

# Делаем ВМЕСТЕ!

## ВЫКУП ХОЗЯЙСКОЙ ЗЕМЛИ: ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

Стр. 8–9

Сейм принял Закон о прекращении раздельной собственности! Как это поможет собственникам квартир?

## «ЭТО ПОВЫСИТ УРОВЕНЬ КОМФОРТА В КВАРТИРАХ!»

Утепление торцевой стены дома – рациональное вложение общедомовых накоплений. Рассказываем, как организовать работы

Стр. 10–11

№12 (160), декабрь 2021 [www.vmeste.lv](http://www.vmeste.lv) Самое важное о жилье и коммунальных услугах

# КАК СНЕГ НА ГОЛОВУ!



Кто зимой должен  
чистить тротуары,  
проезжую часть  
и автостоянки?

Всё  
об обязанностях  
домоуправов  
и самих жителей

Стр. 6–7

## БОЛЬШОЙ МУСОРНЫЙ ПЕРЕВОРОТ

В Риге снова изменились правила обслуживания отходов:  
каждому дому – по контейнеру для сортировки!



Стр. 4–5



# ПЕРВЫЙ ШАГ К ВЫКУПУ ЗЕМЛИ

Сейм принял Закон о прекращении раздельной собственности: как он поможет владельцам квартир?



А. ШЕВЧЕНКО

Случилось то, чего собственники квартир ждали как минимум десять лет: они получили права выкупа хозяйской земли под своими домами. В ноябре Сейм принял в окончательном чтении Закон о прекращении раздельной собственности.

## Неожиданностей не случилось

При последнем рассмотрении законопроекта неожиданностей не случилось. Несмотря на возражения оппозиции, большинство депутатов проголосовало за право владельцев квартир выкупать землю под домами по действующей кадастровой стоимости.

Для выкупа земли потребуется общее решение простого большинства квартировладельцев (50%+1 голос), этому решению должны подчиниться и те собственники, которые голосовали «против». Должен будет подчиниться и хозяин земли, который вообще не получает права голоса в решении о выкупе.

Закон вступит в силу только через год, с 1 января 2023 года. К этому времени Кабинет министров должен принять дополнительные правила о государственной поддержке программы.

Главная интрига заключается в том, как именно государство поддержит собственников квартир в выкупе земли. Сегодня никто не может ответить на этот вопрос, но сторонники скорейшего прекращения раздельной собственности выступают за реальную финансовую поддержку. Среди

таких экспертов – один из основных авторов законопроекта, депутат Сейма Виктор Валайнис.

## Выкуп должен быть вдвое выгодней аренды

– Виктор, почему закон о выкупе земли вступит в силу не в 2022-м, а только в 2023-м году?

– Как вы помните, обсуждение этого закона продолжалось примерно десять лет. Теперь он принят, но для его успешного вступления в силу необходимо сделать поправки в других нормативных актах, а также завершить начатый в Риге пересмотр размеров функционально необходимых домов участков земли. Все это требует времени.

– Ко времени вступления закона в силу правительству поручено утвердить механизмы поддержки выкупа земли. Какого вида поддержку жители могут ожидать в этом вопросе от государства?

– При разработке Закона о прекращении раздельной собственности мы моделировали разные варианты государственной поддержки. Главная задача государства – обеспечить такую помощь собственникам квартир, чтобы их платежи по выкупу земли

оказались вдвое меньше, чем платежи за аренду хозяйского участка. В этом заключается главная идея законопроекта, и теперь правительство отвечает за то, чтобы предложить жителям соответствующие инструменты поддержки. Замечу только, что по закону государство уже должно взять на себя бюрократические расходы жителей на выкуп земли, например, расходы на пошлины и услуги судебных исполнителей. Но этого, конечно, недостаточно, чтобы закон начал успешно действовать.

## Гарантии или гранты?

– Когда мы узнаем о формах и размерах государственной поддержки для выкупа земли?

– Скорее всего, эти решения будут приняты в рамках обсуждения государственного бюджета на 2023 год. Лично я считаю, что на поддержку надо выделить как минимум два миллиона евро в год. Возможно, будут жители, готовые выкупать хозяйскую землю и без всякой поддержки, но для большинства все-таки важно, чтобы платежи по выкупу были значительно ниже платы за аренду, а гарантировать это может только финансовая помощь государства.

– В какой форме государственная поддержка могла бы дойти до жителей?

– Это зависит от финансирования. Если из государственного бюджета 2023 года на эти цели будут выделены хотя бы два миллиона евро, то мы можем говорить даже о грантах на выкуп земли.

– По образцу тех грантов, которые финансовое учреждение Altum выдает на утепление жилых домов, таким образом покрывая владельцам квартир до 50% от стоимости реновации?

– Да, именно так! Если говорить упрощенно, то по программе грантов государство выдает жителям деньги и не требует их возврата. Предположим, земля выкуплена за 100 евро, в таком случае при помощи гранта можно сразу компенсировать жителям 50 евро (или любую другую сумму, которая будет одобрена государством – прим. ред.). Но также возможно, что вместо грантов государство использует другие инструменты поддержки, на-

пример, финансовые гарантии. Какой механизм будет наиболее эффективным для мотивации жителей к выкупу хозяйской земли, мы узнаем только после утверждения государственного финансирования на 2023 год. Я считаю, что министры должны эту идею поддержать, поскольку именно от государственного финансирования будет зависеть, станут ли жители выкупать хозяйскую землю или нет.

## Исправление старых ошибок

– Задам неприятный вопрос: существует ли вероятность, что к 1 января 2023 года правительство так и не примет решения о государственной поддержке выкупа земли?

– Теоретически такая вероятность существует, это вообще вопрос политической воли правительства. Но без государственной поддержки Закон о прекращении раздельной собственности потеряет смысл. Может быть, он еще будет как-то действовать в регионах, но не в столице, где кадастровая стоимость земли, как правило, высока. Ради такого результата не стоило нам десять лет работать над законом.

Вообще проблема раздельной собственности появилась не по вине жителей, а из-за ошибок, допущенных при приватизации. Мы знаем, что в некоторых городах проблемы хозяйской земли вообще нет, там с самого начала не допустили ее появления. Но если уж государственные или муниципальные структуры, задействованные в приватизации, позволили появиться раздельной собственности, то теперь государство обязано как-то участвовать и в ликвидации этого кризиса.

Мы годами дискутировали на эту тему и видели, что само государство не видит никакой возможности выкупить хозяйской земли. Только теперь мы сделали первый шаг в правильном направлении, но мы должны продолжать двигаться, если только хотим, чтобы проблема раздельной собственности однажды исчезла.

## Потребуется поправки

– Закон определяет облегченный порядок выкупа хозяйской



Виктор Валайнис, депутат Сейма

земли по ее кадастровой стоимости. Будет ли этот механизм распространяться также на случаи выкупа земли по цене ниже кадастровой стоимости, например, если владельцы квартир договорятся с владельцем участка о скидке?

– Это очень хороший вопрос, поскольку уже сегодня известны случаи, когда владелец земли согласен продать участок, скажем, за половину кадастровой стоимости. Однако в законе сказано, что все его условия относятся только к выкупу по полной кадастровой стоимости. Например, в таком случае жители могут сообща приобрести участок, если за выкуп проголосовало только простое большинство собственников квартир (если же землю выкупать до вступления в силу закона или же по сниженной стоимости, то «за» должны проголосовать все 100% владельцев квартир – прим. ред.). Как распространить механизмы принудительного выкупа на случаи, если собственники квартир договорились с землевладельцем о скидке? Чтобы решить этот вопрос в пользу жителей, в закон нужно внести поправки. Более того, как соавтор законопроекта, могу признать, что есть и другие спорные нюансы, которые в законе пока не оговорены.

– Почему так произошло?

– Пока мы приняли базовую версию закона, которую будем улучшать при помощи поправок. Во время дебатов в Сейме я предупреждал коллег, что такие поправки понадобятся, причем в ближайшее время, как только мы поймем, с какими сложностями сталкиваются жители при выкупе земли. **B**

Важнейшие пункты из нового Закона о прекращении раздельной собственности читайте на стр. 8–9



## КТО ОТВЕЧАЕТ ЗА АВАРИЙНЫЙ ФОНАРЬ?

Тысячи уличных фонарей Риги были установлены еще 30-40 лет назад, и сегодня их состояние оставляет желать лучшего. Куда обращаться, если основание фонаря растрескалось, и он того и гляди свалится на дом или на стоящие вдоль дороги машины?

Рижанин Владислав Архипов пишет в социальной сети Facebook, что столкнулся с такой проблемой, но успешно нашел ее решение:

– Рижане, если вы видите столб уличного освещения в аварийной ситуации, сообщайте в агентство *Rīgas gaisma* по телефону **25663399** или по электронной почте *rg@riga.lv*. Свое сообщение об аварийном фонаре я отправил в агентство 2 декабря, и уже 8 декабря опасный столб был демонтирован. **В**



## У RNP БУДУТ НОВЫЕ ОБЯЗАННОСТИ

Обслуживающая организация сможет проводить общие собрания по вопросам перенятия прав управления домом

Рижская дума намерена передать домоуправлению *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)* обязанности устраивать в домах общие собрания по вопросу перенятия прав управления. Будет ли это работать?

Закон о приватизации жилых домов государства и самоуправления определяет, что собственники приватизированных квартир в течение полугода после начала приватизации должны собраться вместе и принять решение о перенятии права управления своим приватизированным домом.

Общие собрания, на которых жителям следует обсудить этот вопрос, должно организовать самоуправление. Но самоуправление из-за нехватки ресурсов этим практически никогда не занималось.

Теперь по решению комитета жилья и окружающей среды Рижской думы организацию собраний должно взять на

себя муниципальное домоуправление RNP. Финансировать эти мероприятия будет самоуправление.

Оценить этот подход к решению наиболее проблемной пока сложно. С одной стороны, существует вероятность, что RNP и впрямь возьмется за организацию собраний. С другой стороны, организовать такие собрания в домах, где сами жители морально не созрели на перенятие права управления, просто бессмысленно.

Напомним, что жители, перенеяв права управления своим домом, могут сами давать задания управляющему и контролировать общие средства дома. При этом общее собрание владельцев квартир может доверить обслуживание дома прежнему домоуправлению, а может выбрать нового управляющего или же взять управление в собственные руки.

Если у жителей вашего дома есть желание обрести больше самостоятельности, то уже в 2022 году вы можете обратиться к RNP за помощью в организации собраний и перенятии права управления. **В**

## ПОДПИШИТЕСЬ

Делаем  
ВМЕСТЕ!

