

# Делаем ВМЕСТЕ!

№6 (166), июнь 2022

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

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

## СРОЧНО НУЖЕН РЕМОНТ ФАСАДА!

Стр. 10–11

Как действовать жителям дома, чтобы не платить налог на недвижимость в 15-кратном размере?

## «НЕ ХОЧУ ПЛАТИТЬ ЗА ОБЩИЙ СВЕТ!»

Стр. 7

Можно ли затребовать уменьшение квартирного счета, если летом вы уезжаете на дачу?

# ПОЛУЧИТЕ ПРИБАВКУ К СЧЕТУ!

Поставщики коммунальных услуг снова вводят пени за просрочку квартирных платежей: какие штрафы ждут неплательщиков?

Стр. 2



## ТАРИФ ПОДНИМЕТСЯ С 1 АВГУСТА

Что делает предприятие *Rīgas siltums*, чтобы будущий отопительный сезон не стал шоком для рижан?

Стр. 4–5

# ЖДИТЕ ПРИБАВКУ К СЧЕТУ!

## В Риге возобновили начисление пени для жильцов-должников

**Поставщики коммунальных услуг и муниципальные домоуправления Риги возобновили применение пени и договорных штрафов для жильцов-должников. Это значит, что всего за месяц основная сумма долга может увеличиться на 3–6%, а за год вырастет больше, чем в половину.**

### **Rīgas namu pārvaldnieks: поддержим отмену пени**

Руководитель предприятия *Rīgas namu pārvaldnieks* Роналд Нейманис подтвердил это в эфире передачи «900 секунд» на TV3:

– К сожалению, период отмены пени закончился, поскольку отменены все связанные с пандемией ограничения. Мы получили информацию о том, что, например, предприятие *Rīgas siltums* возобновило начисление договорных штрафов уже с 1 мая 2022 года.

По словам Нейманиса, отмена пени на период пандемии была значительной мерой, которая помогала небогатым жителям оплачивать счета за квартиру и не влезать в большие долги. Домоуправление как социально ответственное предприятие охотно поддержало бы предложение и далее не применять пени в связи со сложной экономической ситуацией в стране.

– Но надо понимать, что то же предприятие *Rīgas siltums* частично принадлежит государству, поэтому и решение об отмене пени следует

принимать не только на городском, но и на государственном уровне, – подчеркнул Нейманис.

### **Rīgas siltums: мы вынуждены брать кредиты**

На предприятии *Rīgas siltums* не отрицают, что возобновили применение договорных штрафов в соответствии с условиями взаимно заключенных договоров о поставке и использовании теплотенергии. Вот, что говорится в пояснении коммерческого директора предприятия Татьяны Кулешовой:

«Хотим напомнить, что согласно договорам с пользователями оплата за поставленную теплотенергию должна производиться до 20 числа следующего месяца. При задержке платежей *Rīgas siltums* имеет право начислить договорной штраф или проценты за просрочку платежа в размере 0,2% от своевременно не оплаченной суммы за каждый день просрочки».

Применение штрафных процентов действительно было приостановлено в связи с распространением коронавируса и объявлением в стране чрезвычайной ситуации. Таким образом поставщики коммунальных услуг хотели поддержать жителей и уменьшить финансовую нагрузку на них.

«Мы не начисляли нашим клиентам штрафные проценты с 1 марта 2020 года», – напоминает Татьяна Кулешова.

Но в связи с тем, что часть потребителей не оплачивает тепло вовремя, *Rīgas siltums*

вынужден брать банковские кредиты, чтобы расплатиться с поставщиками энергоресурсов и не оставить без тепла весь город. По словам Кулешовой, предприятие не может «длительно кредитовать пользователей, не получая от них платы в оговоренных размерах и точно в срок».

В связи со всем этим администрация *Rīgas siltums* приняла решение вернуть пени для должников. Штрафные проценты будут начисляться на долги за ту теплотенергию, которая поставляется в дома, начиная с 1 мая 2022 года.

### **Rīgas ūdens: можно заключить график платежей**

В свою очередь муниципальное предприятие *Rīgas ūdens* возобновит начисление штрафных процентов только с 1 июля 2022 года.

«Напоминаем, что в случае возникновения задолженности потребитель должен платить пеню в размере 0,1% от основной суммы долга за каждый день проволочки», – говорится в сообщении предприятия.

В связи с этими изменениями администрация *Rīgas ūdens* просит всех потребителей-должников расплатиться за полученную воду и услуги центральной канализации до 30 июня. Если у семьи нет достаточных средств, то можно заключить с предприятием соглашение о постепенной оплате долга. Правда, напрямую такие соглашения могут заключать только собственники частных домов или управляющие многоквартирных домов, но не владельцы отдельных квартир.

Узнать больше о заключении соглашений о постепенной оплате долга за воду и канализацию можно по бесплатному телефону **80002122** или же по электронной почте, написав письмо на адрес [klienti@rigasudens.lv](mailto:klienti@rigasudens.lv).

### **Что важно знать про пени?**

В связи с новым порядком владельцам квартир важно помнить, что домоуправление имеет право начислять им пени за просрочку платежа только в случае, если это предусмотрено договором об обслуживании.

Если в договоре не указан размер пени, то домоуправление может начислить только так называемые законные проценты в размере 6% от основной суммы долга в год.

Но накапливать долги в любом случае не стоит, ведь в них очень легко запутаться. Согласно закону домоуправление имеет право пускать полученные от вас платежи в первую очередь на погашение пени, а в счет погашения основного долга пойдет только остаток. В некоторых случаях жители годами уплачивают только пени, а их основной долг месяца от месяца не сокращается или даже растет. **B**

## НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ОПЛАТЫ СЧЕТОВ

**Теперь во всех торговых местах Narvesen снова можно будет оплатить различные счета, в том числе за природный газ.**

Для того, чтобы сделать платеж, нужно передать продавцу штрих-код, который напечатан в платежной квитанции. Клиенты *Latvijas Gāze*, которые используют выровненные платежи, могут найти штрих-код в годовом отчете предприятия или в письме об изменении платы за газ. Этот штрих-код можно использовать для платежей до конца года, поскольку он содержит только номер абонента.

Клиенты, которые каждый месяц оплачивают только потребленное количество газа, получая бумажный счет, могут использовать напечатанный на нем штрих-код только один раз, поскольку он содержит сведения как о номере абонента, так и о сумме к оплате.

Расчеты в торговых местах Narvesen можно производить как наличными, так и банковской картой. Стоимость услуги – 0,60 EUR. Но, конечно, быстрее и проще всего платить счета за газ через клиентский портал *Latvijas Gāze (mans.lg.lv)*. Платежи через портал осуществляются без комиссии, к тому же их можно провести в любом месте и в любое время.

Тем временем платежи за газ с использованием штрих-кода можно делать также в магазинах *Maxima* и филиалах *Latvijas Pasts*. **B**

## ВЫВОЗ ОТХОДОВ: ТАРИФ С НОВА ПОШЕЛ ВВЕРХ

**С 1 июля в Риге вырастет стоимость вывоза несортированных отходов, такой порядок предусмотрен решением Рижской думы.**

Рост цен на вывоз отходов в основном связывают с инфляцией, которая в мае превысила 16%, и подорожанием топлива. По этим причинам стоимость вывоза отходов повышается в первый раз после того, как самоуправление в начале 2020 года заключила договор с операторами.

Еще одной причиной для пересмотра тарифов на мусор стали поправки к Закону об

обслуживании отходов, согласно которым самоуправление и выбранные ею операторы по вывозу отходов обязаны до конца года пересмотреть договора в отношении несортированного и биологического мусора. По закону плата за вывоз отсортированного биологического мусора из специальных коричневых контейнеров должна составлять 80% от стоимости обслуживания обычных отходов. Выходит, что с 1 июля сортировать биологические отходы станет выгодней. В двух зонах Риги стоимость их вывоза действительно уменьшится.

В свою очередь, в первой и второй зоне, которые обслуживает оператор

*Clean R*, стоимость захоронения отходов увеличится в связи с ростом их объема и массы.

В плату за несортированные отходы входит плата за их обслуживание, утвержденная самоуправлением, и тариф на захоронение на мусорном полигоне, утвержденный Государственной комиссией по регулированию общественных услуг.

В Риге в последние годы активно продвигают идею сортировки отходов. С марта 2022 года домоуправления обязаны установить практически у каждого многоквартирного дома дополнительные контейнеры для сортировки легкой упаковки и стекла. **B**

### **Изменения в тарифах операторов по вывозу отходов в Риге будут следующими:**

Вид отходов/зона/оператор	1-я зона	2-я зона	3-я зона	4-я зона
	<i>Clean R</i>	<i>Clean R</i>	<i>Lautus Vide</i>	<i>Eco Baltia Vide</i>
Несортированные бытовые отходы (с НДС за м³)	23,24 евро	23,53 евро	21,55 евро	24,25 евро
	→ 25,74 евро	→ 26,04 евро	→ 22,41 евро	→ 25,16 евро
Сортированные биоотходы (с НДС за 1 м³)	20,40 евро	20,72 евро	19,59 евро	23,37 евро
	→ 20,49 евро	→ 20,85 евро	→ 17,98 евро	→ 20,26 евро

# БУДУТ ПЕРЕБОИ С ПОСТАВКОЙ ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ

Этим летом в Риге пройдут очередные гидравлические проверки теплосетей



С целью подготовиться к следующему отопительному сезону и вовремя обнаружить возможные повреждения теплосетей предприятие *Rīgas siltums* этим летом проведет гидравлические проверки безопасности своих магистралей в разных районах Риги. В это время жители не будут получать горячую воду.

