

БУДЕТ ЛИ ПОМОЩЬ В ОПЛАТЕ ЭЛЕКТРИЧЕСТВА?

Стр. 9

Жители получили счета за свет в июле и волнуются:
«Пора продавать последние штаны!»

«ЭТО ОПТИМИЗАЦИЯ!»

Стр. 3

Как обращаться в *Rīgas namu pārvaldnieks* после закрытия
Центра обслуживания клиентов на ул. Чака?

СПАСИТЕ СВОЙ МАЛЕНЬКИЙ ДОМ

Можно ли
поменять крышу,
если в доме меньше
двадцати квартир?

Как расплатиться
за замену стояков?

Кто поможет
организовать
реновацию?

Вопросы и ответы

Стр. 4–5, 12



«НАДОЕЛИ ЭТИ ЯМЫ НА ДОРОГАХ!»

Новая программа Рижской думы:
жители смогут получить
до 10 000 евро на ремонт дворов

Стр. 9

БЕЗОПАСНО ЛИ ПИТЬ ИЗ-ПОД КРАНА?

Заведующий лабораторией: Некоторые спрашивают, почему вода на кухне вкуснее, чем в ванной той же квартиры, или наоборот»

Летом рижане все чаще поднимают вопросы о качестве питьевой воды в городском водопроводе. В компании Rīgas ūdens утверждают, что вода в столице качественная, безопасная для здоровья и соответствует самым высоким стандартам.

Проверки начинаются уже на точках водозабора

Производственный процесс на предприятии Rīgas ūdens является непрерывным, и контроль качества питьевой воды работает в таком же непрерывном режиме, уверяют в водоканале.

По словам Анды Пульке, заведующей Объединенной лабораторией контроля качества воды (ОЛККВ), «тестирование питьевой воды проводится каждый рабочий день, но не реже одного раза в три дня» — это уточнение действует в случаях, когда подряд выпадает несколько праздников или нерабочих дней.

Однако это касается только проверок качества воды в городской сети. А проверки в местах добычи и производства питьевой воды обязательно ведутся каждый день, невзирая на праздники.

Практический процесс выглядит следующим образом: утром работники лаборатории прямо из точек водозабора у подземных водоемов и на станции подготовки воды «Даугава» берут пробы воды на химический, бактериологический и прочие анализы. Любопытно, что на станции «Даугава» эксперты берут пробы воды как до, так и после фильтрации, а также на других этапах водоподготовки вплоть до так называемого «второго подъема», откуда вода уже направляется в город.

Ежедневные проверки «из кранов»

Далее, когда приготовленная вода уже попала в общую городскую сеть, контроль ее качества продолжается. Его работники лаборатории ведут по заранее утвержденному плану, для этого забирают образцы воды как минимум в восьми разных точках — в Югле, Кенгарагсе, Ильгюциемсе и других местах, охватывая при этом как можно больше районов столицы.

Образцы воды для проверки набирают из водопроводных кранов потребителей, но эти краны находятся, конечно, не в

квартирах. Дело в том, что места контроля воды должны быть постоянно доступными. Например, забор воды для пробы может происходить в кафе, на заправке, где-то в школе или социальном учреждении и т.д., где перед краном не установлен фильтр воды.

Раз в месяц лаборанты набирают воду в 30 контрольных точках столицы и результаты анализа представляют в Инспекцию здравоохранения.

Питьевая вода в парках тоже под контролем

В начале июня в СМИ появились публикации, в рамках которых один рижанин высказывал сомнения в качестве воды в общественном пункте забора питьевой воды в Верманском парке. Но анализы, проведенные ОЛККВ во всех шести новых бесплатных кранах, открытых в этом году в Риге, подтвердили, что вода в них соответствует всем нормам.

Для того, чтобы исключить любые сомнения насчет качества питьевой воды в бесплатных кранах, в летний сезон лаборатория не реже раза в неделю проводит анализы набранной в них воды.

Анда Пульке подтвердила, что все проведенные до сих пор тесты подтверждают надлежащее качество питьевой воды из бесплатных кранов. Таким образом, можно с полной уверенностью утверждать, что вода в бесплатных кранах, расположенных в Верманском саду у детской площадки, Зиедоньдарзсе, Эспланаде за зданием Латвийского художественного музея, Межапарке у входа в зоопарк, Дзегужалнссском парке и детской спортивной площадке на улице Кр. Барона, полностью безопасна для использования.

О вкусах не спорят

Жители по-разному относятся к качеству рижской воды (и ее внешнему виду). Кто-то считает, что в ней слишком много железа, кто-то недоволен вкусом, кто-то жалуется на помутнение. Жители правого берега часто в восторге от воды, поступающей в Пардаугаву из Даугавы, а жители Пардаугавы считают, что вода, подаваемая на правый берег из подземных источников воды, намного лучше речной.

«Были даже жалобы на то, что вода на кухне вкуснее, чем в ванной комнате той же квартиры, или наоборот», — смеется Анда Пульке.

Помутнение воды в кране могут вызвать проходившие в районе ремонтные работы и/или перебои с подачей воды в самом доме, после чего замутнение может временно усилиться.

А вот насчет вкуса воды Анда Пульке раскрывает интересную деталь: в многоквартирных домах он действительно может различаться. Например, вкус в утренние часы может отличаться от вкуса вечером, потому что ночью вода используется меньше, и она просто застаивается в водопроводе, отчего ее вкусовые характеристики меняются.

То же относится и к уже упомянутому случаю кухни и санузла. Ведь не исключено, что вода в разные помещения квартиры подается по отдельным стоякам, расход воды в которых в соответствующие часы суток отличается. Решение есть — надо просто немного слить воду перед использованием.

Конечно, на вкус воды влияет и техническое состояние внутренних сетей домов. Но, как подчеркнул специалист, это не влияет на качество воды с точки зрения безопасного использования.

Вода в Риге лучше, чем во многих городах Европы

Рижанам нет причин беспокоиться о качестве воды с точки зрения ее состава. Вода в Риге чище и вкуснее, чем в некоторых европейских столицах. Например, содержание хлора в воде в Афинах несравненно выше, чем в Риге, потому что у нас вода, полученная из поверхностных источников, обеззараживается озонированием (обеззараживание воды из подземных источников происходит практически естественным образом), а хлор добавляется в минимальных дозах.

ОЛККВ поддерживает высокое качество своей работы. Не зря недавно Латвийское национальное бюро аккредитации присвоило лаборатории повторную аккредитацию на проведение физико-химических и микробиологических исследований питьевой воды, поверхностных и сточных вод. В лаборатории Rīgas ūdens работают высококвалифицированные специалисты — магистры или бакалавры естественных наук, микробиологи, химики и др.

Хотя ОЛККВ не принимает пробы воды от жителей, но в Риге достаточно аккредитованных лабораторий, которые готовы выполнить такие анализы по заказу частного лица.

Если же качество воды вызывает у вас подозрения или вы слишком долго наблюдаете ее помутнение, об этом необходимо сообщить по бесплатному круглосуточному информационному телефону Rīgas ūdens **80002122**. **B**

«ПРАВДА ЛИ, ЧТО ПОВЫСЯТ НАЛОГ?»



«Я слышал, что Государственная земельная служба повысила кадастровую стоимость недвижимости, — пишет Янис Бушс, — в результате чего с Нового года вырастет и налог на недвижимость. Считаю, что это несправедливо по отношению к собственникам квартир. Наши дома стареют, но их кадастровая стоимость почему-то регулярно растет!»

В Государственной земельной службе нам сообщили, что учреждение действительно произвело расчет прогнозируемой кадастровой стоимости домов, квартир и земельных участков на 2023 год. Это необходимо, чтобы муниципалитеты могли рассчитать прогноз поступлений налога на недвижимость на следующий год.

