: «Надо получить письмо от домоуправления, в котором оно выразит согласие с вашим планом постепенной выплаты долга и согласится не обращать взыскание на квартиру». Мы позвонили в муниципальное домоуправление, но оператор по-

яснил, что таких писем управляющий не выдает. Что нам делать?»

Отвечает Крест Лейшкалнс, представитель Rīgas namu pārvaldnieks:

– Сразу поясню, что юристы домоуправления не заключают соглашения о постепенной оплате долга, если дело должника уже передано судебному исполнителю. Такое соглашение можно заключить не позже, чем во время судебного разбирательства, а еще лучше до суда, чтобы не допускать роста долговых обязательств (если дело попадает к судебному исполнителю, то должнику придется оплатить не только долг перед домоуправлением, но и услуги пристава, что приводит к росту обязательств по каждому исполнительному листу в среднем на 200-400 евро – прим. ред.).

– Раньше считалось, что домоуправление не подаст в суд на человека, который платит за квартиру хотя бы по 10 евро в месяц. Так ли это?

– Нет, это миф. Принимая решение, передавать ли дело в суд, специалисты оценивают только общий размер долга и его давность.

– Человек готов выплачивать постепенно выплачивать долг судебному исполнителю. Как убедиться, что в период выплаты его квартира не будет передана на аукцион?

– Как я уже сказал, домоуправление не может выдать судебному исполнителю письмо, в котором оно просило бы не выставлять квартиру на аукцион.

– Получается, что нашумевшее дело пенсионерки Эленоры Ляксы, лишившейся квартиры за 1000 евро долга перед домоуправлением, так ничему нас и не научило?

– Это не так. RNP изменило алгоритмы работы с должниками. Теперь судебный исполнитель, который занимается исполнительными листами по делам нашего предприятия, обязан получить от нас разрешение на то, чтобы обратиться взыскание на квартиру должника. Таким образом мы контролируем, чтобы человек не лишился квартиры за долг в 400–500 евро. Но надо понимать, что при накоплении сразу нескольких исполнительных листов о взыскании небольших долгов человек действительно может потерять жилье.

– Что делать должникам, чтобы такое не случилось?

– Мы видим, что людям с небольшими доходами, как у вашего читателя, особо опасно пропускать платежи за квартиру. Сначала человек не оплачивает один счет, потом другой, и долг начинает расти, как снежный ком.

Мы постоянно напоминаем, что в случае финансовых проблем человек должен обращаться в Рижскую социальную службу. Дополнительная информация доступна по бесплатному информационному телефону Департамента благосостояния Рижской думы **80005055**, по окончании рабочего времени по этому телефону можно оставить голосовое сообщение. Операторы Рижской социальной службы проконсультируют вас по телефону **67105048**. **В**

«КИРПИЧНАЯ КЛАДКА ВЕСОМ В 100 КИЛО МОЖЕТ УПАСТЬ КОМУ-НИБУДЬ НА ГОЛОВУ!»



«Мой дом находится по улице Саламандрас, 3 в Риге, – пишет Юрий. – Фасадная и торцевая кирпичные стены на 7-8 этаже уже продолжительный срок находятся в аварийном состоянии. С высоты порядка 30 метров часть кирпичной кладки весом в 50–100 кг может обрушиться, убить или покалечить людей. Если не принять экстренные меры, то это может привести к аварии с человеческими жертвами. Что домоуправление сделало и намерено делать для нашего спасения?»

Отвечает Крест Лейшкалнс, представитель предприятия Rīgas namu pārvaldnieks:

– Проблема с кирпичными элементами фасада в доме по ул. Саламандрас, 3 нам известна. Она была констатирована при ежегодном обследовании дома еще несколько лет назад и с 2019 года включена в план ежегодных ремонтных работ по этому адресу.

– Почему эти работы до сих пор не выполнены, ведь ситуация угрожающая?

– Хочу успокоить жителей: в августе наши рабочие провели по этому адресу локальные ремонтные работы. Они нанесли на треснувший кирпичный блок штукатурку.

– Жители говорят, что это не поможет: «Теперь аварийный кусок стены будет падать нам на голову вместе со штукатуркой».

– Во-первых, штукатурка необходима, чтобы предохранить кирпичную кладку от дальнейшего разрушения, поскольку ранее в трещины попадала вода и при замерзании разрушала стену. Во-вторых, во время работ эта часть стены была дополнительно укреплена.