Для того, чтобы в случае повреждения теплосетей горячий теплоноситель (окрашенная техническая вода) не попала в окружающую среду, перед проверкой его температура

будет опущена ниже +45°C. Так что для части клиентов температура горячей воды может понизиться уже накануне проверки, сообщает *Rīgas siltums*.

Во время проверки теплосети считаются объектами повышенной опасности, ведь давление теплоносителя повышается с 10 до 16 атмосфер.

График проверок выглядит так:

Дата	Место	Районы Риги, где будут перебои с поставкой горячей воды
29 июня	Теплоцентраль <i>Vecmīlgrāvis</i>	Вецмилгравис
5 июля	Теплоцентраль <i>Ziepniekkalns</i>	Зиепниекалнс, Торнякалнс
12 июля	Теплоцентраль <i>Daugavgrīva</i>	Даугавгрива
19 июля	Теплоцентраль <i>Imanta</i>	Иманта, Золитуде, Ильгюциемс, Дзирциемс, Агенскалнс, Засулаукс, Шампетерис, Биерини, Плескодале, Золитуде, Клейсты
4 августа	Правый берег Даугавы	Старая Рига, Центр, Кенгарагс, Дрейлини, Дарзциемс, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Югла, Чиекуркалнс, Саркандаугава, Межапарк, Гризинькалнс, Браса, Московский форштадт, Авоты, Румбула, Шкиротава, Скансте, Петерсала-Андрейсала, Закюсала.

## Почему необходимы гидравлические проверки теплосетей?

Такие проверки нужны, чтобы убедиться в безопасности теплосетей, поясняют эксперты *Rīgas siltums*. Таким образом обнаруживаются повреждения теплосетей, снижается вероятность вымывания грунта, а также снижается

шанс, что в зимние месяцы жители останутся без горячей воды и отопления.

## Как понять, что во время проверки в теплосетях возникло повреждение?

Во время гидравлической проверки в местах повреждений возможна утечка воды, окрашенной в зеленоватый цвет.

## Что делать человеку, который заметил утечку?

Заметив утечку воды зеленоватого цвета, жителю следует незамедлительно сообщить об этом на предприятие *Rīgas siltums* по бесплатному телефону обслуживания клиентов 80000090! **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 *Avotī*, ул. Авоту, 31. к-2
  - Территориальный центр *Bolderāja*, ул. Межрозишу, 43
  - Территориальный центр *Vidzeme*, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
  - Территориальный центр *Purvciems*, ул. Иерикю, 26
  - Территориальный центр *Pļavnieki*, ул. Салнас, 2
  - Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. Смильгя, 46, ул. Зиепью, 13
  - Территориальный центр *Dzirciems*, ул. Балдонес, 2
  - Территориальный центр *Ziemeļi*, ул. Ханзас, 7
  - Культурный центр *Imanta*, бульв. Анниньмуйжас, 29
  - Культурный центр *Iļģuciems*, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах *Rīgas namu apsaimniekotājs*:
  - ул. Гоголя, 5, Рига
  - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях *Rīgas namu pārvaldnieks*
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

## Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 16 июля

**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

# НОРМУНД ТАЛЦИС: «ХОЧУ ВЕРИТЬ В ЛУЧШЕЕ»

Что делает предприятие *Rīgas siltums*, чтобы следующий отопительный сезон не стал шоком для всех рижан?

Илона МИЛЛЕР

До начала следующего отопительного сезона осталось ровно четыре месяца. Не удивительно, что жителей Риги остро интересует вопрос будущих платежей. Почему счета за услуги *Rīgas siltums* могут превысить 3–5 евро за квадратный метр жилплощади, рассказал глава предприятия Нормунд Талцис.

## Откуда брать щепу?

– Мы переживаем момент волнений и неопределенности, – говорит Нормунд Талцис, председатель правления *Rīgas siltums*. – Привычный доступ к энергоресурсам, например, белорусской щепе, сейчас ограничен. В связи с этим перед нами стоит сразу несколько серьезных задач, главная из которых – обеспечить пользователей непрерывными поставками теплоэнергии.

По словам Талциса, многие факторы не позволяют предприятию работать с тем комфортом, который был привычным еще два года назад. Ведь, если раньше *Rīgas siltums* уже летом заключал все необходимые договора на поставку природного газа и щепы на весь отопительный сезон, то теперь это недоступная роскошь.

– Летом 2021 года мы подписали все необходимые договора, но уже осенью поставщики щепы их разорвали. Им оказалось выгодней заплатить договорной штраф, чем поставлять нам дорожающую щепу по летним ценам, – поясняет глава *Rīgas siltums*. – Это заставило нас пересмотреть процедуру закупки щепы и распределить ее по времени и объемам.

Сейчас *Rīgas siltums* закупает щепу маленькими партиями. Сначала «зеленое» топливо было получено от предприятия *Latvijas valsts meži*, затем измельченную кору деревьев удалось приобрести у предприятия *Rīgas meži*. Однако снизить риски удалось только благодаря старту на литовской бирже, где *Rīgas siltums* в последние месяцы и получает щепу по ценам меньшим, чем на отечественном рынке.

## Помощь в новом сезоне – только для самых небогатых

Что касается закупок газа на следующий сезон, то Нормунд Талцис сообщает о намерении *Rīgas siltums* также стартовать на бирже:

– Но уже сейчас мы каждую неделю объявляем газовые закупки небольших объемов с прицелом на следующий сезон. Пока все идет удачно и нам удается получать природный газ, поступающий не из России. Впрочем, полной ясности с газом по-прежнему нет... Надеюсь, что через год этот вопрос будет отрегулирован. Должностные лица утверждают, что ситуация с поставками газа уладится, я хочу в это верить и в целом рассчитываю на успешный отопительный сезон 2022/2023 гг.



Нормунд Талцис, председатель правления предприятия *Rīgas siltums*

Также Нормунд Талцис заявил, что благодарен правительству за решение поддержать клиентов *Rīgas siltums* в прошлом отопительном сезоне, установив потолок тарифа на отопление в размере 68 евро за мегаватт-час (разницу между этой ценой и настоящим тарифом на тепло оплачивало государство):

– Мы знаем, что правительство планирует ввести похожую поддержку жителей в следующем году с тем, чтобы им не пришлось платить за отопление по полной цене.

От редакции добавим, что в отопительном сезоне 2022/2023 помощь будет обеспечена только малозащищенным жителям.

## Один из самых длинных

Минувший отопительный сезон был одним из самых длинных в истории *Rīgas siltums* и длился 219 дней.

– В прошлом распоряжение о начале отопительного сезона, согласно нормативным актам, давал исполнительный директор города (при условии, что наружная среднесуточная температура в течение трех суток опускалась до +8 градусов – прим. ред.), – поясняет Талцис. – Но сейчас отопительный сезон начинается в каждом доме только по желанию жителей. Для себя мы считаем сезон начавшимся, когда к отоплению подключается более 50% наших клиентов. Завершается сезон после того, как отопление отключает большая половина домов.

В последние годы продолжительность отопительного сезона растет. Нормунд Талцис предполагает, что это связано с увеличившимися требованиями жителей к уровню комфорта. Например, в апреле, когда в страну

уже пришла достаточно теплая погода, многие дома предпочли еще несколько недель не отключать отопление.

Тем временем средняя наружная температура отопительного сезона постепенно повышается. Еще лет десять назад нормативной температурой был 0 градусов, сейчас это по документам 1,1 градус. В реальности же наружная температура в прошлом сезоне составляла 3,1 градуса, подтверждают специалисты *Rīgas siltums*.

## Прибыль выросла до 5,4 миллионов

Несмотря на драматический рост тарифов, в целом *Rīgas siltums* закончил свой 26-й по счету отопительный сезон без потрясений.

– Оборот предприятия составил 146 миллионов евро, что на 4% меньше, чем годом ранее, а прибыль выросла до 5,4 миллионов евро, – сообщил Нормунд Талцис. – Я очень рад, что акционеры предприятия согласились направить эту прибыль на развитие предприятия.

На заработанные средства в *Rīgas siltums* планируется реализовать три проекта, цель которых – снизить потребление природного газа при производстве теплоэнергии. Работая в этом направлении, на предприятии обещают построить две котельные на щепе по ул. Баускас, ул. Наутрену и увеличить мощность имеющейся котельной в Вецмилгрависе.

– На этих объектах мы почти 90% теплоэнергии будем производить на щепе. Мы не видим способов полностью отказаться от газа, но его доля в балансе будет снижена. Примерно 10% природного газа необходимы нам для того, чтобы обеспечить производство во время пиковой нагрузки, например, когда наружная температура падает до минус 15–20 градусов, – поясняет глава предприятия.

## Туманные прогнозы

Тут надо напомнить, что *Rīgas siltums* производит своими силами только 30% теплоэнергии, необходимой рижанам. Оставшиеся 70% городские теплосети закупают у независимых производителей и у концерна *Latvenergo*.

– Мы не можем влиять на то, какое топливо использует *Latvenergo* для производства тепла, – говорит Талцис. – Но мы отвечаем за собственный энергобаланс. Уже сейчас около 50% теплоэнергии в своих котельных мы производим на щепе, а строительство трех котельных в 2022 году позволит увеличить количество «зеленой» энергии до 54%. Поскольку цена газа на данный момент составляет примерно 100 евро за мегаватт-час, а цена щепы – всего 30 евро за мегаватт-час, то в течение только одного сезона мы можем сэкономить на топливе 2,7 миллионов евро.