И В 2022 ГОДУ  
ПОЛУЧАЙТЕ  
ГАЗЕТУ НА ДОМ!

Новости о коммунальных услугах,  
тарифах и управлении – прямо на дом!

Оформляйте абонемент в ближайшем  
отделении *Latvijas Pasts*  
или в интернете на *abone.pasts.lv!*  
ИНДЕКС «Делаем вместе!» – 1255

ЦЕНА НА ГОД – только 8,64 евро

В 2022-м году мы будем с вами  
КАЖДЫЙ МЕСЯЦ

Akciju 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

Радиаторы «**KERMI**»  
Германия

Проектирование, доставка,  
подключение, гарантия

**SIA SANREMS**

Счётчики воды, тепловые счётчики  
Поверка – Установка – Замена  
Устранение проблем коррекции  
воды

Тел.: 67612523, 67627695, 26327967  
ул. Кандавас, 41а, Рига

скидка 25%  
от цены  
в магазине!

## ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

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

Следующий выпуск «Делаем  
вместе!» ждите 19 января

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



# «МЫ ДАЕМ ВОЗМОЖНОСТЬ ЭКОНОМИТЬ!»

Что изменится для рижан после вступления в силу новые требований по сортировке и обслуживанию мусора?

Все о контейнерах, мусоропроводах и обязательных договорах на вывоз мусора с садовых участков!



**Марина МАТРОНИНА**

В декабре Рижская дума приняла поправки к правилам самоуправления № 87 «Об обслуживании бытовых отходов в городе Рига». Поправки предусматривают большие изменения как для собственников квартир, так и для управляющих. Подробнее о них рассказала Майрита Лусе, руководитель рабочей группы по сокращению и обслуживанию отходов.

Рабочая группа по сокращению и обслуживанию отходов была создана в Риге ровно год назад, 1 декабря 2020 года. Одной из задач рабочей группы была подготовка поправок к правилам самоуправления «Об обслуживании бытовых отходов».

## Контейнеров для сортировки все больше

– Майрита, как сейчас в Риге обстоят дела с сортировкой отходов и их количеством?

– По нашим данным, количество сортированного мусора продолжает увеличиваться. Например, если на марте 2021 году в Риге были установлены около 3600 контейнеров для раздельного сбора стекла, то сейчас таких контейнеров уже 4600. Если посмотрим на контейнеры для сухой упаковки, то в начале 2021 года их

количество в Риге немного превышало 11000, сейчас же таких контейнеров более 13000.

– В этом году обслуживающие организации начали устанавливать у многоквартирных домов коричневые контейнеры для сортировки биологических отходов. Насколько успешно идет их установка?

– Да, тут прирост очень значительный. Если в начале года таких контейнеров было около 100, то по последним данным – уже 1400.

– Обязан ли сегодня управляющий установить коричневый контейнер у каждого дома?

– Нет, на данный момент такой обязанности у управляющего нет.

## Контейнеры должны быть, и точка

– Что для владельцев квартир и жителей изменится с принятием поправок к правилам Рижской думы № 87?

– До сих пор установка у дома любых контейнеров для раздельного сбора отходов была вопросом доброй воли управляющих. Не всегда управляющие делали это охотно, поскольку новые контейнеры – это новые обязанности: дворник или сам управляющий должен следить за наполняемостью баков, заказывать дополнительный вывоз, обучать жителей правильной сортировке и при этом отвечать на постоянные жалобы.

Как активист я участвовала в ста с лишним встречах на тему сортировки отходов, и на каждом таком собрании жители спрашивали: «Как нам добиться, чтобы управляющий установил у дома контейнеры для раздельного сбора мусора?»

– Какой совет вы давали жителям?

– Мы могли сказать только одно: «Обращайтесь к управляющему домом». Но жители рассказывали, что управдомы отговаривались от установки дополнительных контейнеров, мол: «У дома нет места!». Но как это нет места, если на площадке уже стоят три контейнера для общего сбора отходов? Почему бы рядом с ними не найти места для дополнительного желтого контейнера?

– После того, как новая редакция правил Рижской думы вступит в силу, жителям станет проще затребовать установку контейнеров для раздельного сбора мусора?

– В поправках к правилам самоуправления определено установку сортировочных контейнеров как обязательное мероприятие. С одной стороны, управляющие больше не смогут отнекиваться, с другой стороны, с них снята ответственность за принятие решения об организации сортировки. Контейнеры у дома должны быть, и точка.

## Без дополнительных расходов для жителей

– У каждого ли дома управляющий обязан установить полный комплект сортировочных контейнеров?

– Нет, в поправках определяется, что сортировочные контейнеры должны быть установлены только у домов, у которых уже стоит контейнер для общего сбора отходов. Если в таком доме более пяти квартир, управляющий должен обеспечить установку желтого контейнера для раздельного сбора сухой упаковки. Если же в доме более десяти квартир, то возле него необходимо установить также контейнер для сбора стекла.

– Поможет ли обязательная установка дополнительных контейнеров снизить плату за вывоз мусора?

– Расходы жителей на вывоз мусора действительно должны уменьшиться, поскольку обслуживающая организация вывозит сортированные отходы бесплатно. Если большая часть

отходов в вашем доме правильно отсортирована и управляющий реже вызывает мусорщиков для вывоза несортированных отходов, за которые нужно платить, то общая финансовая нагрузка на жителей сократится.

– А кто должен платить за установку дополнительных контейнеров?

– Для жителей эта услуга бесплатна. Управляющий заказывает сортировочные контейнеры у компании по вывозу мусора, которая обязана такие контейнеры установить за собственные средства.

– Что делать, если у дома физически нет места для размещения дополнительных контейнеров?

– Такие случаи бывают. Например, в некоторых домах контейнеры для общего сбора отходов размещены в помещениях мусорных шахт и на территории нет участка для устройства контейнеров для сортировки. Департамент жилья и среды заверил нас, что будет рассматривать такие случаи индивидуально. Если у дома действительно нет свободного участка земли, то управляющему не придется размещать дополнительные сортировочные контейнеры.

## Сортировка биомусора – дело будущего

– Станет ли обязательной установка коричневых контейнеров для сбора биологически разлагаемых отходов?

– Пока нет. Во-первых, сортировка биологических отходов стремительно развивается и без обязательных требований. Во-вторых, Риге требуется время, чтобы приспособиться к новым требованиям по сортировке стекла и упаковки. Но я думаю, что со временем в правилах Рижской думы появится требование и об обязательной сортировке биологически разлагаемых отходов. Это очень важное мероприятие, которое позволяет практически вдвое сократить количество мусора, который попадает на полигон «Гетлини» для захоронения.

– Жители часто спрашивают, почему они должны сортировать отходы бесплатно? Ведь мусорные компании затем продают отсортированную пластмассу или картон для переработки и получают прибыль.

– Могу сказать только одно: если вы действительно хотите обеспечить компаниям по вывозу отходов прибыль, то, пожалуйста, не сортируйте мусор. Именно на таком, несортированном мусоре, эти компании зарабатывают больше всего.

– Как это?

– Операторы по вывозу мусора просто доставят ваши отходы на сортировку или захоронение на полигон «Гетлини» и выставят дому приличный счет, который жителям придется оплатить. Для компаний по вывозу мусора это самый надежный способ получить деньги.





Майрита Лусе, руководитель рабочей группы по сокращению и обслуживанию отходов

## Вторая жизнь крупногабаритного мусора

– Что изменится с вывозом крупногабаритных отходов в Риге?

– Сегодня у многих дома накапливается большое количество крупногабаритных отходов. В-первых, под открытым небом эти отходы приходят в полную негодность, что исключает шансы на их повторное использование. Во-вторых, жители, видя, что во дворе копят обломки диванов и шкафов, подкидывают туда и собственный мусор такого рода. С целью решить проблему, мы в поправках к правилам запретили управляющим накапливать такие отходы на мусорных площадках.

– Как должен будет действовать управляющий после вступления поправок в силу?

– Он может заранее предусмотреть график вывоза таких отходов и информировать о нем жителей. Это нужно, чтобы жители выставляли свой крупногабаритный мусор на улицу в день вывоза.

Но управляющий в рамках договора на обслуживание дома может оставить вывоз крупногабаритных отходов за самими собственниками квартир. Это значит, что каждый квартировладелец будет сам отвечать за вывоз своей старой мебели и т.п.

– Есть вероятность, что в таком случае жители будут выносить свои диваны на общую площадку ночью. Так что управляющему все равно придется организовать их вывоз.

– Я тоже считаю вариант общего организованного вывоза отходов более правильным. Правда, в таком случае за вывоз чьего-нибудь дивана будут платить все собственники квартир этого дома.

– Обидно видеть, как на свалку отправляются вполне годные диваны или кресла.

– Вы правы, в отношении крупногабаритного мусора перед нами стоит еще одна важная задача: дать этим вещам вторую жизнь.

– Как это возможно?

– Мы поступаем глупо, отправляя бывшие в использовании диваны, столы и шкафа прямоком на свалку. Если это еще хорошая мебель, ее можно предложить другим людям, действуя через благотворительные организации. Жители Риги охотно делятся старыми вещами, это очень заметно по обмену, который происходит в социальных сетях.

– Как самоуправление может мотивировать людей не выбрасывать вещи, а отдавать их?

– Частичным решением проблемы может стать запланированное самоуправлением открытие восьми площадок для сортировки мусора по всей Риге. Жители смогут сами привозить отходы на эти площадки. Отдельные виды отходов у них будут принимать за деньги, остальные отходы – бесплатно. На таких площадках мы могли бы оценивать крупногабаритные отходы, скажем, старую мебель, и, если она еще годится для использования, то передавать ее нуждающимся людям.

## Без договора не обойтись

– Какие изменения коснутся домов, которые используют общие контейнерные площадки?

– Управляющие такими домами не должны делать новые площадки у каждого дома. Можно сказать, что для жителей ничего не поменяется.

– Однако общие площадки – это проблема. Жители бросают мусор в соседские контейнеры, возникает путаница с графиками вывоза и его оплатой. Поправки к правилам Рижской думы как-то облегчат положение домов с общими площадками?

– Нет, потому что организация сбора и вывоза мусора с таких общих площадок является ответственностью управляющих. Я знаю, что, например, предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* в ответ на жалобы о несоразмерной плате за соседский мусор оценивает возможности устроить дому отдельную площадку для сбора отходов. Но самоуправление не ограничивает права жителей на то, чтобы содержать общие контейнерные площадки с другими домами.

