

# Делаем ВМЕСТЕ!

## ДЕНЬГИ НА ВЕТЕР

Стр. 12

Как долго хранить квитанции и чеки за коммунальные услуги, чтобы тебя не посчитали должником?

## «НЕ МОГУ ДАЖЕ ПОМЫТЬ РЕБЕНКА!»

В доме слабый напор воды. Что делать жителям, чтобы ситуация улучшилась?

Стр. 5

№4 (164), апрель 2022

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

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

# ВАМ НА КАКОЙ ЭТАЖ?



С 1 апреля в стране действуют строгие требования к лифтам: не придется ли нам ходить пешком?

Стр. 10–11

## КТО БУДЕТ ПЛАТИТЬ ЗА ГАЗ ВДВОЙНЕ?

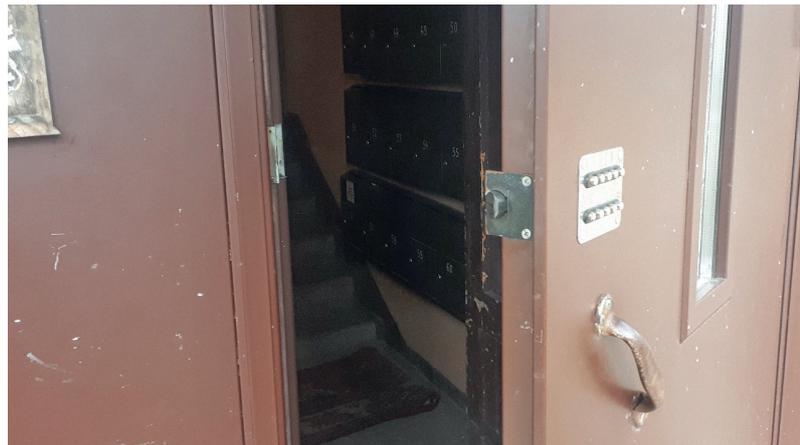
Владельцев квартир просят проверить наличие договора на поставку голубого топлива! Новые правила могут их разорить

Стр. 2



# ДОМОУПРАВЛЕНИЕ ВЫРЕЗАЛО ЗАМОК ОБЩЕЙ ДВЕРИ!

**Жители недовольны действиями мастеров: теперь двери на лестничной клетке стоят нараспашку**



**Почему для того, чтобы высверлить общий замок из двери, домоуправлению не требуется разрешение общности собственников квартир, а новый замок без протокола общего голосования не установить? Разбираемся в остром вопросе.**

«Живу в 12-этажном доме в районе Кенгарагс, – пишет наш читатель. – На лестничных клетках у нас есть два отдельных коридора, в каждом по шесть квартир. Много лет назад жители за свои деньги установили в этих коридорах двери с замками, раздали соседям ключи. Вчера я пришел с работы, достал ключи, чтобы открыть общие двери к квартирам, и понял, что открывать нечего: замка нет, вместо него просто дырка.

Сегодня я нашел в почтовом ящике бумагу от домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* «О содержании помещений общего пользования в соответствии с правилами пожарной безопасности». В бумаге написано, что в доме планируется проверка пожарной безопасности, в ходе которой в принудительном порядке будут открыты и демонтированы замки в коридорах.

Интересно, собирается ли *Rīgas namu pārvaldnieks* поставить новые замки, соответствующие требованиям пожарной безопасности?»

Ситуацию комментирует представитель *Rīgas namu pārvaldnieks* Кристс Лейшкалнс:

– Государственная пожарно-спасательная служба (ГПСС) регулярно проводит проверки в домах большой этажности. Если инспектор находит нарушение, то выдает нам, домоуправлению, предписание это нарушение ликвидировать.

Одно из таких распространенных нарушений, это наличие старых замков в дверях коридоров. Если замки нельзя открыть в течение трех секунд, считается, что они мешают эвакуации жителей в случае пожара.

Когда мы получаем предписанием от ГПСС, то обязаны выполнять его без всякого согласования с владельцами квартир. В данном случае мастера домоуправления должны были вырезать старые небезопасные замки.

– Будет ли домоуправление устанавливать новые замки, соответствующие правилам пожарной безопасности?

– Если для выполнения предписания ГПСС нам не нужно согласие собственников квартир, то установить новые замки без их решения мы не можем, поскольку речь идет о расходовании общих средств дома. Жителям надо провести собрание или опрос и проголосовать за то, чтобы домоуправление потратило часть их общих накоплений на новые замки на каждом этаже.

– Вы же понимаете, что это невозможно: одним жителям нужны замки, другие считают их пустой тратой денег. Как быть, если нужно количество голосов собрать не получается?

– Да, такая проблема действительно существует. На практике жители одной лестничной клетки или одного этажа могут договориться между собой о покупке и установке безопасного замка. Они должны будут собрать между собой деньги на замок и выбрать фирму-установщика.

– Какая гарантия, что мастера домоуправления потом не придут и не вырежут этот новый замок?

– Если замок соответствует требованиям пожарной безопасности, домоуправление не станет его снимать, даже если он установлен без общего решения собрания собственников квартир. **B**

## БАЛКОННЫЙ ВОПРОС

**Эксперт: «Мы проводим в микрорайонах Риги только отдельные проверки по жалобам или заявлениям жителей»**

**По столице прошел слух о том, что самоуправление начинает большую проверку балконов и лоджий: в случае незаконного остекления владельцам квартиры дают время на устранение нарушений, а если это не сделано, то выписывают штраф. Мы выяснили, что происходит.**

«На днях мы с соседями получили письма от управляющего, который сообщает о намерении провести небольшой ремонт балконов. У большей половины дома балконы застеклены без разрешения, могут ли нас принудить снять остекление?» – спрашивает Анастасия.

Как пояснили в Департаменте развития Рижской думы, принудить жителей снять остекление могут только инспектора самоуправления, которые контролируют законность строительства на территории города.

Замначальника отдела контроля строительных объектов департамента Аяя Мельникова пояснила, что на данный момент плановые проверки остекления лоджий проходят только в центре города.

– Плановые проверки в серийных квартирах столичных микрорайонов мы начнем только с января 2023 года. Напомню, что на время пандемии проверки с целью выявить незаконное строительство были полностью приостановлены. В 2021 году их возобновили, но ведутся они пока только в историческом центре Риги. Там проверяют в основном то, насколько фасады домов соответствуют проекту. Застекленных лоджий в историческом центре Риги практически нет, выявленные нами нарушения касаются, например, размещения на фасаде кондиционеров, вентиляционных устройств или спутниковых антенн.

– Кому из владельцев серийных квартир следует бояться таких проверок?

– Тем жителям, которые застеклили свою лоджию или проводили какие-то другие капитальные перепланировки в квартире без согласования и спецпроекта.

– В 2022 году проверяющие к ним не нагрянут?

– Сейчас мы проводим в микрорайонах Риги только отдельные проверки по жалобам или заявлениям жителей.

– И часто поступают такие жалобы?

– Специальной статистики по таким жалобам мы не ведем, но получаем их регулярно. Не всегда они касаются лоджий, на них жалуются гораздо реже. В основном жалуются жильцы, недовольные внешним видом фасада или активностью соседей, которые ведут строительные работы по застеклению лоджий или перепланировке квартиры, шумят и создают определенные неудобства. На такие заявления мы вынуждены реагировать и проверять, все ли проходит в рамках закона. **B**

## КТО ЗАПЛАТИТ ВДВОЙНЕ?

**Проверьте, есть ли у вас договор на поставку газа! Если документа нет, плата резко увеличится**

**Администрация предприятия *Latvijas gāze* обратилась к жителям страны с важным предупреждением: проверьте свой договор на поставку голубого топлива. Если вы получаете услугу в рамках так называемой последней гарантированной закупки, то уже в следующем месяце плата за услугу может удвоиться.**

Согласно данным Комиссии регулирования общественных услуг (Регулятор), на данный момент в Латвии зарегистрировано 29 предприятий, которые имеют право торговать природным газом. Среди них как крупные (*Latvijas gāze*, *Latvenergo*), так и совсем небольшие и малоизвестные (*Rīgas gāze*, *Juglas jauda* и т.п.).

Понятно, что при таком множестве торговцев возможны накладки: маленькая фирма закроется, и клиенты останутся без газа. Для того, чтобы это не случилось, в Латвии введен механизм последней гарантированной доставки газа (ПГД). Он предусматривает, что в случае неприятностей клиенты не останутся без голубого то-

плива: поставки газа им обеспечит *Latvijas gāze*.

Подразумевалось, что клиенты, в том числе, и владельцы квартир, смогут пользоваться ПГД только шесть месяцев. За это время они должны сознательно выбрать поставщика газа и заключить с ним договор. Но практика показала, что жители не торопятся перезаключать договора и годами спокойно получают газ в рамках ПГД от *Latvijas gāze*.

«Однако только что в правила Кабинета министров № 78 «Правила о торговле и использовании природного газа» внесены поправки, – сообщили нам в *Latvijas gāze*. – Теперь жители,

которые будут пользоваться газом без договора больше, чем шесть месяцев подряд, должны будут оплачивать услугу вдвойне».

Для того, чтобы плата за газ не увеличилась, пользователям всего-навсего нужно заключить договор. В качестве поставщика можно выбрать любого торговца газом, в том числе, *Latvijas gāze*, которое все это время обеспечивало клиенту гарантированную поставку.

Договор с *Latvijas gāze* можно заключить электронно, авторизовавшись на сайте предприятия (<https://ligumi.lg.lv/lv/auth>). Если договор будет заключен до 15 числа, то он вступит в силу уже с 1 числа следующего месяца. Если же договор заключен с 16 числа, то он вступит в силу только через месяц, также с 1 числа. **B**

# ДОЛГОЖДАННОЕ СОБЫТИЕ НА УЛИЦЕ ДАУГАВГРИВАС

В многоквартирном доме был модернизирован лифт, который не работал более 20 лет!

Работы организовало домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs*

В доме по ул. Даугавгривас, 74А в Риге состоялось долгожданное событие: запущен модернизированный лифт. Старый лифт в доме остановился более 20 лет назад, когда неизвестные злоумышленники украли его двигатель. С тех пор жители 108-квартирного дома поднимались по лестнице пешком. Конечно, установка нового лифта стала для них значительным событием.

Майга, старшая по дому, рассказывает, что большинство ее соседей – пожилые люди:

– Конечно, им было очень тяжело подниматься на верхние этажи без лифта. Пенсионеры просто не выходили лишней раз из дома.

Восстановление лифта оказалось непростой задачей. Поскольку шахта имеет нестандартный размер, кабину лифта пришлось индивидуально заказывать в Скандинавии. Но фирма *Kone lifti Latvija* доказала, что неразрешимых задач для нее не существует, и 13 апреля лифт был запущен.



У дома по ул. Даугавгривас, 74А вообще сложная судьба. Он сменил нескольких управляющих, но ни один не сумел привести здание в порядок или хотя бы остановить его разрушение. Наконец собственники квартир доверили управление предприятию *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

– После этого был проведен первый этап ремонта крыши, – рассказывает Майга, – прямо сейчас в доме начинается замена стояков.

