

# Делаем ВМЕСТЕ!

## ПЕЧКИ И ГАЗОВЫЕ КОТЛЫ – ПОД ЗАПРЕТ?

Стр. 2, 10–11

Читайте, в каких районах Риги жителям придется перейти на центральное отопление или теплонасосы!

## «В ДОМАХ ЦАРИТ ХАОС!»

*Rīgas namu pārvaldnieks* обещает убрать нелегальные электронные сети. Узнайте, что будет с вашим интернетом и телевидением

Стр. 4

№1 (161), январь 2022

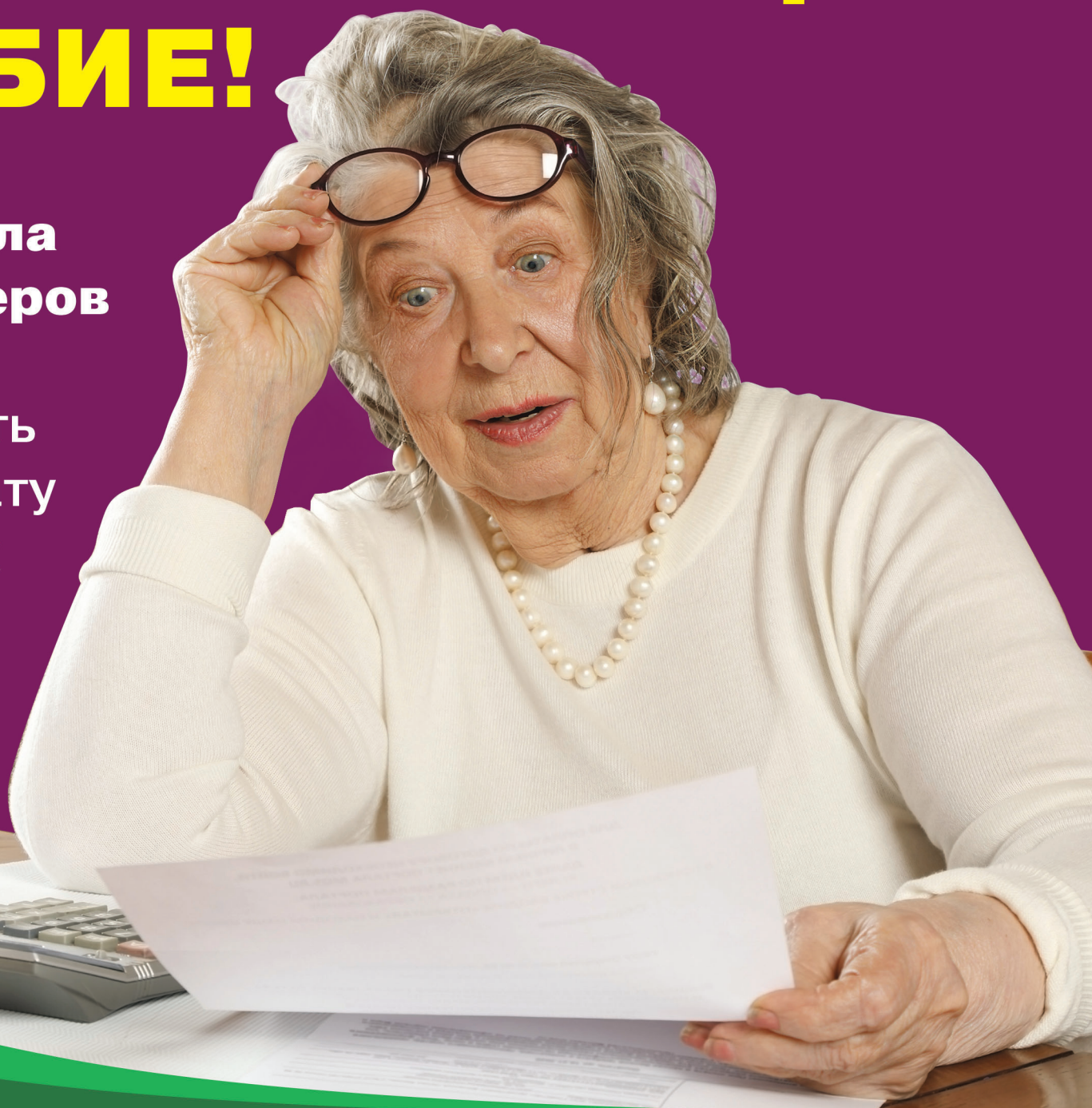
[www.vmeste.lv](http://www.vmeste.lv)

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

# ПОЛУЧИТЕ ЖИЛИЩНОЕ ПОСОБИЕ!

Новые правила  
для пенсионеров  
и инвалидов:  
как затребовать  
деньги на оплату  
коммунальных  
счетов?

Стр. 6–7



Стр. 5

## «ЗА ТАКИЕ ДЕНЬГИ Я САМ ГОТОВ ДЕЖУРИТЬ!»

Собственники квартир проголосовали за охрану в доме: кто должен платить за услугу, а кто нет?

# ЗАТО ВОЗДУХ ЧИСТЫЙ?

Правда ли, что в Риге запретят не только дровяные печи, но и газовые котлы? Разбираемся в новых правилах самоуправления



## А. ШЕВЧЕНКО

В конце 2021 года Рижская дума приняла новые правила, регулирующие требования к отоплению и отопительным приборам. Жители столицы поняли одно: самоуправление запретит печное отопление и даже индивидуальные котлы, и всем собственникам квартир придется платить за подключение к центральному отоплению. Но так ли это?

### Что важно знать?

Да, действительно, Рижская дума приняла правила с принципиально новыми требованиями к отопительным приборам. Они называются «Правила о выборе вида производства теплоэнергии и требованиях для учета устройств в соответствии с территориальными зонами». Новое регулирование принято с целью бороться за чистоту воздуха.

### Что поменялось?

В соответствии с правилами, территория всей Риги разделена на три зоны.

- В первую, самую проблемную зону, вошел практически весь центр столицы, большая часть Агенскалса, Тейки и т.п.
- Во вторую зону вошли в основном районы ближнего Задвинья.
- К третьей зоне относится вся основная территория столицы.

### Что зависит от зоны?

Для жителей каждой зоны предусмотрены свои ограничения. Самые строгие ограничения по выбору вида отопления – в первой зоне, то есть в центральных районах столицы. Самые мягкие ограничения – в третьей зоне, в которой проживает 80% рижан.

### Что именно запретили рижанам?

Строгие запреты очень просты: в Риге нельзя использовать в качестве топлива для производства тепла уголь и жидкое топливо, например, дизель или мазут.

**Хорошая новость заключается в том, что изменения никак не коснутся жителей домов с центральным отоплением. Такие рижане вообще не должны волноваться о новых правилах.**

### А правда ли, что дровяные печи тоже запретят?

Дровяные печи действительно под ударом, особенное – печи в центре города и других районах, относящихся к первой зоне.

В правилах сказано, что в первой зоне запрещено строить, заменять или заново устанавливать любые отопительные приборы на твердом топливе. Здесь положено использовать только безмиссионные источники тепла (электричество, теплонасосы и т.п.) или же центральное отопление.

В самых исключительных случаях в первой зоне можно будет устанавливать индивидуальные газовые котлы. Но для этого потребуется разрешение городской комиссии по теплоснабжению, которая должна признать, что дом (или квартиру) экономически нецелесообразно подключать к центральному отоплению.

В то же время в правилах не сказано, что имеющиеся дровяные печи нужно срочно демонтировать. Так что старые печи даже в центре города при своевременном ремонте еще могут послужить.

### А что с дровяными печами во второй и третьей зоне?

Во второй зоне с печами тоже все сложно: новые печи не приветствуются, замена имеющихся печей очень осложнена. Если печь вышла из строя, то в первую очередь жители должны оценить подключение к центральному теплосетию или установку электрического отопления или же теплонасоса. Но если ни то, ни другое невозможно или экономически неоправданно, то жителям второй зоны все-таки разрешается заменять старую дровяную печь на новую. Окончательное решение должна принять комиссия по теплоснабжению.

Теперь о третьей зоне. Тут дровяные печи не запрещены, но при замене печи или установке новой все-таки придется доказать, что по вашему адресу слишком дорого подключать центральное отопление или насос.

Ремонтировать имеющиеся печи можно без разрешения самоуправления, так что при желании запреты, похоже, можно будет обойти.

### Что с газовыми котлами: теперь они признаны вредными?

С индивидуальными газовыми котлами и газовыми котельными в Риге действительно будут сложности. В правилах Рижской думы, пункт 10-й, говорится, что установка любых отопительных приборов на ископаемом топливе в столице запрещена.

К ископаемому или фосильному топливу относятся уголь, нефть, торф и природный газ.

В то же время в правилах есть оговорка: запрет на новые отопительные приборы на фосильном топливе вступает в силу в 2025 году.

### До какого времени можно будет устанавливать газовые котлы?

Предполагается, что разрешение на установку газового котла в Риге можно будет получить до начала 2025 года, причем это разрешение будет действовать пять лет – до 2030 года.

Номинальный срок службы газового котла составляет 15 лет, следовательно, к 2045-му году владельцы квартир и домов на газовом отоплении могут оказаться в затруднительном положении. Им придется выбирать новый вид отопления.

### В жилище уже есть газовый котел: что будет дальше?

При обсуждении новых правил рижане часто спрашивали, что делать, если в квартире уже установлен газовый котел, но после 2025 года он выйдет из строя? Можно ли установить новый котел без специального разрешения?

В Рижской думе настроены решительно: нет, после 2025 года невозможно будет получить разрешение на установку нового газового котла, даже если вы планируете всего лишь заменить старое устройство.

### Что еще должны знать жители?

Любые установки – газовые котлы, теплонасосы, дровяные печи и камины, электрические отопительные приборы – до 31 декабря 2023 года необходимо зарегистрировать в Рижском энергетическом агентстве. Получив сведения о вашем отопительном приборе, сотрудники агентства смогут в любое время нагреть к вам с проверкой.

### Как меня накажут за несоблюдение правил?

Хозяин печи или газового котла, нарушающий требования Рижской думы, может быть оштрафован на сумму до 350 евро.

### Как узнать, в какой зоне живу я?

Полный текст правил Рижской думы о делении столицы на зоны и выбор элементов отопления можно найти на стр. 10–11. Там же мы опубликовали схему деления Риги на зоны, на которой вам будет легко найти свою улицу и даже свой дом. **B**

# КАК НАЙТИ УПРАВУ НА КВАРТИРАНТОВ?

✉ «Я живу в Иманте в пятиэтажном доме на пр. Курземес, – пишет рижанка Вероника. – Наша соседка, с виду уважаемая дама, врач-физиотерапевт, сдает квартиру молодым отморозкам, которые превратили нашу жизнь в настоящий ад».

По словам жительницы, молодые люди по соседству регулярно устраивают тусовки, после которых подъезд залит кровью, алкоголем, завален мусором или разрисован:

«Они выкручивают пробки соседям, ночью орут с балкона, врубают музыку на всю мощь. Мы обращались к хозяйке квартиры с просьбой найти управу на квартирантов или их выселить. Она наши просьбы проигнорировала.