– Как жителям добиться настоящего ремонта?

– Ремонт фасада значится в списке плановых ремонтных работ в этом доме. Но, если мы откроем ремонтный план на 2021 год, то увидим, что на первом месте по приоритетности стоят косметический ремонт подъезда и электрические работы, далее следует ремонт лифта, замена лежака и стояков холодной воды. Всего в плане 21 позиция, и ремонт фасада стоимостью почти в 10 000 евро в этом списке стоит только на 10-месте.

– Что делать владельцам квартир, чтобы ремонт провели не через пять или десять лет, а уже в следующем году?

– Собственники квартир должны оперативно ознакомиться с планами ремонтных работ на 2022 год, которые RNP опубликует в

октябре 2021 года. В течение октября и ноября они имеют право изменить приоритетность ремонтных работ и проголосовать за то, чтобы ремонт фасада был проведен в первую очередь. В доме имеются накопления на ремонт, которые можно вложить в такие работы.

В каких случаях управляющий обязан выполнить внеочередной ремонт?

«17. Внеплановый ремонт в доме должен быть выполнен, если определены следующие повреждения жилого дома и принадлежащего ему оборудования и инженерных коммуникаций:

- 17.1. протекает кровельное покрытие;
- 17.2. повреждены водостоки и их элементы;
- 17.3. пропало крепление архитектурных элементов фасада со стеной;
- 17.4. отслоились элементы штукатурки или карнизов;
- 17.5. выбиты окна или стекла в дверях, сорвана запорная арматура оконных рам;
- 17.6. неустойчивость запорной арматуры дверей;
- 17.7. по причине повреждений гидроизоляционного слоя протекают полы в местах санитарных узлов;
- 17.8. в печах или дымоходах появились трещины и повреждения, которые могут вызвать отравление жителей углекислым газом, угрожают пожарной безопасности дома;
- 17.9. трещины и негерметичность в дымовых каналах и в местах их соединения с печами;
- 17.10. повреждения в трубопроводах и в местах их соединения с арматурой и другими устройствами;
- 17.11. повреждения кабеля энергоснабжения жилого дома, которые могут вызвать нарушения поставки электроэнергии для освещения или нарушение работы инженерных коммуникаций или оборудования;
- 17.12. повреждения системы отопления во время отопительного сезона;
- 17.13. повреждения системы газоснабжения;
- 17.14. факторы, способствующие появлению грибка или плесени;
- 17.15. другие, не упомянутые в данном пункте повреждения, немедленное устранение которых подразумевается нормативными актами, а также повреждения, представляющие собой значительную угрозу».

Из правил Кабинета министров № 907 «Правила об обследовании, техническом содержании и очередном ремонте жилого дома».

«МЕНЯ СМОГУТ ВЫСЕЛИТЬ?»

Разбираемся, как новый Закон о найме жилых помещений действует в разных житейских ситуациях!

А. ШЕВЧЕНКО

Разработка нового Закона о найме жилых помещений длилась несколько лет. Как работает новый нормативный акт, который вступил в силу 1 мая 2021 года? Разбираемся в этом вместе с Денисом Горбой, юристом Комитета по защите прав человека.

✉ **«В девяностые годы я купил право аренды квартиры на 99 лет. Что теперь будет с моим договором?»**

– Продажа права аренды квартиры и раньше не предусматривалась ни одним законом. Но теперь по новому Закону о найме владелец квартиры или дома может настаивать на перезаключении вашего 99-летнего договора найма на договор сроком до 10 лет. Эти переговоры хозяин может начинать уже с 1 мая 2021 года.

Но здесь имеется интересный момент. В переходных правилах нового Закона о найме сказано, что пересмотру и перезаключению на срок до 10 лет подлежат только бессрочные договоры. Так что непонятно, подпадают ли под это требование срочные договоры на срок более 10 лет (заключенные, например, на 99 лет, как в случае с нашим читателем). Это будет интерпретировать суд.

Вы наверняка спросите, что будет, если жилец не хочет перезаключать выгодный ему долгосрочный или бессрочный договор найма. В таком случае владелец квартиры имеет право подать в суд, который, согласно переходным правилам нового Закона о найме, может определить срок договора по своему усмотрению – но не больше 10 лет. При этом в законе нет четкого ответа на вопрос, должен ли суд сохранить старые условия договора, заключенного до 1 мая 2021 года. Я думаю, владелец квартиры, пользуясь случаем, может требовать пересмотра и таких положений договора как плата за наем.