У дома еще много планов, готов даже проект его полной реновации, жители рассчитывают получить на эти цели грант финансового учреждения *Altum*. Но многие проблемы приходится решать на ходу, еще до утверждения проекта. Например, при проверке выяснилось, что в несущих конструкциях дома появились трещины и теперь необходимо устанавливать стяжки.

– Только после стягивания дома можно говорить о его дальнейшем утеплении, – говорит Александр Саковский, представитель *Rīgas namu apsaimniekotājs*.



Собственники квартир с большой надеждой смотрят на самоуправление. Ведь Рижская дума предлагает квартировладельцам существенную помощь в выполнении аварийных работ, нужно лишь подать проект и заявить свое участие в программе. Софинансирование особенно нужно таким домам, как по ул. Даугавгривас, 74А.

– Все 108 квартир нашего дома – однокомнатные, – рассказывает старшая по дому, – понятно, что здесь живут люди с совсем небольшими доходами.



Представители *Rīgas namu apsaimniekotājs* Александр Саковский, Игорь Трубка и старшая по дому Майга

Но желание привести свой дом в порядок значит даже больше, чем наличие накопительного фонда. Например, модернизация лифта стоила жителям около 44 000 евро, но при помощи домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs* они смогут расплачиваться за работы постепенно.

Ежемесячная плата за лифт составляет примерно 0,30 евро с квадратного метра жилплощади. Рассрочка позволяет растянуть оплату на три года. Тем временем в доме можно будет планировать и проводить другие ремонтные работы. **В**

✓ Как нужно обслуживать жилье?  
✓ Кто заплатит за ремонт?  
✓ Какие права есть у жителей?  
✓ Почему растут тарифы?  
Обо всём этом — на нашем портале [www.vmeste.lv](http://www.vmeste.lv)!

**Промышленный альпинизм**  
**Герметизация швов**

**A & A**

**SIA A&A**  
Рига, ул. М.Нометню, 35  
29209399 O [ale@parks.lv](mailto:ale@parks.lv)

Akciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**

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

Рига, ул. Гоголя, 5, телефон 67893079, [info@rna.lv](mailto:info@rna.lv)

Радиаторы **“KERMI”** Германия скидка 25% от цены в магазине!

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

**SIA SANREMS**

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

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

## ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

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

**Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 18 мая**

**Делаем Вместе!**

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

Рег. номер: 000703294  
Телефон: 29172377

<http://www.vmeste.lv>  
Э-почта: [info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv)  
Rīga, Gogoļa iela 5, LV-1011  
Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих  
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 20 000

# КТО ОТВЕТИТ ЗА НАКРУТКИ?

## Управляющий поменял методику оплаты вывоза мусора, жители недовольны ростом счетов

Лиене ВАРГА

**Может ли управляющий сам, без согласования с владельцами квартир, поменять методику оплаты коммунальных услуг? Этим вопросом задались рижане, которые неожиданно обнаружили рост платы за вывоз мусора.**

### Хочу знать, кто прав!

«Нашим домом управляет компания *Latvijas namsaimnieks*, и я очень недовольна порядком начисления платы за вывоз мусора. Раньше все жители нашего дома платили за мусор в соответствии с количеством задекларированных лиц: если семья большая, она платила больше, а если речь шла об одиноком человеке, он платил меньше.

Но после того, как наш дом переняла компания *Latvijas namsaimnieks*, порядок оплаты мусора внезапно переменялся. Теперь каждая квартира платит поровну, получается несправедливо: что многодетная семья, что одинокий пенсионер должны выкладывать за вывоз мусора одинаковую сумму.

Я хочу знать, имел ли управдом право поменять порядок оплаты вывоза мусора, не поставив в известность нас, владельцев квартир?» — пишет рижанка Мария.

### Правила: оплата — по числу задекларированных лиц

На вопросы отвечает юрист Виктор Куриньш:

— Первичная методика оплаты вывоза мусора во всех многоквартирных домах Латвии определяется правилами Кабинета министров №1013 «Порядок, в котором владелец квартиры в многоквартирном жилом доме расплачивается за услуги, связанные с использованием жилой собственностью». В 17-м пункте этих правил сказано, что за обслуживание бытовых отходов жители дома должны расплачиваться пропорционально числу лиц, задекларированных в квартире.

— **А если в квартире вообще нет задекларированных лиц?**

— В таком случае владелец жилища должен оплачивать вывоз мусора как за одного задекларированного человека.

### Решение за общностью владельцев квартир

— **Этот порядок оплаты вывоза мусора можно менять?**

— Совершенно верно. Правила №1013 относятся в первую очередь к домам, которые не переняты собственниками с баланса самоуправления. После того, как в доме появляется общество собственников или уполномоченное лицо, которое перенимает права управления домом,

владельцы квартир имеют право общим решением поменять методику оплаты вывоза мусора.

— **А можно ли поменять методику оплаты вывоза мусора в доме, который еще не перенят собственниками квартир?**

— Да, в соответствии с Законом о приватизации владельцы квартир могут сделать и это. Но пока они не приняли общее решение, управляющий обязан применять методику, описанную в правилах №1013.

### «Мы Янису Янсонсу доверяем!»

— **Наша читательница Мария жалуется, что управляющий перенял дом и самостоятельно поменял методику распределения платы за вывоз мусора. Имел ли он право так поступить?**

— Тут важно понимать, что в соответствии с Законом о квартирной собственности (статья 16) общность владельцев квартир имеет право решать любой вопрос, который касается общей собственности дома. Обычно для этого в доме проводят общее собрание или опрос, и решение считается принятым, если за него проголосовало более 51% владельцев квартир.

— **Значит, в случае с нашей читательницей управляющий не имел права самостоятельно принимать решение о смене методики и навязывать жителям свое видение?**

— Не торопитесь, этот вопрос сложнее, чем кажется. В той же 16-й статье Закона о квартирной собственности говорится, что общность владельцев квартир может уполномочить отдельное лицо принимать за него решения по отдельным вопросам.

— **Это что же, какое-то уполномоченное лицо сможет принимать решение по дому вообще без согласия общности собственников квартир?**

— Не совсем так, и не «какое-то уполномоченное лицо». Сначала общность собственников квартир все-таки должна проголосовать за то, чтобы передать, скажем, старшему по дому Янису Янсонсу право принимать решение об определении методики расчетов за вывоз мусора. Это значит, что мы Янису Янсонсу осознанно доверяем в этом вопросе и уверены, что он нас не подведет.

Только после того, как мы, собственники квартир, проголосуем за это большинством голосов, Янис Янсонс действительно сможет менять методику расчетов, ни с кем не советуясь. У него на это будут нужные полномочия от общности собственников квартир.



### «Решай вместо нас!»

— **Но Мария говорит, что никакого отдельного голосования по вопросу оплаты мусора в доме не было!**

— Это также не значит, что управляющий злостно нарушает правила. В Законе об управлении жилыми домами, статья 11-я, говорится, что общность собственников квартир может уполномочить управляющего принимать отдельные решения вместо квартировладельцев и указать это отдельным пунктом в договоре управления. Если за это проголосовало простое большинство собственников квартир, управляющий становится для жителей таким же уполномоченным лицом, как Янис Янсонс из примера, приведенного выше.

— **А как узнать, есть ли в нашем договоре с домоуправлением такой пункт?**

— Нужно запросить у управляющего договор, который должен храниться в домовой книге и выдаваться собственнику квартиры по первому же запросу.

— **Получив от общности собственников полномочия, управляющий сможет принимать любые решения вместо нас, владельцев квартир?**

— Нет, только те решения, которые четко сформулированы в протоколе голосования владельцев квартир. То есть в протоколе (или утвержденном договоре) должно быть четко указано, например, что мы поручаем управляющему «принимать решения о смене методики распределения платы за коммунальные услуги».

### Защита от мошенников

— **Не может ли случиться так, что жители по наивности дадут управляющему широкие полномочия, а он возьмет и продаст часть дома или земли?**

— Не беспокойтесь, наши законодатели неглупые люди и потому предусмотрели защиту жителей от обмана.

В Законе о квартирной собственности (статья 16-я) говорится, что остаются важные вопросы, которые могут решать только сами собственники квартир (то есть они не могут передать право решения этого вопроса уполномоченному лицу — прим. ред.). В том числе, это решения о продаже или изменении общей собственности дома. Такие вопросы можно решать только голосованием общности квартировладельцев дома. **B**

### Что говорит закон?

Только общность собственников квартир имеет право принять решение о/об:

- изменении части общей собственности (увеличение, уменьшение);
- установлении порядка пользования общей собственностью среди владельцев квартир;
- порядке реставрации или перестройки элементов общей собственности жилого дома; которые находятся в границах отдельной квартирной собственности;
- установлении и отмене права первой руки собственников квартир (при выкупе собственности);
- выдаче полномочий и их отзыве;
- ограничении права пользования с соблюдением требований нормативных актов, в том числе в отношении подключения, строительства или переноса водопроводных, канализационных и общих электронных сетей, а также электрических, газовых и тепловых устройств;
- передаче в пользование части общей собственности;
- форме управления общей собственностью;
- всех или отдельных работах по управлению, порученных управляющему домом, и отзыве данных ему поручений;
- установлении затрат на управление жилым домом и порядке их оплаты;
- изменении площади общих помещений, находящихся в общей собственности;
- других вопросах, которые решением общности владельцев квартир могут быть решены только путем общего голосования собственников.

Из Закона о квартирной собственности

# «НЕ МОГУ ДАЖЕ НОРМАЛЬНО ПОМЫТЬ РЕБЕНКА!»

**Что делать, если в доме плохой напор воды? С этим вопросом сталкиваются сотни рижан, но только единицам удается решить его оперативно и без нервных затрат.**

## «Даже стиральная машина отключается...»

«В моей квартире очень слабый напор воды, – рассказывает участница группы *antiRNP* в социальной сети *Facebook*. – Если включить только один кран, то вода течет средней струей, а вот если одновременно смыть воду в унитазе, то струя становится совсем тонкой. Стиральная машина периодически выключается, потому что ей не хватает давления воды.

Мы с соседями жаловались в домоуправление, нам прислали сантехников с целью зафиксировать документально плохой напор воды. Я при мастерах включила кран на кухне, мне ответили: «Да, вода течет средней струей, но она же есть».

Короче говоря, аварийную ситуацию в квартире женщины мастера не зафиксировали и ничего ремонтировать не стали.

«На словах сантехники сказали, что стоило бы поменять стояки, но эту работу должны оплачивать сами собственники квартир, – продолжает хозяйка жилища. – Что мне делать? Я даже ребенка нормально помыть не могу! Мы каждый месяц сдаем на ремонтные работы по 17 евро, разве домоуправлению этого не достаточно для проведения ремонта?»

## «Воды по вечерам вообще нет!»

Рижане откликнулись на жалобу и рассказали свои истории. Например, Константин Суворов признал, что не может решить похожую проблему вот

уже 20 лет: «Я живу на пятом этаже, воды по вечерам нет вообще, днем горячая вода еле-еле доходит. Сантехники домоуправления предлагают провести работы за мой счет, просят за замену стояка в квартире 300 евро плюс стоимость материалов».