Мы неоднократно вызывали полицию, писали коллективные заявления на нарушителей спокойствия, все без толку. Полиция приезжала, но на хулиганов не нашла управу – нарушения продолжались.

Разве не может полиция привлечь молодых людей к ответственности за постоянное хулиганство, выписать им штраф, пригрозить лишением свободы? Куда можно пожаловаться, если жильцы недовольны действиями полиции?»

Отвечает Том Садовскис, представитель Рижской муниципальной полиции

– Говоря о конкретном случае, можем подтвердить, что в течение последнего месяца полиция получила несколько вызовов в связи с шумом в одной из квартир.

В ряде случаев во время прибытия полиции шума уже не было, иногда жильцы прекращали шуметь после переговоров с полицией. Во время одного из вызовов был заведен административный процесс, поэтому нельзя сказать, что «полиция ничего не делает».

Однако полиция не может каждый вызов оценивать как мелкое хулиганство, потому что должна выяснить намерение шумящего человека. Например, если человек играет на музыкальном инструменте или делает ремонт, это не будет расценено как хулиганство. Если он неоднократно слишком громко слушает музыку, это может быть расценено как хулиганство.

При первом вызове полиция информирует шумящего, что своими действиями он мешает окружающим, при повторных вызовах полиция может констатировать злой умысел и завести административное дело. Поэтому важно звонить в полицию повторно, если после первого визита полиции шум продолжается. Штраф за мелкое хулиганство составляет от 70 до 500 евро.

В случае, если нарушитель повреждает чье-то имущество, ему угрожает уголовная ответственность, поэтому в таких ситуациях необходимо сообщить в Государственную полицию.

Если имеются подозрения в том, что сотрудники Рижской муниципальной полиции нерадиво выполняют свою работу, на них можно подать жалобу в отдел расследований и внутреннего контроля Рижской муниципальной полиции по адресу Рига, ул. Ломоносова, 12а.

Ситуацию комментирует Денис Горба, юрист Латвийского комитета

по правам человека (Лачплеша 87, Рига), специализация – арендные споры, коммунальные проблемы и обслуживание жилья, социальные вопросы, наследование, развод и алименты.

– Можно ли по закону обязать хозяйку квартиры выселить жильцов-хулиганов? Как это сделать?

– Пункт третий статьи 22-й Закона о найме жилых помещений гласит, что наймодатель по своему усмотрению может (но не обязан) прекратить договор найма жилого помещения, если:

■ наниматель, члены его семьи или другие вселенные лица портят жилое помещение (в том числе ее оборудование), другие сооружения и помещения, переданные нанимателю в пользование согласно договору найма жилого помещения, или же помещения общего пользования жилым домом, коммуникации и оборудование, нарушает предусмотренное договором улучшение, в том числе правила ремонта, условия осуществления, деградирует среду;

■ наниматель, члены его семьи или другие вселенные лица используют жилое помещение, жилой дом, другие сооружения и помещения, переданные нанимателю в пользование, для целей, не предусмотренных договором найма жилого помещения;

■ наниматель, члены его семьи или другие вселенные лица иным образом нарушают включенные в договор найма жилого помещения условия пользования жилым помещением или же затрудняют или делают невозможным для остальных проживающих с ними в жилом помещении или в жилом доме.

– Кто по закону несет ответственность за порчу общего имущества в доме – хозяйка квартиры или ее жильцы?

– В соответствии с нормами статьи 14-й Закона о квартирной собственности именно собственник квартиры несет ответственность за причинение

ущерба другим собственникам квартиры или другим лицам.

– Что делать, если квартиросъемщики причиняют ущерб, запугивают соседей, вредят их имуществу, а хозяйка квартиры в ус не дует?

– Та же 14-я статья Закона о квартирной собственности определяет, что квартирная собственность может быть отчуждена (отнята у владельца) в установленном Гражданско-процессуальном законом порядке с одновременным выселением собственника квартиры, членов его семьи и других жильцов. Это можно сделать, если собственник квартиры, член его семьи или жилец нарушает требования нормативных актов, в том числе нормы санитарной и пожарной безопасности, и таким образом создают угрозу безопасности и здоровью других людей, качеству окружающей среды.

– Кто может потребовать, чтобы у хозяйки отняли квартиру?

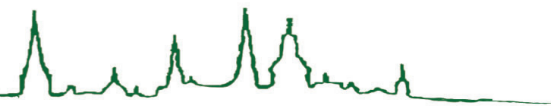
– Иск об отчуждении квартирной собственности может быть предъявлен любым соседом – собственником квартиры. Судя по судебной практике, коллективный иск, подписанный рядом владельцев квартир, будет иметь больший вес. Голосование и сбор большинства подписей здесь не нужны.

Конечно, для подачи иска необходимо собрать доказательства, которыми могут служить вызовы полиции в квартиру, где происходят беспорядки. Акты, составленные полицией, можно запросить перед подачей иска в суд, либо, если полиция откажется акты выдать по вашему запросу, суд по вашей просьбе запросит акты перед рассмотрением дела. Свидетельские показания тоже будут иметь вес. Рекомендуется перед подготовкой иска в суд письменно предупредить собственницу квартиры о вашем намерении подать иск в суд на отчуждение ее недвижимой собственности. Как правило, конфликтная ситуация решается на досудебном этапе. **В**



Akciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU  
APSAIMNIEKOTĀJS**

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



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



Радиаторы «**KERMI**» Германия  
Проектирование, доставка, подключение, гарантия

скидка 25% от цены в магазине!

**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:

- **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 **Ļavnieki**, 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 16 февраля**

**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

# ЗАПУТАЛИСЬ В СЕТЯХ!

**Rīgas namu pārvaldnieks объявил бой нелегальным провайдерам: какие провода могут обрезать вашему дому?**

Илона МИЛЛЕР

**В январе домоуправление Rīgas namu pārvaldnieks объявило о намерении провести ревизию незаконно проведенных и «мертвых» проводов в домах столицы. Жители забеспокоились: управляющий оставит нас без интернета**

На вопросы ответил Марцис Кактиньш, руководитель инженерно-технического отдела Управления обеспечения услуг предприятия Rīgas namu pārvaldnieks.

■ ■ ■

**– Расскажите, вы действительно хотите оставить нас без интернета?**

– Нет, у вас неправильная информация, мы никого не собираемся лишать телевидения или интернета. По крайней мере, мы не сделаем это без предупреждения. Перед любым отключением нелегальных сетей, проведенных в вашем доме, будем сообщать об этом и собственникам квартир, и Латвийской ассоциации интернета.

**– Ваше предприятие обслуживает около 4000 домов. Вы, правда, хотите провести ревизию всех проводов и сетей, проложенных в этих домах за последние двадцать лет?**

– Да, и я думаю, что проект займет два-три года. Обследования уже начаты, в течение января первые дома уже получают от Rīgas namu pārvaldnieks уведомления по результатам проверки.

■ ■ ■

**– С каких домов вы начнете обследование?**

– Обследования стартуют одновременно по всем районам Риги, поскольку на каждом тер-

риториальном участке нашего предприятия имеются инженеры-электрики. Они и начнут постепенно обследовать подведомственные им дома.

**– Каким будет подрядок обследования?**

– Сначала инженер обследует все коммуникации здания. В случае, если будут обнаружены нелегально проведенные провода, мы оповестим об этом жителей и собственников сетей. Правда, собственников мы можем найти только при наличии маркировки проводов, которая в большинстве случаев отсутствует.

**– Что будете делать в случаях, если собственник неизвестен?**

– О бесхозных проводах планируем сообщать в Латвийскую ассоциацию интернета. Мы надеемся, что после оповещения владельцы проводов приведут их в порядок и нам не придется их обрезать. Наша цель – ликвидировать хаос с незаконно проведенными сетями, который сейчас наблюдается в домах и может привести к трагедии.

■ ■ ■

**– Упомянулось, что ревизия нелегальных подключений в домах Риги – требование Государственной пожарно-спасательной службы. Но как провода, пусть даже незаконно проложенные, могут влиять на пожарную безопасность?**

– Во-первых, в большинстве случаев провайдеры незаконно прокладывают свои провода

через вентиляционные шахты. Во-вторых, они нелегально крепят свое оборудование к дымоходам, что запрещено.

**– Многие жители вам скажут: ну и что? Чем опасен кабель в вентиляционной шахте?**

– Тогда посмотрим на это с другой, материальной стороны. Провайдеры нередко подключают свое оборудование к общей электрической сети дома. За потребляемое такими приборами электричество приходится платить всем собственникам квартир, то есть речь идет уже о материальном ущербе. На днях мне прислали информацию о доме, где провайдеры проникли в машинное помещение лифта, закрытое даже от наших работников. Там они подключили свое оборудование к электрическим сетям, питающим механизмы самого лифта.

Кроме того, мастера нелегальных компаний без разрешения поднимаются на крыши и после выполнения работ не всегда закрывают за собой чердачные люки. Домоуправление узнает об этом после первого дождя, который заливает подъезд или отдельные квартиры. Только вчера мы обследовали одну крышу и обнаружили, что провайдер провел провода через вентиляционную шахту, а крышку шахты не закрыл, и в нее попадает снег и вода.

**– Это тоже может причинить материальный ущерб дому?**

– Конечно! Точно так же, как и небрежное выполнение работ на самой крыше: мастера провайдеров просто пробивают кровельное покрытие, и дом опять-таки начинает заливать.

**– Случалось ли Rīgas namu pārvaldnieks взыскать с провайдеров плату за поврежденную крышу или другие конструкции дома?**

– По правде сказать, до сих пор мы не вели учета таких случаев.

■ ■ ■

**– Такими нарушениями грешат только провайдеры интернета?**

– Нет, бывают проблемы с провайдерами телевидения, реже – с компаниями телефонии.

**– Что вы делаете, если обнаруживаете такое безобразие?**

– Пока мы не делали ничего – чтобы не нанести ущерба жителям. Как вы понимаете, пострадавшими будут именно собственники квартир, у которых отключится интернет или телевидение. Но впредь мы будем оповещать провайдеров о необходимости в определенный срок ликвидировать нарушение.

**– Что должен сделать провайдер, чтобы законно провести свои сети?**

– Для начала он должен согласовать с Департаментом городского развития эскизный проект на проведение своих сетей, а также согласовать работы с владельцами дома. В домах, где собственники не переняли права управления, такое согласование необходимо проводить с управляющим, в нашем случае – с Rīgas namu pārvaldnieks.

**– Что нужно сделать провайдерам, чтобы легализовать уже имеющиеся в доме сети?**

– Они должны убрать свои провода из вентиляционных шахт и т.п., а также предоставить

нам согласованный эскизный проект по законному проведению сетей. Мы дадим им на это время.

**– Какое время?**

– Месяц-другой.

■ ■ ■

**– Должен ли провайдер заключить с представителями дома договор на проведение сетей?**

– Не обязательно. Однако общность собственников квартир большинством голосов может принять решение о введении ежемесячной платы для провайдеров, которые желают работать в их доме.