✉ **«Несколько лет назад подписал договор найма квартиры без указания его срока. Говорят, в новом Законе о найме запрещены бессрочные договоры. Что мне теперь делать?»**

– Уже с 1 мая 2021 года к вам может обратиться ваш квартировладелец с предложением перезаключить договор. Также и сам жилец может обратиться к квартировладельцу с подобной просьбой.

Если сторонам не удастся достичь соглашения по сроку и условиям нового договора, то заинтересованная сторона может обратиться с требованием установить новый срок договора в суд. На это сторонам дается срок до 31 декабря 2026 года. Если к этому дню стороны не договорятся о новом договоре сами или через суд, то старый бессрочный договор будет автоматически прекращен.

✉ **«Я живу в хозяйском доме с 1985 года по бессрочному договору. Получается, если я не перезаключу с хозяином срочный договор к 2026 году, то он сможет меня выселить? Как мне защищаться?»**

– Жильцы денационализированных домов, которые заключили договор в советское время или подписали бессрочный договор с самим домовладельцем, выделены законом в особую группу. К ним домовладелец может обратиться с предложением подписать срочный договор уже с 1 мая 2021 года, но обратиться в суд с требованием установить срок действия нового договора может только с 1 января 2024 года. Если такие стороны до 31 декабря 2026 года ничего не сделали для заключения срочного



договора, то старый бессрочный договор потеряет силу с 1 января 2037 года.

Большой риск я вижу в том, что с 2024 года хозяйским жильцам будет очень сложно защищаться от повышения арендной платы.

✉ **«Снимаю квартиру в серийном доме, у меня договор аренды на год. Что поменяется для меня при принятии нового закона?»**

– С точки зрения сроков действия договора для таких нанимателей с 1 мая ничего не меняется. Им не надо обращаться к владельцу квартиры с просьбой о перезаключении договора.

✉ **«Я сам сдаю квартиру нанимателям. Правда ли, что теперь все договоры аренды нужно вносить в Земельную книгу?»**

– В новом законе подчеркивается, что любая сторона действительно может требовать внесения договора в Земельную книгу, но делается это только по соглашению сторон. Обязательного требования вносить договор в Земельную книгу нет.

Если договор все-таки заверен у нотариуса или внесен в Земельную книгу, то хозяину будет проще выселить нанимателя, который задолжал за наем или коммунальные. Для этого ему достаточно обратиться в суд о выселении в беспорядном порядке.

✉ **«Летом сдаю квартиру в Юрмале на срок от трех дней до двух недель. Что для меня поменяется со вступлением в силу нового закона?»**

– Новый закон не относится к кратковременной и сезонной аренде для туристов.

✉ **«У моего жильца истек договор аренды, а он не съезжает. Правда ли, что теперь я смогу выселить его без суда, что для этого делать?»**

– В окончательной редакции закона не предусмотрено выселение жильца без суда, особенно, если договор был заключен до 1 мая 2021 года. Но владелец может обратиться в суд и требовать, чтобы жильца выселили со взысканием компенсации ущерба и платы за использование помещения.

✉ **«Что теперь делать владельцу квартиры, который хочет досрочно выселить нанимателя, накопившего долги по коммунальным платежам?»**

– Согласно статье 24 нового закона, владелец может досрочно расторгнуть договор, если за человеком накопились долги за два месяца. Но если человек откажется съехать добровольно, то владелец все равно должен обращаться в суд.

✉ **«Я снимаю муниципальную квартиру и накопил долг, около 300 евро. Я в любой момент могу оказаться на улице?»**

– При наличии квартирного долга в размере двухмесячных платежей самоуправление может обратиться в суд с требованием вашего выселения.

✉ **«В договоре аренды указан только я как главный наниматель, но вместе со мной живут взрослые дети. Правда ли, что после вступления в силу нового закона хозяин сможет потребовать, чтобы мои родные выехали, поскольку они не записаны в договор найма?»**

– По старому закону наниматель мог поселить в своей квартире супругов, несовершеннолетних детей, родителей и нетрудоспособных братьев и сестер, а также взрослых детей, не имеющих своей семьи. Этих людей не обязательно было записывать в договор, для их вселения нужно было только письменно информировать хозяина.