– Что поменяется для владельцев дач и огородов на территории Риги?

– В поправках к правилам № 87 сказано, что владелец, который использует свою недвижимость только во время летнего сезона, обязан заключить отдельный договор на вывоз мусора по этому адресу. Также теперь в правилах установлена продолжительность летнего сезона – с 1 мая по 30 сентября.

– Ранее эксперты Рижской полиции самоуправления поясняли, что владельцам сезонной недвижимости нет необходимости заключать отдельный договор на вывоз мусора, если они уже имеют такой договор по месту постоянного проживания в Риге.

– Теперь владельцы дач, садилов и огородов обязаны иметь отдельные договоры на вывоз мусора и по месту постоянного проживания (если это многоквартирный дом, то такой договор заключает домоуправление – прим.ред.), и по месту летнего отдыха на территории Риги. При этом, если по данному адресу задекларировано не более двух человек, то владелец может заказывать вывоз отходов с дачи только раз в месяц.

**Сейчас самоуправление работает над обобщением данных об адресах, по которым заключены договора на вывоз отходов. Такие договора должны быть у каждого владельца недвижимости, но, например, некоторые собственники частных домов это требование игнорируют.**

**Сортировочные контейнеры должны быть установлены у домов, где уже стоит контейнер для общего сбора отходов. Если в доме более пяти квартир, то обязателен контейнер для отдельного сбора сухой упаковки. Если в доме более десяти квартир, то обязателен также контейнер для сбора стекла.**

– Когда эти площадки будут открыты?

– Сейчас происходит проектирование, сами площадки планируется открыть уже в 2022 году.

– А сейчас в Риге есть общедоступные площадки, где можно сдать мусор?

– На данный момент по ул. Виеталвас, и ул. Спилвес, 8Е доступны площадки для сдачи сортированного мусора.

## Мусор не должен копиться у дома

– Какие новые обязанности появятся у компаний по вывозу отходов?

– В поправках к правилам Рижская дума четко установила время их реагирования на заявки о внеочередном вывозе отходов.

– Как это требование будет работать?

– Сейчас, если имеющиеся контейнеры дома переполнены, а до вывоза мусора по графику остается еще несколько дней, управляющий должен заказать внеочередной вывоз. Но представитель компании по обслуживанию отходов имеет право согласовать такой вызов с собственными графиками и заявить: «Мы, конечно, приедем, чтобы досрочно опустошить ваш контейнер для стекла, но сделаем это только через неделю».

По новым же правилам оператор обязан оперативно реагировать на внеочередной вызов. Получив сигнал управляющего в рабочий день до 12.00, оператор должен осуществить дополнительный вывоз не позже, чем на следующий день. Если сигнал получен после 12.00, то внеочередной вывоз должен быть осуществлен не позже, чем через 48 часов.

– Действительно ли новыми правилами предусмотрена обязанность управляющего закрыть крышку контейнера после вывоза мусора?

– Да, это так. Можно спросить, почему самоуправление внесло в правила такую маловажную на первый взгляд деталь. Поясню на примере: до сих пор дворники из лучших побуждений оставляли открытыми крышки контейнеров, например, для отдельного сбора бумаги и картона. Кажется, что так проще – жителям не нужно каждый раз поднимать и опускать тяжелую крышку. Но в действительности, как только начинается дождь, бумага и картон в контейнере промокают и приходят в негодность. Их больше нельзя сдать на переработку и повторно использовать.

Если же вода попадает в контейнер с бытовыми отходами, то мусор становится тяжелее. После контрольного взвешивания мусорщики могут посчитать, чтобы жители должны больше платить за вывоз отходов.

Требование держать крышки контейнеров закрытыми отчасти решает также проблему с чайками и крысами, которые достают отходы из баков и разбрасывают.

– Что в правилах сказано о дополнительных счетах за вывоз отходов, которые не поместились в контейнере и были сложены рядом на мусорной площадке?

– До сих пор, если контейнеры бывали переполнены и компания по вывозу мусора хотела

забрать лишний мусор за дополнительную плату, она должна была попросить разрешение у домоуправления. Теперь при переполнении контейнера оператор может вывезти лишние отходы самостоятельно.

– И выставить дополнительный счет?

– Да, дополнительный счет можно выставить, если объем дополнительного мусора превысил объем контейнера более, чем на 15%. Если такие ситуации повторяются, то управляющий должен пересмотреть график и заказать более частый вывоз мусора.

## Мусоропроводы по-прежнему под запретом

– Как в новых правилах Рижской думы решается проблема мусоропроводов?

– Решением Рижской думы прошлого созыва мусоропроводы в многоквартирных домах должны быть закрыты. По этому вопросу было много дискуссий, но мы придерживаемся того же мнения: мусоропроводы под запретом.

– Как быть с тем, что омбудсмен Юрис Янсонс после тщательной проверки пришел к выводу, что требование самоуправления закрыть мусоропроводы нарушает права собственников квартир?

– В новых правилах формулировка изменена. Самоуправление больше не требует от домоуправлений и собственников квартир физически заварить мусоропроводы, но запрещает их использование.

– Многие кооперативы и общества собственников сохранили мусоропроводы в своих домах. Чего теперь требует от них самоуправление?

– В правилах сказано одно: мусоропроводы использовать нельзя. Управляющий домом должен сам подумать, как это требование выполнить. Честно говоря, у самоуправления нет данных о домах с мусоропроводом. В этом отношении мы можем только реагировать на жалобы жителей на мусоропроводы, которые так и не были закрыты.

– Кого будут наказывать за использование мусоропровода, управляющего или жителя, который выбросит в него свой мешок с мусором?

– Если полиция, отзываясь на конкретную жалобу, констатирует случай использования мусоропроводов, то наказывать будут организацию, обслуживающую дом.

– К какой цели идет Рига, вводят новые обязательные требования к сортировке мусора?

– Рига объявила о своем участии в программе *Zero Waste City*, чтобы стать первым городом в Латвии и первой столицей Балтии без отходов. Это значит, что отходы должны быть полностью отсортированы, а большая их часть направлена на переработку и повторное использование. На пути к достижению этой цели перед нами стоит много задач и ближайшая из них, это организация уже упомянутого мной отдельного сбора биологически разлагаемых отходов. **В**



# КАК СНЕГ НА ГОЛОВУ!

Пришла зима, и жители снова жалуются на скользкие улицы и плохо убранные дорожки

Илона МИЛЛЕР

София Кац живет на улице Даммес в рижском районе Иманта. После больших снегопадов начала декабря у рижанки возникли серьезные вопросы к домоуправу. «Снег на тротуаре у нашего дома начали убирать только 9 декабря, – рассказывает женщина, – то есть через шесть дней после метели».

**«Соседние дворники работали, а наши очнулись через шесть дней...»**

София Кац живет в пятиэтажном доме литовского проекта. В доме много пенсионеров, а также семей с детьми.

– После снегопада 3 декабря жители сами протоптали по тротуару небольшие тропинки, – рассказывает собственница квартиры. – Прошло несколько дней, снег местами превратился в сплошное месиво, а местами закаменел. Я несколько раз чуть не упала по пути домой, потому что нога соскальзывала в эти снежные рытвины.

В районе улицы Даммес также стоят дома, которые обслуживают жилищные кооперативы *Celtnieks, Lāčplēšis* и *Zolitūde*. По словам Софии, по этим адресам проблем с уборкой снега не наблюдалось:

– Дворники кооперативных домов каждое утро выходили на работу и очищали тротуар по всей длине и ширине. Если снегопад начинался во второй половине дня, то дворники выходили на работу и по вечерам, – рассказывает наша читательница.

**Четверо работников разбивали лед лопатами**

Сама София и ее соседи дождались уборки тротуара лишь через

неполную неделю. К дому подъехал автобус с четырьмя работниками в фирменной одежде домоуправления. Работая лопатами, они с трудом разбивали слежавшийся и утоптаный снег, раскидывали его по газонам.

– Я человек активный и читаю новости. Знаю, что у нашего домоуправления много домов на обслуживании, дворников не хватает. В новостях говорили, что сам руководитель домоуправления с сотрудниками офиса вышел на уборку снега. Это, конечно, похвальная инициатива, но проблемы сотен домов она не решает, – считает София.

Она говорит, что собственники квартир в ее доме платят за санитарную уборку дома и территории даже больше, чем соседи из кооперативных домов. Но услуги не получают, либо получают ее со значительным опозданием, но в правилах Рижской думы сказано, что дворники обязаны начать уборку снега к 8.00 и должны заниматься этим ежедневно. Декабрьский опыт показывает, что на деле бригада дворников может приехать к дому только через пять-шесть дней.

По словам Софии, в связи с этой ситуацией активисты ее дома снова заговорили о том, чтобы перейти под обслуживание соседнего жилищного кооператива или взять управление домом в собственные руки.

– Прошу написать в газете, как должен убирать снег у дома хороший управляющий, – просит рижанка. – Пусть все жильцы узнают, чего требовать от своего домоуправления! **B**

# САМОУПРАВЛЕНИЕ:

- Должны ли владельцы машин сами убирать снег вокруг своего автомобиля?
- Кто может бесплатно получить от самоуправления солевую смесь для посыпания обледеневших тротуаров?
- Почему мы платим дворникам за уборку тротуаров, которыми пользуется весь район?

Изучаем правила Рижской думы!

Все требования к уборке территории в Риге определяются правилами Рижской думы № 146 «Об уходе за территорией Риги и содержании строений». В них и станем искать ответы на вопросы наших читателей.

**Кто вообще должен отвечать за чистку снега в Риге?**

За очистку дворов и тротуаров отвечает либо владелец конкретного объекта недвижимости, либо, если речь идет о многоквартирном доме, его управляющий. Причем он должен чистить от снега дорожки не только на участке самого дома, но и на прилегающей к нему территории.

**Что такое прилегающая территория?**

Это пешеходные дорожки, канавы, протоки и газоны, которые расположены на муниципальной земле у границы участка дома вплоть до края ближайшей проезжей части.

**Получается, жители платят дворнику за уборку не только своего двора, но и городской улицы?**

Да, это так. Дворник вашего дома отвечает за муниципальную территорию вокруг дома. Зона ответственности заканчивается у края автомобильной дороги.