**– Сегодня провайдеры должны платить за право провести свои сети в дома?**

– Нет, но в домах под управлением Rīgas namu pārvaldnieks мы требуем от провайдера единовременную плату за право легально попасть в закрытые общие помещения дома для проведения или ремонта сетей. В таком случае на место выезжает наш сотрудник, который должен открыть помещения и проконтролировать работу мастера.

■ ■ ■

**– Много ли в наших домах «мертвых», неработающих электронных сетей?**

– Много, потому что провайдерам легче бросить старые провода, чем тратить время на их демонтаж. Но к вопросу о том, сколько именно в домах неработающих сетей, мы можем вернуться через полгода, после обследования определенного количества домов.

**– Некоторые жители в социальных сетях написали, что приветствуют ревизию электронных сетей: «Через наш чердак к соседним домам протянуты километры разных проводов, мы против установки такого оборудования». Что должны сделать представители дома, чтобы их адрес был обследован в числе первых?**

– Они могут составить заявку в свой участок домоуправления. Для этого достаточно одной или нескольких подписей собственников квартир, общего голосования по этому вопросу не требуется.

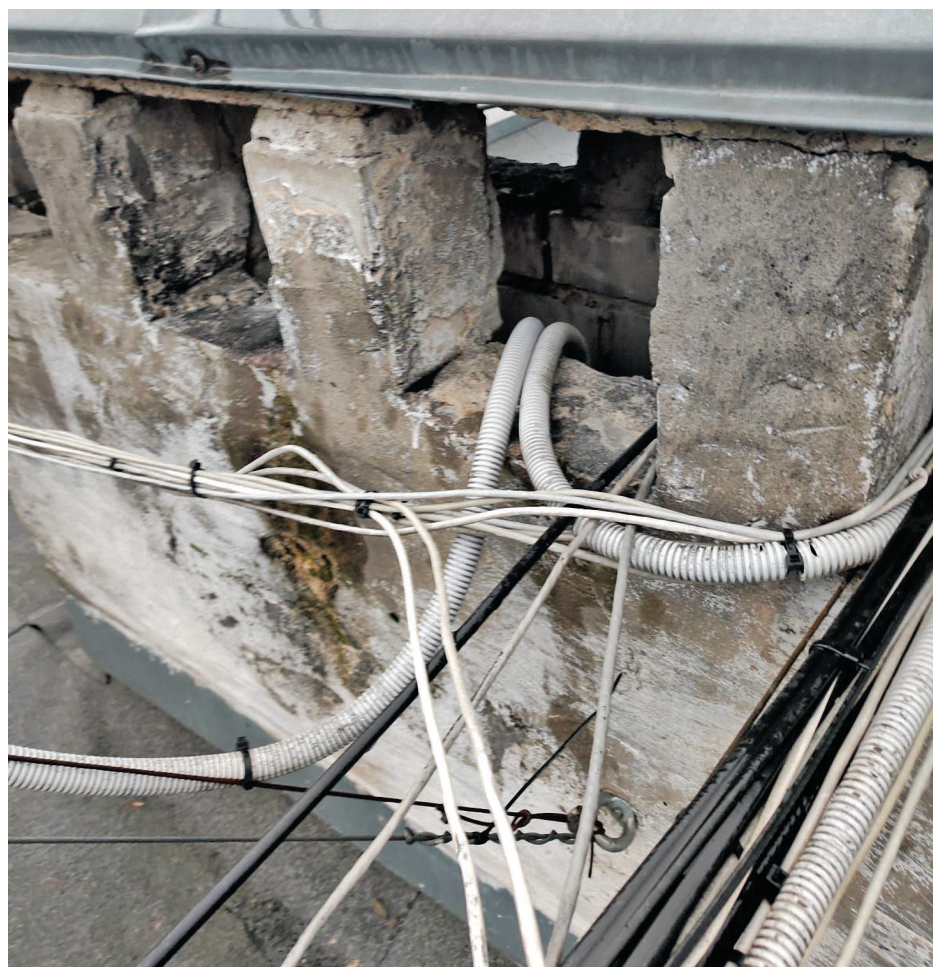
■ ■ ■

**– Если у вас получится привести все в порядок, то сможете ли гарантировать, что мастера провайдеров больше не пробьют нашему дому крышу и не забудут закрыть люк чердака?**

– Человеческий фактор исключать нельзя. Но если отношения с провайдерами будут оформлены легально, то мы сможем точно знать, мастер какой фирмы работал на крыше. Соответственно, сможем установить виновного в залитии квартиры или порче общего имущества.

**– Что делать клиентам малых интернет-провайдеров? Таким компаниям невыгодно легально проводить свои сети в дом ради одного-двух клиентов.**

– Провайдер может вложить средства в легализацию своих сетей даже ради одного клиента. Но очевидно, что впоследствии он будет выставлять пользователю соответствующие повышенные счета. **B**



# «ЗА ТАКИЕ ДЕНЬГИ Я САМ БУДУ ДЕЖУРИТЬ!»

Ваши соседи на общем собрании решили, что дому нужна охрана: должны ли платить за эту услугу жители, которые голосовали против?

Лиене ВАРГА

**Сегодня жители одного и того же дома могут выдвигать самые разные требования к его обслуживанию и комфорту. Одним нужен свежий ремонт на лестничной клетке, другие отказываются от него. Одни хотят видеть в доме круглосуточного дежурного, другие утверждают, что это лишние траты. Что делать, если среди соседей нет согласия?**

## Случай из жизни

– Наша семья живет на втором этаже трехэтажного дома-новостройки, – пишет нам **Наталья Савченко** из Риги. – В декабре 2021 года на общем собрании владельцы квартир нашего дома проголосовали за то, чтобы управляющий нанял дежурного охранника. Я не понимаю, что это за блажь такая! Ведь счета за квартиру и так практически сравнялись с минимальной зарплатой!

Наталья на собрании голосовала против новой расходной статьи, но осталась в меньшинстве, поскольку за дежурного высказались собственники 33-х квартир, а против – только 21 квартировладелец.

Одновременно общее собрание постановило включить плату за услуги охранника в общую плату за обслуживание дома. Таким образом ежемесячная квартплата повысилась на 0,42 евро с квадратного метра.

– У меня квартира площадью 73 квадратных метра, – возмущена Наталья, – и в этом месяце я без всякой прибавки «за охранника» получила счет на 309,79 евро. А в феврале из-за новой услуги должна будут оплатить на 10% больше. Получается, я должна экономить на еде для своего ребенка ради того, чтобы незнакомый мне дежурный получал официальную зарплату под 1000 евро в месяц?

Рижанка изучила вопрос и нашла решение Верховного суда от 2017 года (SKC-260/2017), в котором владелец квартиры в доме по бульвару Бривибас, 19 был освобожден от оплаты услуг дежурного. Суд посчитал такие услуги «дополнительными», то есть предоставляемыми по выбору только тем владельцам квартир, которые за них проголосовали.

– Могу ли я тоже отказаться от платы за охрану дома? – спрашивает Наталья. – И что в таком случае мне грозит со стороны управляющего?

## Во избежание споров

Юрист **Виктор Куриньш** рассказал, что по своей сути услуги физической охраны дома не входят в обязательные действия по управлению, установленные Законом об управлении жилыми домами.

– Это значит, что управляющий не имеет права вводить в доме пост дежурного или охраны без решения общего собрания собственников квартир, – поясняет Куриньш. – Во избежание любых споров собственники общим решением должны установить также и плату за услуги дежурного.

**– Но кто должен платить за дежурного: только те квартировладельцы, которые за него голосовали или все собственники квартир?**

– Все зависит от того, являются ли услуги дежурного необходимыми для содержания дома (в понимании Гражданского закона, пункт 865, 866 и 1071) или могут быть рассмотрены как дополнительная услуга, которая обеспечивает жителям только дополнительный комфорт.

**– Кто же это может определить?**

– В 2019 году произошла смена юрисдикции, и в решении Верховного суда по делу C28151308 сказано, что в каждом отдельном случае именно суд определяет, была ли услуга дежурного по дому необходимой или дополнительной. В первом случае за нее должны платить все собственники квартир, во втором – только те жители, которые голосовали «за».

## Может ли дворник быть дежурным?

**– А можно объяснить на примере?**

– Конечно, давайте возьмем для этого похожее дело за архивным номером СА-2841-20/21, которое Рижский окружной суд рассмотрел 28 декабря 2020 года, и решение, которое уже вступило в силу.

**– В этом деле собственник квартиры также отказывался оплатить услуги дежурного по дому?**

– Именно так. Этот человек, назовем его А., владел в доме даже не квартирой, а обширными нежилыми помещениями площадью в 159,3 квадратных метра. В 2019 году А. передал эти помещения в пользование студенческой корпорации, сам же в доме появлялся редко.

**– С чего же начался конфликт?**

– Общество собственников квартир в 2009 году поручило управляющему обеспечить дому услуги дежурного. Сначала все шло своим чередом, но в феврале 2019 года А. отказался платить управляющему за охранника.

**– Чем он это объяснял?**

– Во-первых, тем, что в 2017 году общее собрание собственников квартир большинством голосов (61%) проголосовало за то, чтобы дежурный одновременно выполнял функцию дворника. С одной стороны, это позволило снизить плату за обслуживание примерно на 15%, с другой стороны, не всем жильцам это понравилось. Тот же А. в пояснениях суду говорил, что не представляет, как дежурный может одновременно наблюдать за порядком в доме через видеоканалы и, например, вывозить на улицу контейнеры с мусором.

**– То есть А. поставил под сомнение качество услуги дежурного?**

– Именно так. Во-вторых, А. утверждал, что за услугу дежурного не голосовал, а значит, не обязан и платить. Более того, он не мог даже

пользоваться этой услугой в полной мере, поскольку вход в принадлежащие ему помещения находится с улицы и не попадает в зону действия установленных в доме видеоканалов. А. даже пришлось установить собственную камеру с этой стороны дома.

## И все-таки это необходимая услуга

**– Лично мне позиция А. кажется вполне логичной.**

– Но все не так просто, как вы думаете. Истец-управляющий в суде заявил, что услуга охраны дома является не дополнительной, а именно необходимой.

**– Как это?**

– Дело в том, что одной из задач дежурного, согласно договору, было предотвращать случаи вандализма и защищать дом от появления граффити. Суд согласился с тем мнением, что содержание фасада дома в порядке является прямой обязанностью всех собственников жилого дома, в том числе и А.

Принимая во внимание, что дежурные... обеспечивают порядок в жилом доме, препятствуя его повреждению или снижению его стоимости, что соответствует интересам всех владельцев квартир данного жилого дома, следует сделать вывод, что услуги дежурного необходимы для содержания жилого дома и их обязаны оплачивать все владельцы квартир и помещений дома.