«Но поскольку Сейм принял решение до 2025 году применять текущую базу кадастровой стоимости, то и в 2023 году прогнозируемая кадастровая стоимость вашей квартиры или дома будет равна нынешней», — поясняют в Государственной земельной службе.

Увеличение кадастровой стоимости и, соответственно, налога возможно только в случае, если после 1 января 2022 года

в Информационную систему кадастра были внесены уточнения, касающиеся конкретного дома или квартиры.

Например, такое происходит, если меняется цель использования земельного участка, на него наложены отягощения. Для зданий изменение кадастровой стоимости может быть связано с изменением вида использования дома, его износа, площади и т.п.

Так что, как говорят в Земельной службе, абсолютному большинству владельцев квартир не о чем волноваться. В 2023 году будут высланы такие же налоговые уведомления, что и раньше, в 2021 и 2022 годах. **B**

КАК ИЗМЕНИЛАСЬ СТОИМОСТЬ ВАШЕЙ КВАРТИРЫ?

В первом квартале 2022 года по сравнению с аналогичным периодом 2021 года цены на жилье в Латвии выросли на 17,3%, об этом свидетельствуют последние данные Центрального статистического управления.

Цены на новое жилье за год увеличились на 4,5%, а на вторичное жилье рванули вверх на 21%.

Еще одно сравнение: в первом квартале 2022 года по сравнению с четвертым кварталом 2021 года цены на жилье выросли на 2,4%. При этом цены на новое жилье снизились на 1,5%, а на квартиры в старых домах повысились на 3,4%.

Цены на жилье в первом квартале 2022 года были на 75,9% выше, чем в 2015 году. Цены на новое жилье увеличились на 48,9%, а на вторичное — на 83,8%. **B**

ДОМА СМОГУТ ПОЛУЧИТЬ БОЛЬШОЙ КРЕДИТ

Этим летом были приняты важные изменения, касающиеся ремонтного фонда финансового учреждения *Altum*. Теперь жителям будет проще получить государственный заем для ремонта своих домов. Считается, что такой кредит выдается по особо выгодной ставке и в тех случаях, когда жители не могут одолжить денег на благоустройство у коммерческого банка.

Ремонтный фонд *Altum* начал действовать в сентябре 2021 года, и с того времени учреждение получило от многоквартирных домов в общей сложности лишь 22 кредитные заявки на сумму 1,65 млн. Интересно, что 11 кредитных заявок уже одобрены, одна заявка отклонена, а остальные еще находятся на рассмотрении.

Если честно, то в *Altum* рассчитывали на больший интерес жителей к программе. Ведь дома у нас находятся в плохом техническом состоянии, их нужно ремонтировать, а у самих владельцев квартир на это не хватает средств. В ремонтном фон-

де они могут получить заем сейчас, а выплачивать его в течение следующих лет.

Основной причиной низкой активности жильцов при обращении за кредитами в ремонтный фонд является кредитный лимит в 120 евро за квадратный метр общей площади многоквартирного дома. В пределах такого лимита расходов собственники жилых домов, арендодатели не могут провести необходимый ремонт в соответствии с текущими затратами на строительство.

Чтобы устранить этот недостаток, правительство решило исключить из

программы поддержки условие о максимальной сумме кредита в размере 120 евро за квадратный метр общей площади многоквартирного дома. Теперь размер доступного займа не ограничен, а *Altum* при принятии решения о выдаче кредита оценивает лишь платежеспособность жителей дома.

Важно и то, что отныне активные жильцы дома смогут получить от *Altum* кредит не только на наружный, но и на внутренний ремонт дома. Например, при необходимости эти средства можно потратить на косметический ремонт лестничных клеток. **В**

ЗАКРЫВАЕТСЯ ЦЕНТР ОБСЛУЖИВАНИЯ КЛИЕНТОВ

Предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks* сообщает, что с 31 июля в целях оптимизации обслуживания клиентов и улучшения качества работы будет закрыт Центр обслуживания клиентов предприятия по адресу: ул. А. Чака, 42, Рига.

Ближайшее место приема Центра обслуживания клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks* находится по адресу: улица Бривибас, 49/53, Рига.

В то же время *Rīgas namu pārvaldnieks* напоминает владельцам квартир, что получить консультацию или подать в домоуправление документы они могут, используя удаленные каналы обслуживания:

- по телефону 8900 (справочный телефон);
- отправив личное сообщения в *Facebook* или *Twitter*;

■ написав на электронную почту rnpardvaldnieks@rnpardvaldnieks.lv, указав номер телефона для связи;

■ оставив документы в почтовом ящике любого Центра обслуживания клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks*, при этом указав номер телефона для связи;

■ через Латвийскую почту на юридический адрес *Rīgas namu pārvaldnieks* – ул. Александра Чака, 42, Рига, LV-1011. **В**

КВАРТИРНАЯ ОЧЕРЕДЬ УМЕНЬШИЛАСЬ!

За год рижская квартирная очередь уменьшилась на пятую часть, или на 20%, об этом сообщает Департамент жилья и окружающей среды Рижской думы.

В жилищный фонд, принадлежащий Рижскому самоуправлению, входят примерно 12 000 муниципальных квартир, которые город использует, чтобы оказывать рижанам предусмотренную законом жилищную помощь. Около 2000 из них – социальные квартиры, остальные – обычные муниципальные квартиры.

Понятно, что в большей части муниципальных квартир постоянно проживают наниматели, поэтому этот фонд фактически не участвует в рас-

пределении. Город может распоряжаться квартирами, которые освобождаются после отъезда или смерти нанимателей, а этого очень мало.

Квартирная очередь в 2021 году сильно уменьшилась благодаря тому, что 140 семей из денационализированных домов запросили и получили пособия по переселению. Также на 174 человека уменьшилась очередь на социальные квартиры. В целом же очередь за год уменьшилась с 2724 до 2166 человек.

В этом году Департамент жилищного строительства и окружающей среды Рижской думы отремонтировал 31 свободную квартиру, еще 83 ремонтируются. Таким образом жилищный фонд будет пополнен 113 квартирами.

Кроме того, в 2021 году начата разработка проектов реконструкции домов для расселения разных социальных групп по улице Прушу, 25А, улице Лиелупес, 1 к-10 и улице Долмита, 1. Ожидается, что все проекты будут разработаны к августу. После реконструкции квартиры в этих домах начнут предлагать очеренникам. **В**



Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

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

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



Радиаторы "KERMI" Германия 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 *Plavnieki*, 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 17 августа

Делаем Вместе!

Газета «Делаем вместе!»

Издатель: SIA «EGO projekts»

Рег. номер: 000703294

Телефон: 29172377

http://www.vmeste.lv

Э-почта: info@kopaa.lv

Rīga, Gogoļa iela 5, LV-1011

Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 20 000

СПАСИТЕ СВОЙ МАЛЕНЬКИЙ ДОМ!

Можно ли поменять крышу, если в доме меньше двадцати квартир? Как расплатиться за замену стояков? Кто поможет организовать реновацию? Вопросы и ответы

Марина МАТРОНИНА

Отчего-то у нас считается, будто маленькие дома обречены на прозябание и никогда не смогут накопить деньги на ремонт и благоустройство. Но опыт многих рижских домиков на 4-20 квартир доказывает обратное.

Предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs* обслуживает около 250 домов в Риге и других городах Латвии. Примерно 60 из них – дома с небольшим количеством квартир. Самые маленькие из них, это домики на четыре квартиры. Но даже по этим адресам управляющий постоянно проводит ремонтные работы.

«Или ремонтируйте, или выезжайте!»