Правда, Талцис не исключает, что цены на топливо до начала следующего отопительного сезона могут измениться. Но строить сейчас прогнозы – дело очень неблагоприятное...

## Гранулы, теплонасосы и солнце

*Rīgas siltums* уже в прошлом году выполнил несколько важных проектов, которые позволили повысить количество «зеленой» энергии в балансе предприятия.

Нормунд Талцис сообщил, что теплосети сдали в эксплуатацию теплоцентраль в Даугавгриве, где ранее были установлены старые и неэффективные котлы конца прошлого века:

– Вместо них мы установили два котла по четыре мегаватта каждый с современными конденсаторами выхлопных газов и их очисткой.

Кроме того, новая котельная мощностью на 60 мегаватт была построена на теплоцентрали «Иманта». Теперь и тут тепло производят не на газе, а на природном топливе – щепе. Оба проекта были выполнены с софинансированием фондов ЕС.

А вот на будущее у *Rīgas siltums* очень интересные планы. Так, предприятие рассматривает варианты установки гранульных отопительных котлов.

– У нас в разных районах Риги имеется довольно много отдельных котельных с автоматизированными газовыми котлами, которые подают тепло в один-два дома, – говорит Талцис. – В свое время такие котельные были очень хорошим решением, но в свете последних событий все изменилось. Сейчас мы рассматриваем возможность установить как минимум в трех таких котельных гранульные котлы вместо газовых.

Также есть перспектива у использования теплонасосов, которые предполагается устанавливать на выходе выхлопных газов. Сейчас там стоят особые устройства – конденсаторы, которые помогают снизить температуру горячих выхлопных газов до 50 градусов, а полученное таким образом тепло возвращают в сеть. Специалисты *Rīgas siltums* рассчитали, что установка теплонасосов поможет снизить температуру газов еще в два раза – до 25 градусов.

– Таким образом мы получим дополнительную теплоэнергию, даже не используя никаких видов топлива, – хвалит проект Нормунд Талцис. – А ведь раньше это тепло просто улетало в воздух.

Следующий вопрос – солнечная энергия. У *Rīgas siltums* есть опыт использования солнечных панелей, которые сейчас обеспечивают энергией собственные помещения предприятия. В ближайшее время тут планируют установить солнечные панели мощностью 1,25 мегаватт для нужд котельных. Но самые большие планы касаются проекта в рижском районе Зиепниекалнс, где *Rīgas siltums* может установить целый парк солнечных панелей или коллекторов. Как раз сейчас между предприятием и самоуправлением идут переговоры об аренде необходимой территории, которая принадлежит Рижской думе.

В целом *Rīgas siltums* предполагает уже к 2025 году производить 90% теплоэнергии из возобновляемых ресурсов. Хочется верить, что это защитит рижан от резких скачков тарифа. B

# ТАРИФ ВЫРАСТЕТ С 1 АВГУСТА

**Член правления *Rīgas siltums* Бирута Крузе рассказала о ситуации с жителями-должниками и будущими платежами за тепло.**

– В минувшем отопительном сезоне мы выставили клиентам счета на 207 миллионов евро, – сообщила Бирута Крузе. – Положительно, что более 95% этой суммы были своевременно оплачены. Долги составляют 9 450 000 евро. Хотя это всего 5% от общей суммы платежей, цифра все равно достаточно большая.

## Важно!

На домашней странице *Rīgas siltums (rs.lv)* жители могут найти информацию об общем долге своего дома. Эти сведения обновляются по состоянию на последнее число каждого месяца.

## Кого подключат, а кого нет?

По словам Бируты Крузе, сейчас администрация муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* активно распространяет информацию о том, что теплосети морозят своих клиентов-должников, но это не соответствует действительности:

– Напомню, что 8 октября 2022 года, когда среднесуточная температура три дня подряд опускалась ниже +8 градусов, отопление было подключено всем нашим клиентам. Да, дома без долгов за прошлый сезон могли подключить отопление значительно раньше, уже в сентябре. Но в результате никто без тепла не остался!

Такой же принцип, по словам Крузе, будет действовать в новом отопительном сезоне:

– Дома без долгов, которые провели гидравлическую проверку теплоузла, в 2022 году могут подключить тепло в любое время, даже в холодные летние дни. Дома с долгами будут подключены позже, при падении среднесуточной температуры ниже 8 градусов. Если же дом был отключен от подачи тепла из-за долгов, будет действовать третья схема. Мы будем под-

ключать такие дома только при падении среднесуточной температуры ниже 0 и при условии полной оплаты долга или же заключения графика платежей. Но такая критическая ситуация сейчас сложилась всего в двадцати строениях Риги, из которых лишь три – жилые дома.

## «Каким будет тариф в октябре, мы не знаем...»

Что касается тарифа *Rīgas siltums*, то прошлый рекорд предприятие установило в отопительном сезоне 2011/2012 гг, когда стоимость теплоэнергии для рижан поднималась до 65 евро за мегаватт-час (плюс НДС).

– На данный момент наш тариф составляет 74,08 евро за мегаватт-час (плюс НДС), – сообщила член правления предприятия. – Но если в 2012 году средняя брутто-зарплата в Латвии составляла 685 евро, то сейчас она повысилась почти вдвое – до 1227 евро. Сравнение показывает, что сейчас ситуация не такая трагическая, как десять лет назад, когда жителям было еще сложнее заплатить за отопление.

Но есть плохие новости. В *Rīgas siltums* сообщают, что предприятие уже подало Государственной комиссии регулирования общественных услуг проект нового тарифа в размере 85,99 евро за мегаватт-час (плюс НДС). Предполагается, что тариф вступит в силу с 1 августа.

– В этот тариф не включены изменения цены на теплоэнергию, которую мы покупаем у *Latvenergo*, поскольку летом мы можем без этого обойтись, – уточняет Бирута Крузе. – Но уже с октября, при условии, что газ будет стоить 100 евро за мегаватт-час, теплоэнергия от *Latvenergo* будет обходиться нам примерно в 136 евро за мегаватт-час. Это значит, что тариф *Rīgas siltums* для конечных потребителей составит примерно 155 евро за мегаватт-час. На данный момент это всего лишь наш прогноз, и мы надеемся, что цены не повысятся еще стремительней. Впрочем, жизнь покажет.

## В два раза дороже

Главный вопрос, конечно, сколько за отопление будут платить жители.



– Мы подсчитали, что владелец средней квартиры площадью в 50 квадратных метров в прошлом сезоне платил за тепло в среднем 70 евро. В новом сезоне такой квартирвладделец будет платить в среднем 155 евро только за отопление, – отвечает представительница *Rīgas siltums*. – Этот прогноз строится на данных о ценах на природный газ на данный момент. Но все может измениться. Например, если закончится война и нам будет разрешено использовать российский газ, то цены упадут, но это, увы, довольно нереальный сценарий. Возможно, что цена на газ упадет в связи со строительством нового терминала в Литве. Однако пока все указывает лишь на будущий рост цен.

## Планы *Latvenergo* могут ударить по всей Риге

Второй источник информации для прогнозов, это тарифная сетка предприятия *Latvenergo*, которую оно подало в Государственную комиссию по регулированию общественных услуг. Самая высокая цена на газ,

которая заложена в этой сетке, составляет 160 евро за мегаватт-час. При этом *Latvenergo* будет продавать теплоэнергию *Rīgas siltums* по цене примерно 230 евро за мегаватт-час. Это самый неблагоприятный прогноз, в который пока никто не хочет верить.

Но уже известно, что осенний тариф *Latvenergo* будет значительно выше предыдущего.

– Это предприятие давно не пересматривало свои цены, – поясняет Бирута Крузе. – Тем временем уже в ноябре 2021 года оно достигло максимального потолка цен на газ, предусмотренного в старой тарифной сетке – 41,30 евро за мегаватт-час. Отсюда можно сделать вывод, что *Latvenergo* в течение полугода терпело определенные убытки. Компенсацию этих убытков предприятие сейчас может вложить в новую цену на теплоэнергию с осени 2022 года, что будет означать еще больший рост тарифа на отопление для рижан.

Каким будет реальный расклад цен, мы узнаем только из официального сообщения *Latvenergo*, которое будет обнародовано предположительно во второй половине лета. **В**

# СОЦИАЛЬНАЯ СЛУЖБА: «ПОМОЩЬ БУДЕТ!»

## Как не разориться на квартирных счетах, если вам и раньше-то было тяжело платить?

**Ситуацию с возможным ростом тарифов на отопление прокомментировала руководитель отдела администрирования социальной помощи Социальной службы Департамента благосостояния Рижской думы Байба Скуя.**

– Я работаю в самоуправлении уже 25 лет, и на моей памяти не было случая, чтобы человек не получил положенное ему социальное пособие, особенно такое важное, как пособие на оплату жилья и коммунальных услуг.

Расчет пособий администрирует Социальная служба Рижской думы, клиенту необходимо лишь написать заявление и заполнить декларацию о доходах. Крупные домоуправления автоматически высылают нам сведения о квартирных счетах претендентов на пособие, в других случаях эту информацию приходится предостав-

лять клиенту, после чего мы вручную вносим ее в базу данных.

За первые четыре месяца 2022 года число получателей социальных пособий, в том числе жилищного пособия, увеличилось на 57%, а расходы Рижской думы на выплату этих пособий выросли сразу на 90%.