ПОТЕРИ ВОДЫ: ЕСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛАХ!

В августе Кабинет Министров принял поправки к нормативным актам, которые определяют, сколько каждый владелец квартиры должен заплатить за коммунальные услуги. Правда, изменения касаются только домов, в которых права управления переняли сами собственники квартир.

Вода и тепло: как это происходило до сих пор?

До сих пор в домах, перенятых в управление самими собственниками, действовали довольно архаичные правила оплаты потерь воды. Например, все потери воды разрешалось «писать» на владельца одной квартиры, который вовремя не сдал показания счетчиков воды.

Также в таких домах нередко возникали споры из-за оплаты теплотехники. Как правило, такое случалось, если владельцы квартир устанавливали у себя приборы индивидуального учета тепла.

Забывчивых владельцев квартир больше нельзя наказывать

Некоторое время назад правительство внесло изменения в правила Кабинета министров № 1013, которые оговаривают, что делать с потерями воды в домах, которые еще не переняты собственниками. В этих правилах сказано, что все потери воды уже нельзя списывать только на одного жильца. Если нарушитель забыл сдать показания счетчиков или вовремя не верифицировал приборы, управляющий должен выписать ему счет за воду в размере нормативного потребления (около 6 кубометров в месяц). А если за домом и после этого остаются нераспределенные потери воды, то их поровну делят между всеми собственниками квартир.

Этот порядок освободил забывчивых латвийцев от чудовищных счетов за воду, однако действовал он только в домах, не перенятых жителями с баланса самоуправления или государства.

Отныне аналогичный порядок оплаты потерь воды будет предусмотрен и в правилах Кабинета министров, распространяющихся на дома с перенятым управлением.

Оплата по формуле

Впредь, если управляющий не будет знать, сколько воды использовал владелец квартиры, он должен выставлять такому собственнику счет «по нормативу».

В свою очередь, если показания счетчиков не сдал владелец нежилого помещения или мастерской художника, управляющий будет выставлять ему счет с учетом максимального потребления воды за последние полгода. Оставшаяся разница в потреблении воды, если таковая имеется, будет разделена между всеми владельцами квартир.

Счетчики воды: можно будет продлить срок их верификации

Еще одна новость для жителей перенятых домов касается сроков верификации счетчиков воды. В будущем общим решением собственников квартир в доме можно установить свой порядок проверки и замены счетчиков. Если во всех квартирах дома по решению общего собрания централизованно установлены идентичные счетчики, то жители могут продлить сроки их повторной верификации. Правда, при этом счетчики все равно не должны работать без проверки дольше, чем это предусмотрено инструкцией производителя.

Цель этого решения, конечно, не в том, чтобы сэкономить деньги жителей, а в том, чтобы мотивировать собственников на введение единой системы учета воды в доме и таким образом уменьшить потери воды.

Еще один нюанс: раньше в домах, перенятых жителями, допускалась трехмесячная задержка с верификацией. В этот срок управляющий должен был принимать показания непроверенных счетчиков. Теперь же, после

вступления в силу новых правил, счетчик считается негодным сразу после истечения срока верификации.

Как начать применять новый порядок в своем доме?

Для того, чтобы ваш дом перешел на новый порядок, жителям надо прийти к соглашению с управляющим или другим лицом, который отвечает за расчеты квартплаты, а также внести поправки в договор с водоканалом.

Плата за тепло станет справедливой?

Правительство также озаботилось введением более справедливой платы за тепло в домах, которые перешли на индивидуальный учет теплотехники (например, если жители установили на отопительных приборах так называемые алокаторы).

До сих пор многие жители таких домов жаловались на несправедливость: в квартирах в центре дома всегда было тепло, и их собственникам не приходилось открывать батареи на полную мощность, а в торцевых квартирах царил холод даже при горячих радиаторах. В результате одни квартирновладельцы получали мизерные счета, греясь за счет соседей, а другие мерзли и платили сотни евро.

Согласно переходным правилам, принятым Кабинетом, новое регулирование для таких домов вступит в силу 1 марта 2022 года. С этого времени управляющий, рассчитывая плату за отопление для каждой квартиры, должен будет учитывать, например, такой фактор, как ее расположение в жилом доме. Для торцевых квартир при расчете платы будет применяться специальный коэффициент.