Очень показательный адрес – улица Дагдас, 4 в Риге. Четыре года назад этот 16-квартирный дом осознанно доверил управление компании *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

– Перед обращением к нам дом оказался в трагической ситуации, – рассказывает представитель компании Игорь Трубка. – Жители получили предупреждение от рижского Управления по приведению в порядок строений. Со-

гласно заключению экспертов, дом находился в аварийном состоянии и жить в нем было небезопасно.

Собственникам квартир предложили или срочно устранить аварийную ситуацию, или выселиться.

Альтернативный выход

Жители кинулись к старому управляющему – *Rīgas namu pārvaldnieks*, но услышали, что сначала дому нужно накопить средства на ремонт. Тогда собственники стали искать альтернативное решение и нашли его.

– Владельцы квартир проголосовали за переход под управление *Rīgas namu apsaimniekotājs*, – рассказывает Игорь Трубка. – Для этого требовалось перенять права управления домом у Рижской думы. Самоуправление рассматривало заявку жителей около трех месяцев.



Игорь Трубка, представитель компании *Rīgas namu apsaimniekotājs*

Тем временем, говорит главный инженер *Rīgas namu apsaimniekotājs* Виктория Кураева, новый управляющий уже организовал в доме срочные ремонтные работы.

– Да, это правда, – подтверждает Кураева, – дом еще находился под обслуживанием муниципального домоуправления, а мы на основании протокола общего голосования собственников квартир уже вели ремонт.



Виктория Кураева, главный инженер компании *Rīgas namu apsaimniekotājs*

Утром общее решение, вечером – спасение

Проблемой дома были аварийные перекрытия подвала, к тому же в подвал постоянно лилась вода.

– Это не единственный случай, когда мы начинаем помогать собственникам квартир еще в

«БОРЕМСЯ ЗА КЛИЕНТА ДО ПОБЕДЫ!»



Интересный нюанс: домоуправлению *Rīgas namu apsaimniekotājs* пришлось обратиться в суд против прежнего управляющего домом по ул. Дагдас, 4. Это был единственный способ получить все сведения о неплательщиках. Дело было выиграно, ни цента общих денег дома не осталось без контроля.

Рассказывает юрист *Rīgas namu apsaimniekotājs* Ольга Федорова:

– Когда дом выбирает нового управляющего, то прежнее домоуправление часто не передает ему

сведения о должниках и долгах, накопленных жителями в прошлые периоды.

– Зачем это нужно новому управляющему?

– Поставщики основных услуг – *Rīgas siltums*, *Rīgas ūdens* и другие – требуют, чтобы новый управляющий обеспечил уплату долгов, которые дом накопил при старом управляющем. В такой ситуации мы вынуждены заключать соглашения об оплате старых долгов по графику. Но с кого из жителей требовать уплаты долга, мы не знаем, поскольку старый управляющий не передает нам список должников.

– Суды помогают восстановить справедливость?

– Да, например, при переходе дома по ул. Дагдас, 4 общедомовой долг за воду составлял 437 евро. Мы подписали с *Rīgas ūdens* соглашение о постепенной оплате долга по графику и обратились в суд с требованием, чтобы *Rīgas namu pārvaldnieks* предоставил нам список должников.

– Выиграли?

– Да, наше требование было выполнено, дело закрыто. Такие же дела мы выиграли и в других многоквартирных домах, например, по улице Краслава, 21, часть дел еще находится в Верховном суде. Мы боремся за интересы клиентов до последнего и добиваемся, чтобы добросовестным жителям не пришлось платить за соседей-должников. В последнее время *Rīgas namu pārvaldnieks* по многим домам сразу передает нам сведения о жильцах-должниках.

– Как вы работаете с должниками?

– В начале каждого месяца высылаем каждому неплательщику напоминание о просроченном счете. Если человек не платит и далее, направляем ему уже официальное напоминание, за которым следует досудебное оповещение, после чего мы обращаемся в суд.



Ольга Федорова, юрист компании *Rīgas namu apsaimniekotājs*

– Начисляете ли вы пени малообеспеченным должникам?

– Нет, если человек предоставляет справку о статусе малоимущего или малообеспеченного лица, мы останавливаем пени на время действия статуса.

– Если человек готов погасить задолженность, то может ли он сделать это постепенно, заключив с вами соглашение о выплате долга по графику?

– Да, такие соглашения мы заключаем, причем на период постепенной оплаты останавливаем начисление штрафных санкций, а при условии точной оплаты снимаем с должника уже накопленные пени. **B**



Александр Саковский, директор по развитию Rīgas namu apsaimniekotājs



Тауса Штале, председатель Rīgas namu apsaimniekotājs

процессе перехода. Бывало, что поздней осенью предприятие *Rīgas siltums* отказывалось подключать дому тепло из-за долгов отдельных жителей. Жители такого дома на общем голосовании выбирали в качестве управляющего *Rīgas namu apsaimniekotājs*, и мы сразу помогли им погасить задолженность перед теплотсетями и подключить тепло. Далее мы взыскивали деньги с реальных неплательщиков, – комментирует Трубка.

Будет полная реновация!

Дом на улице Дагдас, 4 активно интересовался возможностью ремонтов. Как говорит Виктория Кураева, по этому адресу домоуправление каждый год проводит важные и трудоемкие работы, например, замену аварийных стояков.

– Чтобы решить проблемы одним махом, жители проголосовали за полную реновацию дома по программе софинансирования из фондов ЕС, – рассказывает Александр Саковский, директор по развитию *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

При этом собственники квартир сами выбрали архитектора для разработки проекта реновации и участвовали в закупочной комиссии, определявшей строительную компанию для выполнения работ.

Финансовое учреждение *Altum* уже утвердило проект реновации этого дома и зарезервировало за ним необходимое софинансирование, говорит Александр Саковский:

– Сейчас в доме по ул. Дагдас, 4 идет финальный опрос собственников квартир, на котором им предстоит утвердить стоимость и финансирование работ. Если владельцы квар-

тир проголосуют положительно, то работы по утеплению будут начаты уже в этом сезоне.

Цифры

Проект работ по реновации дома на ул. Дагдас, 4 стоил 17 400 евро, стоимость работ по реновации оценивается в 679 600 евро. Половину этой суммы жителям оплатит финансовое учреждение *Altum*, администрирующее государственную программу реновации жилья.

Жители контролируют каждый цент!

Что важно, домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs* помогает дому по Дагдас, 4 и в финансовых вопросах.

– В доме создано товарищество собственников, мы ведем его бухгалтерию, – рассказывает председатель *Rīgas namu apsaimniekotājs* Таисия Штале. – Все финансирование реновации пройдет через банковский счет самого товарищества, чтобы жители были уверены, что ни один цент не потрачен без их контроля.

Выход из тупика

Важная задача товарищества – отвечать по банковскому кредиту, который необходим для оплаты той части реновации, которую не покрывает государственное софинансирование. По словам Таисии Штале, дом может получить такой

кредит при условии, что на счету товарищества имеется сумма, соответствующая трем ежемесячным платежам по займу:

– Если у товарищества не будет хватать денег, счет временно пополнит *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Также мы гарантируем, что на счету дома всегда будет сумма, необходимая для ежемесячного взноса по кредиту.

В ходе оплаты кредита в доме могут появиться отдельные должники. Но домоуправление по соглашению с собственниками квартир будет своевременно работать с неплательщиками точно так же, как работает с должниками по теплу или воде.

– В целом дом пришел к нам в безвыходной ситуации, – подчеркивает Игорь Трубка, – поскольку старый управляющий требовал от жителей сначала накопить денег и только потом брался организовать ремонт. Мы же помогли собственникам квартир оперативно решить текущие проблемы и найти выход из тупика. **В**

Важно!