Тут надо сказать, что в 2021 году Рига не использовала предоставленное правительством право при расчете квартирному пособию использовать повышающие коэффициенты в отношении гарантированного минимума доходов. В этом году эти

коэффициенты начали применять: например, для одиноких пенсионеров и инвалидов, которые проживают отдельно, при расчете гарантированного минимума доходов после оплаты коммунальных услуг применяется коэффициент 2,5; для семей, которые состоят только из пенсионеров, инвалидов или несовершеннолетних детей это коэффициент 2; для остальных семей – 1,5. Это позволяет увеличить сумму, которая должна остаться в распоряжении человека после уплаты коммунальных платежей (например, для одиноких пенсионеров это 272,5 евро – прим.ред.). Жилищное пособие стало более доступным для жителей, а значит, начали расти расходы Рижской думы на его выплату. Если в 2021 году мы за первые четыре меся-

ца выплатили в виде жилищного пособия 2,29 миллиона евро, то в этом году за соответствующий период – уже 4,3 миллиона евро.

Но в то же время и раньше бывали периоды, когда жилищное пособие получало большое количество рижан. Например, в 2011 году, когда в Риге также был очень высокий тариф на тепло при сравнительно невысоком среднем доходе жителей, жилищное пособие запросили 52 700 рижан, за год они получили от самоуправления более 16 миллионов евро. В то время мы усердно сотрудничали с *Rīgas siltums*. Это была большая нагрузка, но мы ее не испугались и со всем справились.

Да, при начислении жилищного пособия бывают моменты непонимания, когда клиенты остаются недоволь-

ны решением Социальной службы. Но надо понимать, что, если одинокий пенсионер проживает в трехкомнатной квартире, то самоуправление выплачивает ему жилищное пособие только на нормативную жилплощадь. В такой ситуации человек должен использовать для оплаты квартиры собственные ресурсы, например, разменять жилье на меньшее.

Я допускаю, что в новом отопительном сезоне уровень нагрузки и стресса вырастет. Мы можем строить только предварительные планы, и согласно им число заявок на социальные пособия с осени вырастет примерно на 60%. Для сравнения, на данный момент социальную помощь самоуправления получают примерно 3,3% рижан. **В**

# ПОБЕДА МНОГОДЕТНОЙ СЕМЬИ

**Суд: каждый человек должен иметь возможность помыться в ванне или под душем хотя бы два раза в неделю, это гигиенический минимум**

Лиене ВАРГА

**Около 3000 рижских семей стоит в квартирной очереди, ожидая от Рижской думы помощи в решении жилищного вопроса. Нередко самоуправление предлагает таким домохозяйствам арендовать квартиры с частичными удобствами. Можно ли доказать, что семье положена лучшая квартира? Многодетной матери из Риги это удалось.**

На днях, 27 мая 2022 года, районный Административный суд в Риге принял решение по любопытному спору между семьей А. и Квартирным управлением Департамента жилья и среды Рижской думы.

■■■

Семья А. за последние три года прошла через все круги коммунального ада. Раньше женщина, назовем ее Елена, жила в благоустроенной квартире площадью 45,85 квадратных метров в хорошем районе. Эту квартиру в советское время дали ее бабушке, потом она перешла к матери, а от той – уже Елене.

Но в 2010 году у дома появилась новая хозяйка. Она принялась постепенно душить семью высокими платежами: в 2013 году арендная плата поднялась до 1,67 латов за квадратный метр, а с 2014 года была пересчитана в евро – до 2,65 евро за квадратный метр.

У Елены в это время один за другим родились три ребенка. Она не знала, что повышение арендной платы можно оспорить; перестав справляться со счетами, она просто перестала платить хозяйке. К 2019 году за семьей накопился долг в размере 10360 евро, из которых 8197 евро Елена была должна именно за аренду.

12 сентября 2019 года районный суд Латгальского предместья разрешил домовладелице разорвать с Еленой договор аренды, а саму женщину выселить вместе с малолетними детьми на улицу без предоставления другого жилья.

■■■

Елена опомнилась, забегала и обратилась в единственно верное место: в Квартирное управление Рижской думы. В этом учреждении семью в соответствии с нормативными актами приняли

во 2-й регистр квартирной очереди. Это значит, что самоуправление обязалось в самые короткие сроки подыскать семье муниципальную квартиру.

Первые предложения от Думы семья получила летом 2021 года, но Елена посчитала, что эти варианты переезда семье не подходят: все квартиры были маленькие и без удобств. Наконец, 15 июля 2021 года самоуправление предложило семье третий, то есть последний вариант найма.

Это была двухкомнатная квартира площадью в 39 квадратных метров с общими удобствами (общей кухней в конце коридора, комнатой для умывания с двумя раковинами и двумя туалетами на жильцов всего этажа).

Елена твердо сказала, что такое предложение ей не подходит. Впервые, за время мытарств в семье родились еще два ребенка, из которых одному в 2021 году исполнился годик, а другой – еще новорожденный. Семь человек в двухкомнатной квартире такой небольшой площади могли уместиться разве что штабелями.

Во-вторых, Елена вполне логично заявляла, что при таком расположении помещений не сможет даже сходить в туалет. Отлучаясь в общую уборную в конце коридора, ей придется оставлять малолетних детей без присмотра, что противоречит закону.

В департаменте рижанке пояснили, что охотно пошли бы ей навстречу и выделили большую квартиру с удобствами, но по нормативам не имеют на это права. Если человек был выселен из старой квартиры за долги, то самоуправление обязуется выделить ему не больше комнат, чем он занимал до выселения.

■■■

Когда переговоры, в которых каждая сторона занимала твердую и

аргументированную позицию, зашли в тупик, Елена обратилась в суд. Женщина требовала выделить ей как минимум трехкомнатную квартиру с удобствами внутри.

Районный административный суд рассмотрел пояснения сторон и пришел к заключению, что Елена частично права.

«Круг лиц, которые имеют право получать помощь в решении квартирного вопроса, и порядок предоставления этой помощи определяет Закон о помощи в решении квартирного вопроса, – говорится в решении суда. – В законе действительно сказано, что в первую очередь жилую площадь необходимо предоставлять малообеспеченным лицам хотя бы с одним несовершеннолетним ребенком, которые были выселены из квартиры по решению суда».

Однако в законе не сказано, какую именно квартиру подобной семье должны выделить местные власти. Этот вопрос каждое самоуправление решает само в зависимости от своих ресурсов.

В Риге это определяют правила самоуправления № 153 «О порядке регистрации и оказания помощи в решении квартирного вопроса». В правилах сказано, что таким семьям, как семья Елены, выселенным по решению суда, самоуправление может выделить только муниципальную квартиру без удобств, с частичными удобствами или со вспомогательными помещениями, которые находятся в общем пользовании всех жильцов.

При этом в квартире должно быть не больше комнат, чем в старом жилище выселенного человека. По существу все правильно (если семья раньше не смогла оплачивать двухкомнатную квартиру, то предлагать ей трехкомнатную сейчас нет смысла – скорее всего, она так же не справится с коммунальными платежами). Но также в правилах сказано, что:

- семья из 1-3 человек выделяют однокомнатную квартиру,
- семья из 4-5 человек – двухкомнатную,



■ семья из шести и более человек – трехкомнатную.

Вроде бы получается, что Елена может претендовать на три комнаты, ведь ее семья на данный момент состоит из семи человек! Именно этого и требовал представитель многодетной мамы на суде.

■■■

Административный суд с аргументами Елены по площади квартиры не согласился. Как оказалось, правила Рижской думы не обязывают Квартирное управление выделять большим семьям именно трехкомнатные квартиры. Все происходит с точностью до наоборот: эти правила запрещают самоуправлению выделять многодетным рижанам квартиру с большим числом комнат, чем три.

Также суд принял во внимание, что Елена и ее супруг являются людьми трудоспособного возраста, проблем со здоровьем не имеют, а значит, первым делом обязаны самостоятельно заботиться о благосостоянии своей семьи.

Если же они с этим не справятся, то в будущем за ними сохраняется право снова встать в квартирную очередь, только уже по 6-му регистру. По правилам этого регистра многодетная семья в составе от пяти до восьми человек имеет возможность претендовать на четырехкомнатную квартиру со всеми удобствами.

Правда, если с выделением двухкомнатной квартиры по 2-му регистру для Елены все прошло быстро, то четырехкомнатную квартиру придется несколько лет подождать.

■■■

А вот насчет туалета и общей кухни в конце коридора суд принял очень интересное решение: предложение

Квартирного управления никак не соответствует нуждам многодетной семьи.

Судья при этом сослался на правила Кабинета министров № 423, которые определяют... внутренний порядок в местах заключения. Оказывается, любой заключенный в Латвии имеет право мыться в бане или душе не реже, чем раз в неделю. В свою очередь, Европейский совет рекомендует такие условия в тюрьмах, чтобы осужденные могли мыться каждый день или хотя бы два раза в неделю.

«Это значит, что возможность помыться в ванне или под душем хотя бы два раза в неделю является гигиеническим минимумом даже для взрослого человека, – говорится в решении суда. – Мы же сегодня рассматриваем случай семьи с несколькими малолетними детишками. Нет сомнений, что предложение ей переселиться в жилье с общим помещением для умывания и двумя раковинами нарушает принципы человеческого достоинства, социальной ответственности и долгосрочного развития государства».

Итак, по решению суда Квартирное управление Рижской думы должно предложить Елене квартиру с канализацией, подачей холодной воды и местом для приготовления еды. Представители Елены согласились с тем, что это подходящий вариант. А для нагрева горячей воды добрые люди помогут Елене установить в квартире бойлер.