**Если наш дом стоит на хозяйской земле, должны ли мы платить за уборку другого хозяйского участка, который прилегает к нашему?**

Нет, если арендуемый домом участок прилегает к другому хозяйскому участку, то дополнительную прилегающую территорию должен убирать сам землевладелец.

**Наш дворник убирает только тротуар, на проезжей части у дома оставляет снег. Как результат, в этих сугробах зимой постоянно застревают машины.**

В правилах Рижской думы сказано, что управляющий многоквартирным домом обязан обеспечить регулярную очистку от снега и льда как подъездных путей, так и автостоянок у дома, которые находятся в общественном

**«Прошло несколько дней, снег местами превратился в сплошное месиво, а местами закаменел. Я несколько раз чуть не упала по пути домой, потому что нога соскальзывала в эти снежные рытвины», – рассказывает София Кац.**

пользовании. Он должен посыпать внутриквартальные подъездные дороги специальными материалами, например, соляной смесью.

**Наш управляющий стал использовать на дорожках не соль, а мелкую гранитную крошку. Страшно представить, что будет весной!**

Согласно правилам РД, управляющий должен собрать остатки материалов, которыми обрабатывал дорожки против обледенения. Это нужно сделать, как только посыпка станет неактуальной.

**Во всех ли случаях домоуправы могут использовать эту модную крошку? У нас, например, ее сыплют, но крыльцо у дома все равно очень скользкое!**

Гранитную крошку действительно нельзя использовать просто так, и дело тут не в ее эффективности против обледенения. При таянии снега крошка может забить ливневую канализацию. Так что в Риге ее разрешается сыпать только по согласованию с держателем ливневой канализации.

**Если вечером начался сильный снегопад, как скоро дворник должен выйти на работу?**

Самоуправление установило, что очистку территории нужно обеспечить до 8.00 утра.

**Что делать, если дворник устроил в одной стороне дома огромный сугроб, который теперь не обойти?**

В отношении к снежным валам на проезжей части правила самоуправления определяют следующее: снежные валы разрешено устраивать только в случаях, если вдоль общественных подъездных путей, заезда или автостоянки имеется отдельный тротуар и сами снежные валы не мешают передвижению транспорта.

При уборке тротуаров снежные валы устраивать разрешено.

**Дворник не убирает снег с тротуара. Говорит, что правила Рижской думы изменились и теперь уборка не нужна.**

Нет, дворник неправ. По заданию управдома он должен обеспечивать регулярную чистку общественных тротуаров, пешеходных дорожек и площадок с твердым покрытием от льда и снега. Но правила Рижской думы, действительно, в этом году изменились, и теперь дворник может не очищать от снега и льда весь тротуар. Он должен очистить как минимум 50% ширины пешеходной зоны, при этом ширина очищенной части не должна быть меньше 1,5 метров.

**Снаружной стороны нашего дома проходит довольно широкая пешеходная дорога, можно сказать, целая улица шириной около трех метров и длиной в полкилометра. Дворник нашего дома расчищает эту улицу от снега наполовину, а соседний дворник не прочистил даже**



# «СНЕГ ДОЛЖЕН БЫТЬ УБРАН ВОВРЕМЯ, ИНАЧЕ – ШТРАФ!»



**узенькой тропинки. Правильно ли это, если нам по этому участку теперь никак не пройти до магазина?**

Нет, это неправильно. Если пешеходная часть улицы с твердым покрытием находится на земле дома или на прилегающей к дому муниципальной территории, то дворник обязан очистить от снега как минимум 50% ее ширины, но не менее 1,5 метров. Так же, как и при уборке тротуаров во дворе дома, дворник должен провести первую уборку до 8.00 утра. Также он обязан по необходимости проводить очистку пешеходной части в течение всего дня.

**А должен ли управдом обеспечить вывоз снега с территории, если его накопилось так много, что он мешает пешеходам и движению транспорта?**

Если снега действительно много, то управляющий должен его вывезти. Работы можно организовать с 21.00 до 7.00 по рабочим дням, в выходные и праздничные дни – в любое время. Место вывоза снега обязано указать самоуправление.

В этом сезоне управляющие и частные собственники могут вывозить снег по двум адресам:

- жители правого берега – на ул. Лидлаука, кадастровый номер участка 0100 125 0611,
- жители левого берега – на ул. Ритаусмас, 35, кадастровые номера участков 0100 107 0310 un 0100 107 0610.

Перед вывозом снега необходимо выслать на электронную почту самоуправления [ptl@riga.lv](mailto:ptl@riga.lv) следующую информацию:

- регистрационный номер автомашины,
- имя и фамилию собственника или название компании, которые проводят вывоз,
- объем вывозимого снега.

**На прилегающей к нашему дому территории находится сквер. Хочу спросить, должен ли дворник почистить там хотя бы пару дорожек?**

Такая обязанность у дворника действительно есть. Он должен очистить дорожки на 50% от ширины (не менее 1,5 метров) и обработать их материалами против скольжения.

**Наш дворник очень щедро посылает тротуары солью. Я боюсь, что впоследствии вся эта соль попадет на газон и погубит прекрасные клумбы моих соседей.**

Интересно, что Рижская дума тоже озаботилась проблемой «соленых» улиц. Для того, чтобы в окружающую среду попадало как можно меньше соли, самоуправление с этого года запретило обрабатывать тротуары чистой технической солью. Теперь в Риге разрешено использовать только смесь соли и песка, в которой концентрация соли не превышает 20%.

**Наш небольшой дом на восемь квартир обслуживает общество собственников квартир. Домик небольшой, управляющий не посылает тротуар солью, потому что, как он говорит, на соль «нет денег».**

В этом году Рижская дума впервые начала выдавать собственникам домов и домоуправам по 50 килограммов смеси для обработки скольких дорожек. Но такая поддержка полагается только тем домам, у которых на прилегающей городской территории имеются пешеходные дорожки. Получается, что домам, которые имеют пешеходные дорожки только на собственной территории, смеси не дадут.

**Как получить смесь для обработки дорожек?**

Смесь в Риге выдают уже начиная с 23 ноября. Сначала управляющий или хозяин недвижимости должен подать заявку в Центр обслуживания жителей районов Риги на электронную почту [aic@riga.lv](mailto:aic@riga.lv) или по телефону **80000800**.

Далее необходимо заполнить и подать анкету (доступна по адресу <https://www.riga.lv/lv/teritoriju-apsaimniekosana#kaisamas-smiltsanemšanas-pieteikums>).

Песок выдают по вторникам и четвергам с 9.00 до 16.30 в следующих филиалах Центра обслуживания жителей районов Риги:

- Ул. Даугавпилс, 31,
- Ул. Иерикю, 43А,
- Ул. Гобас, 6А,
- Бульв. Узварас, 16А.

**Рижская дума тоже озаботилась проблемой «соленых» улиц. Для того, чтобы в окружающую среду попадало как можно меньше соли, самоуправление с этого года запретило обрабатывать тротуары чистой технической солью.**

**В нашем доме на крыше выросли огромные сосульки, работники домоуправления поднялись и сбивали их лопатами. Но сосульки с балконов они сбивать отказались, сказали – это забота собственников квартир. Смешно слышать! Как собственник может сбивать сосульки и лед с нижней части глухого балкона? Я боюсь за детей, которые ходят вдоль нашего дома в школу как раз под опасными сосульками.**

Согласно правилам самоуправления, в Риге домоуправы обязаны обеспечить очистку снега и льда не только с крыш, но и с балконов и лоджий. Это требование касается и балконов. Управляющий обязан не допускать ситуаций, угрожающих безопасности пешеходов и транспортных средств.

При очистке крыш и балконов от снега и льда управляющий обязан оградить тротуар и/или проезжую часть и немедленно убрать сбитые сосульки и снег. Если крыши и балконы чистят ночью, то снег нужно убрать с проезжей части до 7 утра, если же чистка производится днем, то в течение часа.

**Наш домоуправ поместил под дворниками всех стоящих во дворе машин записки со следующим сообщением: «Напоминаю, что, согласно правилам Рижской думы № 146, каждый владелец машины обязан сам почистить место для стоянки своего автомобиля». Мы с соседями и так по мере возможности чистим свои места, но напоминание нас сильно удивило.**

Ваш управляющий и прав, и неправ одновременно. В правилах Рижской думы № 146 сказано следующее: «Владельцы или держатели транспортных средств, помещая свое транспортное средство на стоянку на улице или во дворе на срок более трех суток, обеспечивают очистку территории вокруг транспортного средства от снега в той мере, чтобы накопившийся снег не мешал движению пешеходов или транспорта, а также уборке снега с проезжей части с применением механизированных средств».

Как видите, если вы ежедневно используете автомобиль, уезжая из дома, то не обязаны очищать стоянку от вновь выпавшего снега. Этим обязан заняться ваш управляющий. В то же время будем помнить, что дворникам в это

время года приходится очень тяжело, поэтому благородно немного им помочь, очистив место своей парковки.

**Сосед рассказывает, что оставил автомобиль во дворе на время недельной командировки. В это время пошел сильный снег. Полиция оштрафовала соседа за неочищенный от снега автомобиль и стоянку вокруг на 100 евро.**

Любого человека, который нарушает требования правил Рижской думы № 146 об уборке территории, могут оштрафовать на сумму до 70 штрафных единиц (то есть до 350 евро). Если правила нарушило юридическое лицо, например, домоуправление, то оно может быть оштрафовано на сумму до 280 штрафных единиц (до 1400 евро).

**Какой толк штрафовать управляющего или собственника земли, если крыша или улица все равно останутся неочищенными?**

Надо иметь в виду, что в этом году вступили в силу поправки к правилам Рижской думы № 146. Теперь самоуправление может не только штрафовать нерадивых собственников и управляющих, но и выполнять уборку территории в принудительном порядке. Это значит, что снег и лед с улицы уберут нанятые самоуправлением фирмы, а хозяину или управляющему объекта потом выставят за это счет.

Правда, тут есть одно «но». Если речь идет о многоквартирном доме, то дополнительные счета прямо или косвенно придется оплачивать собственникам квартир.

**Куда же жаловаться, если улица или пешеходная дорожка не почищены от снега или не обработаны смесью против скольжения?**

Протокол об административном нарушении в этом случае могут составить:

- должностные лица Административной инспекции Рижской думы (тел. **67026629**),
- должностные лица Рижской полиции самоуправления (тел. **110**).

Также жителей приглашают сообщать о плохо очищенных улицах и крышах в Центр обслуживания жителей районов Риги по телефону **80000800** или по электронной почте [aic@riga.lv](mailto:aic@riga.lv).