Все упомянутые поправки были внесены в правила Кабинета министров № 524 «Порядок определения, расчета и учета части, оплачиваемой каждым собственником жилого дома за услуги, необходимые для содержания жилого дома». Они вступили в силу уже 3 сентября 2021 года. **В**

В новом законе существенно сужается круг родственников, которых можно вселить без согласия наймодателя. Наниматель может поселить с собой супруга и детей любого возраста, если об этом в письменном виде проинформирован наймодатель. А всех остальных лиц можно заселить с собой в квартире только с письменного разрешения хозяина. При этом все эти лица, заселяемые в квартиру после 1 мая 2021 года, должны быть перечислены в договоре.

Однако родственников, которые заселились в квартиру на основаниях старого закона, выселить нельзя будет и после 1 мая.



«Я пожилой человек и хочу, чтобы после моей смерти в нанятой мною квартире продолжал жить мой внук. Что нужно предусмотреть в договоре по новому закону, чтобы внука не выселили?»

— В статье 16 нового закона говорится, что члены семьи нанимателя не получают права самостоятельного требования (за исключением случаев, когда договор по новому закону заключен сразу с несколькими членами семьи, как равноправными нанимателями). Когда наниматель теряет права пользования помещением, то все остальные также должны освободить квартиру.

Однако если наниматель умер, то его супруг или дети в течение трех месяцев могут просить перезаключения договора с ними на прежних условиях, но на срок не более 10 лет. Если внук был вселен в квартиру на основании старого закона до 1 мая 2021 года, то он также имеет право требовать перезаключения договора с ним вместо умершей бабушки.



«На днях пришел хозяин квартиры и предупредил, что хочет поднять арендную плату — мол, новый закон ему это позволяет. Как правильно повести переговоры, чтобы плата не повысилась?»

— Если в вашем действующем договоре ничего не говорится о правах хозяина повышать плату, то просто не соглашайтесь. Со стороны хозяина это нарушение Гражданского закона.



«Наш хозяин продал дом, и теперь мы не знаем, куда перечислять арендную плату. Может, новый закон нам поможет?»

— В новом законе, статья 18, вторая часть, действительно сказано, что наймодатель обязан информировать жильцов о своем адресе и об отчуждении квартиры или дома (например, о его продаже).



«Чего требовать от хозяйки, которая хочет выселить нас из-за перестройки и реновации дома?»

— По новому закону хозяйка обязана возместить жильцам стоимость переезда, сделанных в квартире улучшений и причиненный ущерб. Но другую квартиру вы потребовать у хозяйки не сможете. **В**

RĪGAS SILTUMS: «ОТОПИТЕЛЬНЫЙ СЕЗОН НЕ ЗА ГОРАМИ»

Предприятие Rīgas siltums объявило, что полностью готово начать отопительный сезон и ждет только заявок от клиентов. Для того, чтобы в доме начался отопительный сезон, собственники (или управляющий) должны оплатить всю теплотехнику, полученную в сезоне 2020/2021 гг.

Что нужно помнить, если у вашего дома большая задолженность за тепло? В соответствии с требованиями Закона об управлении жилым домом предприятие Rīgas siltums может списать вам часть долга. Правда, списанию подлежит лишь долг неплатежеспособного или умершего лица, которое не оставило после себя наследников.

«Приглашаем управляющих многоквартирных жилых домов предоставить нам сведения о наличии таких безнадежных долгов. Мы запросим нужные документы и учтем размер

безнадежной задолженности, когда будем рассматривать вопрос подключения тепла вашему дому», заявили в компании.

Rīgas siltums особо благодарит управляющих и жителей, своевременно оплачивающих счета предприятия.

Также член правления Rīgas siltums Бируте Крузе напоминает, что в сентябре компания была вынуждена повысить тариф: «Это было неизбежно из-за значительного роста цен на природный газ в Латвии и во всем мире. К сожалению, в результате этого процесса сильно

выросли цены на закупку теплотехники, а мы около 70% необходимого тепла закупаем у предприятия Latvenergo».