Суд отдельно обратился к департаменту с просьбой поскорее предложить семье А. подходящую квартиру. Ведь понятно, что помощь многодетным родителям нужна немедленно. **B**

# ПОЧЕМУ НЕ ДАЛИ КВАРТИРНОЕ ПОСОБИЕ?

✉ **Хочу рассказать о своем горьком опыте, может быть, он послужит на пользу кому-нибудь из читателей «Делаем вместе!».**

Мне 82 года, я бедная пенсионерка с доходом 290 евро в месяц. Конечно, мне очень тяжело оплачивать квартиру и коммунальные платежи, поэтому я очень обрадовалась, прочитав в вашей газете, что в 2022 году государство и самоуправление гарантируют пенсионерам и инвалидам повышенные квартирные пособия.

Благодаря специальным коэффициентам, которые применяют сейчас при расчете этого пособия, у одиноких пенсионеров после оплаты квартирных счетов, квитанций за газ, электричество и даже за телефон на руках должно оставаться не менее 272,5 евро. Я поспешила подать заявление и декларацию в Социальную

службу Рижской думы, чтобы получить пособие. Ведь получалось, что самоуправление должно почти полностью оплатить все мои коммунальные счета.

Но я получила от Социальной службы отказ. Почему? Как? Ведь все мои подруги-пенсионерки, проживающие отдельно от взрослых детей и внуков, давно получают эти деньги!

После долгих выяснений я поняла, что произошло. В моей квартире задекларирован внук, реально проживающий в Англии. Формально считается, что мы одна семья, раз прописаны вместе. А значит, я вовсе не малообеспеченная, а вполне даже состоятельная бабушка: к

моим доходам прибавляют доходы внука!

Выписывать внука из квартиры мне жаль, вдруг он не сможет вернуться в Латвию или у него будут неприятности. Но получается, что из-за лишнего задекларированного в моей квартире человека я каждый месяц теряю по 150-200 евро в виде квартирного пособия. Теперь у меня назревает серьезный разговор с внуком. Я считаю, что в этой ситуации он просто обязан помогать мне со счетами, так сказать, вместо Социальной службы.

А другим пенсионерам я хочу сказать одно: если вам не дают пособия на оплату квартиры, проверьте, кто еще задекларирован по вашему адресу. Может быть, этот человек может поменять место декларирования, и вы наконец-то начнете получать деньги.

Анна Тизе, Рига

# «НАДОЛГО УЕЗЖАЮ, НЕ ХОЧУ ПЛАТИТЬ ЗА ОБЩИЙ СВЕТ!»

✉ **«В связи со всеми последними событиями в мире я потеряла работу в Латвии, фирма просто закрылась. Сейчас меня приглашают работать за границу на испытательный срок три месяца. Я хочу узнать, если в моей квартире эти три месяца никто не будет проживать, можно ли обратиться к домоуправлению с заявлением, чтобы не начисляли мне плату за вывоз мусора и общее электричество?» Илона**

Отвечает юрист Виктор Куриньш:  
— Это очень важный вопрос в период, когда многие жители летом отправляются на дачу или, как Илона, на работу за границу. Как домоуправление должно рассчитывать плату за услуги, которые оказывает всему дому, но которыми такой человек по факту не пользуется.

Первое, чем обязан руководствоваться управляющий, это правила Кабинета министров № 1013 «Порядок, в котором владельцы квартир в многоквартирном доме рассчитываются за услуги, связанные с использованием квартирной собственностью». В этом нормативном акте говорится: если в квартире не задекларирован ни один человек, то плату за вывоз мусора начисляют на одного человека (пункт 17.4.1 соответствующих правил).

С общим электричеством еще проще. Плату за освещение общей лестничной клетки, за работу лифтов, теплоузлов и других общих электротехнических устройств дома распределяют между владельцами всех квартир поровну (пункт 17.6 соответствующих правил). Получается, жил человек

в доме или не жил, а платить за общее электричество обязан просто по тому факту, что он владеет данной квартирой.

Но тут важно понимать, что правила КМ № 1013 применяются в домах ровно до тех пор, пока владельцы квартир не сойдутся на общее собрание или не устроят письменный опрос с целью поменять «государственную» методику. Общим голосованием они

могут решить, что отныне в доме не взимается плата за вывоз мусора и общее электричество с тех собственников квартир, которые находятся в длительном отъезде. Вместо них эти услуги будут оплачивать только жители, реально пользовавшиеся этими услугами. Конечно, для последних плата несколько возрастет.

Но вот пока в доме не было принято общего решения об изменении методики, управдом не имеет права освободить вас, Илона, от оплаты вывоза мусора и общего электричества и перекладывать эти затраты на оставшихся жильцов. Ведь в противном случае кто-нибудь из ваших соседей может возмутиться и подать в суд, требуя отменить начисленную ему добавку. И с большой долей вероятности он выиграет. **В**



# ПЛОХОЙ НАПОР? ПРОВЕРЬТЕ ФИЛЬТРЫ!

✉ **Хочу выразить благодарность мастерам фирмы по замене счетчиков Sanrems. Они пришли по нашему вызову 20 апреля, быстро заменили счетчики и даже предоставили мне, пенсионерке, скидку.**

Сразу скажу, что счетчики я ставила не новые, а уже бывшие в употреблении. Новые счетчики мне были не по карману.

Через несколько дней после замены мы заметили, что в кране снизился напор воды. Сначала грешили на ремонтные работы в подвале, которые проходили как раз в это время. Но через две недели поняли, что ремонт не причём. В кооперативе *Celtnieks*, который обслуживает наш дом, пояснили, что

дело, скорее всего, в засорившихся фильтрах перед квартирными счетчиками воды.

Мы повторно обратились в фирму *Sanrems*. Сантехник пришел и почистил нам фильтры бесплатно. Мы благодарны администрации и мастерам за отзывчивость и оперативность, а всем жителям советуем не терпеть плохой напор воды в кране и поскорее проверить состояние фильтров!

Семья Гришлис, Рига

# КТО ЗАРАБАТЫВАЕТ НА ЖИЛЬЦАХ-ДОЛЖНИКАХ?

✉ **Я человек очень вьедливый и внимательно изучаю все документы, связанные с управлением нашим домом по ул. М. Келдыша, 9 в Риге. Некоторое время назад я заметил, что наш жилищный кооператив «Юбилейный» в Риге списал с нашего дома 400 евро – якобы на работу с должниками.**

Я потребовал от кооператива документы, поясняющие, куда ушла часть нашей квартплаты. Мне отказали, и тогда я получил эти бумаги с помощью суда (заседание состоялось 31 мая 2022 года).

Оказалось, что 10% от выплаченного жителями долга поступают на счет некоего общества с ограниченной ответственностью *VGL GRUPA*. Как пояснилось в суде, это якобы плата за работу фирмы с должниками – переговоры, убеждения, консультации. Правда, большинство должников оплачивают свои долги без всяких переговоров, но это не принимается во внимание, 10% от полученных средств кооператив все равно перечисляет фирме. И точка.

Как было установлено на судебном заседании, в 2018 году только с должников в доме на М. Келдыша, 9 эта хитроумная группа поимела 400,93 евро. А должники всех 26 домов, что под властью «Юбилейного», в 2018 году отдали хозяевам *VGL GRUPA* 9950,34 евро. Правда, не подозревая об этом, и без своего на то согласия.

А дальше выяснились еще более интересные факты. Оказалось, что юридический адрес *SIA «VGL GRUPA»* совпадает с адресом квартиры Гатиса Брасавса, члена правления и члена совета кооператива «Юбилейс».

Вот такая хитрая схема «освоения» нашей квартплаты.

Владимир Галочки

# «НАМ ТАКИЕ ТРАТЫ НЕ ПОТЯНУТЬ!»

Молодая семья из Риги попала впросак с остеклением балкона: как избежать огромных трат и штрафов?



**Марина МАТРОНИНА**

**Рижанин Виталий Дубов, отец двоих детей 3 и 6 лет, живет с семьей в рижском микрорайоне Золитуде. В прошлом году он получил от самоуправления «письмо счастья», касающееся застекленной лоджии. Департамент городского развития Рижской думы требовал устранить незаконное остекление, в противном же случае Виталию грозят в 15 раз увеличить налог на недвижимость. «Я не знаю, где брать такие деньги», – расстроен мужчина.**

Виталий рассказал, что купил трехкомнатную квартиру в доме 119-й серии пять лет назад.

– За квартирой не было никаких отягощений, так что ничто не предвещало неприятностей. Но в 2021 году я получил «письмо счастья» от Департамента городского развития Рижской думы. В письме сообщалось, что чиновники получили анонимный сигнал от кого-то из жителей о том, что в моей квартире по ул. Паула Леиня, 20, якобы проведено самовольное строительство.

**– Что вы предприняли?**

– Поскольку сами мы ничего в квартире не перестраивали, естественно, никакой вины за собой не чувствуем. Пригласили инспектора департамента проверить на месте и убедиться в том, что никакого незаконного строительства в нашем жилье не ведется. Каково же было наше удивление, когда инспектор заявил, что наша лоджия застеклена незаконно, а также незаконно снесена одна из стен между комнатами в нашей квартире.

В результате этой перестройки четырехкомнатная по проекту квартира, по сути, стала трехкомнатной, что совершенно неправомерно с точки зрения департамента.

На наши возражения, что все эти изменения производились до нас, прежними жильцами, а также отражены в инвентаризационной ведомости, инспектор очень удивился. Он заявил, что, если в архиве самого Департамента городского развития Рижской думы никаких сведений о согласовании изменений проекта не найдется, значит, строительство будет объявлено самовольным. На деле оказалось, что в архиве департамента никаких сведений нет.