## Цифры

Самые отчаянные метели накрыли Ригу в неделю с 30 ноября по 6 декабря. За это время Административная инспекция Рижской думы издала 58 административных актов по поводу плохо очищенных улиц и крыш. Управлению по благоустройству территории Рижской думы для организации принудительной уборки переданы 55 дел. По девяти адресам владельцы устранили нарушение самостоятельно.

В свою очередь, Рижская полиция самоуправления на этой неделе начала 29 административных дел. Чаще всего полиция констатировала, что крыша дома не очищена от снега или пешеходы получили травмы на скользких тротуарах.



# ВАЖНЕЙШЕЕ ИЗ НОВОГО ЗАКОНА О ПРЕКРАЩЕНИИ ПРИНУДИТЕЛЬНОЙ РАЗДЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В ПРИВАТИЗИРОВАННЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

## Глава I

(...)

### Статья 3. Сфера действия закона

(1) Настоящий закон устанавливает порядок прекращения принудительной раздельной собственности, которая состоит из многоквартирного дома и земельного участка.

(2) Собственники квартир в многоквартирном жилом доме и собственник земельного участка могут по взаимному согласию установить и другие условия прекращения раздельной собственности и не противоречить целям настоящего закона. Если раздельная собственность прекращается по взаимному согласию собственником многоквартирного дома и владельца земельного участка, то при прекращении раздельной собственности не применяется порядок, установленный настоящим законом.

(3) Если функционально необходимый дому земельный участок полностью или частично совпадает с участком земли, принадлежащим государству или самоуправлению, то прекращение этой раздельной собственности производится в соответствии с Законом об отчуждении собственности общественного лица или с Законом о приватизации жилых домов государства и самоуправления.

## Глава II. Право отчуждения и начало его использования

### Статья 4. Право отчуждения

(1) Собственники квартир в многоквартирных жилых домах вправе выкупить отчуждаемый земельный участок.

(2) Для реализации права отчуждения согласие собственника земельного участка не требуется.

(...)

### Статья 5. Начало процесса по реализации права принудительного отчуждения

(1) Решение об отчуждении хозяйской земли должна принять общность собственников квартир многоквартирного дома. При принятии решения общность собственников квартир может уполномочить отдельное лицо осуществлять все действия, связанные с осуществлением права принудительного отчуждения.

(2) Общность собственников квартир в многоквартирном доме принимает решение о начале процесса отчуждения в соответствии с правилами Закона о квартирной собственности, если только настоящим законом не предусмотрено иное.

(3) Решение о начале процесса отчуждения и полномочиях, упомянутых в части первой данной статьи (если такие полномочия будут выданы), считается принятым, если «за» проголосовало более половины собственников квартир данного дома.

(4) Решение является правовым основанием для того, чтобы самоуправление, на административной территории которого находится многоквартирный жилой дом, приняло решение о функционально необходимом жилому дому земельном участке.

(5) В отношении функционально необходимого для многоквартирного дома земельного участка самоуправление принимает решение не позднее чем в течение шести месяцев со дня получения заявления о начале процесса осуществления права отчуждения.

(6) Если самоуправление констатирует, что размер функционально необходимого для многоквартирного дома земельного участка нуждается в пересмотре, пересмотр проводится в порядке, установленном Законом о приватизации жилых домов государства и самоуправлений. Процесс реализации права отчуждения продолжается после принятия решения о пересмотре функционально необходимого земельного участка.

(...)

(8) Собственник земельного участка вправе предложить собственникам квартир многоквартирного жилого дома принять решение о начале процесса реализации права отчуждения.

(...)

### Статья 7. Стоимость отчуждения и ее расчет

(1) Государственная земельная служба рассчитывает цену отчуждения в установленном настоящим Законом порядке.

(2) Собственники квартир выкупают отчуждаемую землю по цене отчуждения, которая складывается из суммы кадастровой стоимости земельных участков и частей земельных участков, из которых состоит отчуждаемая земля.

(3) Каждый собственник квартиры уплачивает свою часть стоимости отчуждения земли, которая соответствует числу идеальных долей общей собственности, входящих в состав его квартирной собственности.

(4) Для расчета цены отчуждения используется кадастровая стоимость участка или участков, которая зарегистрирована в Государственной системе кадастровой информации на день издания сообщения, упомянутого в 8-й статье данного закона. Для расчета платы для каждого собственника квартиры используются данные Информационной системы государственного кадастра об идеальных долях общей собственности, которые входят в состав квартирной собственности конкретного квартировладельца.

(5) Стоимость принудительного отчуждения действительна и используется для отчуждения в течение двух лет со дня выдачи упомянутого в статье 8-й настоящего закона сообщения.

(6) Цена отчуждения, рассчитанная в установленном настоящим Законом порядке, не может быть оспорена и обжалована.

### Статья 8. Уведомление об отчуждении земли и цене отчуждения

(1) После определения и регистрации отчуждаемой земли в информационной системе государственного кадастра недвижимого имущества и расчета стоимости отчуждения Государственная земельная служба составляет и отправляет извещение об отчуждаемой земле и стоимости отчуждения. Это извещение отправляют владельцам многоквартирного жилого дома и собственнику земли.

(2) В уведомлении указываются:

1) государственная кадастровая информация о многоквартирном доме, земельном участке, отчуждаемой земле и квартирных собственностях многоквартирного жилого дома;

2) цена отчуждения;

3) цену отчуждения для каждого участка земли или части земельного участка, входящего в состав отчуждаемой земли;

4) разделение цены отчуждения в соответствии с идеальными частями земельного участка, если отчуждаемый земельный участок совпадает с несколькими земельными участками;

5) разделение стоимости отчуждения в соответствии с идеальными частями земельного участка, если земельный участок принадлежит нескольким лицам (совладельцам);

6) часть цены отчуждения, соответствующая идеальной части общего имущества, входящего в состав квартирной собственности;

7) распределение цены отчуждения по идеальным частям квартирной собственности, если квартирная собственность принадлежит нескольким лицам (совладельцам);

8) разделение стоимости отчуждения в соответствии с идеальными частями общей собственности жилого дома, входящими в состав отдельной квартирной собственности,

9) срок, в течение которого цена отчуждения действительна и может быть использована для осуществления права отчуждения земли.

(3) Если число идеальных долей, входящих в состав конкретной квартирной собственности, меняется уже после отправки извещения о выкупе, это не меняет цены на отчуждение земли, которую должен заплатить каждый владелец квартиры.

## Раздел III. Осуществление права отчуждения

### Статья 9. Начало дела о принудительном прекращении раздельной собственности

(1) Дело о принудительном прекращении раздельной собственности начинает присяжный судебный исполнитель, действуя на основании заявления уполномоченного общностью собствен-



ников квартир лица или на основании заявления хотя бы одного собственника квартиры.

(2) Заявление о начале дела может быть подано присяжному судебному исполнителю не позднее шести месяцев со дня выдачи извещения, упомянутого в статье 8-й настоящего закона. К заявлению прилагается извещение, упомянутое в статье 8 настоящего закона.

(3) Присяжный судебный исполнитель начинает дело сразу после получения упомянутого в части первой данной статьи заявления, если:

1) к заявлению прилагается упомянутое в статье 8-й настоящего закона извещение;

2) заявление подано в срок, указанный в части второй данной статьи;

3) другой присяжный судебный исполнитель не начал дело о принудительном прекращении долевой собственности в отношении того же многоквартирного жилого дома.

(4) Если поданное заявление не соответствует ни одному из упомянутых в части третьей данной статьи требований, присяжный судебный исполнитель не начинает дело и уведомляет заявителя о выявленных недостатках, возвращая ему извещение, указанное в статье 8-й данного закона.

(5) Расходы на ведение дел о принудительном прекращении раздельной собственности, а также вознаграждение за должностные обязанности присяжного судебного исполнителя оплачиваются из государственного бюджета в установленном Кабинетом министров порядке.

### Статья 10. Действия присяжного судебного исполнителя после начала дела о принудительном прекращении раздельной собственности

(1) Присяжный судебный исполнитель после начала дела о принудительном прекращении раздельной собственности проверяет имеющуюся в государственных информационных системах текущую информацию о собственниках квартир и земельного участка многоквартирного жилого дома и отправляет им уведомление о начале дела. Уведомление также направляют уполномоченному лицу собственников квартир, если такое лицо имеется и о нем известно.

(2) В сообщении о начале дела о принудительном прекращении раздельной собственности указывается срок, в который собственники квартир должны письменно известить присяжного судебного исполнителя о дате, времени и месте проведения общего собрания собственников квартир, и сообщается, что, если собственники квартир не примут решения об осуществлении права отчуждения, дело о принудительном прекращении раздельной собственности будет прекращено.

### Статья 11. Принятие решения об осуществлении права на принудительное отчуждение земли

(1) Собственники квартир принимают решение об осуществлении права отчуждения, участвуя в общем собрании собственников



квартир и голоса на нем. Также каждый собственник квартиры (лично или при посредничестве уполномоченного лица) может сообщить судебному исполнителю о своем голосовании еще перед днем общего собрания.

(2) Общее собрание собственников квартир в многоквартирном доме по вопросу об осуществлении права отчуждения проводится с соблюдением правил Закона о квартирной собственности, если только настоящим законом не предусмотрено иначе.

(3) Общее собрание собственников квартир должно быть созвано в течение одного года со дня выдачи извещения, упомянутого в статье 8-й настоящего закона.

(4) Собственники квартир или уполномоченное ими лицо должны согласовать дату, время и место проведения общего собрания собственников квартир с присяжным судебным исполнителем не позднее, чем за 40 дней до даты проведения собрания. После согласования даты, времени и места проведения общего собрания присяжный судебный исполнитель, используя информацию, имеющуюся в государственных информационных системах, составляет актуальный перечень квартирных собственности многоквартирных домов и их собственников.

(5) Лица, которые в соответствии с Законом о квартирной собственности имеют право созвать общее собрание собственников квартир, должны пригласить на собрание каждого собственника квартиры не позднее, чем за 30 дней до собрания, это можно сделать в письменной форме или иным способом, установленным товариществом собственников квартир. В приглашении должны быть указаны дата, время, место и повестка дня общего собрания.

(6) Собственник квартиры может сообщить присяжному судебному исполнителю о своем голосовании относительно осуществления права отчуждения не ранее, чем за 30 дней и не позднее, чем за один день до дня проведения общего собрания. Это можно сделать лично или через уполномоченное лицо в месте практики присяжного судебного исполнителя. Голосование, о котором проинформирован присяжный судебный исполнитель, нельзя изменить или отозвать.