*Из решения Рижского окружного суда по делу Nr. СА-2841-20/21*

**– Каким было окончательное решение суда?**

– Суд постановил, что А. обязан оплатить управляющему весь накопившийся долг в размере 2616,78 евро, а также законные проценты в размере 95,25 евро. Чувствительным ударом

по собственнику стало решение суда о том, что он также обязан оплатить управляющему все судебные издержки в размере 778,16 евро.

## Лазеек больше нет?

**– Есть ли лазейка для жителей, которые все-таки не хотят платить за дежурного? Какие вообще признаки говорят о том, что суд сочтет присутствие охранника необходимой, а не дополнительной услугой?**

– Очень показательным в этом отношении является решение Верховного суда № SKC-46/2016, вынесенное в 2016 году по конфликту в новостройках проекта *Solaris* в Риге, на бульваре Анниньмуйжас, 41 и 43. В этом случае житель также отказывался платить за услуги охранника в доме, но суд постановил, что наличие дежурного необходимо, поскольку:

- в самом проекте новостроек предусмотрена система видеонаблюдения с пультом видеонаблюдения на первом этаже каждого дома,
- в технических помещениях первого этажа находится монитор пожарной безопасности, а в случае возгорания требуется вручную включить систему дымоудаления,
- в подвалах имеются системы удаления грунтовых вод, требующие постоянного наблюдения,
- именно на центральный пункт охраны поступает сигнал об аварийной остановке лифта,
- в домах установлен пропускной режим, то есть без помощи охранника в дом не смогут попасть ни пожарные, ни скорая.

В решении суда сказано, что во всех этих случаях расходы на охрану считаются необходимыми в понимании 865-й статьи Гражданского закона, поскольку без них невозможно полноценное функционирование дома. Так что собственнику квартиры пришлось все-таки оплатить все свои долги.

**– Каков вывод из этих двух историй?**

– При желании управляющий легко может составить такой договор о физической охране дома, что суд признает услуги дежурного необходимыми, а их оплату – обязательной для каждого собственника квартиры. **В**



# ЖИЛИЩНОЕ ПОСОБИЕ СТАЛО ДОСТУПНЕЙ

Приходите за деньгами: по решению Сейма, у одинокого пенсионера или инвалида после оплаты квартиры на руках должно оставаться не меньше 275,5 евро



**Сейм в последние дни 2021 года принял важные поправки к Закону о предотвращении последствий распространения Covid-19. Благодаря этим поправкам жилищное пособие станет намного доступней для жителей Латвии с небольшими доходами. Такие семьи уже с января смогут получать от самоуправления деньги на оплату растущих квартирных счетов.**

Напомним, что общий порядок выплаты жилищных пособий определяют правила Кабинета министров № 809 «Об оценке материальной ситуации домашнего хозяйства и получении социальной помощи». По решению Сейма до 31 мая 2022 года при расчете пособия для одиноких пенсионеров и инвалидов, а также для семей, которые состоят только из пенсионеров и/или инвалидов, будут применяться повышающие коэффициенты.

## Не выходя из дома

Положено ли вам жилищное пособие по новым правилам? Разобраться в этом можно, не выходя из дома.

В обычных условиях размер пособия на оплату жилья высчитывается по следующей формуле:

$$P_{maj} = (GMI^1 + GMI^2 \times N) + K - I.$$

- $P_{maj}$  – это размер пособия,
- $(GMI^1 + GMI^2 \times N)$  – это сумма установленного государством гарантированного минимального дохода для домашнего хозяйства.

Тут под обозначением  $GMI^1$  имеется в виду гарантированный минимальный доход для единственного или первого лица в домашнем хозяйстве, который сегодня составляет 109 евро в месяц. В свою очередь, под обозначением  $GMI^2$  подразумевается гарантированный минимальный доход для каждого из остальных членов семьи, установленный на уровне 76 евро на человека.

- $N$  в данной формуле – это число членов семьи, не считая первого лица, которому положен повышенный гарантированный минимум дохода.

- $K$  – это фактическая сумма расходов, связанных с использованием жилья, которая не должна превышать установленных государством или самоуправлением норм,

- $I$  – это общие доходы домашнего хозяйства: пенсии, зарплаты, пособия и т.п.

Эту формулу легко применить к любой семье. Например, до 1 января 2022 года семья из двух человек могла получить квартирное пособие только в случае, если после оплаты квартирных счетов у нее на руках оставалось менее 185 евро (109 евро для первого члена семьи и 76 евро – для второго).

мум дохода на второго и каждого последующего члена семьи 76 евро, умноженный на коэффициент 2).

### Пример

Предположим, что семья состоит из двух пенсионеров. Доход первого члена семьи – 300 евро, доход второго члена семьи – 230 евро. Плата за коммунальные услуги составляет 170 евро в месяц, после чего у семьи остается только 350 евро.

Однако с 1 января 2022 года в распоряжении семьи, состоящей из двух пенсионеров или инвалидов, после оплаты квартиры должно оставаться не менее 370 евро (гарантированный минимум на первого человека – 109 евро и гарантированный минимум дохода на второго человека – 76 евро, умноженные на коэффициент 2).

Это значит, что самоуправление должно доплатить такой семье квартирное пособие в размере 20 евро.

Для того, чтобы затребовать квартирное пособие, жители должны соответствовать всем остальным условиям получения социальной помощи.

## Сейм помог одиноким пенсионерам

Как нам пояснили в Сейме, до сих пор система выплаты квартирного пособия была особенно благоприятна для домашних хозяйств с самыми низкими доходами от 150 до 200 евро в месяц.

Однако самоуправления забили тревогу, поскольку многие семьи, подверженные риску бедности, все-таки не могли запросить такое пособие. В трудной ситуации оказались, например, рижские пенсионеры, которые до середины 2021 года получали жилищное пособие благодаря благоприятным условиям, установленным самоуправлением. Но с 1 июля прошлого года в стране начали действовать единые критерии выплаты пособия, после чего многие рижане потеряли право на получение денег.

В Министерстве благосостояния подсчитали, что с 1 июля число получателей пособия в разных самоуправлениях сократилось на 30–75%, причем особенно пострадали одинокие пенсионеры и инвалиды.

Теперь, когда Сейм ввел повышающие коэффициенты, многие из этих латвийцев снова смогут получать от самоуправления средства на оплату квартиры. Для этого необходимо обратиться в социальную службу.

Предполагается, что благодаря новой системе расчета на квартирные пособия смогут претендовать более 34 000 жителей Латвии. **B**

## Новый порядок введен до мая 2022 года

Теперь – о том, что изменилось с 1 января. Сейм постановил при расчете жилищного пособия применять к гарантированному минимуму доходов следующие специальные коэффициенты:

- для одиноких пенсионеров или инвалидов – коэффициент 2,5 (гарантированный минимум дохода 109 евро, умноженный на коэффициент 2,5, составляет 272,5 евро).

### Пример

Предположим, что одинокий инвалид получает инвалидную пенсию 202 евро, его расходы на оплату коммунальных услуг составляют 125 евро, на жизнь остается всего 77 евро.

После 1 января 2022 года самоуправление обязано выплатить такому человеку жилищное пособие в размере 195,5 евро, чтобы инвалиду на жизнь осталось не менее 272,5 евро (109 евро гарантированного минимума доходов с применением коэффициента 2,5).

- для семей, которые состоят только из пенсионеров и инвалидов, – коэффициент 2 (гарантированный минимум дохода 109 евро для первого лица и гарантированный мини-

# ЧТО ГОВОРИТ ЗАКОН?

**Виды социальных пособий установлены в Законе о социальных услугах и социальной помощи. В третьей части 35-й статьи этого закона говорится, что размер жилищного пособия рассчитывают с учетом следующих расходов домашнего хозяйства:**

■ плата за пользование жилым помещением (арендная плата, расходы на обязательные действия по управлению домом)

■ плата за услуги, которые связаны с использованием жилым помещением (теплоэнергия для отопления и горячего водоснабжения, электроэнергия, вода, природный газ, канализация, ассенизация, вывоз бытовых отходов), если плата за эти услуги уже не включена в арендную плату или в необходимые расходы на обязательные действия по управлению жилым домом;

■ плата за телекоммуникационные услуги и интернет, а также расходы на установку и верификацию квартирных счетчиков воды. **В**

# А ЧТО НЕ ОПЛАТЯТ?

**Какие именно расходы на квартиру, отопление, телефон и т.п., Социальная служба учитывает при расчете жилищного пособия? Ответ на этот вопрос можно получить из правил Рижской думы № 49.**

«При расчете жилищного пособия используются следующие нормативные расходы:

1. Площадь жилища, учитываемая при оплате расходов на аренду жилья, управление жилищем и отопление:

1.1. общая жилая площадь 32 м<sup>2</sup> на первого человека в домашнем хозяйстве и 18 м<sup>2</sup> на каждого дополнительного человека в домашнем хозяйстве;

1.2. пособие рассчитывается на всю площадь, если:

1.2.1. это однокомнатное жилище или комната в жилище, принадлежащем нескольким совладельцам;

1.2.2. в двухкомнатном жилище проживает одно или несколько лиц с инвалидностью или в установленном в стране пенсионном возрасте.

2. За аренду или управление:

2.1. в соответствии с договором об использовании жилого помещения или квитанцией по квартплате в месяц (не превышая нормы, указанные в пункте 1 данного приложения), но не более:

2.1.1. для жилища общей площадью до 32 м<sup>2</sup> – 8 евро за 1 м<sup>2</sup>;

2.1.2. для жилища общей площадью более 32 м<sup>2</sup>, до 45 м<sup>2</sup> – 7 евро за 1 м<sup>2</sup>;

2.1.3. для жилища общей площадью более 45 м<sup>2</sup> – 5 евро за 1 м<sup>2</sup>;

3. Если жилище, для использования которого запрашивается жилищное пособие, находится в собственности или пользовании прямого родственника или супруга, и между родственниками имеется договор аренды или субаренды, то при расчете жилищного пособия не учитывается арендная плата, упомянутая в п. 2.1 настоящего приложения.

4. Затраты на газ по показаниям счетчиков, но не более:

4.1. в доме с газовой плитой – затраты 6 м<sup>3</sup> в месяц на одного человека и 3 м<sup>3</sup> в месяц на каждого последующего члена семьи;

4.2. в доме, где газ используется для нагрева горячей воды – дополнительно к указанным в подпункте 4.1. затратам учитываются дополнительные затраты на 3 м<sup>3</sup> газа в месяц на каждого члена домохозяйства;

4.3. в жилом доме, где газ используется для отопления, расходы по показаниям счетчиков, но не более 0,95 евро за 1 м<sup>2</sup> жилого помещения в месяц (дополнительно к расходам, указанным в подпунктах 4.1 и 4.2).