Такую же ситуацию в своей квартире наблюдает Инесе Муцениеце: «Мы годами страдаем от того, что в ванной комнате нет воды. Две стиральные машины перегорели из-за недостаточного напора воды. Сходить в душ невозможно, потому что более-менее нормальный напор воды наблюдается только в горячем кране. Домоуправление, конечно же, ничем не помогает».

## «Все работы – только за ваши средства»

Более опытные рижане делятся своим видением решения проблемы. Инесе Лиепиня-Закирова пишет: «К сожалению, скорее всего, дому нужно менять стояки и лежаки. Жителям просто некуда жаловаться на отсутствие помощи от домоуправления, поскольку дом со всеми коммуникациями является их собственностью и *Rīgas namu pārvaldnieks* является всего-навсего обслуживающей организацией».

Инесе Лиепиня-Закирова напоминает основные требования закона: для того, чтобы начать замену стояков в доме, владельцы квартир должны провести общее собрание или опрос и большинством голосов принять соответствующее решение: «Конечно, все работы – только за ваши средства. Конечно, вас очень жаль, потому что ситуация грустная...»

Ищите в доме активных людей или начинайте сами заниматься организацией общего ремонта, и пусть все получится!».

## Требуйте план!

Опытный старший по дому Антоний Вуйчик рассказал пошагово, как организовать замену стояков в своем доме:

– Конечно, первое, что жителям надо сделать, это настоять на обследовании дома. Может быть, проблема заключается в плохой работе или недостаточной мощности водного насоса.

Но если дело все-таки в «заросших» стояках, то для начала я советую получить от домоуправления сведения о ремонтных накоплениях дома и о ремонтном плане на ближайшие годы.

Для этого любому собственнику квартиры достаточно подать заявление управляющему с просьбой предоставить смету на обслуживание в 2022 году и план ремонтных работ. Если речь идет о клиентах *Rīgas namu pārvaldnieks*, то план ремонтных работ в своем доме можно найти, зарегистрировавшись на сайте *e-parvaldnieks.lv*.

Теперь предположим, что вы получили план и видите, что у дома есть накопленные средства. Однако домоуправление в своем плане ремонтных работ на 2022 год и далее указывает, что хочет потратить ваши деньги не на замену стояков, а, к примеру, на косметический ремонт лестничных клеток.

Понятно, что лестничные клетки могут подождать, стояки – более важный для дома вопрос. С тем, чтобы добиться замены стояков, владельцы квартир могут провести опрос или общее собрание и проголосовать за смену приоритетов в ремонтном плане. В протоколе голосования надо указать, что вы поручаете домоуправле-



нию в первую очередь организовать в вашем доме именно замену стояков.

Лучше всего такое голосование проводить осенью, до середины ноября, когда у владельцев квартир официально имеется право оспорить составленный домоуправлением ремонтный план на следующий год (ремонтный план на следующий год должен быть опубликован домоуправлением до 15 октября, после чего жителям дается 45 дней на его обсуждение и внесение одобренных общим собранием поправок – *прим. ред.*).

Однако добросовестное домоуправление примет и то решение жителей, которое было принято весной.

## Как накопить и правильно потратить деньги?

– Если же вы выяснили, что у дома вообще нет нужных накоплений, – продолжает старший по дому, – то решением общего собрания можно поручить управляющему составить смету ремонтных работ и необходимых взносов в накопительный фонд дома. Пусть рассчитает, как жителям по возможности скорее – например, за два-три года – накопить нужные для ремонта средства.

Замена стояков – очень дорогое мероприятие. Так что из личного опыта скажу, что лучше всего проводить его по трехстороннему договору (между уполномоченным лицом собственников квартир, домоуправлени-

ем и строительной фирмой – *прим. ред.*). Решение о том, что работы будут выполняться не самим домоуправлением, а именно по трехстороннему договору под присмотром самих жителей, тоже принимает общее собрание собственников квартир.

Трехсторонний договор хорош тем, что владельцы квартир могут сами найти фирму-исполнителя работ, которая предложит им хорошие цены, говорит Вуйчик:

– Не знаю, как теперь, но еще два-три года назад так можно было сэкономить до 30% от стоимости ремонта.

Еще один плюс трехсторонних договоров в том, что замену стояков можно выполнять постепенно. Например, накопили вы в прошлом году, условно говоря, 10 тысяч евро и тут же вкладываете их в замену коммуникаций в первом подъезде. Жители там сразу начинают нормально получать воду, не дожидаясь, пока дом накопит все 50–60 тысяч, нужные для полной замены труб. К тому же, сантехнические работы в Латвии постоянно дорожают, так что есть смысл выполнять их как можно оперативней.

Но честно скажу, – завершает свой рассказ Антоний Вуйчик, – что без активных жителей провести замену стояков в доме очень сложно. Собственники квартир сами должны быть заинтересованы повысить качество водоснабжения и сэкономить деньги на ремонте, иначе история с плохим напором будет тянуться вечно. **В**

# СЧЕТЧИКИ: КАК ИЗБЕЖАТЬ ПУТАНИЦЫ?

**В связи с режимом чрезвычайной ситуации, который действовал в Латвии с 11 октября 2021 года по 28 февраля 2022 года, у жителей возникают вопросы о сроках верификации квартирных счетчиков воды.**

«Домоуправление прислало мне напоминание о том, что срок верификации моих квартирных счетчиков воды истек 18 марта 2022 года и мне нужно пригласить мастеров для замены этих приборов, – пишет Зайда Петровска из Агенскалнса. – Я обзвонила несколько фирм и выяснила, что верификация счетчиков сейчас стоит от

14 евро, если устанавливать старый, уже бывший в использовании счетчик. Если же устанавливать полностью новый счетчик, то это стоит 28 евро.

У меня в квартире четыре счетчика, в связи с общим подорожанием сейчас у меня нет средств на их замену. Правда ли, что в связи с тем, что в Латвии зимой действовала чрезвычайная ситуация, я могу отложить замену счетчиков на три месяца?»

В Министерстве экономики подтверждают, что правила Кабинета министров № 1013 действительно позволяют продлить сроки верификации счетчиков воды из-за чрезвычайной ситуации. Разберемся, как это работает.

■ **Что делать, если срок годности квартирного счетчика воды закончился до или во**

**время чрезвычайной ситуации, которую Кабинет министров объявил из-за эпидемии или пандемии?**

В таком случае владелец квартиры должен верифицировать счетчик в течение трех месяцев после завершения чрезвычайной ситуации. Чрезвычайная ситуация в 2022 году завершилась 28 февраля, следовательно, срок верификации счетчиков переносится на 28 мая 2022 года. Конечно, по желанию владельца квартиры проверку и замену счетчика можно и даже следовало бы провести не в последний день этого периода.

■ **Что делать, если срок верификации счетчиков воды истек вскоре после завершения чрезвычайной ситуации, то есть после 28 февраля?**

Насчет таких счетчиков в правилах Кабинета министров № 1013 также есть четкие инструкции: если срок очередной проверки прибора завершается в течение неполных трех месяцев после завершения чрезвычайной ситуации, то этот срок продлевается таким образом, чтобы повторную проверку можно было выполнить в течение трех месяцев.

■ **Как платить за воду в период продления срока верификации счетчика?**

В нормативном акте четко сказано, что в таком случае владелец квартиры должен по-прежнему подавать показания счетчиков в домоуправление, а управляющий обязан принимать эти данные для подсчета квартплаты. **В**

# «ГЛАВНЫЙ РИСК – ДОЛГИ ЖИЛЬЦОВ!»

## Как организовать товарищество собственников квартир и привести дом в порядок?



А. ШЕВЧЕНКО

**Многие жители многоквартирных домов знают, что можно объединиться в товарищество собственников квартир. Опыт показывает, что это позволяет эффективней участвовать в управлении собственным домом. Как создать товарищество и зачем это нужно, рассказывает главный специалист Департамента жилья и окружающей среды Рижской думы Эрик Витолс.**

Собственники квартир каждого дома могут объединиться в товарищество (*dzīvokļu īpašnieku biedrība*). Как правило, это делается для того, чтобы впоследствии перенять права управления домом. Однако не надо думать, что при появлении товарищества жителям придется управлять домом самостоятельно. Нет, они по-прежнему могут заключить договор с домоуправлением, в том числе – с тем самым, которое обслуживало их дом до создания товарищества.

Но при наличии в доме такого объединения собственников квартир сотрудничество с управлением будет носить уже совсем другой характер. Именно жители в таком случае определяют, как обслуживать дом и сколько за это платить.

### Разбираемся в понятиях

– В первую очередь жителям стоит разобраться в том, что такое товарищество собственников квартир и чем оно отличается от общности собственников квартир, – говорит эксперт Департамента жилья и окружающей среды Рижской думы Эрик Витолс.

■ Товарищество собственников (*dzīvokļu īpašnieku biedrība*) – это добровольное объединение лиц, учрежденное для управления домом, но не для получения прибыли. С мо-

мента внесения в Регистр предприятий товарищество является юридическим лицом.

■ Общность владельцев квартир (*dzīvokļu īpašnieku kopība*) – это все собственники квартир, принимающие решения в доме. Многие вопросы в доме может принять только вся общность владельцев квартир. Скажем, только собственники квартир простым большинством голосов могут решать, какому домоуправлению поручить обслуживание дома. Они же большинством голосов (50%+1) могут выбрать уполномоченное лицо (старшего по дому) и определить объем его полномочий в отношениях между домом и управляющим.

Также, если дом перенят с баланса самоуправления, то плату за обслуживание в нем можно повышать только с согласия общности собственников квартир. Для сравнения, если в доме нет товарищества и он не снят с баланса

самоуправления, то повышение цены может запланировать сам управляющий. Если жители с этим повышением не согласны, то они должны будут все-таки объединиться, перенять права управления домом и найти себе другого домоуправа.

### В чем выгода?

– Почему жители должны снимать свои дома с баланса самоуправления?

– Статья 51 Закона о приватизации жилых домов государства и самоуправления говорит, что владельцы квартир любого дома в течение шести месяцев после принятия решения о начале его приватизации обязаны были собраться на общее собрание, чтобы создать товарищество собственников или заключить взаимный договор об управлении и обслуживании дома. Тем не менее требования о сроках мало кто соблюдает. Однако жители могут объединиться и теперь, спустя годы после завершения приватизации.

– Сколько всего домов в Риге имеют товарищества собственников и переняты с баланса самоуправления?

– Когда я начал работать в Рижском самоуправлении в 2002 году, на балансе Рижского

самоуправления находилось примерно 7500 домов. Сейчас таких домов осталось около 4000. Но из более чем 3000 домов, перенявших управление за последние двадцать лет, 2500 – это маленькие дома (до 15 квартир). Например, в прошлом году право управления переняли 185 домов, в том числе товарищества – около 100 домов. Активность за последние три года увеличилась.

– В чем выгода создания товарищества собственников? Коммунальные услуги жильцам обойдутся дешевле?

– Разницы в оплате коммунальных услуг нет – потребление воды фиксирует общедомовой счетчик, потребление тепла – счетчики теплового предприятия.

Но если жители не просто создают товарищество, но и поручают ему самостоятельно управлять домом, можно сэкономить на административных расходах и на ремонтных работах. В таком случае собственники квартир, проведя ценовой опрос, самостоятельно выбирают строительные фирмы с самой выгодной сметой. В то время как большое домоуправление проводит конкурс на выполнение строительных работ и обычно отдает предпочтение не самым дешевым предложениям.