Маленький дом – не обязательно бедный. Например, дом по ул. Дагдас, 4 на момент смены управляющего имел накопительный фонд в размере 11 223 евро. На конец 2021 года после выполнения многих ремонтных работ на счету дома оставалось еще 7000 евро, причем жители сами постоянно регулируют размер взносов в зависимости от планов по благоустройству.



Ул.Парадес, 7а: новая крыша за 15 000 евро

Четырехквартирный дом по ул. Парадес, 7а недавно проголосовал за ремонт крыши. Жители увидели, что такой ремонт удалось выполнить соседям по ул. Парадес 3а и тоже загорелись: «Надо делать!»

– Ремонт кровли обошелся дому примерно в 15000 евро, – рассказывает глава *Rīgas namu apsaimniekotājs* Таисия Штале. – Причем

владельцы двух квартир из четырех выразили желание заплатить за работы сразу, а собственники еще двух квартир заключили с нами соглашение о постепенной оплате в течение 36 месяцев.

Ремонты кровли проходят во многих домах под управлением *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Например, прошлой зимой новая надежная крыша появилась у дома по ул. Бикерни-

еку, 7 на такой же ремонт решился шестиквартирный дом по ул. Кроно 13/1.

– Большой у вас дом или маленький, это неважно, – считает главный инженер домоуправления Виктория Кураева. – Если среди собственников квартир есть инициативные люди, желающие принести дому пользу, то возможно организовать любые работы. **В**

Ул. Лачплеша, 80: дом сменил управляющего и начал зарабатывать

Небольшой дом по ул. Лачплеша в Риге интересен тем, что сумел выполнить не только ремонт крыши и мансарды, но и решился на фасадные работы.

В домоуправлении *Rīgas namu apsaimniekotājs* говорят, что не все по этому адресу шло гладко: дом не сумел получить софинансирование работ от Рижской думы.

Но при этом дом зарабатывает на размещении наружной рекламы, рассказывает Игорь Трубка. Это позволяет пополнять общий накопительный фонд, так что собственники квартир быстрее расплатятся за уже выполненные работы. **В**



БЫВШАЯ РАЗВАЛЮХА СТАЛА УКРАШЕНИЕМ РИГИ

Жители маленьких домов тоже справляются с ремонтами



Марина МАТРОНИНА

Только половина малоквартирных домов Риги находится в хорошем техническом состоянии, большая же часть «деревяшек» требует ремонта. Жители жалуются, что у их стареньких домов текут крыши, прогибается пол, сто лет нет косметического ремонта на лестничной клетке, а управляющие часто отвечает: «На ремонты нет денег...». Сегодня рассказываем, как со своими бедами справился девятиквартирный дом по улице Слокас, 24.

Жители не испугались расходов

Раньше этот дом вовсе не радовал глаз: стены у него потемнели от времени, наличники покосились, в подъезде справляли нужду местные бомжи. Но владельцы квартир вовремя взялись за дело: сегодня дом по Слокас, 24 – гордость и украшение района.

– Все началось в 2008 году, когда дому потребовалось отремонтировать перекрытия в подвалах, – рассказывает Виктория Кураева, главный инженер домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – Мы пошли жителям навстречу, выделили кредит (под 6% годовых) и позволили расплатиться не сразу, а в течение нескольких лет. Ремонт в подвале стоил владельцам квартир около 8700 тысяч евро. Однако жители не испугались расходов, вовремя выплатили деньги и взялись за другие нужные работы.

На общем собрании было решено заменить коммунальную электропроводку дома. Собственники квартир в маленьких домах знают, какая это беда, если со стен свисают связки потемневших проводов, лампочки в подъезде

не горят, а из выключателей сыплются искры. Сегодня в доме по Слокас, 24 эта проблема решена: проводка здесь такая же аккуратная, как у соседей – в новом здании Банка Латвии.

Наконец жители проголосовали за ремонт фасада. Это была самая важная и самая ответственная из всех возможных работ.

– Ремонт понадобился, потому что жители жаловались на холод, – говорит главный инженер домоуправления. – В старых стенах были дыры, при попытке заменить рамы вываливались целые куски прогнивших конструкций.

Большинство собственников, хоть и не богатые люди, на общем голосовании решили: хватит ждать, пока дом рухнет! Надо ремонтировать.

Почти новый дом

Фасадные работы в доме выполнила компания *Panda AV*, а домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs* открыло жителям новую кредитную линию на 51 000 евро.

– Тянуть с ремонтом было нельзя! – говорит строитель Виктор Исаев. – Еще год-другой, и у дома начала бы опускаться крыша. Стены под вагонкой оказались такими прогнившими, что их можно было проткнуть пальцем.

Строители убрали истлевшие от времени брусья, ставили новые. В результате жители получили почти новый дом. Если в будущем управляющий станет как следует ухаживать за «деревяшкой», то дом простоит еще 100 лет.

– Жители сразу заметили, что в квартирах стало теплее, – говорит Виктория Кураева. – Это значит, что после ремонта дом сделался не только комфортным, но и экономичным.

Чем скорее начать, тем дешевле обойдется

Спасательные работы, по мнению Виктора Исаева, необходимы очень многим деревянным домикам Риги. Причем мнение, что дешевле купить квартиру в новом доме, чем отремон-

тировать старый, в компании *Panda AV* считают ошибочным:

– Люди жалуются, что деревянный дом просит ремонта? Решение одно: как можно скорее приступить к работам. Тогда восстановление дома и пройдет легче, и обойдется дешевле. Конечно, спасение старого дома стоит денег. Но нужно понимать, что такие дома имеют свои преимущества. Здесь отличная планировка, высокие потолки, хорошая атмосфера, есть прилегающая территория. Вкладывать деньги в ремонт выгодно.

Кстати, о выгодах. Стоимость квартир в доме по Слокас, 24 после восстановления фасада серьезно увеличилась. Это значит, что собственники не прогадали.

Маленьким проще организовать работы

Игорь Трубка, представитель обслуживающей организации *Rīgas namu apsaimniekotājs*, считает, что жителям столицы вполне под силу отремонтировать свои маленькие дома. Отсутствие накоплений – не препятствие для начала работ.

– Людям трудно взяться за ремонты совсем по другим причинам. Во-первых, они не доверяют своим управляющим и опасаются, что стоимость ремонта будет завышена и деньги пропадут. Во-вторых, работы получают дорогими из расчета на количество собственников квартир. В-третьих, люди просто не понимают, как накопить или где одолжить необходимые деньги.

Все три вопроса решаемы, говорит Игорь Трубка. На примере дома по улице Слокас, 24 видно, что жители в

сотрудничестве с *Rīgas namu apsaimniekotājs* могли полностью контролировать расходы на ремонт. Они сами принимали решения о том, как и когда начинать работы, утверждали сметы и графики платежей, следили за качеством работы строителей.

– Мы всегда говорим жителям, что управляющий должен быть инструментом для исполнения их пожеланий, – утверждает Трубка. – Все важные решения о ремонтах и финансировании у нас принимают сами собственники.

Вторую проблему – проблему дороговизны, решить труднее. Маленьким домам требуется такие же ремонты, как большим. Однако стоимость работ делится здесь не на 100 квартир, а всего лишь на 5–10. Способны ли жители потянуть такие расходы?

– Способны! – уверяет управляющий. – Мы выбрали особый принцип сотрудничества со всеми нашими домами. Проголосовав за важные для дома работы, жители могут приступить к ним без ремонтных накоплений. Для этого мы выделяем дому заем и позволяем вернуть деньги в срок до трех лет. В результате жители ничего не переплачивают, а комфорт, тепло и красоту в подъездах получают авансом.