От редакции добавим, что цены на газ в Европе продолжают бить рекорды, поэтому нет никаких сомнений, что предприятие Latvijas gāze скоро объявит о новом повышении тарифов с 1 января 2022. А за газовщиками подтянутся и все остальные коммунальные предприятия. **В**

Факт

С 1 сентября 2021 года цена на тепловую энергию в Риге составляет 57,31 евро / МВтч без НДС, что на 41% больше, чем годом ранее.

ALTUM: «ПОЛУЧИТЕ ЗАЕМ И ОТРЕМОНТИРУЙТЕ СВОЙ ДОМ»

Важная новость для собственников квартир: с 8 сентября открыта заявка на по новую программу «Ремонт многоквартирных домов» от государственного финансового учреждения Altum.

По словам специалистов Altum, общий объем финансирования программы составляет 31 миллион евро, и эти средства доступны населению в виде займов.

Финансирование предназначено для ремонта общей собственности многоквартирных домов и благоустройства прилегающих территорий, в том числе на замену водопровода или крыши, установку детской или спортивной площадки, обновление фасада дома и т.п.

– Подавляющее большинство многоквартирных домов в Латвии были построены до 1993 года и нуждаются в благоустройстве. Около 70 процентов латвийских домов дешевле ремонтировать, чем сносить и восстанавливать, но для организации таких ремонтов нужно плотное сотрудничество между владельцами квартир, управляющими домами и банками, – подчеркивает госсекретарь Министерства экономики Эдмундс Валантис.

Целью новой программы Altum является повышение доступности финансирования для ремонта многоквартирных домов, а также мотивация владельцев квартир вкладывать средства в улучшение общей собственности.

– Программа особенно важна тем, что по ней займы смогут получить дома, которым до сих пор коммерческие банки отказывали в кредите. К тому же будет доступен для ремонтов,

которые нужны дому срочно, но на которые владельцы квартир еще не собрали достаточно средств в общем накопительном фонде. Следует подчеркнуть, что пользоваться кредитом сейчас, когда процентные ставки низкие, особенно выгодно, – говорит Эдмундс Валантис.

– И собственники квартир, и управляющие очень ждали программу займов на ремонт многоквартирных домов. Наше исследование показало, что 74% латвийцев готовы вкладывать средства в улучшение своего дома и его территории, если бы только могли договориться об этом со своими соседями. Предыдущий опыт Altum в программе повышения энергоэффективности многоквартирных домов и в уже завершенных проектах реновации домов показывает, что выгода от ремонта дома для владельцев квартир заключается не только в более низких счетах за отопление и управление домом, но и в увеличении рыночной стоимости квартир, – говорит председатель правления Altum Рейнис Берзинш.

– Эта программа – еще один источник финансирования, который поможет жителям улучшить свои жилищные условия. Предположим, что в доме на 40 квартир требуется утеплить подвал и чердак, а также восстановить отопление. После выполнения этих работ расходы на отопление всего дома снизятся примерно на 30%, но в то же время каждый собственник квартиры

должен ежемесячно оплачивать дополнительную позицию квартирного счета – около 13 евро. Эти деньги пойдут на возврат кредита. Возьмем другой, 24-квартирный дом, который хочет отремонтировать крышу. Новая крыша позволит сохранить дом и обеспечит нормальное состояние квартир. Если владельцы выполнят работы с помощью нашего займа, то прямо сейчас получат новую крышу, за которую смогут расплачиваться несколько лет, дополнительно внося за квартиру примерно по 13 евро, – говорит Иева Верземниеце, руководитель программ по энергоэффективности Altum.

В своем исследовании специалисты Altum пришли к выводу, что большинство латвийцев хотели бы заменить или отремонтировать крышу дома, заменить стояки водопровода и канализации, отремонтировать лестничную клетку, улучшить парковку, отремонтировать фасад дома, установить детскую площадку и благоустроить территорию. На все эти работы можно получить заем Altum.

Размер максимального кредита на один дом составляет 400 000 евро, но не более 120 евро на квадратный метр общей площади. Максимальный срок возврата займа – 20 лет, действует фиксированная процентная ставка в размере 3,5% годовых.

Кредитный договор можно будет заключить до 31 декабря 2023 года. Владельцы квартир могут подать заявку на участие в программе через уполномоченное лицо и только в случае, если ранее дом получил отказ в банковском кредите. **B**

РИЖАН ПРИГЛАСИЛИ НА СЕМИНАР

Владельцы квартир могут узнать о софинансировании Рижского самоуправления на ремонт жилых домов

Департамент имущества Рижской думы приглашает собственников квартир принять участие в семинаре по муниципальной программе софинансирования ремонта жилых домов. Семинар состоится в четверг, 23 сентября, начало в 16.00.