### Как пройти регистрацию

– Какие должностные лица должны быть в товариществе собственников?

– Должностные лица – не совсем верный термин. Во-первых, в новом товариществе нужно выбрать членов правления. Далее следует понять, будет ли товарищество самостоятельно управлять домом. Если да, то кто-то из инициаторов создания товарищества должен взять на себя работу управляющего домом, а кто-то может вести бухгалтерию. Товарищество может нанять на работу и профессионального управляющего с соответствующей квалификацией. Но такому человеку или организации придется платить зарплату. Надо осознавать, что работа в товариществе требует времени и сил, даже некоего фанатизма. Причем зачастую работать приходится бесплатно – на общественных началах.

– Какие документы нужны для того, чтобы зарегистрировать товарищество собственников? Где его регистрируют?

– Регистрация проходит в Регистре предприятий (ул. Персес, 2, тел. 67031703, сайт: <https://www.ur.gov.lv/lv/>). Список необходимых документов указан на сайте Регистра предприятий (в разделе *Registrē/Organizāciju/Biedrība*), там же можно скачать образцы документов. Стоит регистрация недорого – 11,15 евро. Уставной капитал товариществу не нужен, ведь организация будет неприбыльной.

– Сколько человек должно состоять в товариществе, чтобы его зарегистрировали?

– Минимум два человека. Максимум – все владельцы квартир в доме.

**«Разницы в оплате коммунальных услуг у домов, перенятых в управление, по сравнению с другими домами нет. Сэкономить удастся на административных расходах и на ремонтных работах».**

## Где искать помощь?

По вопросам перенятия права управления домом, в том числе создания товарищества собственников квартир, обращайтесь к Эрику Витолсу в Департамент жилья и окружающей среды Рижской думы (тел. **67037221**, электронная почта: [eriks.vitols@riga.lv](mailto:eriks.vitols@riga.lv)).

– **Сколько времени займет создание товарищества?**

– После подачи документов в Регистр предприятий – шесть рабочих дней. Так как во время пандемии регистр прекратил очный прием, подписанные оригиналы документов можно отправить по почте. Также можно подать документы, бросив их в ящик для заявлений при входе в регистр. Можно также подать документы онлайн. Но для этого необходимо, чтобы все учредители товарищества имели электронную подпись. Мой совет инициаторам: сначала создайте товарищество вдвоем или втроем, а затем всем жильцам, кто потом захочет вступить в организацию, предложите написать заявление с просьбой принять их.

– **Допустим, товарищество создано. Оно сразу может начать управлять домом?**

– Само по себе создание товарищества еще не значит, что ему разрешено управлять домом. Например, пять инициаторов собрались, зарегистрировали товарищество, выбрали членов правления. Но чтобы перенять дом с баланса самоуправления и/или начать управлять домом, по Закону о приватизации (статья 51) товарищество должно получить соответствующие полномочия от остальных собственников квартир. Уполномочить товарищество выполнять управление домом может только общее собрание собственников квартир, причем для этого необходимо большинство голосов (50% +1). Решение собрания должно быть отражено в протоколе. Так как во время пандемии собрания запрещены, согласием жильцов можно заручиться, проведя письменный опрос путем анкетирования.

## Формы управления

– **Каким образом товарищество может управлять домом?**

– Если владельцы квартир решили взять дела дома в свои руки, то у них есть несколько вариантов:

- товарищество перенимает дом с баланса самоуправления и заново заключает договор со старым домоуправлением, в котором прописано, как товарищество будет контролировать работу домоуправления, исполнение и финансирование ремонтных работ;
- товарищество, перенимая дом в управление, выбирает другое обслуживающее предприятие, заключает с ним договор и контролирует его работу;
- товарищество перенимает дом в управление и обслуживает его своими силами. То есть самостоятельно выбирает поставщиков услуг и

исполнителей ремонтных работ и заключает с ними договоры. По статистике, таких домов немного – примерно 1/3 из перенятых жильцами. Остальные все-таки заключают договоры с обслуживающими предприятиями.

– **В третьем варианте, если товарищество само обслуживает дом, ему придется открыть счет в банке и сдавать все налоговые отчеты?**

– Да, надо будет открыть счет в банке, куда жильцы смогут перечислять коммунальные платежи, придется принять на работу бухгалтера, который будет выписывать счета. Полученные от жильцов деньги товарищество должно будет перечислить поставщикам услуг, а ремонтные накопления хранить.

– **Может ли товарищество собственников само устанавливать плату за коммунальные услуги?**

– Нет, в таком случае товарищество – только исполнитель воли собственников и ничем не отличается от любого другого домоуправления. Оно не может решать такие вопросы, как повышение платы за обслуживание дома или накоплений на ремонт. Эти вопросы решают только владельцы квартир на общем собрании большинством голосов. Например, собственники квартир на общем собрании могут проголосовать за задание товариществу – утеплить здание, починить крышу, отремонтировать фасад дома. В свою очередь члены правления товарищества выбирают исполнителей ремонтных работ и подписывают с ними договора.

– **Какие рычаги контроля есть у товарищества? Как оно может контролировать выбранное домоуправление?**

– Рычаги контроля оговорены в договоре с обслуживающим предприятием.

## Дома большие и маленькие

– **Перенимать дома одинаково выгодно как жильцам больших, так и маленьких домов?**

– Товарищества эффективнее работают в маленьких домах. Из всех товариществ, управляющих своими домами, 2/3 управляют маленькими домами – от 4 до 16 квартир. Для таких домов товарищество – лучший и экономически самый выгодный вариант управления.

Маленькие дома я всегда призывал перенимать дом в управление – никто не позаботится о таком доме лучше, чем сами жильцы, никто не захочет со стороны туда вкладывать деньги.

В больших домах на 70–80 и более квартир товарищества редко сами управляют домом. Там есть определенные риски.

– **Какие это риски?**

– Во-первых, соседи в больших домах знают друг друга плохо, обычно это лишь шапочные знакомства. А если общения нет, то и доверия нет.

Только в 1/3 больших домов, перенятых с баланса самоуправления, управление берет на себя товарищество – для этого в доме должны быть по-настоящему инициативные люди. 2/3 больших домов, где есть товарищества, переходят от муниципального домоуправления к другим управляющим предприятиям.

Но главный фактор риска для самостоятельно работающего товарищества, это должники. Если в доме несколько должников, которые не платят по счетам, товариществу самому придется расчитываться за должников с поставщиками услуг. Особенно тяжело придется в отопительный период. Конечно, на неплательщиков можно подать в суд, но суд может длиться два-три года.

## Если у дома долги

– **Если до создания товарищества у дома накопились долги, товариществу придется по ним рассчитываться?**

– По закону товарищество не обязано перенимать эти долги от прежнего управляющего. Должниками остаются сами неплательщики.

– **Как обстоят дела с деньгами на ремонтные работы, которые были накоплены на счету дома до создания товарищества?**

– По закону, если дом создал накопления на ремонтные работы, домоуправление после передачи дома новому управляющему должно перечислить товариществу эти неиспользованные деньги. Оно так и делает, и собственники квартир могут продолжать копить дальше. Но тут появляется проблема: жильцы, думая сэкономить после перехода на самостоятельное управление, хотят платить за ремонт меньше – например, не 40 центов с квадратного метра в месяц, а 10. Но с такими суммами далеко не уедешь, трубы, проводы во многих домах надо менять, крыши тоже нуждаются в ремонте. Особенно в домах, уже отслуживших свой срок.

## Как переизбрать правление товарищества?

– **Какого рода помощь в Департаменте жилья и окружающей среды Рижской думы могут получить люди, решившие создать товарищество собственников?**

– Мы консультируем людей, которые хотят создать товарищество, рассказываем о том, как созвать собрание собственников квартир, предоставляем образцы договоров и необходимых документов, проверяем, правильно ли заполнены документы. Но отвести за руку людей в Регистр предприятий, чтобы зарегистрировать товарищество, мы не можем.

– **Если жильцов дома не устраивает председатель товарищества, как им действовать, чтобы его переизбрать?**

– Членов правления может переизбирать только само товарищество, но не общее собрание владельцев квартир. В случае если товарищество этого не делает, а владельцы квартир недовольны его работой, я советую им создать другое товарищество, а первое – снять.

– **Как это сделать?**

– Владельцы квартир имеют право на общем собрании выразить товариществу недоверие и расторгнуть с ним договор, заключив договор с другим товариществом или с обслуживающим предприятием. Такие случаи бывали, когда к управлению домом попадали недобросовестные люди. **В**



## Предоставьте документы!

В Риге заявления на право перенятия жилого дома товариществом владельцев квартир или уполномоченным лицом принимает Департамент жилья и окружающей среды Рижской думы (Рига, ул. Бривибас, 49/53; документы можно оставить в почтовых ящиках на 1-м этаже).

Если дом передается товариществу собственников квартир, надо подать следующие документы:

- копию удостоверения товарищества, выданного Регистром предприятий,
- протокол общего собрания дома о перенятии прав на управление домом,
- копию доверенности о праве конкретного лица, назначенного общим собранием, представлять интересы жильцов,
- документы, свидетельствующие о том, что на общее собрание были приглашены все владельцы квартир в доме и о том, что голосовать можно было, не присутствуя на нем (список квартировладельцев или членов их семей с подписями),
- копию договора на обслуживание.

**«Работа в товариществе требует времени и сил, даже некоего фанатизма. Причем зачастую работать приходится бесплатно».**

# ПЛАТИТЬ ЗА ЭТО ОБИДНО!

## В домах страны продолжает пропадать вода, может быть, причина в общедомовых счетчиках?

Марина МАТРОНИНА

**Жители Риги и всей Латвии продолжают жаловаться на отдельную позицию квартирного счета – потери воды. Что делают власти, чтобы помочь квартироладельцам?**

### Все по закону!

Как известно, в Латвии существует двойная система учета воды в многоквартирных домах. Поставщик услуги – городской или местный водоканал – устанавливает на вводе в дом общий измерительный прибор, который и служит для коммерческого учета. Кроме того, индивидуальные счетчики имеются и в каждой квартире, но при этом они являются скорее контрольными.

Да, несмотря на наличие индивидуальных счетчиков, жители Латвии по закону должны расплачиваться с поставщиком по показаниям общедомового аппарата. Это значит, что, если общий прибор в вашем доме насчитал большее потребление воды, чем все квартирные счетчики, вместе взятые, то в квартирных счетах появится графа «Потери воды».

Оплату разницы между показаниями общего водомера и суммой показаний квартирных приборов разделяют поровну между собственниками всех квартир. Так и возникают ситуации, в которых сам жилец потратил всего 0,5–1 кубометр воды, а в виде приписок должен оплатить еще 1–2 кубометра. Увы, все по закону!

**«Если оказывается, что аппарат считал в пользу жителей, то дополнительные счета мы не выписываем. Это было бы некорректно».**

### Новостей пока не слышно

Власти объясняют появление разницы воды то неточностью наших квартирных счетчиков, то воровством отдельных жителей, которые якобы воздействуют на приборы магнитами. Но эксперты не исключают, что проблема кроется совсем в другом, а именно: в неточности общедомовых счетчиков.