**– И что это означает для вашей семьи?**

– Это означает, что мы по предписанию чиновников департамента теперь должны устранить последствия этого самовольного строительства прежних жильцов, то есть за свой счет разобрать стекла на лоджии, застекленной много лет назад, а также восстановить стену между комнатами.

**– И неужели нет никакой альтернативы легализовать ранее произведенные работы? Может, документы где-то просто потерялись?**

– Есть и альтернатива: мы должны будем заказать проект остекления, согласовать его со всеми жильцами и таким образом легализовать

то, что уже давным-давно перестроено. Только для этого придется собирать подписи всех жильцов дома и набрать 51% голосов. Кроме того, придется найти архитектора, который составит такой проект, и оплатить его услуги.

**– Звучит не очень обнадеживающе. В какие сроки вы должны были принять решение и устранить все последствия чужого незаконного строительства?**

– На все это нам дали слишком мало времени – всего год. В этот срок мы не смогли уложиться. И вот сейчас, в марте 2022 года, получили следующее письмо от Департамента городского развития Рижской думы, в котором нас предупреждали о грядущем повышении налога на недвижимость до 3%, если не выполним поставленные условия. Это значит, что в год мы будем платить налог в размере около тысячи евро. И это за квартиру в серийном проекте.

**– Что, по вашим подсчетам, наиболее реально выполнить? Какое решение вы приняли?**

– Для нас оба варианта просто шок, оба они для семьи с малолетними детьми очень затратны. Восстанавливать снесенную прежними жильцами стену и размонтировать застекленную лоджию стоит не меньше 10 000 евро. Нанимать же архитектора, заказывать проект и затем согласовывать его, что неизбежно повлечет дальнейшую перестройку, обойдется не меньше чем в 5000 евро, а то и дороже. Для нашей семьи это серьезные финансовые затраты и большие хлопоты. Мы не собирались делать никакого капитального ремонта и даже не рассчитывали на это в ближайшее время. Чтобы все это про-

вернуть, придется брать кредит в банке и затем выплачивать его годами.

А на что нам оплачивать коммунальные услуги, питание всей семьи и другие расходы? На что жить семье, в которой работает только один кормилец, ведь жена воспитывает малолетних детей. Считаю, что это просто грабеж, особенно с учетом того, что мы купили уже перестроенную квартиру, и тогда ни у кого из чиновников, которые вносили в Земельную книгу изменения в проекте, видели инвентаризационную ведомость и план квартиры, брали налоги со сделки купли-продажи, почему-то никаких вопросов не возникло.

**– Есть ли возможность как-то отсрочить выполнение решения?**

– После получения предупредительного письма мы пытались продлить срок исполнения предписания на год, но в департаменте нам отказали, предоставив на устранение последствий всего четыре месяца. То есть уже в мае 2022 года мы должны либо представить документы о том, что процесс уже начат, либо в очередной раз попросить об отсрочке.

**– Нет ли мыслей продать такое проблемное жилье?**

– Поступить так мы просто не можем: это же будет означать, что мы подставим под удар будущих жильцов.

**– Вам угрожает только повышение налога или же и штраф?**

– К счастью, нас не оштрафовали – из-за того, что истек срок давности (перепланировка была проведена 20 лет назад). Но меня больше всего удивляет, что они так и не нашли документов в архиве департамента. Большой вопрос, в каком состоянии этот архив. С учетом того, что сотрудники менялись, статус Стройуправы также изменился, возможно, часть документов просто не сохранилась. В результате для жильцов это оборачивается серьезными финансовыми проблемами.

**«Массовые проверки начнутся через год!»**

За разъяснениями мы обратились к сотрудникам Департамента развития Рижской думы. Замначальника отдела контроля строительных объектов департамента Айя Мельникова рассказала, какие неприятности грозят хозяевам квартир с самовольно застекленными лоджиями.

**К кому придут с проверкой в первую очередь?**

**– Верно ли, что владелец любой квартиры с застекленной лоджией теперь может ждать в гости проверяющих из Департамента развития Рижской думы?**

– Не совсем так. Плановые проверки в серийных квартирах столичных микрорайонов мы нач-

нем 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.

## Мотивы жалоб неизвестны

**– Бывает, что жильцы жалуются от нечего делать или из желания кому-то насолить? Ведь многие лоджии застеклены еще 15 или даже 20 лет назад, почему вдруг сейчас кому-то на них жаловаться?**

– Сложно сказать, какими мотивами руководствуются податели жалоб. Истинных намерений они не раскрывают. Просто высказывают подозрения и просят проверить, не нарушают ли их соседи строительные нормы. А мы уже действуем на основании Закона о заявлениях, который оговаривает, в течение какого срока мы должны отреагировать и провести проверку.

**– Что вы делаете, если хозяин квартиры просто не пускает проверяющих?**

– В каждом случае, в зависимости от конкретной ситуации, действуем по-разному. Для

того, чтобы проверить, застеклена ли лоджия, не обязательно подниматься в квартиру, это отлично видно и снаружи. Если же речь идет о самовольной перепланировке внутри квартиры, действительно, бывают случаи, когда хозяева не желают пускать инспектора внутрь и всячески оттягивают время такой проверки. Тогда мы пишем письмо, в котором просим предоставить нашему сотруднику возможность проверить факты возможного незаконного строительства в определенный срок.

## Как застеклить без нарушений?

**– Если нарушение все-таки касается застекленной лоджии, как инспектор по строительству может с улицы констатировать факт нарушения строительных норм, к примеру, на 12-м этаже? У него же нет возможности провести замеры на предмет соответствия остекления общему проекту всего многоквартирного дома?**

– Да, бывают случаи, когда все жильцы дома принимают совместное решение и заказывают единый эскизный проект застекления лоджий для всех квартир. Это единственно правильное решение, которое позволяет застеклить лоджии по единому стандарту. В таких случаях застекление лоджий нарушением строительных норм не считается.

**– Но инспектор должен как-то проверить, есть ли такой единый проект?**

– Если застекление проводилось в соответствии со всеми стандартами, то оно должно быть оформлено документально, внесено в Земельную книгу и у нас в архиве Департамента развития должны быть записи о внесении изменений в проект фасада и их согласовании. То есть, готовясь к посещению объекта проверки, инспектор посмотрит, какие документы на эту собственность есть в нашем архиве. Если таких документов нет, следует запросить их у владельца квартиры или дома.

## Штраф или предупреждение?

**– Какой штраф грозит человеку, который остеклил лоджию самовольно или нарушил согласованный для дома единый проект остекления?**

– Не всегда это сразу штраф. Законом об административной ответственности оговариваются сроки давности нарушения, которые в строительной отрасли составляют три года. Если

## Если жильцы дома большинством голосов договорятся, что лоджии все же лучше оставить застекленными, им придется общим решением утвердить единый проект остекления и застеклить лоджии во всех квартирах по единому образцу.

инспектор по каким-то документам может убедиться, что с момента незаконной перестройки или застекления лоджии прошло не меньше трех лет, то в соответствии с наступлением срока давности штраф за административное нарушение не налагается.

**– Что это значит для хозяина квартиры? Что его не будут преследовать и оставят в покое?**

– Это означает, что если вы застеклили лоджию, скажем, в 1990-е или в 2000-е годы, то штрафом вас не накажут. Но привести в порядок свою недвижимость все равно придется.

**– Каким образом? Неужели даже в таких старых домах владельцам квартир придется демонтировать стекла на лоджиях?**

– Порядок один для всех. Демонтировать стекла – лишь один из вариантов решения проблемы.

## По единому образцу

**– Какие еще бывают решения?**

– Если жильцы дома большинством голосов договорятся, что лоджии все же лучше оставить застекленными, им придется общим решением утвердить единый проект остекления и застеклить лоджии во всех квартирах по единому образцу.

**– Это же огромные затраты!**

– Но здания, в том числе и оформление лоджий, должны выглядеть в едином стиле.

**– Это касается только фасадной стороны или же и тех лоджий, которые выходят во внутренний двор?**

– Правила едины для всех лоджий (остекление балконов по этим правилам вообще запрещено. – Прим. ред.).

**– Что делать, если у кого-то из жильцов просто нет денег на застекление лоджии в соответствии с единым проектом, который согласовали остальные владельцы квартир многоэтажного дома? Его принудят застеклять лоджию независимо от его желания?**

– Конечно, нет. Он сможет не застеклять лоджию вообще, как это было изначально по проекту строительства.

**– Но ведь тогда дом все равно не будет выглядеть единообразно.**

– Да, с такой ситуацией мы тоже можем столкнуться. Но здесь ничего не поделаешь. У кого-то лоджии так и останутся незастекленными, жильцы на это имеют полное право, а у остальных будут застеклены в едином стиле.

**– Почему так важно привести лоджии многоэтажек к всеобщему единообразию?**

– Таков порядок.

**– Какие еще меры воздействия вы готовы применить к жильцам квартир с лоджиями, застекленными без проекта?**

– За самовольное строительство может быть назначена такая мера пресечения, как повышение налога на недвижимость. Но эта мера применяется лишь в крайнем случае, если владелец квартиры игнорирует предупреждения и в указанный срок даже не начинает устранять нарушение. Оговорюсь, что пока ни к кому из

владельцев недвижимости мы такую меру пресечения не применили.