(7) Если после упомянутого в части десятой данной статьи голосования собственник квартиры изменился, то голосование предыдущего владельца остается в силе.

(8) Собственники квартир имеют право голоса на общем собрании собственников квартир по вопросу об осуществлении права отчуждения, если на собрании присутствует присяжный судебный исполнитель, в ведении которого находится дело о принудительном прекращении раздельной собственности в отношении конкретного дома.

(9) Собственники квартир имеют право голосовать по вопросу отчуждения независимо от количества участников общего собрания в нем собственников квартир.

(10) Решение об осуществлении права отчуждения принимается, если при подсчете голосов, полученных в установленном частями шестой и девятой данной статьи порядке, «за» выкуп земли проголосовали собственники квартир, представляющие большую половину квартир дома.

**Статья 12. Действия присяжного судебного исполнителя при принятии решения об осуществлении права на отчуждение**

(1) Присяжный судебный исполнитель, участвующий в общем собрании собственников квартир, составляет отчет о голосовании общего собрания об осуществлении права отчуждения, в котором указываются:

1) те собственники квартир или их уполномоченные лица, которые участвовали в общем собрании собственников квартир, с указанием имени, фамилии, персонального кода и адреса проживания физического лица, если же в голосовании принимало участие юридическое лицо, то названия его регистрационного номера, юридического адреса, представителя и основание для представительства юридического лица;

2) результат голосования каждого собственника квартиры.

(2) Акт о голосовании общего собрания об осуществлении права отчуждения подписывается присяжным судебным исполнителем, председателем общего собрания собственников квартир и протоколистом.

(3) Если председатель или протоколист общего собрания собственников квартир отказывается подписать упомянутый в части первой данной статьи акт, об этом делается отметка в акте с указанием причин отказа, если такие сведения были предоставлены. Отказ от подписания акта не лишает его силы.

(4) После общего собрания собственников квартир присяжный судебный исполнитель в течение 10 дней составляет акт об осуществлении права отчуждения, в котором указываются:

1) те собственники квартир или их уполномоченные лица, которые участвовали в голосовании за осуществление права отчуждения, с указанием имени, фамилии, персонального кода и адреса проживания физического лица или названия юридического лица, его регистрационного номера, его представителя и основание на его право представлять интересы юридического лица;

2) результат голосования каждого собственника квартиры с указанием отдельно тех собственников квартир, которые проголосовали за осуществление права отчуждения до дня проведения общего собрания собственников квартир в установленном частью шестой статьи 11-й настоящего закона порядке;

3) окончательное решение собственников квартир по вопросу отчуждения хозяйской земли с указанием распределения голосов «за» и «против»;

4) если было принято решение за отчуждение земли, указывается срок, в который надлежит уплатить стоимость отчуждения и реквизиты счета присяжного судебного исполнителя, на который должен быть перечислен платеж.

(5) После подписания акта об осуществлении права отчуждения присяжный судебный исполнитель уведомляет о принятом решении собственника земельного участка и собственников квартир многоквартирного жилого дома. Если было принято решение «за» выкуп земли, уведомление должно включать информацию, указанную в параграфе 4 настоящего параграфа.

**Статья 13. Последствия неуведомления присяжного судебного исполнителя о проведении общего собрания собственников квартир**

Если присяжный судебный исполнитель не получает извещение о дате, времени и месте проведения общего собрания собственников квартир, соответствующих срокам, установленным частью третьей статьи 11 настоящего Закона, он принимает решение о прекращении дела.

**Статья 14. Порядок и последствия оплаты отчуждения**

(1) Если общность собственников квартиры приняла решение об осуществлении права отчуждения, цена отчуждения вносится на депозитный счет присяжного судебного исполнителя в срок, указанный в 4-м пункте четвертой части 12-й статьи настоящего Закона.

(2) Цена отчуждения считается выплаченной, если полная цена отчуждения получена одним или несколькими платежами на депозитный счет присяжного судебного исполнителя в срок, установленный в пункте 4-й части четвертой статьи 12-й настоящего Закона.

(3) При получении полной цены отчуждения или по истечении срока ее уплаты присяжный судебный исполнитель проверяет, выплачена ли цена отчуждения на депозитный счет и составляет акт об уплате.

(4) Копии акта об уплате присяжный судебный исполнитель направляет собственникам квартир в многоквартирном жилом доме, их уполномоченному лицу, если оно известно, и собственнику земельного участка.

(5) Право отчуждения считается использованным, если собственники многоквартирных жилых домов приняли решение об осуществлении права отчуждения и уплатили цену отчуждения на депозитный счет присяжного судебного исполнителя в рамках дела, начатого присяжным судебным исполнителем.

(6) Если присяжный судебный исполнитель констатирует, что право отчуждения осуществлено в соответствии с положениями части пятой данной статьи, он письменно уведомляет об этом Государственную земельную службу.

(7) Если право принудительного отчуждения было осуществлено в соответствии с положениями части пятой данной статьи, но за земельным участком закреплено право залога, то присяжный судебный исполнитель извещает о выкупе земли также и лицо, в пользу которого был закреплен залог. Если место жительства этого лица неизвестно, информация публикуется в официальном издании «Латвияс Вестнесис».

(8) Если присяжный судебный исполнитель констатирует, что право принудительного отчуждения не было осуществлено в соответствии с положениями части пятой данной статьи, присяжный судебный исполнитель без задержки возвращает средства, уплаченные на его депозитный счет, и прекращает дело о принудительном отчуждении.

**Статья 15. Договоры об уплате цены отчуждения**

(1) На основании совместного решения собственников квартир от их имени можно заключать договоры с целью получения финансирования для уплаты цены отчуждения.

(2) Решение о заключении договора принято, если за него проголосовали собственники квартир, которым принадлежит более половины всех квартирных собственности в многоквартирном жилом доме.

(3) Обязательства, вытекающие из упомянутых в части первой данной статьи договоров, разделяются между собственниками квартир. Каждый собственник квартиры должен выплатить часть стоимости выкупа земли, которая соответствует количеству идеальных частей общей собственности в составе его квартирной собственности.

(4) Собственники квартир, уплатившие свою часть платы за отчуждение на депозитный счет судебного исполнителя, не несут ответственности по обязательствам, вытекающим из упомянутых в части первой данной статьи договоров.

(5) Срок полного исполнения обязательств по упомянутым в первой части данной статьи договорам не может быть меньше трех лет для тех лиц, которые не соглашались на заключение таких договоров. Размер ежегодной платы для таких собственников пропорционален общему сроку выплаты (то есть общая сумма выкупа разделяется на годы выплаты – прим. ред.).

**Статья 16. Государственная помощь для получения финансирования с целью реализации права распоряжения**

(1) Государство может оказывать собственникам многоквартирных жилых домов поддержку в вопросах, связанных с получением финансирования для уплаты стоимости отчуждения.

(2) Виды, размер и правила предоставления поддержки устанавливает Кабинет министров. Правила Кабинета министров издаются, если в ежегодном Законе о государственном бюджете предусмотрено финансирование на поддержку собственников квартир.

**Статья 17. Последствия неиспользования права отчуждения**

(1) Право отчуждения не осуществляется, если после начала дела о принудительном прекращении разделенного имущества:

1) общее собрание собственников квартир не созвано в срок, установленный частью третьей статьи 11-й данного закона;

2) на общем собрании не принято решение об отчуждении земли – в срок, установленный в пятой части 11-й статьи данного закона;

3) стоимость отчуждения не внесена на депозитный счет присяжного судебного исполнителя в установленном частью второй статьи 14-й настоящего Закона порядке.

(2) Если право принудительного отчуждения не было реализовано, присяжный судебный исполнитель в установленном настоящим законом порядке прекращает дело о принудительном прекращении раздельной собственности. Прекращение дела не является препятствием для его возобновления в установленном настоящим Законом порядке.

(3) Собственники квартир в многоквартирном жилом доме могут начать новый процесс реализации права отчуждения не ранее чем через год после прекращения прошлого дела о принудительном прекращении раздельной собственности.

(...)

## Переходные правила

Государственная земельная служба до 1 января 2025 года рассчитывает указанную в части четвертой статьи 7 данного закона цену отчуждения следующим образом:

1) с 1 января 2023 года до момента утверждения правил Кабинета Министров о базовой кадастровой стоимости на 2025, 2026, 2027 и 2028 годы – в соответствии с рассчитанными и опубликованными Государственной земельной службой данными о кадастровой стоимости земельного участка и части земельного участка (в соответствии с данными о сделках с недвижимым имуществом на 1 июля 2019 года);

2) с момента утверждения постановления Кабинета Министров о базе кадастровой стоимости на 2025, 2026, 2027 и 2028 годы до 31 декабря 2024 года – в соответствии с рассчитанными и опубликованными Государственной земельной службой сведениями о прогнозируемой кадастровой стоимости земельного участка и части земельного участка по данным сделок на 1 июля 2022 года.

Закон вступает в силу с 1 января 2023 года.

Закон принят Сеймом 25 ноября 2021 года.

Президент Э. Левитс

Рига, 7 декабря 2021 года. **В**



# «В ДОМЕ СРАЗУ СТАНЕТ ТЕПЛЕЕ!»

Большие счета за отопление заставляют задуматься об экономии: как утеплить торцевые стены дома?



Так выглядит дом с утепленной торцевой стеной, когда в качестве внешней отделки используются листы профилированного металла

Лиене ВАРГА

**Очередные счета за отопление оказались такими большими, что многие собственники квартир чуть ли не плачут. Что делать, чтобы тепло в многоквартирном доме обошлось хоть немного дешевле? Возможно, поможет утепление торцевых стен.**

Торцевые стены многоквартирных домов в Риге утепляют около 30 лет. Опыт многих домов показывает, что это эффективный способ повысить температуру в квартирах и снизить счета за отопление.

На наши вопросы ответил Александр Бунин, руководитель строительной компании A&A, выполняющей ремонт межпанельных швов, ремонт кровли и утепление торцевых стен многоквартирных зданий.

## Самый рациональный способ

– Мы проводим работы по утеплению торцевых стен с 1997 года, – рассказывает Александр. – По моим наблюдениям, спрос на такие работы существует всегда.

**– Растет ли он в связи с увеличением тарифов на тепло-энергию?**

– Пока мы не почувствовали роста спроса, но не исключено, что новые счета заставят людей задуматься об утеплительных работах.