В Риге эти приборы принадлежат поставщику услуги – предприятию *Rīgas ūdens*.

Если счетчики, установленные в квартирах, обычно оборудованы фильтрами, и поэтому защищены от некачественной воды и грязи, то у общедомовых счетчиков, принадлежащих *Rīgas ūdens*, фильтров нет.

В 2019 году вопрос о точности коммерческого учета воды был поднят на уровне правительства. Министерство экономики составило список из 12 причин, которые приводят к появлению разницы в потреблении воды. Последняя причина – это именно засорение или повреждение общедомового счетчика.

Возможно, улучшить точность общих водомеров можно, установив перед ними грязевые фильтры? Правительство поручило Министерству охраны среды и регионального развития оценить эту идею. Министерство обещало приступить к рассмотрению вопроса в 2020 году, но пока никаких новостей от него не слышно.

### В хозяйстве *Rīgas ūdens* – 200 000 аппаратов

Что в действительности происходит с общими счетчиками воды, например, в Риге? С вопросами о точ-

ности общедомового учета мы обратились к Дайнису Дрикшне, руководителю отдела контроля потребления предприятия *Rīgas ūdens*.

– Начнем с того, что определимся с понятиями, – предложил специалист. – Счетчиком потребления воды мы в *Rīgas ūdens* называем прибор, установленный в квартире. В свою очередь, общедомовой прибор, который принадлежит предприятию *Rīgas ūdens* и устанавливается либо в подвале здания, либо в смотровых колодцах у здания, мы называем измерительным аппаратом коммерческого учета.

– Очень хорошо! Скажите, сколько всего измерительных аппаратов предприятие *Rīgas ūdens* установило в домах и строениях Риги, чтобы вести учет потребления воды?

– Всего в нашей сети имеется почти 20 000 таких измерительных аппаратов, причем речь идет как о жилом, так и о нежилом фонде.

### Аппараты бывают разные

– Все ли аппараты, по которым жители Риги рассчитываются с вами за потребление воды, одинаковые?

– Нет, у нас имеются разные измерительные аппараты: одноструйные, многоструйные, типа Вольмана и комбинированные. Примерно 95% нашего фонда составляют механические аппараты.

– А остальные аппараты?

– Как правило, это электромагнитные водомеры, которые установлены не в жилом фонде, а в производственных зданиях или в торговых комплексах, где имеется непостоянный расход воды.

– Что скажете об общих счетчиках *Rīgas ūdens* в многоквартирных домах?

– В жилых домах почти всегда установлены многоструйные механические аппараты. Отличается только их номинальный диаметр, который зависит от размера дома и потребления воды в нем.

– Кто принимает решение о том, какой общий измерительный аппарат должен быть установлен в доме, чтобы служить расчетам жителей с *Rīgas ūdens*?

– Если речь идет о новых домах, то диаметр измерительного прибора рассчитывает проектировщик. Для этого он принимает во внимание планируемое число жителей дома и число устройств в нем, которые будут потреблять воду. Если же нужно поменять общий измерительный прибор в старом доме, то специалисты *Rīgas ūdens* устанавливают новый прибор того же диаметра, что и прежний.

### А точен ли учет?

– Поговорим о больном: все ли приборы, по которым *Rīgas ūdens* выставляет домам общие счета за потребление воды, одинаково чувствительны?

**«Уменьшить потери до 3%, на мой взгляд, это маловероятно. Потери в размере 10% являются допустимыми».**

– Знаете, раньше измерительные аппараты разделяли на классы в зависимости от точности. Были счетчики класса А, класса В и так далее. Но, согласно директиве ЕС, такое разделение больше не существует. Говоря об измерительных приборах, сегодня мы разделяем их по степени чувствительности, которая выражается показателем R (то есть соотношением номинального расхода к минимальному расходу). Чем выше число R конкретного измерительного аппарата, тем он точнее. Кстати, число R одного аппарата может меняться в зависимости от того, установлен он вертикально или горизонтально. Обычно оно колеблется в пределах от 40 до 200. Мы устанавливаем свои измерительные аппараты только в положении, которое обеспечивает самый корректный учет, и их минимальная чувствительность составляет R 160.

– У всех счетчиков *Rīgas ūdens*, которые установлены в наших домах, чувствительность одинаковая?

– Да, практически у всех.

– А чувствительность R160 достаточна для точного учета? Может, лучше было бы установить общие приборы с чувствительностью в R200?

– Да, показатель R 200 – лучше, чем R 160. Чем чувствительней измерительный аппарат, тем точнее учет общедомового потребления воды. Приборы нового поколения – электромагнитные и ультразвуковые – могут обеспечить чувствительность вплоть до R 800. Но тут возникает вопрос: стоит ли устанавливать такие чувствительные приборы на вводе воды в дом, пока в квартирах жителей стоят самые простые механические счетчики, причем установленные вразнобой – одни вертикально, другие горизонтально. Я предполагаю, что это может привести только к увеличению так называемых потерь воды в доме.

– По-вашему, и нам в квартирах надо устанавливать такие сверхточные счетчики?

– Да. Нет смысла ставить дому общий счетчик очень высокой чувствительности, не проводя работ на внутренних сетях. Эти мероприятия следовало бы выполнять в комплексе.

### «У нас нет дистанционного считывания»

– Все эксперты твердят, что для точного учета в доме нужна система дистанционного считывания показаний водомеров. Как сегодня *Rīgas ūdens* считывает показания своих общедомовых измерительных аппаратов?

– У нас нет системы дистанционного считывания. Но если сам клиент желает установить такую систему, то мы, конечно, позволяем это сделать. Все наши аппараты можно оборудовать датчиками дистанционного считывания.

– Но почему устанавливать систему дистанционного считывания на ваши приборы должен клиент, если точные показания нужны *Rīgas ūdens*?

– Тут вы ошибаетесь, сегодня за считывание показаний счетчиков согласно договору с *Rīgas ūdens* отвечает обхозяйствователь или хозяин дома.

### За новые аппараты платят собственники квартир

– Проблема потерь воды измучила всех жителей Латвии. Может быть, пора модернизировать хозяйство общедомовых измерительных аппаратов? Что об этом думают в *Rīgas ūdens*?

– Сегодня все установленные в жилых домах измерительные аппараты *Rīgas ūdens* отвечают как директивам ЕС, так и нормативным актам Латвии. Менять их или устанавливать дополнительные приборы нет необходимости. Правда, среди наших клиентов есть несколько жилых до-

мов, которые сами захотели установить у себя ультразвуковой аппарат. Мы с этим согласились, но тут надо понимать: установленный по инициативе собственников квартир ультразвуковой аппарат больше не является собственностью *Rīgas ūdens*. Поэтому в будущем за его проверки, обслуживание и верификацию отвечают сами жители и выполняют эти работы за собственные общедомовые средства. Мы можем только обследовать и опломбировать такой аппарат.

– **Эксперты говорят, что общедомовые измерительные аппараты следовало бы оборудовать грязевыми фильтрами, которые защищали бы их от засорения и обеспечивали точный учет воды на протяжении более длительного времени. Какова ситуация с грязевыми фильтрами сегодня?**

– Сейчас в нашей сети такие фильтры не установлены. Но у нас тоже были дискуссии по этому поводу. Как результат, сейчас при подключении новых объектов к сети мы требуем обязательной установки такого механического фильтра перед измерителем.

– **А как решать проблему в старых домах?**

– Тут надо понимать, что если измерительные аппараты коммерческого учета воды находятся в собственности *Rīgas ūdens*, то места их установки – так называемые узлы – принадлежат нашим клиентам (собственникам квартир или дома – прим. ред.). Так что мы по закону не можем заниматься перестройкой имеющихся узлов и монтировать на них дополнительные фильтры. Если сами клиенты желают установить механические фильтры перед общим измерительным аппаратом, то мы это разрешаем. Но расходы на перестройку узла в таком случае ложатся на собственников квартир.

## Как проверить общий водомер?

– **Жители уверены, что причиной большой коррекции воды в доме может стать неисправность общего измерительного аппарата. Как часто *Rīgas ūdens* получает от представителей домов запросы на досрочную верификацию общедомовых приборов?**

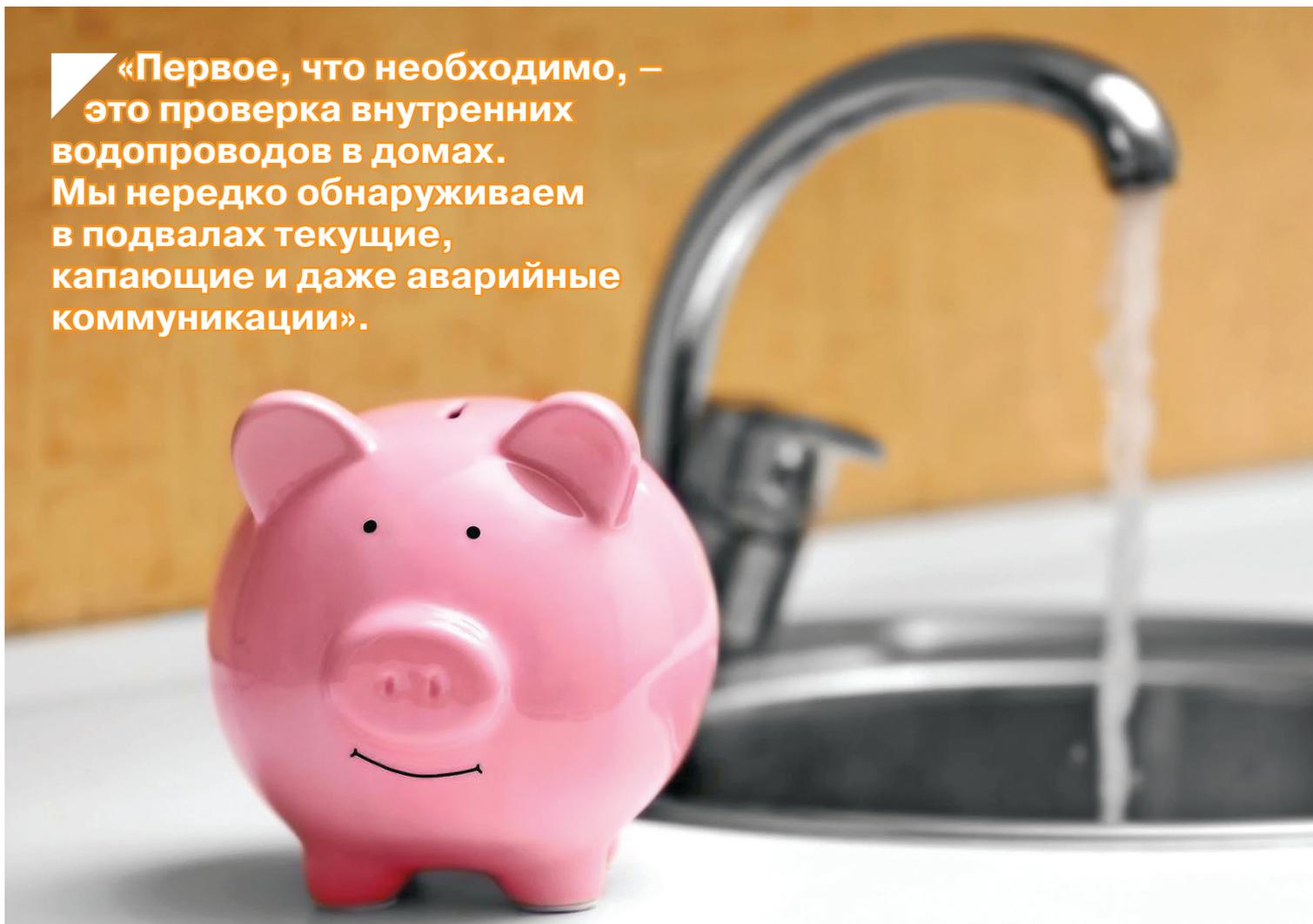
– В 2019 году мы получили от клиентов около 250 таких заявок. Отказать представителям домов мы не можем, поэтому меняем измерительный аппарат и отдаем старый прибор на внеочередную верификацию. Если проверка показывает, что старый аппарат в порядке, то стоимость его верификации и замены должны покрыть сами клиенты – жители.