**– В какой срок владелец квартиры должен уложиться с устранением нарушений, чтобы избежать санкций?**

– На это дается примерно полгода. За это время владелец может заказать эскиз остекления и согласовать его с остальными собственниками квартир. Для этого ему потребуется собрать подписи 51% владельцев квартир. Если в указанный срок не удастся по каким-то причинам уложиться (например, не удастся собрать нужное число подписей соседей и устранить нарушения), мы можем продлить срок согласования еще на какое-то время. Для этого жильцу придется подать нам заявление с просьбой продлить срок и указать причины.

## Никто не оштрафует сразу на 700 евро!

**– Предположим, что владелец квартиры провел незаконное строительство недавно и не реагирует на предупреждение вашего инспектора. Как вы будете реагировать?**

– В случае, если полгода, данные владельцу квартиры на устранение нарушений, истекли, все равно никто не станет штрафовать его сразу на 700 евро. Согласно Закону об административных нарушениях, в таких случаях обычно налагается принудительное взыскание в небольшом размере – 5 или 25 евро. Далее, если к нам снова не прислушаются, размер суммы принудительного взыскания будет постепенно расти. Цель – принудить владельца жилья выполнить принятое нами решение.

Но, честно скажу, за свою практику не встречала огромных штрафов. Для того, чтобы сумма принудительного взыскания достигла 500–700 евро, владелец квартиры должен годами не выполнять решения Департамента городского развития и не выходить на контакт. Тогда только за много лет набегит такая сумма. Контроль за исполнением этих решений ведут представители юридического отдела нашего департамента.

**– Сколько дополнительных сил потребуется вашему Департаменту развития, чтобы проверить все рижские многоэтажки и затем вести контроль за исполнением ваших решений?**

– Конечно, это потребует немалых ресурсов. Поэтому мы не будем проверять сразу все дома и не ставим себе невыполнимые сроки, то есть не обязуемся до конца 2023 года завершить все проверки. Напротив, проверки начнем постепенно и по мере сил будем их вести и контролировать исполнение наших решений.

**– При этом вы допускаете, что разные дома одного и того же серийного массива в результате все равно будут отличаться и станут выглядеть совершенно по-разному? Ведь каждый домовый совет может принять собственные проекты и эскизы застекления лоджий?**

– Да, это не возбраняется. Главное, чтобы каждый отдельный дом выглядел единообразно. **В**



# СРОЧНО НУЖЕН РЕМОНТ ФАСАДА!

Как жителям организовать ремонт в доме, получить грант от самоуправления и больше не переплачивать налог на недвижимость в 15-кратном размере?



**О. БЛУКИС**

По данным Рижской думы, почти 900 домов столицы признаны деградирующими окружающую среду или опасными для людей. Владельцы таких домов в 2022 году получили от самоуправления повышенные счета по налогу на недвижимость – в размере 3% от кадастровой стоимости объекта. Напомним, что это в 15 раз больше, чем платят жители благополучных домов и квартир.

## Могут прийти в любой дом

Цель повышения налога на недвижимость – побудить владельцев домов отремонтировать свою недвижимость.

«Сначала комиссия Рижской думы по деградирующим строениям оценивает такой дом и определяет ему соответствующий статус, – пояснили в Рижской думе. – Если дом будет признан опасным или деградирующим окружающую среду, то со следующего месяца владельцы квартир получат квитанции с повышенной ставкой налога».

Важный момент: инспектора Департамента собственности Рижской думы могут прийти с проверкой в любой дом. Как правило, они реагируют на заявления частных лиц и структур Рижской думы, публикации в СМИ и жалобы, поступившие на специальный сайт [www.grausti.riga.lv](http://www.grausti.riga.lv). Чаще всего у проверяющих возникают жалобы на состояние фасада. Предполагается, что зданиям с облупившимися и опасными фасадами не место в столице, тем более – в ее центре.

## Под вопросом еще сотни домов

Сейчас в базе данных Управления по приведению строений в порядок зарегистрировано 2163 проблемных дома. Специалисты регулярно проводят их визуальное обследование, чтобы вовремя заметить ухудшение состояния. Под особым надзором находятся 230 строений, а дополнительной оценке подлежат 1216 строений.

Жители этих домов в ближайшее время могут получить от Департамента собственности Рижской думы предупреждения о повышении налога.

«Городское Управление по приведению строений в порядок постоянно общается с владельцами таких домов, предлагая им добровольно заняться улучшением их визуального состояния, – пояснили в департаменте. – Но если переговоры ни к чему не приводят, то управление передает вопрос в Комиссию по деградирующим строениям, которая и принимает решение о введении повышенного налога».

нии фасада и введении повышенного налога на недвижимость в размере примерно 15 евро за квадратный метр в год.

– Для владельца квартиры площадью в 100 метров это составляло примерно 1500 евро в год только в виде налога, – говорит Янис.

В то время дом находился на обслуживании муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*. Когда речь зашла о необходимости восстановить исторический фасад, жители столкнулись с трудностями. В домоуправлении им пояснили, что для ремонта придется взять банковский кредит. А для этого дому необходимо создать общество собственников квартир, открыть собственный счет и активно заняться собственным обслуживанием.

– К этому мы оказались не готовы, – комментирует Янис.

На некоторое время решение вопроса о ремонте фасада по ул. Таллинас, 32 остановилось. Но затем жители проголосовали за смену управляющей компании, выбрав предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

– Это домоуправление помогло нам, выделив заем на ремонт фасада, который мы можем выплачивать в течение 36 месяцев, – рассказывает старший по дому.

## Не без сложностей

Янис Озолиньш занялся поиском исполнителей ремонтных работ и самостоятельно обошел все рижские компании, занимающиеся реставрацией фасадов. Общее собрание собственников квартир одобрило его выбор строительной компании, а также общий размер финансирования.

– Конечно, убедить соседей было нелегко, – признается старший по дому. – В целом все жители понимали, что из-за повышенного налога на недвижимость мы каждый год выкидываем большие деньги на ветер. Но перед общим голосованием все равно пришлось разговаривать отдельно с каждым владельцем квартиры.

## Промедление обходится слишком дорого

Однако жители многих домов даже после получения новых налоговых счетов не могут договориться о восстановлении фасада. Между тем промедление может обойтись им дороже, чем организация ремонта.

Янис Озолиньш – уполномоченный представитель дома по ул. Таллинас, 32 в Риге. Жители этого дома уже несколько лет назад получили от самоуправления извещение о плохом состоя-

До ремонта фасад представлял собой опасность для прохожих





### Факт

В 2022 году Рижская дума предварительно утвердила софинансирование на восстановление фасадов и других элементов в 55 исторических домах столицы

Отдельные сложности возникли еще и потому, что примерно 30% квартир в доме сданы внаем и их владельцев не так-то просто встретить в Риге. Но процедура письменного опроса помогла заручиться и их согласием на организацию ремонта.

В 2019 году была заказана документация по упрощенной реновации фасада, а весной 2022 года начались работы. На данный момент половина фасада дома по ул. Таллинас, 32 уже восстановлена в своем историческом виде.

### Как договориться?

Интересно, что по ул. Таллинас, 32 находятся сразу три дома под отдельными литерами: один каменный и два деревянных флигеля во дворе.

– Все три дома считаются единым объектом недвижимости, – поясняет Янис Озолиньш. – Например, при смене управляющей компании совместное решение принимали владельцы квартир во всех трех корпусах.

Однако ремонт фасада требовался только дому по ул. Таллинас, 32, лит.1. Владельцы квартир приняли справедливое решение, что финансировать работы будут лишь жители конкретного корпуса.

### Помощь от Рижской думы

Общая стоимость работ около 143 000 евро (с НДС). Для 23-квартирного дома это большая сумма. Но жители рассчитывают с помощью домоуправления получить софинансирование Рижской думы по программе сохранения культурно-исторического строительного наследия. *Rīgas namu apsaimniekotājs* уже подал соответствующие документы в самоуправление и

получил положительный ответ: деньги зарезервированы.

После завершения работ и их приемки комиссией самоуправления дом сможет получить обратно до 30 000 евро.

– Эти средства, – говорит Янис, – мы хотели бы вложить в дальнейшие работы, например, в благоустройство двора или ремонт лестничных клеток.

### Совет: не тяните с решением!

Владельцам квартир в других домах, получившим предупреждения о повышении налога, Янис советует не тянуть с решением о восстановлении фасада. Во-первых, после ремонта возрастает стоимость квартир. Во-вторых, большие налоговые счета бьют по платежеспособности жителей:

– Лучше выплатить стоимость ремонта за два-три года, чем бесконечно выбрасывать деньги на повышенный налог.

### Домоуправление: собственники квартир – большие молодцы!

Исполнительный директор предприятия *Rīgas namu apsaimniekotājs* Александр Саковский рассказал, что собственники дома по ул. Таллинас, 32 с самого начала заняли активную позицию и вложили много сил в организацию ремонтных работ.

– Дом действительно нуждался в упрощенном восстановлении фасада. Несмотря на то, что такие работы можно проводить без строительного проекта, подготовительная работа потребовала немало времени. Следовало заказать строительную документацию, согласовать ее в Стройуправе, выбрать исполнителя работ и пригласить специалиста по стройнадзору. Что важно: сразу после получения всех согласований мы сообщили самоуправлению, и с 2022 года жители уже не должны платить 3-процентный налог на недвижимость. Экономленные средства они могут направить на оплату ремонтных работ.

### Одобрены три заявки из четырех

*Rīgas namu apsaimniekotājs* пришлось в короткие сроки подготовить заявку дома на софинансирование работ от Рижской думы. Всего домоуправление в этом году подало четыре такие заявки, из которых сразу три получили предварительное одобрение.

– Программа Рижской думы для нас новая, – признался Александр Саковский, – но мы успешно осваиваем ее параллельно с программой по софинансированию комплексной реновации от финансового учреждения *Altum*.