**– Всегда ли рационально утеплять торцевую стену многоквартирного дома?**

– На мой взгляд, утепление торца – это наиболее рациональный вид внешнего утепления.

**– Почему эффективность утепления торца выше, чем утепления фасада?**

– Утепление торца, скажем так, более рентабельно. Утепление фасада требует больших финансовых вложений, при этом площадь утепления не так велика из-за окон и откосов. Торцевая же, как правило, имеет большую сплошную площадь, которой можно обеспечить сплошное утепление.

## И утеплить, и спасти от разрушения

**– Есть ли определенные серии многоквартирных домов, которым особо нужно утепление торцов?**

– Возьмем хотя бы 103-ю серию. В этих домах теплые квартиры в середине, однако торцевые квартиры довольно холодные, поскольку внешние стены выполнены из кирпича. В целом же проблемы наблюдаются в торцевых квартирах практически всех серийных домов.

**– Раньше в угловых квартирах домов кирпичных серий, например, в хрущовках, вдоль торцевой стены устанавливались дополнительные батареи. Разве они не спасают от холода?**

– В некоторых домах еще встречаются такие батареи, но многие люди во время ремонта их срезали. В результате изнутри торцевая стенка не подтапливается, соответственно, она более холодная. Если к ней еще и шкаф поставить, то за ним часто образуется конденсат и плесень. Это главные признаки того, что торцевой стене необходимо утепление. Если же в квартирах тепло и хорошо, то особого смысла утеплять торец, конечно же, нет.

**– Какие еще проблемы может решить утепление торца?**

– У серийных домов, построенных из красного кирпича, существует дополнительная проблема: кирпич растрескивается, откалывается, осколки падают вниз. Обычно это происходит на самых верхних этажах. В этом случае иногда их не утепляют, а только зашивают экраном, чтобы предотвратить намокание кирпича и дальнейшее разрушение. Если же торец при этом утеплить, то будут решены сразу две проблемы – и холода, и разрушения.

## А что внутри?

**– Во многих домах Риги торцы были утеплены 10–20 лет назад. Как знать, не разрушается ли стена под утеплительным «пирогом»?**

– Мы выполняем работы по технологии вентилируемого фасада. Это значит, что внутри, в теплоизоляции, в принципе не накапливается влага. Весь пар выходит через вату и дальше через вентиляционный зазор наружу. В рамках проверки мы даже разбирали утепление, установленное нами же около 20 лет назад, и убедились, что под слоем облицовки все по-прежнему в полном порядке.

**– Утепление торца может быть выполнено разными способами, с применением различных материалов. Как жителям понять, какое утепление будет самым эффективным именно для их дома?**

– Активисты домов действительно не всегда полностью понимают все нюансы утепления. Но по настоящим требованиям для утепления фасада требуется строительный проект. Это значит, что все расчеты проведет сертифицированный проектировщик, далее же проект пройдет согласование в Департаменте городского развития Рижской думы (ранее – Стройправа). Кроме того, по окончании работ строительные инспектора самоуправления должны принять объект – утепленную стену – в эксплуатацию. Опыт показывает, что специалисты довольно скрупулезно проверяют качество работ. Благодаря двойному контролю жители могут быть уверены, что торец утеплен с соблюдением всех нормативов.

## Первый шаг – принятие решения

**– Какие шаги нужно предпринять жителям, чтобы в их доме состоялось утепление торцевой стены?**

– Все начинается с общего собрания или анкетирования собственников квартир. На повестку должны быть вынесены главные вопросы:

- Согласны ли жители выполнить утепление торца?
- Как они будут финансировать работы? Как правило, это происходит за счет уже накопленных домов средств, также в Риге есть домоуправления, которые позволяют жителям сначала заказать работы, а затем оплатить их в рассрочку, например, в течение двух-трех лет. Еще один вариант, это кредит.
- Какой компании доверить утепление? Если работы организует домоуправление, может понадобиться конкурс, в таком случае строители выберет управляющий. Но также строительные работы можно проводить по трехстороннему договору. В этом случае собственники квартир могут сами выбрать строителей, а договор от имени дома подпишет уполномоченное собственниками лицо (например, старший по дому). Обычно работы по трехстороннему договору обходятся существенно дешевле.

**– Кто должен заказывать проект утепления торца?**

– Все зависит от желания самих представителей дома. Они могут найти такую строительную компанию, как наша, которая организует для дома весь комплекс услуг, начиная от проектирования и заканчивая утеплением торца. Но клиенты могут и сами найти проектировщика и заказать проект, а затем с уже готовым проектом обратиться к строителям. Опыт показывает, что отдельно заказанный проект будет стоить несколько дороже.

## «Хотим покрасивее!»

**– Многих людей заботит вид дома после утепления торца. Как правило, при наиболее экономичной отделке,**





Этот дом в качестве облицовки для утепленного торца выбрал цементно-волокнистые плиты

внешней облицовкой утеплительного пирога служат листы профилированного железа. Есть ли более эстетичные варианты облицовки?

– Конечно, выбор облицовки сейчас велик. В последнее время собственники все чаще заказывают для этих целей цементно-волокнистые плиты. Они уже окрашены и очень долговечны, но обходятся примерно в полтора раза дороже облицовки из профилированного железа. Но я не сказал бы, что металлический профиль, особенно удачно подобранный по цвету, плохой вариант. К тому же из-за своей легкости и соответственно облегченного каркаса, его утепление процентов на 5–7 эффективнее при той же толщине утеплителя. А в принципе, по желанию заказчика можно установить хоть гранитные плиты.

– А что находится в «утеплительном пироге» под облицовкой?

– Как правило, это два слоя каменной или минеральной ваты, причем внешний слой – специальная противовеетровая вата.

– Какой будет толщина утеплительного слоя и почему в одних домах «пирог» толстый, а в других тонкий?

– Сейчас как стандартное решение мы предлагаем слой ваты 155 мм, хотя есть проекты, где толщина утепления 180 мм или даже 200 мм. Достаточную толщину теплоизоляции определяет инженер, рассчитавший проект утепления дома.

– За счет чего обеспечивается вентиляция фасада, о которой вы говорили?

– Вентиляция происходит за счет того, что внешний защитный экран крепится на некотором удалении от утеплительного слоя. Снизу есть приток воздуха, а под парапетом выход.

## Когда стены «плачут»

– В некоторых домах утепление торцов было выполнено около двадцати лет назад. Были случаи, когда при открытии внешнего слоя специалисты обнаруживали, что слой утеплителя полностью «стек» вниз. Может ли такое случиться при современных методах утепления?

– Первые работы по утеплению торцов в Латвии не всегда проводились с использованием материалов, предназначенных для этой технологии. Можно встретить торцы, где утеплительный слой прижат облицовкой, без зазора для вентиляции. В таких случа-

ях материал под облицовкой за двадцать лет действительно мог прийти в негодность. Но если соблюдать технологию работ, вент-фасад будет на самом деле работать и утеплительный «пирог» служить многие десятилетия.

– Что делать, если торец в нашем доме утеплен в конце 1990-х годов? Что может свидетельствовать о том, что с утеплением под облицовкой возникли проблемы?

– Если в квартире вам по-прежнему комфортно, то старое утепление, как правило, не нарушено и выполняет свои функции. Главный признак, свидетельствующий о проблемах с внешним утеплением торца, – это появление конденсата на стенах. Иногда люди поражены тем, насколько обильным может быть этот конденсат: по стенам просто текут капли воды.

– А потом появляется плесень...

– Верно, плесень, это второй признак того, что стена не утеплена или утепление перестало выполнять свою функцию. В этом случае правильное утепление торца точно избавит вас от этой проблемы.

– Предположим, дом находится не в самом худшем состоянии, в квартирах нет плесени, вода по стенам не течет. Какую пользу такому дому принесет утепление торцов?

– Прямой эффект от утепления почувствуют, конечно, только собственники угловых квартир, где сразу станет теплее. Но косвенный эффект коснется всего дома. Ведь при утеплении торца выровняется средняя температура в помещениях дома, следовательно, чтобы согреть угловые квартиры, управляющему не придется устраивать перетоп в центральных квартирах дома. Все это ведет к повышению уровня комфорта, экономии теплоэнергии и снижению счетов за отопление для всех собственников квартир.

– Значит, основная цель утепления торцов заключается в том, чтобы добиться комфортной температуры в угловых квартирах?

– Опыт показывает, что утепление торцов позволяет поднять температуру в угловых квартирах на 3–5 градусов.

## Можно добиться экономии уже в этом сезоне

– Какие еще работы могут заказать представители дома, чтобы сэкономить на отоплении?

– Мы предлагаем утепление чердака. На мой взгляд, это достаточно эффективное вложение общедомовых накоплений. Более того, если у вас плохая теплоизоляция чердака, то, наверное, даже логично начать именно с нее.

– Как на работу строителей повлияла пандемия?

– Повлияла, и сильно. Резко увеличились сроки поставки материалов, цены на многие материалы каждые месяц-полтора поднимаются. Думаю, ваши читатели это сами видят.

– Сейчас многие общества собственников квартир, кооперативы и старшие по дому планируют ремонтные работы в домах на 2022 год. Скажите, сколько времени требуется для согласования всех работ по утеплению торцевой стены?

– Как я уже говорил, сначала собственникам квартир дома необходимо принять общее решение об утеплении торца, определиться с источником финансирования работ и их исполнителями. Если такое решение принято и активисты обращаются к нам уже с результатами голосования, то на подготовку и утверждение документов потребуется полтора-два месяца. Срок ожидания может затянуться, если строители будут заняты на других объектах. Ну и срок ожидания материалов сейчас может достигать 2,5–3 месяца. Хочется надеяться, что к весне он хоть немного сократится.

– Когда надо начинать готовиться к утеплению торца, чтобы начать его в следующем году?

– Советую заняться этим прямо сейчас. При благоприятном стечении обстоятельств дом еще может выполнить утепление торца до конца нынешнего отопительного сезона, то есть примерно в марте.

– Иногда жильцы опасаются, можно ли начинать работы осенью, так как в дождливый период стена намокает. Можно ли проводить такие работы в дождь или зимой?

– Да, в отличие от работ со штукатуркой, монтаж вентилируемого фасада можно выполнять круглый год. Тут тоже надо сказать, что влага в стенах появляется в основном не из-за намокания во время дождя, а из-за проникновения со стороны теплоплого помещения в зимний период. Предположим, что стена дома действительно сильно намокла. Что делать? Ждать весны или лета? Это неразумно, поскольку в зимний мороз, если вода внутри замерзнет, то стена и не высохнет, и начнет разрушаться.