– **А сколько стоит такая проверка?**

– Для аппаратов меньшего диаметра – 58,8 евро, большего диаметра – 84,7 евро.

– **А что происходит, если проверка подтверждает повреждение вашего аппарата?**

«Первое, что необходимо, – это проверка внутренних водопроводов в домах. Мы нередко обнаруживаем в подвалах текущие, капающие и даже аварийные коммуникации».



– В таком случае *Rīgas ūdens* делает клиентам перерасчет платы за предыдущий месяц. Но хочу заметить, что неисправности аппаратов бывают разные. Иногда оказывается, что аппарат учитывал меньше воды, чем клиенты потребляли на самом деле.

– **То есть после проверки аппарата *Rīgas ūdens* может выставить клиентам дополнительный счет за неучтенную воду?**

– Если оказывается, что аппарат считал в пользу жителей, то дополнительные счета мы не выписываем. Это было бы некорректно.

– **Проверяете ли вы общие аппараты по собственной инициативе?**

– Да, мы делаем это, если видим нехарактерные для конкретного дома колебания расхода воды. Например, если конкретная многоэтажка всегда потребляла 500 кубометров воды, а в один месяц потребление в ней выросло до 1500, то мы стараемся оперативно реагировать: выезжаем на место с обследованием, ищем утечки, проверяем счетчик.

– **Жители не всегда доверяют *Rīgas ūdens* в вопросах верификации общедомовых аппаратов. Некоторые считают, что доказать неисправность вашего прибора невозможно, ведь *Rīgas ūdens* повезет его на верификацию «своим людям». Могут жители сами выбрать лабораторию для проверки общего счетчика?**

– Все измерительные аппараты, которые мы снимаем с сети и отправляем на проверку, верифицирует *SIA Latvijas nacionālais metroloģijas centrs* («Латвийский национальный центр

метрологии»). У людей может быть обманчивое представление, что у нас есть возможность влиять на результаты верификации, но это абсолютно не так. Предприятие, верифицирующее наши приборы, аккредитовано государством и отвечает за точность проверок своей лицензией.

## Куда исчезают 10 цистерн воды?

– **В нашу редакцию время от времени поступают похожие жалобы от жителей. Люди сообщают, что сразу после установки нового общего счетчика *Rīgas ūdens* потери воды в доме снижаются до минимума. Но проходит три-четыре месяца, и потери снова растут, а через полгода достигают привычных размеров. Представители домов подозревают, что через полгода ваши аппараты начинают врать.**

– Я могу сказать одно: как только потери воды в доме существенно увеличиваются, жители или управляющий должны сразу с нами связаться, чтобы мы могли оперативно устранить проблему. Не нужно ждать три месяца или полгода! Стати, если бы все счетчики в квартирах и общий измерительный аппарат дома были оборудованы системами дистанционного считывания, проблему можно было бы обнаруживать сразу.

– **Как вообще, по мнению специалистов *Rīgas ūdens*, можно было бы обеспечить более точный учет потребления воды в домах?**

– Первое, что необходимо, – это проверка внутренних водопроводов

в домах. Мы нередко обнаруживаем в подвалах текущие, капающие и даже аварийные коммуникации. Если наш измерительный аппарат установлен в смотровом колодце вне дома, то он учитывает все эти утечки. В свою очередь, счетчики в квартирах эту воду учитывать не могут, ведь она не доходит до потребителя. Отсюда и разница...

– **Но во многих домах «теряется» по 100–200 кубометров воды. Простите, но 10–15 железнодорожных цистерн воды не могут незаметно исчезнуть при утечке в подвале!**

– В подвал столько воды утечь не может, вы правы, но вспомним о неисправных приборах в наших квартирах. Например, если в пустующем жилище постоянно капает кран или подтекает клапан смывного бачка, то в месячном разрезе вы получите очень большие потери воды. Еще один фактор потерь, это правильность установки квартирных счетчиков. Не секрет, что с 1990-х годов эти приборы в наших санузлах устанавливают так, как это удобно, а не как правильно. Большая часть водомеров установлена вертикально, при этом снижается их точность. Если вы пустите воду тонкой струйкой на кухне, такой вертикальный счетчик может вообще не крутиться. Вдобавок не станем забывать о попытках жителей воздействовать на счетчики разными незаконными способами.

– **В Риге есть дома, жители которых проголосовали за одновременную установку во всех квартирах точных счетчиков с дистанционным считыванием показаний. Таким образом они сде-**

**дали все, что могли, чтобы побороть коррекцию воды. Но кое-где потери уменьшились не до 3–5%, как рассчитывали люди, а до 10–12%. Почему так?**

– Уменьшить потери до 3%, на мой взгляд, это маловероятно. Потери в размере 10% являются допустимыми. Учтите, что даже самые точные счетчики нужно устанавливать в правильном положении, а в наших старых домах для этого физически нет места. А если еще в доме нет системы дистанционного считывания, то размер потерь зависит еще и от дисциплины жителей: важно, чтобы все они считывали и сдавали показания в одно время. В противном случае разница воды все равно будет накапливаться.

## Выводы

Что же делать с фактами, которые нам сообщил специалист *Rīgas ūdens*? Напрашивается только один вывод: только сами жители могут уследить за потерями воды в своем доме. Для этого нужно присматривать не только за квартирными счетчиками, но и за общедомовым водомером, сравнивать его показания до и после верификации, реагировать на большие колебания, жаловаться водоканалу и требовать досрочной проверки, если прибор начал привирать. А если у дома есть накопления, то при наличии больших потерь воды будет лишнее установить грязевой фильтр на общий измерительный аппарат. Ведь еще не известно, сколько ждать решения Министерства окружающей среды и самоуправления, а платить за потери воды обидно уже сейчас. **В**

# ЛИФТЫ ДОЛЖНЫ ПРОЙТИ ПРОВЕРКУ!

**Эксперт: «В случаях, если обнаружатся риски высокого уровня, работу лифта полностью остановят»**

О. БЛУКИС

Первого апреля 2022 года вступили в силу правила Кабинета министров № 679 «Правила технического надзора за лифтами и вертикальными подъемными платформами и их безопасности». Эти правила существенно изменяют надзор за лифтами в наших многоэтажных домах.

В Центре защиты прав потребителей (ЦЗПП) напоминают, что лифт является опасным устройством. В результате его неправильного использования и содержания может возникнуть угроза как здоровью, так и жизни людей. Правила Кабинета министров № 629 приняты для того, чтобы лифты стали более безопасными для пассажиров.

**По информации ЦЗПП, примерно у половины латвийских лифтов уже закончился срок эксплуатации, установленный изготовителем, поэтому вопрос о модернизации или замене лифтов становится все более актуальным.**

ЦЗПП напоминает владельцам квартир, что необходимо своевременно планировать мероприятия по предотвращению рисков в использовании лифтов, а также всем домом закладывать накопление средств на проведение таких мероприятий.

Как правило, лифты находятся в общей собственности владельцев квартир, и именно жильцы могут решать, кто будет обеспечивать технический уход за лифтом и его ремонт.

В случае, если владельцы квартир недовольны тем, как выбранная ими организация ведет надзор за лифтом, они имеют право принять общее решение о смене компании, обслуживающей лифт.

Конечно, модернизация или даже замена лифта требует от дома значительных средств. Но в ЦЗПП сообщают, что для этих целей жители могут воспользоваться программами поддержки финансового учреждения Altum: например, получить заем на восстановление лифта.

После вступления в силу правил № 679 все лифты страны должны пройти оценку безопасности. Мероприятия по предотвращению или снижению обнаруженных рисков придется начать сразу после того, как информация о лифте будет актуализирована в Регистре опасных устройств.

Закончить же работы по улучшению лифта управляющий должен не позже, чем это определяется правилами для лифтов разного типа и категорий риска:

Для лифтов 1-го типа мероприятия по предотвращению высоких рисков эксплуатации

нужно закончить до 1 апреля 2028 года, средних рисков – до 1 апреля 2033 года, низких рисков – до 1 апреля 2038 года.

Для лифтов 2-го типа мероприятия по предотвращению высоких рисков нужно закончить до 1 апреля 2029 года, средних рисков – до 1 апреля 2034 года, низких рисков – до 1 апреля 2039 года.

Для лифтов 3-го типа мероприятия по предотвращению высоких рисков нужно закончить до 1 апреля 2030 года, средних рисков – до 1 апреля 2035 года, низких рисков – до 1 апреля 2040 года.

ЦЗПП просит домоуправов и владельцев квартир не тянуть с оценкой безопасности лифтов и устранением опасности, особенно это важно в многоэтажных жилых домах. Ведь собственникам квартир в таких домах еще предстоит важное решение о том, проводить ли мероприятия по снижению рисков или полностью заменить лифт. Как понимаете, это связано с большими затратами, а домам еще нужно накопить нужные суммы.