Игорь Трубка напоминает, что состояние старых домов остается большой проблемой для всей Риги:

– Дома изначально запущены, и сегодня косметическим ремонтом их проблемы не решить. Жителям нужно как можно скорее приниматься за спасение своей недвижимости. Кстати, собственникам малоквартирных домов гораздо проще организовать ремонты, чем соседям из многоэта-



жек. Эти люди знают друг друга, могут быстро сойтись на общее собрание и принять решение. Это большое преимущество!

Из бомжатника – в эксклюзив

Мы наведались в дом по Слокас, 24, чтобы посмотреть на результат ремонта. Дом действительно стал украшением улицы. Жильцы вошли во вкус и не только восстановили фасад, но и поставили забор, а во дворе еще и беседку оборудовали – с видом на здания государственного архива и Банка Латвии.

– Я живу в этом доме с детства, – рассказала старшая по дому Евгения Вондрушко, – и помню, что еще лет десять назад здесь был настоящий бомжатник. Хорошо, что люди поняли главное: время идет, дом ветшает, его нужно спасать. Началось все со строительства банковского здания напротив – от вибрации у нас стали трескаться стены. Мы укрепили их балками, а потом перешли к другим важным работам.

Жители вспоминают, что до ремонта дом был невыносимо холодным, по углам гуляли сквозняки. Теперь в квартирах стало комфортнее, и люди на 90% удовлетворены результатами работ.

– Почему только на 90%?

– Ради экономии мы решили не реставрировать резные наличники со стороны двора, их просто сняли, – рассказала жительница дома Монта. – Теперь жалею – дом потерял часть своего очарования. Вторая проблема, это плата за ремонт. Например, я в течение трех лет должна была возвращать домоуправлению по 150 евро в месяц.

Такой ремонт нам нужен!

– Дорого! Стоило ли связываться с ремонтом?

– Конечно, стоило! – уверена Монта. – Сама я приехала в столицу из Лиепаи и даже не думала селиться в серийном доме, ведь новые многоэтажки не имеют ни истории, ни души. Присматривая квартиру, пришла на Слокас, 24. Мне показали запущенные комнаты, однако в углу я заметила замечательную печь с барельефом в виде женской фигурки. Мне показалось, что женщина мне подмигнула, мол, надо покупать! Так я решила на переезд. Все в квартире переделывала сама с помощью друзей и собственными руками. А когда навести порядок в жилище, то захотелось, чтобы и фасад был красивым.

Сравнительно небольшие вложения превратили старую развалюху в эксклюзивный объект.

– Правда-правда, – кивает Евгения. – Посмотрите вокруг! Мы живем почти в центре города, но у нас есть свой двор, собственная стоянка и даже маленький садик. Мы ни за что не променяем свой дом на серийные квартиры. Более того, хотим продолжать его благоустройство. **В**

НИКАКИХ БОЛЬШЕ АССЕНИЗАТОРОВ!

В вашем маленьком доме нет центральной канализации? Есть возможность подключить ее с помощью самоуправления!

О. БЛУКИС

В ближайшее время владельцы столичных домов без центральной канализации столкнутся с большими хлопотами. Рижская дума приняла правила № 384, согласно которым каждую выгребную яму или колодец столицы надо привести в порядок и записать в специальный регистр. Новые требования следовало выполнить к 31 декабря 2021 года.

Новые правила усложнят жизнь

Разумеется, жители небольших домов с септиками и выгребными ямами с тревогой вчитываются в новые правила Рижской думы «Об обслуживании и регистрации децентрализованных систем канализации». Уже сегодня им важно понять, что будет выгодней: перестраивать имеющиеся резервуары или все-таки подключиться к магистральной канализации *Rīgas ūdens*.

Для того, чтобы принять верное решение, нужно заглянуть в правила РД № 384. Вот как они описывают обязанности владельцев местной канализации, которые вступили в полную силу с 1 января 2022 года:

«4. Владелец или управляющий децентрализованной системой канализации:

4.1. отвечает за эксплуатацию такой системы в соответствии с требованиями защиты среды и данных правил;

4.2. за собственные средства ремонтирует и содержит соответствующую систему;

4.3. обеспечивает то, чтобы устройство по очистке сточных вод мощностью до 5 кубометров в сутки:

4.3.1. имело установленные нормативными актами документы соответствия;

4.3.2. эксплуатировалось в соответствии с технической документацией, содержало активный ил. При этом нельзя допускать обстоятельств, которые ухудшают качество очистки сточных вод и состав вод, попадающих в среду;

4.3.3. раз в год (если только в технической документации производителя, строителя или соответствующего коммерсанта не установлены другие условия) следует проводить техническое обслуживание системы очистки сточных вод. Обслуживание должен проводить соответствующий коммерсант, который специализируется на исполнении таких работ. Если в процессе эксплуатации устройства возникла аварийная ситуация, то после устранения последствий аварии необходимо провести его внеочередное обслуживание;

4.4. владелец септика обеспечивает возможность того, чтобы сточные воды попадали в окружающую среду только через специальную систему инфильтрации – фильтрационное поле, подземный фильтрационный дренаж, песчаногравийный фильтр, фильтрационный гравий и колодец или камышовое поле;

4.5. владелец резервуара-накопителя сточных вод обеспечивает герметичность накопителя и такое его регулярное опустошение, при котором не допускается утечка сточных вод, их по-

падание в грунт и распространение неприятных запахов.

5. Для того, чтобы система децентрализованной канализации не угрожала здоровью людей и среде, владельцы септиков и резервуаров сточных вод за собственные средства обеспечивают регулярную сдачу сточных вод и осадков ассенизаторам.

Как видите, сточные воды больше не разрешается хранить в негерметичных резервуарах с расчетом на то, что они просто «уйдут в землю». Более того, теперь власти смогут проверить любой колодец и выгребную яму, ведь до 31 декабря 2021 года все они должны пройти регистрацию в самоуправлении.

Улица Ливциема голосует за новую канализацию

Что же делать, чтобы обустроить канализацию с учетом новых требований? Жители сразу семи многоквартирных домов в рижском районе Зиепниеккалнс нашли ответ на этот вопрос, проголосовав за подключение к центральной канализации *Rīgas ūdens*.

В домоуправлении *Rīgas namu apsaimniekotājs (RNA)* нам рассказали, с какими затратами столкнулись владельцы квартир и какие выгоды получили.

– В районе улицы Ливциема в Риге стоят однотипные восьмиквартирные дома, – сообщила Виктория Кураева, главный инженер *RNA*. – Строились они хозспособом, с минимальными требованиями. Старые трубы жителей подводят, и в этот район часто приезжает аварийная служба.

Один вызов аварийной бригады стоил от 50 евро, если же рабочие устраняли последствия аварии или

прочищали трубы, то цена их услуг могла превысить и 100 евро. Например, в дом по ул. Ливциема, 33 аварийная служба приезжала в среднем раз в два месяца. Это значит, что жители платили за поддержание старой канализации от 300 до 600 евро в год.

– В 2018 году Рижская дума приняла правила № 67, по которым дома могли претендовать на городское софинансирование для нового подключения к центральной канализации, – рассказывает Виктория Кураева. – Жители домов в районе улицы Ливциема очень заинтересовались этой возможностью и в результате проголосовали за проведение работ.

«Софинансирование, это большая поддержка!»

К центральной канализации пожелали подключиться владельцы квартир в домах по ул. Ливциема, 31, 33, 37, 39, по ул. Зелениеку, 26 и 34, а также по ул. Тумес, 38. Всеми этими домами управляет обслуживающая организация *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

Виктория Кураева рассказывает, что с момента принятия решения жителями до конкурса на выполнение работ прошло около двух лет:

– Большим подспорьем стала помощь специалистов *Rīgas ūdens*. Сначала городской водоканал выдал нам технические условия для подключения домов к центральной канализации, затем по решению жителей провел проектирование работ. Стоимость проекта для каждого дома отличалась, поскольку и сами дома имеют свои индивидуальные особенности, но в среднем составила 500–600 евро.