5. Затраты на электроэнергию – по показаниям счетчиков, включая системные услуги, компонент обязательных закупок (КОЗ) и налог на добавленную стоимость (НДС), но не более:

5.1. 100 кВт/ч в месяц для домохозяйства из одного человека и 30 кВт/ч в месяц для каждого последующего члена домохозяйства, но не более 200 кВт/ч в месяц для домохозяйства из нескольких человек;

5.2. если в доме установлена стационарная электроплита – 150 кВт/ч в месяц для домохозяйства из одного человека, но не более 250 кВт/ч в месяц для домохозяйства из нескольких человек;

5.3. в жилом помещении, где электроэнергия используется для получения горячей воды, дополнительно к пункту 5.1 и 5.2 учитывается стоимость 50 кВт/ч в месяц для домохозяйства из одного человека, но не более 120 кВт/ч в месяц для домохозяйства из нескольких человек;

5.4. в жилом помещении, в котором предусмотрено отопление электроэнергией, расходы оплачиваются

по показаниям счетчиков, но не более 0,95 евро за 1 м<sup>2</sup> жилого помещения в течение шести месяцев в году (в отопительный сезон). Эти расходы учитываются дополнительно к указанным в пп 5.1, 5.2 и 5.3.

6. Расходы на холодную воду, канализацию и горячую воду – в соответствии с суммой, указанной в квитанции об аренде или квартплате или, если в жилище установлены счетчики воды, в соответствии с показаниями счетчиков воды, но не более 6 м<sup>3</sup> в месяц на каждого члена домохозяйства, из которых не более 3 м<sup>3</sup> горячей воды в месяц на человека.

7. Затраты на индивидуальное отопление твердым топливом (например, дрова, уголь, брикеты, пеллеты):

7.1. в соответствии с суммой, указанной в документе, подтверждающем расходы, но не более 6 евро на 1 м<sup>2</sup> жилища (с учетом нормативов жилплощади, указанных в пункте 1 настоящего приложения) в календарный год;

7.2. для домохозяйства из одного человека, если лицо старше 80 лет, проживает в собственном жилище и не имеет прямых родственников, пособие на покупку твердого топлива рассчитывается на всю площадь жилища.

8. За прочие услуги, кроме расходов на пользование автостоянкой и охрану:

8.1. в соответствии с суммой, указанной в квитанции (включая вывоз мусора, выполнение мероприятий по энергоэффективности многоквартирных жилых домов, аренду земли, уплату налога на недвижимость в соответствии с нормативными актами с учетом льгот, расходов на жилищное страхование, услуг канализации);

8.2. за установку или проверку одного квартирного счетчика воды – до 15 евро, но не более, чем указано в документе, подтверждающем расходы;

8.3. для покупки газового баллона объемом не более 50 литров – раз в полгода для домохозяйства из одного человека и не чаще одного раза в три месяца для домохозяйства из нескольких человек;

8.4. за телефон и пользование Интернетом – до 20 евро на семью в месяц, но не более, чем указано в счете поставщика услуг». **В**



## ТАРИФ НА ВОДУ БУДЕТ ПОВЫШЕН

**Предприятие Rīgas ūdens представило в Комиссию по регулированию общественных услуг расчеты для повышения тарифа до 2,38 евро за кубический метр вместо нынешних 1,92 евро.**

Услуга водоснабжения вырастет в цене на 20% с нынешних 0,85 евро за кубометр и будет стоить 1,02 евро, тариф же на услугу канализации может подорожать на 25,68%, с 0,74 евро до 0,93 евро за кубометр. При этом плату за очистку сточных вод планируется увеличить на 30,3% с 0,33 евро до 0,43 евро.

Если Регулятор одобрит новые тарифы, они могут вступить в силу 1 мая 2022 года.

Rīgas ūdens обосновывает изменение тарифа увеличением затрат на электроэнергию, тепло, газ, а также уменьшением потребления воды в столице. **В**

## АКТИВНЫХ ЖИТЕЛЕЙ ПРИГЛАШАЮТ НА ВЕБИНАР!

**Рижское энергетическое агентство (РЭА) 21 января проведет вебинар «Инженерные сети многоквартирных домов и их реновация». Начало встречи в 10.00.**

На вебинаре жильцы и эксперты поделятся мнениями об увеличившихся расходах на отопление, также попытаются выяснить, почему при наличии таких больших счетов некоторые рижане мерзнут в своих квартирах.

Специалисты расскажут о преимуществах комплексной реновации здания, требованиях по обслуживанию многоквартирных домов и планированию их ремонта; объяснят, в чем выгода реконструкции отопительных систем в многоквартирных домах; можно ли сэкономить, если установить в доме солнечные батареи или коллекторы, и как получить финансовую поддержку Рижской думы.

Как известно, подавляющее большинство рижан проживает в зданиях, у которых истекает нормативный срок эксплуатации. Расходы на отопление, электроэнергию и обслуживание зданий становятся все больше. К 2019 году в Риге были реновированы всего 159 многоквартирных домов или 1,4% от общего количества.

В РЭА имеется единый центр, где жители многоквартирных домов могут получить исчерпывающую информацию о том, как провести утепление в своем доме. Жители могут получить поддержку на протяжении всего процесса реновации дома, от идеи, первых общих собраний дома и создания товарищества собственников квартир до завершения строительных работ, включая управление проектом и софинансирование программы реновации.

Подать заявку на участие в вебинаре может любой желающий, заполнив онлайн-анкету (<https://rea.riga.lv/lv/energoefektivitate/pasakumi/vebin%C4%81rs-daudzdzivoklu-eku-inzeniertikli-un-to-atjaunosana-21012022>). Зарегистрированные участники получают ссылку для доступа к успешному онлайн-мероприятию за день до мероприятия на свой адрес электронной почты. Участие в вебинаре бесплатное.

Дополнительная информация: [arnis.lELITIS@riga.lv](mailto:arnis.lELITIS@riga.lv), тел. 67012437, 29444448. **В**

### Есть вопросы? Спрашивайте!

Задать вопросы о вашем праве на жилищное пособие можно специалистам Департамента благосостояния Рижской думы по бесплатному телефону **80005055**.

# «МОЖНО СЭКОНОМИТЬ ДО 12% ТЕПЛОЭНЕРГИИ!»

Если правильно настроить и обслуживать теплоузел вашего дома, то счета за отопление не будут шокировать



**Марина МАТРОНИНА**

**В эти дни собственники квартир получили счета за отопление в декабре прошлого года. Увы, плата не радует, к тому же предприятие Rīgas siltums объявило об очередном росте тарифа на теплоэнергию. С марта тепло для рижан может подорожать еще на 6,7%.**

При имеющихся ценах на природный газ ждать снижения тарифов Rīgas siltums не приходится. На первый план выходит вопрос экономии и рационального потребления теплоэнергии в наших многоквартирных домах.

**Александр Скоробогат**, инженер-теплотехник, руководитель компании Termotex, рассказал, как можно добиться экономии теплоэнергии при помощи модернизации и правильной настройки индивидуальных автоматических теплоузлов в наших домах.

## В каких случаях нужна модернизация теплоузла?

– **Александр, что такое модернизация теплоузла и какие именно узлы можно модернизировать?**

– Модернизация теплового узла – это работы (реконструкция), которые необходимо производить в двух основных случаях: во-первых, для улучшения работы одного или нескольких контуров теплового узла, к примеру, отопления, горячего водоснабжения или вентиляции, которые приведут к улучшению работы или повышению показателей экономичности ранее перечисленных систем; во-вторых, для выполнения обязательных требований к монтажу тепловых узлов поставщика тепловой энергии (требования к оборудованию теплового узла обычно связаны с нагрузочной мощностью контуров и рабочих параметров основного оборудования).

Модернизировать возможно любые узлы. Все зависит от необходимости и обоснованности этих действий.

– **Сколько теплоузлов модернизировала ваша компания?**

– За все время работы SIA Termoteks (своя история компания ведет с мая 2000-го года) установила и смонтировала около 100 новых тепловых узлов и реконструировала (частично или полностью) более 300 тепловых узлов в жилых, административных и промышленных зданиях.

– **Какие результаты у модернизации теплоузла?**

– Поскольку цели модернизации узлов могут быть очень разными, то можно перечислить ряд основных результатов. Во-первых, это установка полноценного электронного управления контуров теплового узла и переход от элеваторов отопления к независимой или открытой системам с циркуляционными насосами. Это приводит к более экономичной эксплуатации систем отопления и горячего водоснабжения в доме и их работе в полностью автоматическом режиме. Во-вторых, это переход от централизованного теплоснабжения зданий от ЦТП (центральных тепловых пунктов) к индивидуальным тепловым узлам в каждом здании. Так было, скажем, в Риге и Саласпилсе в конце 90-х – начале 2000-х годов.

## Поговорим об экономии

– **Можно ли достичь экономии в потреблении теплоэнергии благодаря модер-**

**низации теплоузла? Помогает ли такая экономия окупить средства, вложенные в модернизацию?**

– Бесспорно можно достичь экономии в большинстве случаев, но для этого необходимо не только произвести работы по реконструкции и модернизировать что-то в теплоузле, но и точно настроить электронику и основное оборудование после этой реконструкции. Экономия теплоэнергии в процессе эксплуатации модернизированного теплоузла, естественно, помогает окупить средства вложенные в эту модернизацию. Окупаемость модернизации, по моему личному наблюдению, особенно быстра, если речь идет о реновируемых зданиях, объектах с изначально «запущенными» старыми теплоузлами и административных зданиях. Говорить о средней экономии сложно, потому что мной перечислены абсолютно разные объекты, в каждом из них – свое потребление теплоэнергии. Обычная же экономия для полноценно модернизированных тепловых узлов с последующей корректной настройкой в многоквартирных серийных зданиях советского периода составляет ориентировочно 7–12%.

## Как долго прослужат наши теплоузлы?

– **Что произойдет, если теплоузел не модернизировать, скоро ли его придется менять целиком?**

– Оборудование тепловых узлов, конечно, ветшает в процессе их эксплуатации. Разные элементы теплового узла имеют разную длину полноценной жизни. Особо уязвимы теплообменники, циркуляционные насосы и арматура контура горячего водоснабжения, срок их жизни обычно составляет пять-семь лет. Циркуляционные насосы контура отопления полноценно служат в пределах 10–14 лет. Дольше всего без замены способны прожить теплообменники контура отопления. Из электронной системы управления тепловых узлов самыми уязвимыми являются электроприводы клапанов и датчики контуров. Тепловые узлы, которые более 15 лет отработали без замены какого-либо основного оборудования, обычно целесообразно менять практически полностью, потому что в какой-то момент времени они начинают стихийно «сыпаться».

– **В каком вообще состоянии находится большинство теплоузлов Риги?**

– Большинство современных тепловых узлов в Риге были установлены в период с 1999 по 2005 гг, некоторые из них уже поменяны в 2010-х. Состояние теплоузлов очень разное, но не менее 50% из них требуют обстоятельной ревизии, частичной замены и модернизации.

– **Есть ли разница в подходе к обслуживанию теплоузлов в разных городах: Риге, Саласпилсе, Огре и т.п.?**

– Считаю, что особой разницы в обслуживании теплоузлов в разных городах нет, есть только небольшие отличия в ежегодной сдаче тепловых узлов представителям поставщика тепловой энергии перед каждым новым отопительным сезоном.

– **Если теплоузел установлен 20-25 лет назад, целесообразно ли менять его целиком? Чем современные теплоузлы отличаются от оборудования прошлого десятилетия?**

– Узлы из 90-х уже выработали себя в большинстве случаев, поэтому с большой вероятностью их следует менять целиком.