На семинаре специалисты самоуправления подробно расскажут о рижских муниципальных программах софинансирования ремонта жилых домов. Первая программа предусматривает выделение денег на предотвращения опасного состояния дома и его коммуникаций, вторая – на повышение энергоэффективности.

Максимальное софинансирование установлено в размере 50% от общих приемлемых затрат проекта. Для работ по предотвращению опасности это не более 30 000 евро на каждый дом плюс до 5000 евро на оплату строительного проекта, а для проектов повышения энергоэффективности – не более 50 000 евро непосредственно на строительство и до 1000 евро на проект. **B**

Факт

Все желающие могут ознакомиться с программой Рижской думы по софинансированию ремонтов жилых домов на сайте atjauno.riga.lv.

ДОЛЖНИКАМИ ЗАЙМУТСЯ КОЛЛЕКТОРЫ

Уже этой осенью, с началом нового отопительного сезона, крупнейшее домоуправление Латвии – Rīgas namu pārvaldnieks (RNP), планирует внести очень важные изменения в свою работу с должниками.

Как говорится в сообщении RNP, взыскание части долгов домоуправление передаст компаниям-коллекторам.

Неприятные изменения для клиентов заключаются в том, что коллекторская компания сможет размещать информацию обо всех должниках в Регистре должников. Это значит, что неплательщикам станет намного сложнее получить ипотечный кредит, автолизинг или простой заем.

Кроме того, коллекторы смогут взимать с жителей комиссию за свою работу в размере до 17 евро. RNP призывает клиентов выплатить свои долги до 20 сентября, чтобы избежать дополнительных расходов на процесс взыскания.

Бернхард Малиновский, член правления RNP, говорит: «У нас есть дома с платежной дисциплиной менее 70%, так что вопрос подклю-

чения отопления по-прежнему остается очень болезненным. С представителями примерно 200 домов мы еще планируем дополнительные переговоры по долгам.

Тут, конечно, следует отметить, что в результате наших активных действий сумма задолженности жителей значительно снизилась. Если перед началом прошлого отопительного сезона наши клиенты имели долги на сумму 2,6 миллионов евро, то в этом сентябре их долги составляют уже 1,5 миллиона». **B**

Факт

Из 2616 домов с центральным отоплением под обслуживанием RNP к концу прошлого отопительного сезона долгов не имели только 45.

ОБСЛУЖИВАНИЕ ЛИФТОВ ПОДЕШЕВЕЕТ НА 20%

Домоуправление Rīgas namu pārvaldnieks (RNP) сообщило, что наконец-то завершилась закупка на услугу обслуживания лифтов, а также их плановый и аварийный ремонт. Новые партнеры предприятия обещают снижение цен.

Предполагается, что в течение следующих двух лет клиенты RNP будут платить за обслуживание лифтов на 20% меньше, чем платят сейчас.

Если не пожалеть времени на изучение результатов закупки, то можно обнаружить, что впредь в домах RNP на участках Jugla, Ziemeļi и Austrumi (в пределах Плявниеки) лифты будет обслуживать фирма AVVA; на участках Centrs, Daugava, Pārdaugava (в пределах Земгальского и Курземского районов) лифты доверят фирме Recept-Holding Lifts. В свою очередь, лифты участка Austrumi (в пределах Пурвциемса) будет обслуживать фирма Element Hiss AB». Общая цена контракта: 7 436 082 евро (без НДС).

Рональдс Нейманис, председатель правления RNP, говорит:

«Лифты в течение многих лет были для нашего предприятия большим вопросом. Вспомним хотя бы прошлый год, когда лифты во многих домах просто остановились. Это, конечно, недопустимо при нормальном обслуживании домов. В ходе процедуры закупки мы наблюдали попытки отдельных участников ее торпедировать, мы даже подумывали о создании собственного подразделения по обслуживанию и ремонту лифтов. Но теперь конкурс среди предпринимателей благополучно закончился, и мы сможем предоставить жителям конкретную услугу по более низкой цене, чем раньше. За последнее время значительное снижение затрат было достигнуто и по покосу травы, и по уборке чердаков и подвалов». **B**