В среднем стоимости самих работ на один дом колебалась в рамках от 6000 до 15000 евро.

– Разница в стоимости зависит от того, хочет ли дом подключить только канализацию или же решил также обновить подключение к центральному водопроводу. Но благодаря участию в программе софинансирования Рижской думы дома смогли получить от самоуправления по 1200–1700 евро, это большая поддержка, – считает Виктория Кураева. **В**

В районе улицы Ливциема в Риге стоят однотипные восьмиквартирные дома.



КОГДА В СОСЕДЯХ НЕТ СОГЛАСИЯ

Малоквартирные дома: почему одни жители считают, что попали в «рабство» к другим?



А. ШЕВЧЕНКО

Согласно Закону о квартирной собственности, жители могут самостоятельно решать практически все важные для их дома вопросы. Для этого им нужно проголосовать, причем для принятия многих решений достаточно голосов простого большинства квартировладельцев. Эта норма закона кажется справедливой, но в малоквартирных домах может вызвать серьезные проблемы.

Сосед все решает сам!

В Риге немало домов, рассчитанных на 4–10 квартир. Особенно много таких в Пардаугаве. Наша читательница Людмила рассказывает, что проживает в 8-квартирном доме по улице Калнциема.

– До последнего времени у нас все было в порядке, но два года назад жители решили выбрать старшего по дому. На собрании владельцев квартир активнее всего повел себя Андрис К., который к этому времени выкупил в нашем доме три квартиры на первом этаже.

Жителям понравилось, что Андрис так охотно брался представлять дом во всех делах с домоуправлением, и они наделили его обширными полномочиями.

– Сначала Андрис добился ремонта крыши по трехстороннему договору, за это ему спасибо, – говорит Людмила. – Но в начале 2020 года его поведение изменилось. К этому времени он выкупил в нашем доме еще две квартиры, одну на первом этаже, одну – на втором. Эти квартиры он оформил на своего сына, Эдгара К.

С этого времени, говорит Людмила, остальные собственники дома потеряли всякую возможность влиять на его ремонт и благоустройство.

– В доме по северной стороне появилась плесень, жители жалуются: «Черные стены, надо искать причину, утеплять стену». Но Андрис ничего не хочет слышать, говорит, что все общие накопления дома пойдут на установку пластиковых окон в коридоре. Когда мы подняли вопрос на общем собрании, Андрис, шутя, его заблоки-

ровал, – рассказывает читательница. – У него это получилось потому, что его семье принадлежат пять квартир в доме, то есть на общем собрании у него пять голосов из восьми – большинство!

Жителям верхнего этажа, страдающим от плесени, уполномоченный прямо заявляет: «Если вам что-то не нравится, я готов выкупить и вашу квартиру». Собственники в недоумении и считают, что попали в настоящее рабство.

Справедливость – только через суд?

Отвечая на вопрос Людмилы из дома по ул. Калнциема, можно сказать, что ситуация весьма запутанная.

С одной стороны, владельцы квартир действительно имеют право утверждать план ремонтных работ, и для этого требуется простое большинство голосов (50%+1 голос). Если одному собственнику в доме принадлежит большая половина квартир, то на общем собрании ему присваивается только 50% голосов. Если же большая половина квартир принадлежит разным членам одной семьи, это ограничение не имеет силы: родственники действительно могут голосовать сообща и в таком случае остальные собственники квартир останутся в меньшинстве.

Однако согласно требованиям нормативных актов управляющий обязан в первоочередном порядке ликвидировать возникшие в доме аварийные ситуации и лишь потом выполнять работы по благоустройству и утеплению, например, устанавливать пластиковые окна.

Плесень на стенах квартир свидетельствует об опасном состоянии несущих конструкций дома, протекании крыши, швов или водосточных труб. К тому же плесень опасна для здоровья проживающих в доме людей. По этой причине управляющий, получив сигнал жителей о плесени, должен провести обследование и устранить причину даже без согласия старшего по дому или решения общего собрания. Если управляющий отказывается это делать, владельцы квартир могут добиваться справедливости через суд.

Одного жильца наказали дополнительной платой

Похожая история произошла с нашим читателем Владимиром, который проживает в четырехквартирном доме в Межапарке.

– Живу в этом доме на проспекте Кокнесе с 1945 года, – рассказывает мужчина. – Весной 2020 года дом отказался от услуг муниципального домоуправления, жители создали товарищество, а управляющим поставили одного из соседей – Эдгара С.

Интересно, что одна квартира в этом четырехквартирном доме принадлежит самому Эдгару С., а вторая – его родственникам. Кроме них, в доме проживает Владимир и пожилая женщина, которой уже за 90 лет.

– Сначала мы платили управляющему только за управление и эксплуатацию дома, счет приходил на 0,30 евро за квадратный метр жилплощади в месяц, – говорит Владимир. – Но недавно Эдгар созвал общее собрание, и жители тремя голосами их четырех решили взимать дополнительную плату за пользование общей собственностью дома. Причем постановили насчитывать такую плату только жильцам, которые занимают площадь чердака и подвалов, которые превышают 1/5 от площади их собственной квартиры.

Сначала Владимир не обратил внимания на решение общего собрания, а потом обнаружил, что в счетах ему приписали пользование четырьмя сараями и большей частью чердака и подвала – в общей сложности 110 квадратных метра. За каждый квадратный метр «излишков» он должен ежемесячно платить по 0,40 евро.

Управляющий запретил пользоваться отоплением

– Такую плату управляющий применяет только ко мне, – жалуется читатель. – И я считаю,

что расчет несправедливый. Судите сами, сараи №1, 2 и 3 перешли к нашему дому при новых замерах от соседнего дома, там начали ходить бомжи, поэтому я просто повесил на них замки. Сейчас управляющий приписал мне пользование сараями №1, 2, 3, 11/12. На чердаке мне приписали 23 квадратных метра чердака, хотя у меня там всего одна полка. Приписали в подвале 35 квадратных метра, а ведь там стоит общий котел (им пользовался только я, теперь никто не пользуется), и я занимаю только место дров.

Всего, по расчетам управляющего, Владимир занимает 110,22 квадратных метра общей собственности, из которых только 14,42 метров может использовать бесплатно. К остальной площади – 95,8 квадратных метров – управдом применяет дополнительную плату.

Житель также уверен, что такими жесткими мерами управляющий выживает его из дома: «Он уже намекал, что готов купить мою квартиру». А тем временем Владимиру даже запретили пользоваться общим отопительным котлом в подвале. Остальные жители перешли на газовое отопление, и им мешает запах дыма.

– Правомерны ли такие решения общего собрания и управляющего? – спрашивает нас читатель. – Что мне делать, чтобы защитить свои права?

«Ущемлять права жителей запрещено!»

Историю Владимира комментирует юрист Рижской ассоциации управляющих Ольга Федорова.

– Могли ли собственники остальных квартир тремя голосами из четырех принять решение о порядке пользования общей собственностью – сараями, подвалом и чердаком – и назначить за это дополнительную плату?

– Да, в Законе о квартирной собственности прямо сказано, что для установления порядка пользования общей собственностью необходимо, чтобы «за» проголосовали 3/4 собственников квартир этого дома. В том числе собственники имеют право проголосовать за лимит площади общей собственности, который находится в пользовании каждого из них. Однако при этом недопустимо ущемлять права одного собственника по сравнению с другими. Если такое ущемление произошло (например, одному собственнику позволили использовать сарай, а другому – нет), то ущемленный владелец квартиры имеет право обратиться в суд.