**От редакции.** В 2021 году были модернизированы четыре из шести теплоузлов в самом большом многоквартирном доме Риги по ул. Озолциема, 18. Как нам сообщили в обслуживающей компании Rīgas namu apsaimniekotājs, постепенная модернизация помогла достичь экономии.

Например, самый эффективный из модернизированных теплоузлов этого дома в декабре 2021 года потребил 125 мВт теплоэнергии, а самый неэффективный из теплоузлов, ожидающих модернизацию, в то же время потребил 150 мВт.

Можно сделать вывод, что реновация каждого теплоузла позволяет владельцам квартир по ул. Озолциема, 18 экономить около 20–25 мВт теплоэнергии в месяц. Это немало, если вспомнить, что один мВт стоит рижанам 66,76 евро (плюс НДС), а в доме уже четыре реновируемых теплоузла.



Если же говорить об отличиях, то современные циркуляционные насосы с электронным управлением гораздо более экономичны в плане потребления электроэнергии (при их установке потребление электроэнергии, необходимой для работы самого насоса, падает приблизительно вдвое). Современные процессоры более оснащенные, имеют больше полезных функций и гибче управляют контурами теплового узла.

## Уход и настройка

**– Какого ухода требует теплоузел для стабильной работы и кто отвечает за его обслуживание?**

– Перед каждым отопительным сезоном обслуживающая дом компания должна подготовить тепловой узел к предстоящей работе. Тепловой узел должен пройти гидравлические испытания по правилам поставщика тепловой энергии: запорная арматура, теплообменники, циркуляционные насосы, расширительный бак контура отопления, электроника и прочее оборудование должны быть проверены и находиться в исправном состоянии. В теплоузле должны быть все необходимые контрольно-измерительные приборы (термометры и манометры), часть из которых должны пройти необходимую поверку.

**– А что такое настройка теплоузла? Какие именно параметры в теплоузле можно поменять, чтобы он работал более эффективно и экономно?**

– Под настройкой теплового узла следует понимать подбор оптимальных гидравлических, технических и тепловых характеристик работы контуров теплового узла. Основой задачей являются поддержание корректного давления в контурах теплового узла, подбор оптимального режима работы циркуляционных насосов контуров теплового узла и установки режима оптимальной работы процессора. Этот процесс контролирует работу клапанов контуров теплового узла для поддержания необходимой температуры горячего водоснабжения в здании круглогодично и оптимальную температуру в квартирах жителей на протяжении всего отопительного сезона.

В теплоузле можно поменять десятки разных параметров, в основном это касается процессоров, которые контролируют температурные режимы в системах отопления и горячего водоснабжения здания.

## Почему в солнечный день батареи холодные?

**– Частый случай: в солнечную погоду одна сторона дома нагревается и теплоузел отключается, но в квартирах на теневой стороне дома сразу же становится холодно. Значит ли это, что наружный датчик теплоузла установлен неправильно или сам теплоузел неправильно настроен?**

– Следует рассматривать каждый конкретный случай отдельно. Для нормальных условий работы необходимо стараться устанавливать датчик наружной температуры на северной стороне дома. Если на него потенциально могут попадать солнечные лучи, то желательно устанавливать этот датчик под козырек или самим создавать такой козырек для предотвращения прямого попадания солнечных лучей.

Кроме того, следует устанавливать датчики наружной температуры так, чтобы на их показания практически не влияли открытые окна и

двери, находящиеся в непосредственной близости от конкретного установленного датчика. Так что, если в отдельных случаях температура отопления в доме падает ниже комфортной, причиной этого действительно может стать неправильная установка датчика наружной температуры.

**– Почему в одних квартирах дома может быть жарко, а в других – холодно? Возможна ли такая ситуация, если теплоузел настроен правильно?**

– Такая ситуация возможна. Тепловой узел может работать абсолютно корректно, но проблема кроется в самой системе отопления здания, например, в состоянии стояков или неправильно установленных радиаторах, в запорной арматуре на стояках или секционных элементах верхних или нижних коллекторов отопления. Причин, по которым в разных квартирах разная температура отопления, может быть очень много.

**Наиболее частой проблемой теплоснабжения в многоквартирных жилых зданиях, с которой порой сложно справиться, является самовольно и некорректно без всякого проекта установленные радиаторы в квартирах.**

**– При какой наружной температуре правильная настройка теплоузла позволяет экономить потребление тепла? Как много тепла дом расходует нецелесообразно, если теплоузел не настроен правильно?**

– На протяжении всего отопительного сезона возможно рационально использовать потребление тепловой энергии корректно, поддерживая настройки теплового узла. В зависимости от наружных температур и климатических условий (ветры, осадки и т.д.), действительно необходимо подстраивать и корректировать настройки тепловых узлов. Это нужно, если жители действительно хотят экономить тепловую энергию без существенных потерь в температурных режимах в отапливаемых помещениях здания. Лично я оптимальной считаю температуру в квартирах около +20–21°C в утреннее, дневное и вечернее время и +19–20°C в ночное время. Кроме того, необходимо полноценно отапливать холлы подъездов и лестничные клетки, чтобы в здании действительно поддерживалась стабильная и относительно ровная температура на протяжении всего отопительного сезона. Сказать, как много тепла дом расходует нецелесообразно, если теплоузел не настроен правильно, невозможно. Это зависит от каждого конкретного случая (тип и серия здания, отклонения в настройках и т.д.).

## Следите за температурой и платой!

**– Вы во время работы видите теплоузлы в самых разных домах. Как часто они настроены неправильно и по какой причине?**

– Однозначно ответить невозможно. Будет корректно сказать, что соотношение между правильно и неправильно настроенными теплоузлами примерно 50/50. В каких-то теплоузлах все нормально, где-то есть незначительные недостатки в выставленных режимах, а где-то – очень существенные недостатки в регулировке. При этом гораздо реже встречаются заниженные, а не завышенные параме-

## Есть вопросы?

Задайте их специалистам компании *Termoteks!*

*SIA Termoteks*

Телефон: **29421774**; э-почта: **termotex@apollo.lv**

тры настройки контуров отопления тепловых узлов. Наряду с этим часто встречаются как существенно заниженные и так существенно завышенные параметры регулирования подачи температуры горячего водоснабжения в зданиях. Завышение температур подачи горячей воды в контур часто обусловлено проблемой с заросшими стояками горячего водоснабжения в здании. Вместо планомерных замены стояков горячего водоснабжения многие обслуживающие организации начинают существенно задирают температуры подачи горячей воды для разбора в квартирах и устанавливать существенно более мощные насосы рециркуляции горячего водоснабжения в тепловых узлах, что в конечном итоге ведет еще к большим проблемам впоследствии!

**– Как часто следовало бы проверять настройки теплоузла и регулировать их?**

– Если говорить об отоплении, то это зависит от наружных температур и их резких колебаний. Многого можно предусмотреть сразу в настройках процессоров, но для большей экономии хорошо было бы делать периодические обходы по обслуживаемым тепловым узлам.

**– Как жители могут понять, что теплоузел в доме отрегулирован неправильно?**

– В первую очередь, они могут судить об этом по некомфортной температуре в отапливаемых помещениях или температуре горячей воды. Во вторую очередь, о неправильной настройке теплоузла сигнализируют неадекватные счета за отопление или горячую воду.

## Насколько горяча вода в вашем кране?

**– В одном из прошлых номеров нашей газеты старший по дому по ул. Валдеку, 55 в Риге рассказал, что в доме были высокие счета за отопление. По его совету жители проголосовали за установку дополнительного циркуляционного насоса для отопительной системы, и одно это позволило сильно снизить счета. Действительно ли это хорошая мера и как понять, что нашему дому нужен такой насос?**

– Я не видел этого объекта, поэтому ничего сказать не могу. Но вы, наверное, говорите о замене старого изношенного циркуляционного насоса контура отопления на новый электронный насос. Полноценная стандартная система отопления должна работать только с одним насосом, никаких дополнительных насосов без чрезвычайной необходимости устанавливать никогда не следует. Система, как человек, у него одно и только одно сердце, без всяких дополнительных, а циркуляционный насос в системе отопления здания, можно сказать, аналог сердца в организме человека.

Новый циркуляционный насос контура отопления необходим, во-первых, в случае выходе из строя существующего насоса, а, во-вторых, если существующий насос не справляется с полноценной циркуляцией системы (часто это видно, когда разница температуры между подающими и обратными трубопроводами контура отопления теплового узла сильно вырастает по сравнению с предыдущими годами при условно одинаковой наружной температуре и неизменной системе отопления). Бывает в доме необ-

ходимо менять старые насосы, если они сильно греются или у них появляется повышенная вибрация, все это также отражается на работе системы отопления). Ранее я уже говорил, что оптимальный срок службы циркуляционного насоса контура отопления колеблется в пределах 12–14 лет, далее при проблемах в работе его лучше просто менять!

**– Сейчас, когда предприятие Rīgas silts повысило тариф на теплоэнергию, жители некоторых домов заметили падение температуры горячей воды. Есть подозрение, что управляющий понижает температуру воды в целях экономии теплоэнергии. Действительно ли, понижая температуру горячей воды, можно сэкономить деньги жителей и не вредит ли это теплоузлу?**

– Это зависит от того, насколько понижена температура горячей воды. Оптимально было бы поддерживать следующий режим для рабочих дней с 5.00 или 6.00 до 10.00 или 11.00 и с 16.00 до 23.00 или 24.00. поддерживать температуру в пределах 53–54°C. Во всё остальное время поддерживать около 49–50°C. В выходные и праздничные дни повышенный температурный режим в 53–54°C поддерживать с 6.00 до 24.00, а ночью поддерживать в пределах 49–50°C. Кроме того раз в неделю или в две недели целесообразно активизировать антибактериальную функцию ночью, например с 2.00 до 3.00 или 4.00. Во время антибактериального режима горячего водоснабжения поднимать температуру в системе горячего водоснабжения здания до 60–62°C. Антибактериальная функция нужна для профилактических мер по борьбе с возможной легионеллой в системе горячего водоснабжения здания.

## Оптимальное решение: балансировка и ревизия

**– Какие современные технические решения существуют для оптимизации потребления тепла в доме и его экономии? Какие из этих решений являются самымикупаемыми для жильцов?**

– Решений много. В большинстве типовых многоквартирных жилых зданий советской постройки использовалась однотрубная система отопления. Если ее не менять, то самым оптимальным решением, для начала, была бы технически грамотная балансировка системы отопления, включающая в себя все стояки здания с заменой запорной и регулирующей арматуры на них. Балансировка на стояках может быть как ручными, так и электрифицированными (оборудованными электроприводами). Кроме того, большую важность имеют мероприятия по ревизии трубопроводов и замене секционной запорной и регулирующей арматуры находящейся в неудовлетворительном состоянии на нижних и верхних коллекторах отопления здания при их наличии. На втором этапе было бы разумно проводить ревизию радиаторов и перемычек в квартирах здания с установкой регулирующей и запорной радиаторной арматуры для однотрубных систем с последующим оборудованием всей радиаторной системы приборами учета потребления тепловой энергии во всех помещениях здания. **В**

Начало на стр. 2.