– А что произойдет в случае утепления этой мокрой стены?

– Представьте, чисто гипотетически, если вы выйдете на мороз в мокрой одежде. От вас будет валить пар. Это и есть испарение воды: ваша одежда быстро высыхает, влага уходит в атмосферу. Это происходит благодаря тому, что зимний воздух очень сухой,

а замерзнуть влаге вы не дадите, подогревая ее изнутри собственным теплом. Похожий процесс происходит и в конструкции вентилируемого фасада. Если мы утеплим влажную стену, то она станет теплее, и влага, которая находится внутри, начнет быстрее испаряться и выходить через вату в вентиляционный зазор и дальше в атмосферу. В этом и заключается основная прелесть вентилируемого фасада: он эффективно делает стены здания сухими.

## Как утеплить только свою квартиру?

– Много ли случаев, когда дом, утепленный один торец, со временем обращается к вам за утеплением второй торцевой стены?

– Да, недавно мы утепляли дом с пятью торцами, построенный по спецпроекту. Первые три торца жители благодаря усилиям старшего по дому утеплили в 2019 году по муниципальной программе Рижской думы. Вы, наверное, помните, что по этой программе жители могли получить 50-процентное софинансирование ремонтных работ от самоуправления. Утепление показалось собственникам эффективным, поэтому и в этом году, когда муниципальная программа усложнилась настолько, что практически закончилась, они утеплили еще один торец, за собственные средства дома. Теперь на очереди остался последний.

– Предположим, что дом желает выполнять утепление торцов постепенно – в этом году один, в следующем – второй. Можно ли делать это в рамках одного проекта или каждый год нужно заказывать новый строительный проект?

– Да, можно сделать общий строительный проект, по которому будут поэтапно проведены работы, но я бы рекомендовал разбить работу на два отдельных проекта. По стоимости здесь не будет различий, но в этом случае, в зависимости от конкретной ситуации, один из них может быть утвержден быстрее, чем другой. В случае общего проекта срок утверждения будет больший из двух. Но важно помнить, что строительное разрешение по одному проекту действует только на пять лет.

– А вот интересно, можно ли в индивидуальном порядке заказать утепление стены собственной квартиры?

– В принципе это возможно. Надо понимать, что собственнику этой квартиры нужно заручиться согласием соседей на такие работы, а потом самому заказать проект и оплатить утепление. Конечно, не факт, что такой проект согласуют – надо смотреть, как меняется внешний вид здания. Для начала, я бы проконсультировался с проектировщиком о шансах такого проекта на успех в данном конкретном случае. Если дом при этом станет красивее, наряднее и еще гармоничнее впишется в общий ансамбль вашей улицы, то тогда, конечно, вы станете счастливым обладателем утвержденного проекта. Почему нет? **В**



Так выглядит «утеплительный пирог» торцевой стены перед установкой облицовки

## Узнать больше!

Больше информации об услугах компании A&A, утеплении торцевых стен и чердаков и герметизации межпанельных швов, можно получить по телефону 29209399.



## RĪGAS ŪDENS ПРЕДУПРЕЖДАЕТ О МОШЕННИКАХ

В последние дни рижане все чаще сообщают о мошенниках, которые под видом работников *Rīgas ūdens* пытаются «проверить качество воды» в их квартирах и продать дорогие фильтры.



Мошенники обычно начинают с телефонного звонка, во время которого называются представителями компании *Rīgas ūdens* и пытаются договориться о времени «проверки качества воды», которую в квартире якобы проведут сотрудники муниципальной компании.

– Но наша компания не проводит проверки качества воды в квартирах рижан. Для таких проверок воду в основном берут из гидрантов за пределами дома, – поясняет Артурс Муцениекс, представитель *Rīgas ūdens*.

В предыдущие годы городской водоканал уже получал жалобы на дей-

ствия мошенников, но в последние месяцы те угмонились. Видимо, ситуация с распространением Covid-19 в стране сделала такую схему торговли фильтрами для воды практически невозможной.

Но, как видно, перед Новым годом обманщики снова ищут жертв. Схема торговцев фильтрами воды проста: они набирают воду из-под крана, а затем помещают в нее электроды, после чего вода приобретает неприятный коричневатый цвет. Эксперимент преподносится домовладельцу как аргумент в пользу покупки фильтра для воды стоимостью несколько сотен евро.

– Но напоминаем, что *Rīgas ūdens* ежедневно проводит настоящие проверки качества водопроводной воды в городе. Эти проверки подтверждают, что качество воды в магистральном водопроводе соответствует всем требованиям нормативных актов. Вода в кранах рижских домов качественная и безопасна для питья, – говорит Артурс Муцениекс.

*Rīgas ūdens* предлагает жителям сообщать о вышеупомянутых фиктивных проверках качества воды по бесплатному информационному телефону **80002122**. **B**

## LATVIJAS GĀZE: ЦЕНЫ НА ПРИРОДНЫЙ ГАЗ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ РАСТУТ

Компания *Latvijas gāze* сообщает о значительном повышении тарифов на природный газ с 1 января 2022 года. Если домохозяйство использует природный газ только для приготовления пищи, повышение тарифов составит 54,2%, но если природный газ необходим для обогрева большого дома, повышение составит уже 93%.

■ Для домашних хозяйств, потребляющих до 250 кубометров природного газа в год, дифференцированный окончательный тариф на продажу с налогом на добавленную стоимость (НДС) и акцизным сбором увеличится с 0,0678226 евро/кВтч до 0,1045819 евро/кВтч,

■ Для домашних хозяйств, потребляющих от 250 до 500 кубометров природного газа, окончательный тариф увеличится с 0,0549548 евро/кВтч до 0,0917141 евро/кВтч,

■ Для домашних хозяйств, потребляющих от 500 до 25 000 кубометров природного газа в год, окончательный тариф увеличится с 0,03954 евро/кВтч до 0,0762993 евро/кВтч.

Фиксированная плата за распределение природного газа остается неизменной – 3,27 евро в месяц с НДС, при разрешенной нагрузке до 6 кубометров в час. Например, домохозяйство, которое использует природный газ для приготовления пищи и потребляет 4 м<sup>3</sup> в месяц,

будет иметь средний ежемесячный платеж около 7,67 евро (раньше – с 6,12 евро). Первый платеж по новым тарифам должен быть произведен до 20 февраля.

В заявлении *Latvijas gāze* говорится, что цены на природный газ в Латвии привязаны к индексам бирж природного газа в Западной Европе. На этих рынках цены на природный газ резко выросли с апреля 2021

года, достигнув исторического максимума.

В 2021 году цена на природный газ выросла в несколько раз по сравнению с 2020 годом, превысив даже 90 евро за мегаватт-час. Предполагается, что цена на природный газ останется на этом уровне и в зимние месяцы. «Тем не менее благодаря своевременной закачке природного газа в хранилища в летние месяцы, когда цены все еще были относительно низкими, мы можем предоставить газ домашним хозяйствам по цене всего 50,63 евро за мегаватт-час, что примерно на 41% ниже, чем на бирже. Это защищает домохозяйства от еще большего роста цен в отопительный сезон», – сообщает *Latvijas Gāze*. **B**



## В РИГЕ ПОЯВЯТСЯ НОВЫЕ ЛЬГОТЫ ПО НАЛОГУ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

В декабре финансовый комитет Рижской думы утвердил новый порядок предоставления льгот по налогу на недвижимость. Предполагается, что в 2022 году самоуправление предоставит жителям дополнительные льготы и расширит возможности для их получения. Но владельцам домов и квартир надо быть настороже: вскоре для получения льготы многим из них потребуется регистрация официального электронного адреса.

Новые льготы должны быть одобрены Рижской думой и вступят в силу после утверждения Министерством охраны окружающей среды и регионального развития. Отдельные нормы вступят в силу только с 2023 года.

Весной этого года самоуправление Риги учредило Комиссию по политике налога на недвижимость, целью которой было подготовить предложения по пересмотру имеющихся льгот и их применения. Результат есть: разработаны новые правила самоуправления, которые будут дополнительно регулировать порядок предоставления налоговых льгот в столице. Все существующие категории льгот будут сохранены, также планируется ввести пять новых категорий:

- для собственников земли, на которой строится новый многоквартирный жилой дом, новое офисное здание или новое производственное здание – 70%;
- для собственника вновь построенного индивидуального жилого дома, который относится к зданиям с почти нулевым потреблением энергии – 90%;

- для собственника здания, построенного в рамках таких проектов, которые Латвийское агентство инвестиций и развития признало приоритетными инвестиционными проектами – 50%;
- для собственника, признанного пострадавшим от аварии на Чернобыльской АЭС или принимавшего участие в ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС – 50%;
- для лица – за недвижимость, используемую для оказания услуг организации, имеющей договор о сотрудничестве с самоуправлением для оказания этих услуг жителям Риги – 90%. Наиболее существенные изменения по сравнению с действующим законодательством:

- расширяются возможности применения льгот пенсионерам и инвалидам, проживающим в коммунальных квартирах;
- спектр недвижимости, в отношении которой могут быть получены налоговые льготы, расширяется, если конкретное имущество используется для достижения целей общественной благотворительной организации, а также уменьшаются возможности манипулирования льготами. При этом изменяется

порядок подачи заявления на получение данных льгот, а также вводится система отчетности о фактическом использовании конкретного имущества в налоговом году;

- вводится новое предварительное условие для получения льгот, а именно: до 1 января налогового года налогоплательщик или его/ее уполномоченное лицо, опекун или попечитель должны зарегистрировать официальный электронный адрес или согласиться общаться с Управлением доходов самоуправления через электронную почту. Один из этих электронных каналов связи должен быть активным в течение налогового года. Указанное требование не распространяется на малообеспеченных, пенсионеров, инвалидов, а также пострадавших от аварии на Чернобыльской АЭС или ликвидаторов последствий этой аварии.

Рижская дума напоминает, что некоторым категориям плательщиков налога (малообеспеченным, пенсионерам, инвалидам, семьям с детьми, владельцам зданий с утепленными фасадами и т.д.) в Риге предоставляются налоговые льготы на землю и постройки в размере до 90%. **B**

### Важно!

Консультации по налогу на недвижимость или дополнительную информацию можно получить, позвонив в Управление доходов самоуправления Рижской думы по телефону **80000850**.