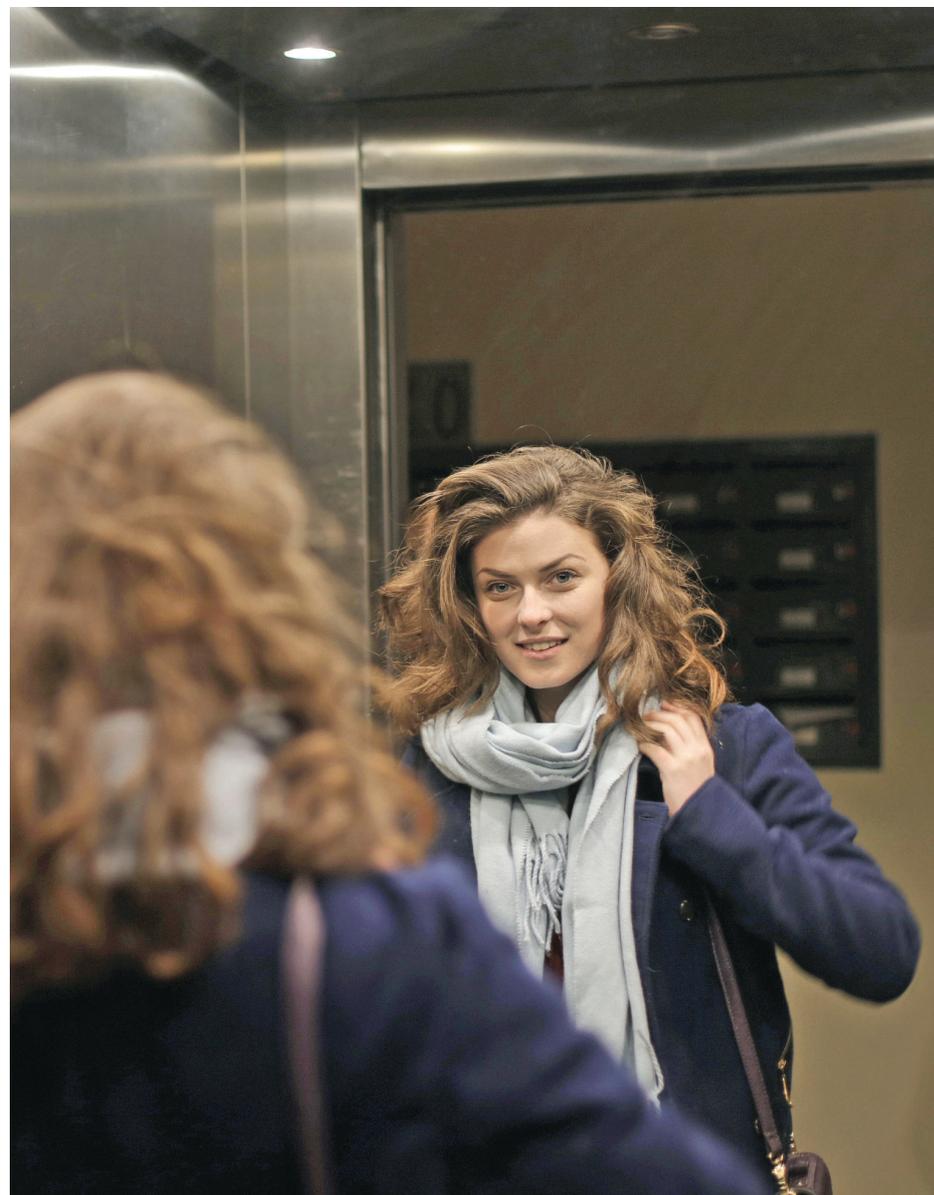
Одна из наиболее характерных проблем старых лифтов – отсутствие постоянной связи между пассажирами в кабине и обслуживающим персоналом лифтовой компании. Именно на этот недостаток после вступления в силу правил № 679 будут обращать внимание инспектора, которые проводят технические проверки лифтов.

На этот счет эксперты ЦЗПП напоминают, что лифты с «европейской» маркировкой CE должны быть оборудованы средствами двухсторонней связи в обязательном порядке. Связь нужна для того, чтобы в случае неполадок застрявшие в кабине лифта люди могли информировать обслуживающий персонал о произошедшем и постоянно держать контакт с диспетчером – как до начала эвакуации пассажиров, так и во время нее.

Если связи нет, то управляющий или хозяин лифта получит только 30 дней на то, чтобы устранить этот недостаток и обеспечить лифту повторную техническую проверку. Если это не

## Факт

Центр защиты прав потребителей просит владельцев квартир и управляющих не тянуть с оценкой безопасности и рисков при эксплуатации лифтов, особенно – в многоквартирных домах.



будет сделано, лифт просто запретят использовать до устранения несоответствия и очередной проверки.

В свою очередь, в старых лифтах, в которых первоначально не предусматривались средства двухсторонней связи, внедрение таких устройств может проходить постепенно. То есть лифты с автоматическими дверями шахт, какие по большей части и установлены в многоквартирных домах, должны быть оборудованы связью не позже, чем через восемь лет и семь месяцев после вступления в силу правил № 679.

В соответствии с требованиями лифты и подъемники, внесенные в Регистр опасных устройств, должны проходить плановые технические проверки не реже, чем раз в 12 месяцев. Если эксперты при инспекции обнаружат в лифте значительные несоответствия, которые могут угрожать жизни, здоровью или имуществу людей, а также окружающей среде, то лифт в течение 30 дней должен быть исправлен и пройти повторную техническую проверку.

О том, что лифт прошел проверку и соответствует критериям безопасности, свидетельствует наклейка, размещенная в кабине. На этой наклейке может быть указание о том, что лифт разрешается использовать только в течение 30 дней после очередной проверки. Такая надпись означает, что лифт еще можно использовать,

однако управляющий должен устранить обнаруженное несоответствие, в противном случае дальнейшая эксплуатация лифта будет запрещена.

Также ЦЗПП информирует, что его эксперты будут уделять особое внимание техническому состоянию лифтов, которыми каждый день пользуются жители страны.

Ситуацию с безопасностью лифтов комментирует Александр Эглитис, уполномоченный представитель компании KONE Lifti Latvija.

**– Александр, как вы в целом оцениваете состояние лифтов в Латвии?**

– На данный момент в Латвии в эксплуатации находится немногим менее восьми тысяч лифтов, примерно половина которых уже достигла 25-летнего возраста. Большая часть старых лифтов установлена в жилых домах советской постройки. Это заставляет думать о том, что в течение ближайших десяти лет от владельцев квартир потребуются инвестиции в замену или реновацию этих лифтов.

**– Улучшилось ли среднее состояние лифтов за последние 10 лет?**

– Нет никакого основания считать, что состояние лифтов могло улучшиться. Конечно, за последние десять лет установлено большое число новых лифтов – в основном в новостройках и реновируемых домах. Это позволило несколько

**«На данный момент в Латвии эксплуатируются немногим меньше восьми тысяч лифтов, из которых примерно половина уже достигла возраста 25 лет. Большая часть старых лифтов находится в жилых домах советской постройки»,**

**Александр Эглитис, уполномоченный представитель KONE Lifti Latvija**

«разбавить» число старых лифтов. Однако это, как средняя температура по больнице, никаким образом не свидетельствует об улучшении состояния пациентов, в нашем случае лифтов.

Лифты, которым десять лет назад было двадцать лет, сегодня уже пережили свое тридцатилетие. Конечно, многие держатели лифтов в меру своего понимания и приоритетов за это время провели разного объема ремонтные работы, но в основном речь идет только о замене изношенных компонентов на другие компоненты такого же типа.

Так вот, даже в тех случаях, когда мастера заменяли деталь белорусского производства на такую же, но произведенную в ЕС, это в целом не делало ваш лифт более современным. Ведь конструктивное решение самого лифта при этом не изменялось.

**– Какие вообще главные проблемы наблюдаются у лифтов в Латвии?**

– Как главную проблему я назвал бы их моральное устаревание. Если физическое устаревание лифта можно хотя бы частично компенсировать регулярным уходом и заменой компонентов, то моральное устаревание таким образом никак не компенсировать.

**– А чем морально устаревший лифт хуже нового?**

– У старых лифтов нет многих функций, которые в более новых лифтах считаются весьма существенными. Причем это не значит, что в старых лифтах что-то там не работает так, как надо, просто при проектировании и конструировании лифта его разработчики не предусмотрели такие функции. Ведь требования в прежние времена были совсем другими.

**– О каких важных функциях идет речь?**

– Например, это ограничение скорости поднимающейся кабины. Если что-то происходит с тормозом лифта, и он больше не способен препятствовать свободному движению лифта, то кабина под влиянием массы противовеса будет неконтролируемо разгоняться до тех пор, пока противовес не ударится о пружины на дне шахты. Вероятность, что такое может произойти, для старых советских лифтов достаточно высока – хотя бы потому, что у лифтов того времени нет двух независимых друг от друга тормозов, а есть только один. Я сейчас описал только один из возможных рисков, а ведь, кроме этого, у старых лифтов нет аварийного освещения, нет устройств связи, которые позволяют связаться с аварийной службой. Этот список можно продолжать.

**– Как сегодня проходят технические проверки лифтов?**

– Если вы спрашиваете о ежегодных технических проверках, то их проводят независимые аккредитованные инспекции на основании взаимных договоров между проверяющим учреждением и держателем лифта. На основании результатов проверки составляют протокол инспекции, в котором фиксируют все замечания, если такие есть. Дальше уже дело держателя лифта – кому и когда поручать работы по устранению обнаруженных недостатков. Здесь возможны разные решения. Например, не всегда ремонтные рабо-

ты проводит та компания, которая обслуживает лифт. Если замечания серьезные и лифт нельзя эксплуатировать, то ему просто не выдают знак-наклейку о проверке. В принципе, процесс очень похож на техосмотр для автомобилей.

**– А как ведется ежедневное обслуживание лифтов? Иногда создается впечатление, что мастера лифтовых компаний приезжают только на аварийные вызовы. Есть ли какой-нибудь нормативный акт, который четко определяет порядок будничного обслуживания лифтов?**

– Закон о техническом надзоре за опасными устройствами определяет, что лифты, как и любое другое опасное устройство, нужно обслуживать в соответствии с инструкцией фирмы-установщика.

Уход за лифтами должен вести персонал, прошедший обучение и аттестацию. Если уход за лифтом осуществляет специальное предприятие, то объемы работ и интенсивность ухода определяют условия его договора с заказчиком.

Но закон не говорит, что присматривать за лифтом должна именно специальная фирма. Вполне возможно, что часть необходимых работ держатель лифта может организовать или даже провести самостоятельно, если в его распоряжении имеются соответствующие специалисты.

Сейчас на рынке обслуживания домов появилась новая тенденция: отдельные управляющие сами ухаживают за лифтами, у них есть для этого ресурсы. Ничего незаконного в таких действиях нет, если только у домоуправления действительно есть квалифицированный персонал или оно привлекает специалистов для обучения имеющихся работников. Это скорее вопрос честности управляющего.

**– Можно ли сделать советские лифты более безопасными? Какие инвестиции для этого необходимы?**

– Здесь просится детальное объяснение термина «безопасность». Замена любого лифтового агрегата на более современный делает весь ваш лифт намного безопаснее. Также и устройство соответствующего освещения в кабине и на площадке лифта делают более безопасной его эксплуатацию.

Но если вы спрашиваете, можно ли привести советские лифты к полному соответствию современному стандарту EN 81-80, на котором базируется оценка рисков, то я предлагаю все-таки вспомнить, что мы говорим об устройствах другой эпохи. В отличие от машины, которая является полностью независимым агрегатом, лифт – неотъемлемая часть дома. Он не может существовать без лифтовой шахты, в которой смонтирован, что заставляет нас оценивать агрегаты лифта и лифтовую шахту, как единое целое. В большинстве случаев это ставит под сомнение возможность полностью устранить все риски для пассажиров без замены самого лифта.

**– А что происходит со сроком службы старых лифтов? Разрешено ли эксплуатировать лифты после того, как их официальный срок службы истек? И что делать, чтобы этот срок продлить?**

– Единственным условием эксплуатации лифта является его соответствие требованиям. Если при оценке эксперты видят, что лифт полностью отвечает законным требованиям, то ничто не мешает использовать его и дальше.

**– А что по-настоящему меняют правила Кабинета министров, которые вступили в силу 1 апреля? Какие именно новые требования можно считать по-настоящему важными для безопасности жителей?**

– В правилах есть 47-й пункт, который определяет, что за оценку безопасности лифта и устранение рисков отвечает держатель лифта. Заказать оценку рисков следует в срок от одного до трех лет в зависимости от типа лифта, заниматься этим будут инспектора аккредитованных учреждений.