Важно понимать, что руководство такими проектами не входит в прямые обязанности домоуправления. Это дополнительная услуга, которую предприятие оказывает дому по отдельному согласованию с общностью владельцев квартир.

– В нашей практике есть случаи, когда владельцы квартир поручают руководство проектом нам, а также случаи, когда уполномоченное лицо дома желает руководить проектом самостоятельно, – пояснил Саковский.

### По высшему разряду

Также представитель *Rīgas namu apsaimniekotājs* положительно оценивает сотрудничество с Рижской думой:

– Подать заявку на грант самоуправления по восстановлению фасада оказалось удобно и просто. Мы постоянно находились на связи со специалистами самоуправления, получали их замечания и советы и могли быстро внести поправки в заявку. К тому же работники департамента охотно участвовали в видеоконференциях с жителями. Это важно, когда собственники квартир хотят получить сведения непосредственно от Думы, а не от домоуправления.

Правда, окончательное решение по гранту для дома по ул. Таллинас, 32 будет принято только после окончания ремонта – таков уж порядок. Работы будет принимать комиссия самоуправления, так что и жители, и строители, и домоуправление очень заинтересованы в том, чтобы восстановление фасада было завершено по высшему разряду. **В**



### Где узнать?

Больше информации о программе софинансирования Рижской думы по сохранению культурно-исторического строительного наследия можно узнать на сайте [atjauno.riga.lv](http://atjauno.riga.lv). Консультации по возможности получить грант можно получить лично по предварительной записи (тел. **67181015**, электронная почта [atjauno@riga.lv](mailto:atjauno@riga.lv)).

# ЖИЛЕЦ УДРАЛ, НЕ ЗАПЛАТИВ!

## Какой залог должен уплатить наниматель, когда снимает квартиру, и что с этими деньгами происходит потом?

А. ШЕВЧЕНКО

**В Риге тысячи квартир сдаются в наем, при этом владелец жилья никак не может заранее проверить честность нанимателей. Это нередко приводит к тому, что за квартирой накапливаются долги.**

Ольга давно сдает свою квартиру и никогда не думала, что с арендаторами могут возникнуть какие-либо проблемы. Ровно до того дня, когда она заключила договор с одним мужчиной.

### Проблемный жилец

«Цена за квартиру у меня стоит чисто символическая, 100 евро. Квартира небольшая, 40 кв. м., простенькая. Ремонт там делался, но давно. Отсюда и цена, все-таки квартира с хорошим ремонтом стоит дороже, – объясняет владелица недвижимости. – Откликнулся на объявление молодой мужчина. Пришел, посмотрел, ему все, вроде бы, понравилось. Но как въехал, начал жаловаться: «Может быть, ремонт сделать?» Но вы себе представляете стоимость ремонта? Овчинка выделки не стоит. Сошлись на том, что на пол поверх линолеума просто положим в комнате ковролин, который купим в складчину».

Дальше, по словам Ольги, начались жалобы соседей на то, что ее жилец паркует возле дома огромный микроавтобус.

«Сначала этот ковролин, потом микроавтобус... Последней каплей стало то, что я якобы пыталась его обмануть со счетами. Вообще, бумажные счета приходили жильцу прямо в почтовый ящик. Но я каждый месяц, не знаю зачем, отправляла ему еще и фотографию счета, который приходит мне на электронную почту, чтобы он перевел мне за него деньги. И вот я случайно отправила фото за прошлый месяц. Какой был скандал! Якобы я пыталась обмануть его на восемь евро! Была такая истерика, хотя я и деньги еще не взяла, просто отправила фото счета, который он сам и так

получает. Я тут же сказала, что мне надоели эти дразги, я устала и хочу с ним расстаться», – рассказывает Ольга.

Она добавляет, что не переживала по поводу поисков нового жильца, ведь за те два дня, что тогда появилось объявление, ей позвонили человек 20.

«Старый жилец согласился, что через 30 дней, то есть седьмого апреля, съедет. Так вышло, что это не ровно календарный месяц, но я предлагала ему съехать с первого числа, чтобы было проще рассчитаться. Апрель настал, а жилец мой нового жилья не нашел, сказал, что ждем до седьмого, – вспоминает женщина. – В назначенный день я пришла, у меня на руках были все бумаги, что квартира осмотрена, фотографии счетчиков... И в договоре прописано, что залог возвращается после оплаты последнего счета. Соответственно, март он должен оплатить в апреле, а в мае за апрель я высчитаю неделю и верну остаток залога на счет. Все это было оговорено, он эту бумагу подписал и ушел».

### «Можете идти в суд!»

15 апреля Ольге пришел счет за март, который она отправила уже бывшему жильцу. Но тот внезапно отказался что-либо оплачивать.

«Говорит, что у меня остался его залог! Так этого залога не хватает, чтобы даже за март заплатить! Не говоря о том, что еще впереди счет за первую неделю апреля, – замечает владелица квартиры. – Жилец стал отпираться, что денег у него нет, ничего он платить не будет, и вообще он не читал бумагу, которую подписал. Сказал, что ничего знать не хочет,



чтобы я платила из залога. И в итоге написал мне: «Раз вы не хотите похорошему, я ничего платить не буду. А если вам что-то не нравится, можете идти в суд». Счет за март был около 120 евро плюс 100 – аренда, а залог у него был 150 евро».

Сейчас Ольга жалеет, что взяла такой маленький залог.

«Но у нас такие высокие цены, а это надо сразу человеку отдать солидную сумму. Я привыкла верить людям. Идешь навстречу, а получается, что мне за март не доплатили, а еще и счет за апрель впереди, – констатирует женщина. – Почитала разные обсуждения в социальных сетях и поняла, что я еще легко отделалась. У некоторых такое арендаторы после себя оставляют! Теперь страшно кому-то квартиру сдавать, надо все продумать».

### Залог в размере платы за два месяца

Присяжный адвокат Евгений Твердохлебов говорит, что у хозяина жи-

льца есть право использовать в качестве залога все имущество, которое в квартиру принес жилец.

«Поэтому, если задолженность возникла до того, как наниматель освободит площадь, можно удерживать принесенное им имущество. Если же наниматель уже освободил жилье и у него остались долги, то остается только взыскивать эти долги через суд или внесудебно», – констатирует Твердохлебов.

Иными словами, если жилец-должник держит в вашей квартире телевизор, вы можете запретить его уносить, а если запрет нарушается, то составить акт и забрать аппаратуру в качестве залога.

При этом, по словам Твердохлебова, обязательно нужно пользоваться помощью адвоката, так как были случаи, когда люди забирали вещи жильца и потом получали за это уголовное наказание.

«Тут очень тонкая грань между дозволенным и наказуемым. Желательно подготовиться к такой ситуации еще до заключения договора, – обращает внимание присяжный адвокат. – Максимальный размер залога согласно Закону о найме жилья может равняться двум месячным платежам за наем».

То есть, если месячная плата за аренду квартиры составляет 400 евро, можно взять залог до 800 евро. Также, по словам Твердохлебова, можно взять залог и в виде вещи или иного обеспечения, например, гарантийного письма от работодателя (это особенно применимо к приезжим, кредитную историю которых не проверить) или иного лица, заслуживающего доверия.

### А можно ли потратить деньги на ремонт?

Если жилец оставил квартиру в плохом состоянии, то владелец, по словам присяжного адвоката, должен в первую очередь сообщить свои претензии бывшему жильцу и предоставить подробное описание, какие именно недочеты были обнаружены.

«После этого нужно зафиксировать состояние квартиры, например, произвести видеозапись осмотра. Можно пригласить и бывшего жильца, а также дать ему возможность устранить недостатки. И только после извещения о недостатках и их документирования можно приступить к их устранению и взысканию расходов с бывшего нанимателя. Если не сообщить о недостатках немедленно, то возможность требовать возмещения ущерба теряется», – обращает внимание Евгений Твердохлебов.

В договоре, добавляет присяжный адвокат, желательно договориться в пользу наймодателя обо всех возможных условиях, не запрещенных законом.

«Владелец квартиры – это более слабая сторона договора аренды, но его положение можно улучшить грамотными соглашениями, – аргументирует Твердохлебов. – При этом нужно быть очень аккуратным, так как не любые условия договора допускаются законом. Часто приходится видеть такие договоры, которые в суде не будут считаться действительными. Например, в договоре нельзя предусмотреть запрет на проживание в квартире с детьми». B

### Что говорит закон?

Положения о размере и порядке выплаты залога при сдаче квартиры в аренду определяет 12-я статья Закона о найме жилья. Что же нужно знать хозяину и нанимателю жилья?

- При заключении договора найма владелец жилья имеет право требовать уплаты залоговой суммы, которая не превышает арендной платы за два месяца.
- Наниматель уплачивает залог в том порядке и в тот срок, как это указано в договоре найма.
- Если наниматель по истечении срока договора найма остался в долгу по любым платежам, предусмотренным договором найма, долг погашается из залоговой суммы, и хозяин жилья немедленно сообщает об этом жильцу.
- В договоре найма можно указать, что хозяин жилья вправе использовать залог для покрытия указанных в договоре платежей также и во время действия договора найма. Можно предусмотреть обязанность нанимателя в таком случае внести хозяину новую залоговую сумму вместо уже истраченной.
- Если по завершении договора найма залог не истрачен или истрачен не полностью, то хозяин обязан вернуть оставшуюся сумму нанимателю не позже, чем в день освобождения жилплощади (если только в договоре найма не сказано иначе).