«Управляющий, получив сигнал жителей о плесени, должен провести обследование и устранить причину даже без согласия старшего по дому или решения общего собрания».

– Владимир рассказывает, что управляющий приписал ему 23 квадратных метра чердака, хотя в действительности житель использует только два-три метра. Как ему доказать свою правоту?

– Можно вызвать судебного исполнителя и попросить составить акт о том, сколько в действительности площади использует Владимир. Если дело дойдет до суда с управляющим, такой акт будет для жителя неоспоримым доказательством правоты.

– Владимир беспокоится, что такими решениями сосед выживает его из дома. Он спрашивает, действительно ли общее собрание собственников может принять любое дискриминирующее его решение?

– Гражданский закон защищает право жителей Латвии на собственность и гарантирует им равные права. Плата за обслуживание должна быть одинаковой для всех жителей дома. Если какой-то собственник получает больше услуг, чем другие, плату можно поднять или уменьшить только по решению общего собрания. Например, если один сосед убирает какую-то часть прилегающей к дому территории, то с согласия большинства собственников его можно освободить от платы за санитарную уборку. А если один из соседей использует большую часть чердака, то ему действительно могут выставить дополнительный счет (если такое решение одобрено общностью собственников квартир). Однако нельзя принять решение о том, что вот этот сосед нам не нравится и поэтому он один должен оплачивать все потери воды в доме. Это будет нарушением прав конкретного квартировладельца.

Кто должен ремонтировать котел?

– Владимир рассказывает, что управляющий запретил ему пользоваться общим отопительным котлом, поскольку остальные жители перешли на газовое отопление. Правомерно ли такое решение?

– Отопительный котел, ранее установленный в доме, является его общей собственностью. Управляющий не имеет права начислять Владимиру дополнительную плату за площадь подвала, которую такой котел занимает. Также он не имеет права запретить жильцу пользоваться котлом. Решение остальных собственников перейти на альтернативное отопление является их личным выбором и никак не должно влиять на выбор Владимира. Если жителю все-таки не разрешают пользоваться котлом, он должен обратиться в суд с требованием обязать управляющего обеспечить ему доступ к котлу и пользование отоплением. Если же управляющий в суде будет ссылаться на плохое состояние котла, из этого следует, что котел нужно срочно ремонтировать за общие средства дома.

– А ведь правда, кто должен ремонтировать котел, если им пользуется только один собственник?

– Ремонт такого котла также должен осуществляться за средства всех владельцев квартир.

– Как Владимиру добиться такого ремонта, если котел действительно дымит, а управляющий отказывается его чинить?

– Это сложная задача, поскольку ремонтный план устанавливает управляющий и общее собрание собственников. Самый простой путь для Владимира, это при помощи технической экспертизы доказать аварийное состояние котла, потом провести необходимый ремонт за собственные средства, а затем через суд потребовать возмещение затрат. **В**

БУДЕТ ЛИ НОВАЯ ПОДДЕРЖКА ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ?



«В июле я получил счет за потребленную в июне электроэнергию и понял, что придется продать последнюю пару штанов. Если за потребленную в мае электроэнергию я заплатил 14,80 евро, то теперь поставщик хочет получить от меня 28,11 евро. В обоих случаях я потратил только 85 кВтч в месяц. Боюсь спросить, но все же: я слышал, что правительство приняло какую-то программу поддержки жителей в период энергетического кризиса. Будет ли такая поддержка распространяться и на счета за электроэнергию?» Карлис, Рига

В июле в редакцию «Делаем вместе!» поступило особенно много вопросов о счетах за электроэнергию. Но обнадеживающих новостей пока нет.

В июне Министерство экономики предложило решение по компенсации затрат на энергоресурсы. Однако одобренный правительством план касается только оплаты электроэнергии, используемой для отопления.

Ожидается, что с октября 2022 года тем домохозяйствам, которые используют электроэнергию для отопления, государство будет компенсировать 50% от цены электроэнергии, превышающей 0,160 евро/кВтч. Но как бы ни выросли цены, порог компенсации не будет превышать 0,100 евро/кВтч.

Предположим, что цена электроэнергии достигает 0,300 евро/кВтч. В таком случае 50% разницы между 0,160 евро/кВтч и 0,300 евро/кВтч,

это 0,070 евро/кВтч. Эту сумму государство полностью компенсирует пользователю, поскольку она не превышает порога 0,100 евро/кВтч. Кажется, что домохозяйству, которое для отопления потребляет 100 кВтч в месяц по 0,300 евро/кВтч, государство должно компенсировать 7 евро.

Но не все так просто. По предложению Министерства экономики любое домохозяйство должно ежемесячно оплатить первые 500 кВтч по цене, установленной торговцем электроэнергией. Компенсацию предполагается распространить только на потребление, превышающее этот порог.

А что с газовым отоплением? Предполагаемая цена на природный газ для населения в следующем отопительном сезоне может достигать 140 евро/МВтч. Сумма государственной компенсации для того, чтобы помочь жителям покрыть растущие расходы на природный газ, будет рассчитываться, исходя из разницы между нынешней ценой на газ и ценой, которая действовала в предыдущем отопительном сезоне – 68 евро/МВтч.

Приблизительная разница в цене составляет 70 евро/МВтч, из которых государство покроет 50% или 35 евро. При этом условии сам владелец должен будет платить за природный газ 105 евро/МВтч, что также очень немало.

Аналогичным образом, размер государственной компенсации на центральное теплоснабжение может быть установлен в размере 50% от разницы между новым и старым тарифом в 68 евро/МВтч.

Например, если муниципальный тариф на тепловую энергию в следующем отопительном сезоне составит 150 евро/МВтч (о таком тарифе предупреждает *Rīgas siltums*), то размер компенсации составит $(150 - 68) / 2 = 41$ евро/МВтч. Сами жильцы будут платить за центральное отопление по тарифу 109 евро/МВтч, что все равно намного выше тарифного потолка предыдущего сезона (68 евро/МВтч). **В**

КАЖДЫЙ ДОМ СМОЖЕТ ПОЛУЧИТЬ ДО 10 000 ЕВРО

В Риге новая программа муниципального софинансирования: будут выделять деньги на ремонт внутриквартальных дорог

Депутаты Рижской думы поддержали поправки к обязательным правилам, по которым впредь дома смогут получать софинансирование самоуправления не только на ремонт аварийных конструкций в своих домах, но и на благоустройство земельного участка. Например, жители при помощи города смогут отремонтировать дорожное покрытие или восстановить систему освещения.

В новой программе софинансирования Рижской думы максимальная сумма софинансирования, доступная для реализации одного проекта, составит до 50% от его прямых затрат, но не более 10 000 евро. Софинансирование на разработку технической документации составит еще до 3000 евро на каждый дом.

Собственникам разрешат использовать муниципальное софинансирование для ремонта

дорог, установки скамеек, детских игровых комплексов, спортивного инвентаря, фонарей для освещения, велосипедных держателей. Также деньги можно потратить на реконструкцию площадок для сбора мусора и т.п.

Управляющие подтверждают, что жители Риги интересуются возможностями привести в порядок придомовые территории, но зачастую такие работы слишком дороги. Так что новая

программа станет важным подспорьем в реализации проектов по благоустройству столичных дворов, что заодно поможет повысить стоимость квартир.

Важно знать, что муниципальное софинансирование позволительно использовать для предотвращения деградации земельного участка. То есть на такие деньги можно запланировать снос или демонтаж заброшенных строений или обветшавших элементов благоустройства.