# ПРАВИЛА РИЖСКОЙ ДУМЫ О ВЫБОРЕ ВИДА ПРОИЗВОДСТВА ТЕПЛОЭНЕРГИИ И ТРЕБОВАНИЯХ ДЛЯ УЧЕТА УСТРОЙСТВ В СООТВЕТСТВИИ С ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМИ ЗОНАМИ

- В каких районах Риги запретят установку дровяных печей?
- До какого срока жители столицы могут получить разрешение на установку или замену газового котла в квартире или доме?
- Кто из рижан до конца 2023 года должен зарегистрировать свой отопительный прибор в Рижском энергетическом агентстве?

## I. Общие вопросы

1. Данные правила определяют:

1.1. Территориальные зоны Рижского городского самоуправления (далее – самоуправление) и соответствующие им требования по выбору способа производства теплоэнергии. Зоны определяются с целью ограничить или запретить деятельность, вызывающую загрязнение, если в ее результате может увеличиться общее загрязнение воздуха в Риге;

1.2. требования к выбору различных видов оборудования, применяемого для отопления жилых, жилых/нежилых помещений и для приготовления горячей воды или для производственных целей (далее – оборудование);

1.3. порядок регистрации и учета оборудования, находящегося на территории местного самоуправления, а также порядок контроля и надзора за ним.

2. Требования обязательных правил по выбору оборудования не распространяются на оборудование, предназначенное для аварийного использования и имеющее наработку менее 500 часов в год. (...)

## II. Разделение Риги на территориальные зоны, которое нужно учитывать при выборе вида производства теплоэнергии

4. Территориальные зоны для выбора вида производства тепла (далее – зоны) определены с учетом пространственного распределения загрязнения диоксидом азота и PM<sub>2,5</sub>, пространственного распределения выбросов от индивидуальных и локальных тепловых установок и влияния на общий уровень загрязнения, числа подверженных этому влиянию жителей, типа использования территории и доступности централизованного теплоснабжения.

5. Территория самоуправления разделена на три зоны, схема которых опубликована на сайте Департамента жилья и окружающей среды Рижской думы <https://mvd.riga.lv>. (...)

## III. Требования к выбору оборудования

8. Во всех зонах Риги запрещено строительство, замена или установка стационарных установок, которые используют уголь для производства тепла или электроэнергии, а также в технологических процессах.

9. Во всех зонах запрещается установка новых индивидуальных и локальных отопительных установок, использующих жидкое топливо, в том числе дизельное топливо.

10. Во всех зонах Риги запрещена установка новых индивидуальных и местных отопительных установок, использующих любые виды ископаемого топлива.

11. Требования к выбору оборудования:

11.1. В зоне I:

11.1.1. запрещается строить, заменять или устанавливать стационарные установки для сжигания, в которых сжигается жидкое топливо, твердое топливо, газообразное топливо или отходы. Исключением служат случаи, указанные в пункте 11.1.3. данных правил;

11.1.2. для отопления, горячего водоснабжения или обеспечения технологических процессов разрешено только централизованное теплоснабжение или использование безэмиссионных технологий производства тепла (электричество, тепловые насосы, солнечные панели, солнечные коллекторы и т. д.);

11.1.3. если присоединение системы отопления здания к системе централизованного теплоснабжения или к общему источнику тепла здания технически и экономически не обосновано, то в отдельных квартирах допустима замена имеющихся устройств на такое оборудование, где в качестве топлива используется газ, и номинальная тепловая мощность которого не превышает 50 кВт.

11.2. В зоне II:

11.2.1. запрещается строить, заменять или устанавливать стационарные установки для сжигания, в которых сжигается жидкое топливо, твердое топливо или отходы, за исключением случая, оговоренного в пункте 11.2.3. данных правил;

11.2.2. для отопления, горячего водоснабжения или обеспечения технологических процессов предпочтение отдается применению безэмиссионных технологий производства тепла; применение установок для сжигания, в которых в качестве топлива используется газ, допускается только в случае, если применение безэмиссионных технологий производства тепла в данном случае технически и экономически не обосновано, с учетом потенциальных затрат на их внедрение и использование. Но и в этом случае предпочтение отдается подключению здания или сооружения к одному общему источнику тепла;

11.2.3. если использование технических решений, указанных в пункте 11.2.2., является технически или экономически необоснованным, допустима замена одного устройства по сжиганию биомассы на новое устройство по сжиганию биомассы с номинальной мощностью не более 50 кВт,

11.3. В зоне III выбирают то решение по обеспечению теплоснабжения, применение которого технически и экономически обосновано с учетом возможных затрат на его реализацию и использование. При этом необходимо соблюдать следующую приоритетность:

11.3.1. использование безэмиссионных технологий производства тепла или централизованного теплоснабжения;

11.3.2. подключение здания или сооружения к общему источнику тепла, в котором в качестве топлива используется газ или биомасса;

11.3.3. индивидуальное теплоснабжение с использованием газа или биомассы в качестве топлива; в зоне централизованного теплоснабжения номинальная тепловая мощность индивидуальной отопительной установки не должна превышать 50 кВт.

12. Прежде чем начать производство тепла или изменить вид производства тепла, собственник или владелец недвижимого имущества (далее – Собственник) обязан запросить у Рижской

городской комиссии по теплоснабжению (далее – Комиссия) согласование выбора типа производства тепла. Для получения согласования Собственник подает заявку на выбор вида производства тепловой энергии (далее – заявка).

13. Собственник указывает в заявлении следующую информацию:

13.1. имя, фамилия, персональный код, декларированный адрес, контактные данные физического лица; для юридического лица – наименование, регистрационный номер, юридический адрес, контактные данные;

13.2. адрес здания или группы помещений, существующий или планируемый основной вид использования, площадь и характеристики;

13.3. для многоквартирного дома – этажность дома, количество квартир в доме;

13.4. существующий тип оборудования и используемое топливо, если планируется замена имеющегося оборудования;

13.5. планируемый тип оборудования или решения и топлива, планируемая мощность, обоснование причины выбора решения.

14. К заявлению прилагаются копии следующих документов:

14.1. документ, удостоверяющий право владения, если заявитель является владельцем недвижимого имущества;

14.2. акт обследования технического состояния существующего отопительного оборудования, установок, дымоходов и каналов естественной вентиляции;

14.3. план квартиры или группы помещений из дела кадастрового учета;

14.4. план границ земельного участка (с предполагаемым расположением строения, если это новостройка);

14.5. согласие собственников жилого дома на изменение вида отопления, если это затрагивает коммуникации в совместной собственности.

15. Комиссия принимает решение о согласовании вида производства тепловой энергии или решение об отказе в согласовании вида производства тепловой энергии.

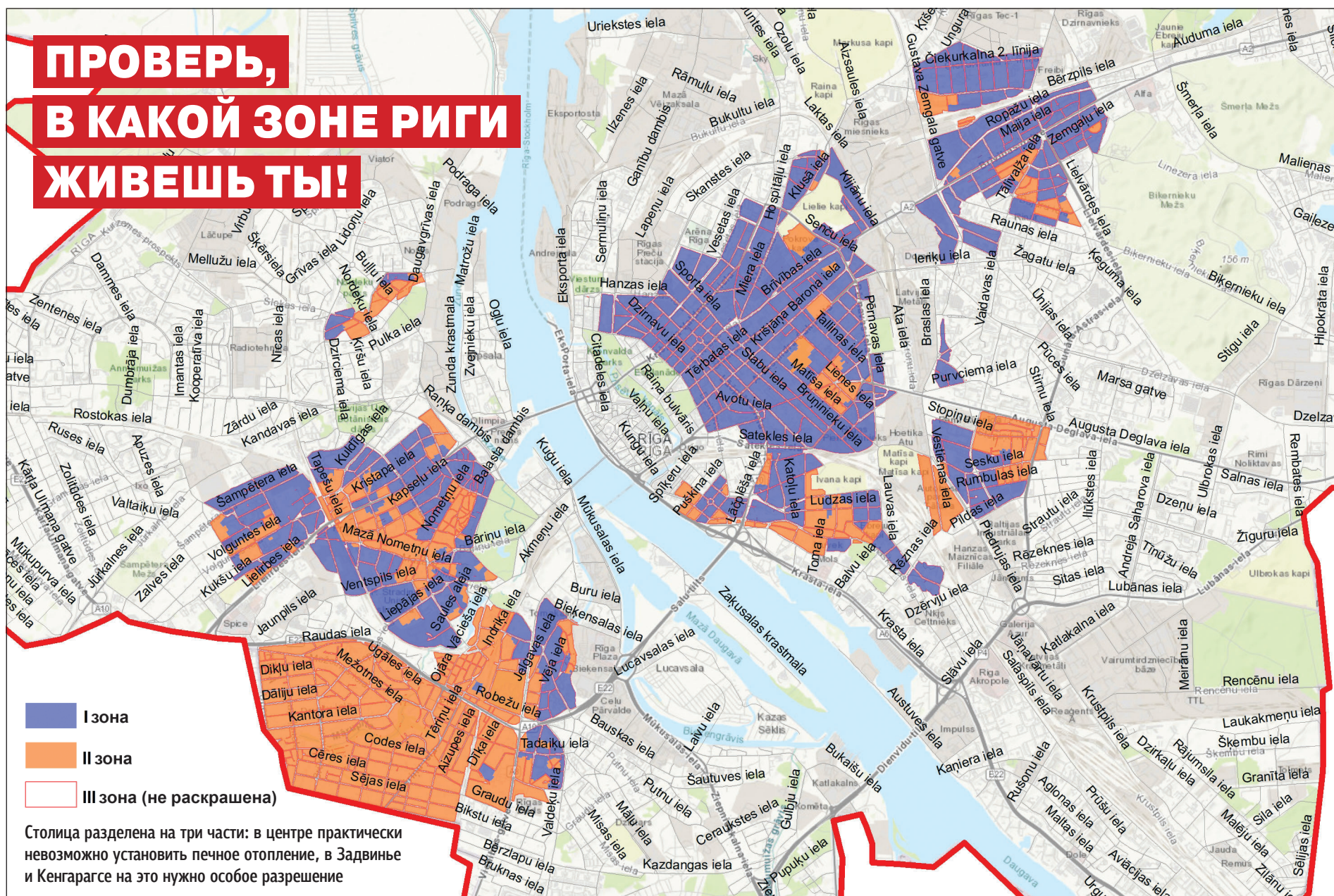
16. Решение Комиссии о согласовании вида производства тепловой энергии действует в течение пяти лет.

17. Решение Комиссии можно обжаловать, обратившись к председателю Рижской думы. Решение председателя Рижской думы относительно оспариваемого административного акта или фактического действия может быть обжаловано в Административном районном суде в установленном законом порядке.