После этого на основании заключения экспертов держатель лифта в течение шести месяцев должен будет составить план устранения обнаруженных рисков и подать его в аккредитованное инспекционное учреждение, которое и внесет этот план в регистр.

Далее держателю лифта нужно будет постепенно работать над устранением или снижением рисков в работе лифта: сначала будут устраняться самые опасные риски, потом – риски средней степени, а под конец и незначительные риски. Причем в случае, если при проверке лифта будут обнаружены риски высокой степени, работа лифта будет остановлена до устранения несоответствий.

**– Как вы считаете, новые правила повлияют на размер платы, которую жители ежемесячно вносят за обслуживание лифта?**

– Если мы говорим о плате за техническое обслуживание лифта, то она не должна измениться. Если же говорить об общих расходах на эксплуатацию лифта, то, конечно, они вырастут за счет оплаты услуг проверяющих организаций, главное же – за счет мероприятий по устранению рисков.

Так что перед тем, как браться за устранение небольших рисков, было бы только логично оценить необходимые инвестиции в приведение лифта в порядок, чтобы потом не оказалось, что не было никакого смысла вкладываться в исправление мелких недостатков.

**– Правильно ли я понимаю, что владельцам квартир в любом случае придется дополнительно инвестировать средства в содержание лифта и его ремонт?**

– Я не уверен, что это можно называть инвестициями. Думаю, вы согласитесь с тем, что ни одно устройство нельзя эксплуатировать бесконечно. Рано или поздно любой механизм требует существенного ремонта или замены. И тут речь идет уже не о требованиях нормативных актов, а о том, что нам давно уже был известен нормативный срок службы лифтов – 25 лет.

А еще я хочу заметить, что владельцам лифтов и домоуправлениям дан достаточно долгий период на устранение рисков. Это позволяет предположить, что за это время большая часть лифтов в любом случае будет заменена или модернизирована. Вступление в силу новых правил просто упорядочивает этот процесс, придает ему конкретные очертания в смысле технических и временных требований.

**– Нет ли риска в том, что часть лифтов в связи с новыми требованиями может быть остановлена уже в апреле 2022 года?**

– Как я уже сказал, это может случиться, если при обследовании лифта будут обнаружены очень высокие риски. Но, скорее всего, это будут только отдельные случаи.

**– Какие еще поправки к законам необходимы, чтобы улучшить ситуацию в сфере обслуживания лифтов в Латвии?**

– Думаю, что нынешних требований вполне достаточно. Если эти требования будут реализованы в полном объеме, как это задумано, то все мы сможем чувствовать себя в безопасности при эксплуатации лифтов.

**– Многие лифты советского времени были изготовлены на Могилевском заводе, оттуда же поступали необходимые для их ремонта детали. Как на обслуживание этих лифтов повлияют война и санкции против России и Белоруссии?**

– Очень хороший вопрос. Часть агрегатов можно заместить аналогами европейского производства, например, подъемные устройства и т.п. Но, конечно, отдельные компоненты старых лифтов являются оригинальными и заменить их на другие нельзя. В этом случае надо рассчитывать на то, что у поставщиков есть какие-то запасы, а также на то, что помогут местные производители. На данный момент ситуация не является критической, но делать долгосрочные прогнозы невозможно. В любом случае спрос рождает предложение, так что может зайти речь о производстве отдельных лифтовых компонентов прямо в Латвии. **В**

## Станут ли лифты более безопасными?

По данным ЦЗПП, новые правила Кабинета министров № 679 существенно снизят следующие риски в эксплуатации лифтов:

- вероятность падения человека в шахту лифта;
- вероятность слишком быстрого подъема кабины;
- вероятность паники из-за того, что кабина не оборудована аварийным освещением и в ней нет системы вызова службы спасения;
- вероятность споткнуться и упасть из-за слишком большой разницы между уровнем пола в лифте и на лифтовой площадке;
- вероятность зажима и застревания персонала из-за отсутствия устройств по остановке кабины;
- вероятность упасть с крыши кабины;
- вероятность получить электрошок.

Новые правила относятся как к старым лифтам, которые установлены или выпущены на рынок до 1 сентября 2000 года, так и к новым лифтам, которые установлены после этой даты и маркированы европейским знаком CE.

# «Я НЕ ДОЛЖНИК!»

Что делать, если вы уже заплатили за коммунальные и бытовые услуги, но от вас снова требуют деньги?

Илона МИЛЛЕР

Некоторые люди легкомысленно относятся к хранению счетов и чеков. Они считают, что, если счет оплачен, значит, дело сделано и все документы можно отправить в мусорную корзину. Но оказывается, что, даже спустя годы, с человека могут снова потребовать денег по старому счету. Как доказать, что нужная сумма давно заплачена?

## «Я все заплатил!»

В редакцию обратился рижский пенсионер Алексей. Он рассказал, что в течение двух лет исправно оплачивал счета за газ, которые ему выставляла компания *Elektrum*. Поскольку у мужчины нет Интернета, то счета он оплачивал в магазине или в филиале ближайшего к дому банка.

– Каюсь, с документами, подтверждающими оплату счета, я обращался неаккуратно. Платежные поручения за отдельные месяцы у меня сохранились, а за отдельные нет. Я о хранении чеков вообще не думал до тех пор, пока в конце 2021 года мне не пришло письмо от коллекторской фирмы. В нем было сказано, что я задолжал компании *Elektrum* за два года по оплате за газ.

Алексей позвонил в *Elektrum*, сказал, что все оплатил. Ему предложили прислать фотографии платежных поручений на электронную почту *Elektrum*.

– Но часть платежей у меня не сохранилась, никто же мне не сказал, что я обязан их хранить, – восклицает наш читатель. – К тому же у меня дома нет Интернета и я не могу послать фотографии по электронной почте. Помочь мне тоже некому. Ну и последнее: разве это я должен доказывать, что все заплатил? Если компания считает, что я – должник, то пусть докажет это.

Я в растерянности и не знаю, где брать подтверждение того, что каждый месяц пользования газом был оплачен, и не знаю, как эти доказательства переслать.

## Срок давности хранения документов

На вопросы отвечает адвокат Андрей Адамсон.

– Наш читатель Алексей полагает, что закон не обязывает его хранить доказательства того, что он заплатил за квартиру, электричество или газ. Мужчина прав?

– Гражданский закон действительно не обязывает потребителя хранить платежные поручения. В свою очередь Закон о защите прав потребителей говорит, что, если потребитель

в течение двух лет после покупки хочет воспользоваться правом обменять бракованный товар, отремонтировать его или получить за него деньги, то он обязан предъявить чек/квитанцию за покупку. Если чек/квитанция будут потеряны, то воспользоваться Законом о защите прав потребителей нельзя. Другими словами, закон разрешает потребителю самому решать, хранить документы об оплате или нет.

– В течение какого времени поставщикам разрешено предъявлять претензии к покупателям по вопросам долга?

– Срок давности по любым требованиям составляет 10 лет. Если десять лет назад вы что-то оплатили и в течение десяти лет к вам никто не обращался с требованием доказать, что товар, услуга был/а вами оплачен/а, значит, через одиннадцать лет юридическое лицо теряет право предъявлять своему бывшему клиенту претензию по оплате. Но если в течение десяти лет с момента оплаты услуги потребитель получил хотя бы одно напоминание о необходимости расплатиться за услугу, значит, отсчет ведется с даты последнего напоминания.

Лично я рекомендую хранить документы об оплате минимум два года и максимум десять лет.

## Кто прав?

– Должен ли сам поставщик услуги доказать, что клиент ему не заплатил?

– Статья №1838 Гражданского закона говорит: «Факт оплаты должен доказать тот, кто эту оплату произвел». Значит, если ваш читатель оплатил пользование газом, то он и обязан доказывать это в случае спора.

**«Ни банки, ни магазины не имеют права выдавать копии чеков и платежных поручений посторонним лицам, коими для них являются коллекторы. Да и коллекторская компания не имеет законных полномочий обращаться в банк».**



– А как же быть с презумпцией невиновности? Считается, что, если тебя обвиняют в нарушении, то одновременно должны предоставить и доказательства твоей вины.

– В данной ситуации презумпция невиновности не работает.

## Банк и магазин

– Наш читатель не сохранил чеки об оплате газа, которую производил в филиале банка или в магазине *Maxima*. Может ли банк и магазин выдать нашему читателю копию платежей?

– У банков есть обязанность выдавать своему клиенту копии платежных поручений. Насколько я знаю, банки хранят такую информацию очень долгое время, десять лет и даже больше. Но за выдачу копии платежного поручения они могут взимать плату согласно установленному прейскуранту.

Что касается магазинов (если ваш читатель оплачивал счета через кассу), то здесь все сложнее. Алексей, конечно, может написать просьбу в отдел обслуживания клиентов *Maxima*

и попросить найти копии чеков, доказывающие оплату счетов за газ, но я сомневаюсь в том, что работники *Maxima* станут их искать. Как не уверен и в том, что у магазина есть обязанность хранить подобные чеки более года.

– Наш читатель – человек небогатый, у него каждая копейка на счету. Может ли Алексей потребовать, чтобы коллекторы сами обратились в банк, через который он оплачивал счет, и попросили им выдать копии платежных поручений, предварительно за них заплатив?

– Ни банки, ни магазины не имеют права выдавать копии чеков и платежных поручений посторонним лицам, коими для них являются коллекторы. Да и коллекторская компания не имеет законных полномочий обращаться в банк.

## «Вам помогут в библиотеке!»

Наш читатель не имеет дома Интернета и не может отправить сохранившиеся платежные поручения и чеки по оплате газа на электронный адрес компании по взысканию долгов.

У Алексея нет ни друзей, ни родственников, которые могли бы ему с этим помочь. Что же делать?

По информационному телефону Рижской думы нам посоветовали направить читателя в один из филиалов рижской Центральной библиотеки – мол, именно сотрудники городских библиотек могут помочь рижанам в случае, если нужно срочно отправить документы по электронной почте.

В каждой библиотеке есть общественные компьютеры с подключением к Интернету и другая нужная техника.

Перед тем, как отправиться в ближайшую к вашему дому библиотеку, стоит туда позвонить и поинтересоваться, оказывает ли библиотекарь нужную вам услугу.

## Суд да дело

– Должна ли коллекторская фирма оплатить нашему читателю расходы на получение копии платежного поручения и копии чеков?

– Ваш читатель может затребовать возврата денег, но коллектор вряд ли согласится, и Алексею придется идти в суд. Если коллектор действует на основании договора цессии (купил у *Elektrum* долг Алексея), значит, он перенял права и обязанности *Elektrum*. Поэтому он будет обязан оплатить Алексею все затраты, связанные с несправедливым обвинением в неуплате долга.

Если же коллектор действует по доверенности *Elektrum*, то материальные претензии надо обращать именно к *Elektrum*.

– Может ли наш читатель не отвечать на письма коллектора и вообще не искать доказательства своей правоты?

– Да, мужчина может так делать. Но, если на него подадут в суд, ему все равно придется искать доказательства оплаты счетов. Иначе Алексей суд проиграет, и ему придется заново оплатить не только счета, но и работу коллекторов и судебные издержки. **B**