## IV. Порядок регистрации, инвентаризации, контроля и надзора за оборудованием

18. Надзор Агентства Рижского самоуправления «Рижское энергетическое агентство» (далее – Агентство) над тепловым оборудованием, находящимся на территории самоуправления, включает:

18.1. создание и ведение регистра оборудования;



18.2. контроль за соблюдением требований технического обеспечения и эксплуатации оборудования.

19. Ответственное должностное лицо Агентства вправе:

19.1. по согласованию с Собственником осуществлять доступ к оборудованию для контроля соблюдения технического обеспечения и эксплуатационных требований;

19.2. запрашивать и получать от Собственника данные о количестве оборудования, указанном в пункте 21 данных правил, а также информацию о регулярных проверках оборудования в соответствии с требованиями внешних нормативных актов в отношении пожарной безопасности и энергоэффективности зданий;

19.3. проверять соответствие сведений, включенных в реестр оборудования, обновлять сведения на основании результатов проведенных проверок, сведений из реестра Государственной службы охраны окружающей среды или сведений, полученных от Собственника.

20. Собственник или законный владелец недвижимого имущества подает в Агентство заявление о регистрации установки:

20.1. до 31 декабря 2023 г. – для установок, введенных в эксплуатацию до 30 ноября 2023 г.;

20.2. в течение месяца после начала эксплуатации установки – для оборудования, построенного или установленного после 30 ноября 2023 года.

21. Заполняя заявление, собственник или законный владелец недвижимости указывает следующие сведения:

21.1. имя, фамилия, адрес физического лица; для юридического лица – наименование, регистрационный номер, юридический адрес;

21.2. адрес местонахождения оборудования;

21.3. тип оборудования (котел центрального отопления, водогрейный котел, комбинированный котел центрального отопления и горячей воды, комнатная печь, камин, тепловой насос, другое);

21.4. год установки оборудования (если известен);

21.5. соблюдение требований экодизайна товаров (продукции) энергетического назначения;

21.6. номинальная тепловая мощность оборудования;

21.7. вид топлива установки для сжигания (газообразное топливо (кроме природного газа), природный газ, жидкое топливо (кроме дизельного топлива), дизельное топливо, древесные pellets, брикеты, другое топливо из биомассы с низким содержанием влаги, древесная щепа, дрова, биомасса, топливо, уголь, другое);

21.8. отапливаемая площадь.

22.1. по запросу Агентства владелец обязан предоставлять информацию о регулярных проверках оборудования в соответствии с требованиями внешних нормативных актов в отношении пожарной безопасности и энергоэффективности зданий;

22.2. предоставлять ответственному должностному лицу Агентства доступ к оборудованию для контроля соблюдения технических и эксплуатационных требований и проверки работы системы;

22.3. предоставлять данные об оборудовании по запросу Агентства в соответствии с объемом информации, указанном в пункте 21 обязательных правил;

22.4. направить в Агентство уведомление об изменении сведений, указанных в техпаспорте оборудования (реконструкция, замена оборудования, изменение типа оборудования и т.п.) не позднее, чем в течение одного месяца после внесения изменений, с указанием изменений изготовлено и дата его изготовления.

## V. Контроль за соблюдением обязательных правил и административная ответственность за несоблюдение обязательных правил

23. За несоблюдение требований, указанных в пунктах 8, 9, 10, 11, 20 и 22 обязательных правил на физических

лиц налагается предупреждение или штраф в размере до 70 штрафных единиц, на юридические лица налагается предупреждение или штраф в размере до 280 штрафных единиц.

24. Должностные лица Агентства ведут производство по делу об административном проступке в связи с несоблюдением требований, указанных в пунктах 8, 9, 10, 11, 20 и 22 обязательных правил, до рассмотрения дела об административном проступке.

25. Решения должностных лиц, указанные в пункте 24-м данных правил, могут быть обжалованы у директора Агентства.

26. Дело об административном нарушении рассматривает Административная комиссия Рижской думы.

## VI. Заключительные вопросы

27. Пункт 9-й настоящих обязательных правил вступает в силу с 1 января 2023 года.

28. Решения Комиссии по согласованию выбора вида производства тепловой энергии, предусматривающего использование жидких видов топлива, принятые до 31 декабря 2022 года, действуют до истечения срока, указанного в них.

29. Пункт 10-й настоящих обязательных правил вступает в силу с 1 января 2025 года.

30. Решения Комиссии об утверждении выбора вида производства тепловой энергии с использованием ископаемых видов топлива, за исключением угля и жидкого топлива, принятые до 31 декабря 2024 года, остаются в силе до истечения срока действия, указанного в них. **B**

# «ПОЧЕМУ В СЧЕТЕ ПОЯВИЛАСЬ НОВАЯ СТРОЧКА?»

Важные изменения для собственников квартир: арендная плата за землю заменена платой за пользование землей



«Сегодня мы получили очередной счет от домоуправления, – пишет Сандра из Риги. – Обнаружили в нем новую колонку «Плата за пользование землей». Это единовременная плата или ее нужно будет вносить каждый месяц?»

В Минюсте «Делаем вместе!» пояснили, что собственники квартир с 1 января 2022 года вместо счетов за аренду хозяйской земли под домом действительно будут получать счета за так называемое законное использование земли. Размер такой платы составляет 4% годовых от кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в пользовании дома.

Новый порядок оплаты хозяйской земли под домами вступает в силу в три этапа, в зависимости от ситуации:

- С 1 января 2022 г. во всех случаях, когда дом стоит на хозяйской земле и между жителями и собственником участка нет действующего договора аренды или решения суда по арендной плате;
- С 1 января 2023 г. во всех случаях, когда между жителями и собственником участка на 1 января 2022 г. имелся действующий договор аренды или решение суда;
- С 1 января 2024 года в случаях, когда дом расположен на земле публичного лица (государства или местного самоуправления). **В**

## Факт

К концу 2021 года в отношениях принудительной аренды земли состояли собственники почти 111 000 квартир в 3677 жилых домах. Эти дома стояли на 7354 земельных участках, принадлежащих другим лицам.



## КАК И КОМУ ПЛАТИТЬ?

Есть вопросы о новом порядке платы за пользование землей? На них отвечают специалисты Министерства юстиции.

**Частный дом (например, гараж) находится на государственной земле. Как в таком случае урегулируются отношения раздельной собственности до 1 января 2024 года?**

– До 1 января 2024 года отношения таких сторон не меняются и решаются в прежнем порядке, в соответствии с правилами Кабинета министров № 350 «Правила об аренде и праве на застройку земли публичного лица». К 2024 году будут разработаны новые нормативные акты Кабинета министров, которые, в том числе, будут предусматривать случаи, когда государство сможет требовать меньшую плату за землю под домами и другими строениями, чем это требуется по закону.

**Срок действия договора аренды земли между собственником земли и многоквартирным домом истекает 1 июня 2022 года. С какого момента в данном случае вступает в силу новый порядок оплаты пользования землей?**

– В случаях, когда срок действия договора приходится на период между началом и концом 2022 года, дом может перейти на новую плату только с 1 января 2023 года. В таких случаях Минюст призывает стороны согласовывать продление договора до конца 2022 года, чтобы не вступать в лишние споры.

**У нашего дома есть действующий договор аренды земли, который предусматривает арендную плату в размере менее 4% годовых от кадастровой стоимости земли. Получается, с 2023 года плата для нас обязательно повысится до 4%?**

– Реформа не исключает права собственников квартир и хозяина земли прийти к соглашению о другом размере платы за пользование землей, который будет меньше или больше установленного законом. Так что с 2023 года в таких случаях можно будет договориться о более низкой плате, если землевладелец на это согласится. Однако, если землевладелец больше не захочет

взимать более низкую плату, то жителям придется платить установленные законом 4%.

Также стороны могут договориться о более высокой плате, чем требуется по закону. Данная возможность предусмотрена для тех случаев, когда на земельном участке находятся строения, принадлежащие как самому землевладельцу, так и третьим лицам. В таких ситуациях, например, собственник земли может своими силами содержать в порядке всю территорию общего пользования (стрижка газона, уборка снега, содержание подъездных путей и т. д.), а собственник отдельно стоящего здания может по доброй воле платить более высокую плату за пользование землей, зато не беспокоиться о ее содержании.

**В нашем доме никогда не было договора принудительной аренды, не было и решения суда. Получается, что теперь, после вступления в силу нового порядка, владелец больше не сможет требовать с нас плату за аренду в прошлом?**

– Реформа принудительной аренды не влияет на права землевладельца в прошлом. То есть, если собственник земли вспомнит о своем праве требовать арендную плату задним числом через суд, то он сможет это сделать. В это время все будет зависеть от срока исковой давности, в одних случаях собственники могут требовать плату за 10 истекших лет, в других случаях – только за три года.

**Наш многоквартирный дом стоит сразу на трех хозяйских участках (каждый участок имеет свой раздел земельной книги). Как в таких случаях платить за пользование землей?**

– Если одно самостоятельное здание расположено на трех земельных участках, возникает три случая правовых отношений в рамках раздельной собственности. Это означает, что владелец каждого участка земли должен получать плату в размере 4% от кадастровой стоимости земли, которая находится в пользовании дома. С другой стороны, если годовая плата за каждый участок не достигает 50 евро, то жители должны будут заплатить каждому собственнику именно 50 евро в год.

**Наш дом стоит на одном участке, но он принадлежит 15 совладельцам. Может**

**ли каждый из землевладельцев взимать с нас как минимум 50 евро в год за пользование участком?**

– Нет, минимальная плата за использование земли не зависит от количества совладельцев одного участка под вашим домом. За один участок земли можно взимать только 4% от кадастровой стоимости участка или 50 евро в год в тех случаях, когда эта кадастровая стоимость меньше 50 евро.

**Может ли владелец земли отказаться от минимальной платы?**

– Оплата законного пользования землей является юридическим обязательством владельцев квартир. Обязательство предусматривает право кредитора на получение исполнения. Но в гражданском праве нет (и не должно быть) инструментов, которые заставляли бы собственника земли получить такую плату против его воли. Так что, поскольку законные права пользования землей являются частью гражданского права и подчиняются его общим понятиям, землевладелец действительно может отказаться принимать минимальную плату. Правда, ясно, что такие случаи не будут массовыми.

**Земельный участок под нашим домом находится в совместной собственности нескольких лиц. Что делать, если нам, собственникам квартир, не удастся связаться с некоторыми совладельцами земли? Ведь получается, что мы не можем перечислить им полагающуюся часть платы за пользование землей!**

– Собственники квартир или управляющий не могут нести ответственность за пассивность землевладельца. Если с землевладельцем невозможно связаться, это является задержкой кредитора, за которую несет ответственность сам кредитор. В таких случаях собственник дома или домоуправ может заплатить тем совладельцам земельного участка, с которыми может связаться, а оставшуюся часть платы может удержать в течение трех лет. Это нужно, чтобы все-таки перечислить деньги собственникам, если они появятся. Через три года срок обязательств по оплате за соответствующий период времени истекает. Другими словами, если собственник земли где-то пропал в течение 10 лет, то плату он сможет затребовать только за последние три года. **В**