О том, как именно дома смогут участвовать в конкурсе и затребовать софинансирование, читайте в одном из следующих выпусков «Делаем вместе!». **В**

RNP ВОЗОБНОВЛЯЕТ НАЧИСЛЕНИЕ ПЕНИ

Вы не успели вовремя заплатить за квартиру? Помните, что с 1 июля компания *Rīgas namu pārvaldnieks* возобновила применение договорных неустоек или штрафов за просрочку платежей.

В течение всего периода пандемии Covid-19 муниципальные предприятия не применяли к должникам договорные штрафы. Однако по окончании чрезвычайного положения, а также с учетом того, что поставщики коммунальных услуг также решили возобновить применение штрафных санкций, в *Rīgas namu pārvaldnieks* возвращаются к прежней практике.

Тут надо сказать, что с 2020 года платежная дисциплина клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks* несколько улучшилась, достигнув уже более 80%. Это все те клиенты, которые оплачивают свои счета вовремя.

Также в домоуправлении напоминают клиентам, что в случае проблем со своевременной оплатой счетов необходимо обращаться в соци-

альную службу. Здесь рассмотрят материальное положение семьи и, возможно, выделат помощь на погашение квартплаты.

Но при этом ситуация с долгами за жилье в Риге и других городах страны может в любое время стать нестабильной. С учетом геополитической ситуации в мире предстоящий отопительный сезон станет для всех серьезным испытанием: согласно прогнозам стоимость отопления уже к октябрю может вырасти в два раза по сравнению с прошлым годом. **В**

ХОРОШИЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ

Дом на 16 квартир отремонтировал подвал, сэкономив на этом больше 55 тысяч евро, и теперь замахнулся на полную реновацию



Жители сами чистили аварийный подвал, вывезли несколько контейнеров мусора.



В Милгрависе много красивых деревянных домов, которым требуется срочный ремонт.

О. БЛУКИС

Некоторое время назад в доме по ул. Дагдас, 3 провалился потолок подвала, жителей пришлось эвакуировать. Сегодня известно, что ремонт обрушения стоил дому 35 тысяч евро, соответственно повысилась и квартплата. Но сегодня мы рассказываем о похожем деревянном доме, владельцы квартир которого вовремя распознали беду, провели ремонт и сэкономили около 60 тысяч евро.

С печным отоплением и сухими туалетами

В этом районе Милгрависа немало деревянных домов, многие из которых в аварийном состоянии.

– Наш дом по ул. Эзера, 5А был построен в 1890 году для рабочих фарфорового завода Я. К. Эссена, – рассказывает Рута, – уже в советское время он был признан непригодным для жилья, но, тем не менее, никаких работ в нем и не проводили.

Но в девяностые годы квартиры в «непригодном» доме передали на приватизацию, у части из них появились новые хозяева. Теперь эти люди должны бороться за спасение своего имущества.

– Отопление в доме частью печное, частью газовое, частично еще сохранились сухие туалеты в пристройках, – показывает Рута. – Я поселилась тут в 2002 году, и тогда мне казалось, что все хорошо. Жители даже выполняли часть работ своими силами, как в частном доме:

один навес подправит, другой доску приколотит. Во дворе есть зеленая зона, можно выращивать цветы или огурцы.

Однако через несколько лет Руте стало понятно, что дому нужны серьезные ремонтные работы.

«Чего же вы хотите?»

– Я сама ходила к инженеру домоуправления, просила обследовать дом. Нам предлагали косметический ремонт лестничной клетки, но было ясно, что это далеко не самое важное, ведь стены мы можем и сами подкрасить. Инженер спрашивал у меня: «Чего вы хотите?» Но я не могла ответить, потому что не знала, что для старого дома важно.

В 2014 году в доме по ул. Эзера прошло первое общее собрание, которое посетили жители и представители Рижской думы, отвечающие за неприватизированные квартиры.

– Собрание закончилось без решений, потому что плана ремонтных работ от управляющего мы так и не получили, – вспоминает жительница.

Время показало, что жители недаром волновались, недаром требовали от управляющего план ремонтных работ. По полу первого этажа пошли страшные трещины. Появились трещины и в отдельных квартирах. Обследование наконец показало, что подвал находится в аварийном состоянии, перекрытия в любой момент могут не выдержать.

Огромные деньги!

Рута вспоминает:

– Домоуправление сообщило, что ремонт будет стоить жителям около 85 тысяч евро, еще около 3 тысяч нужно заплатить за проект. Напри-

мер, как владелица самой большой квартиры в доме я должна была заплатить строителям около 10 тысяч евро. Огромные для меня деньги!

Аварийное состояние и большая смета на ремонт заставили задуматься и других жителей. Наконец владельцы квартир приняли решения снять дом с баланса Рижской думы и перейти под обслуживание домоуправления *Rīgas patsaimniekotājs*.

– Тогда мы еще не знали, сколько будет стоить спасение дома, – рассказывает Рута. – Сами провели опрос

строительных фирм, остановились на проекте укрепления подвала стоимостью 28 тысяч евро. Заодно выяснили, что для ремонта не нужен дорогостоящий проект, достаточно конструктивного решения, которое стоит около 500 евро.

Новый управляющий позволил жителям начать работы, а расплачиваться за них в течение нескольких лет, так что плата за обслуживание в доме не выросла в 10 раз, как случилось по улице Дагдас, 3 после похоронной аварии.

В доме всего 16 квартир, но жители верят, что осилят полную реновацию.



ДЕНЬГИ ЖИТЕЛЕЙ БЕРЕЖЕТ!



В 2015 году на полулестничной клетке появились страшные трещины, стало ясно, что жители могут провалиться в подвал.



Дом по ул. Эзера 5А был построен для рабочих в 1890 году.

«ГЛАВНОЕ – ЭТО ЧИСТОТА ПОДВАЛА И ВЕНТИЛЯЦИЯ!»

Ситуацию комментирует Виктор Исаев, руководитель строительной фирмы *Panda VA*, выполнявшей работы по укреплению подвалов в доме по ул. Эзера, 5А:

– Аварийная же ситуация возникла в этом доме из-за того, что в подвале постоянно протекала канализация и влажность там была постоянно повышенная. Хочу напомнить жителям, что любой подвал должен быть чистым и вентилируемым, только тогда его конструкции останутся в сохранности.

В Риге сегодня много старых домов с проблемными подвалами. Если вовремя не спохватиться и не начать работы, то дом, особенно кирпичный, однажды может просто сложиться. Провоцирующим фактором может стать даже

грузовик, который проедет по вашей улице и создаст вибрацию.

О том, что с вашим подвалом не все в порядке, свидетельствует появление трещин на стенах, проседание пола. Кстати, проблемы бывают и в домах без подвалов. Если там нет достаточной вентиляции между полом и присыпкой, то балки пола тоже будут гнить и потребуются серьезный ремонт.

Мой совет – следить за состоянием подвалов и помнить, что своевременный ремонт может сэкономить жителям немало денег. Ведь заменить одну проржавевшую балку намного проще, дешевле и безопаснее для дома, чем менять все балки разом. Если же вы не можете сразу понять, что происходит в подвале и почему под ногами ходят полы,зовите специалистов. Наша компания проводит не только ремонты, но также и обследования жилых домов. **В**

Следующий шаг – реновация

Сегодня в подвале установлены новые опоры, очищены и укреплены балки. Подвал, как уверяют строители, полностью безопасен.

– Остальные работы мы хотим провести в рамках полной реновации дома с привлечением средств фондов ЕС. В рамках этого проекта, мы надеемся получить софинансирование ремонта в размере 50%, – говорят вошедшие во вкус жители.

Теперь владельцы квартир знают, что в их доме на улице Эзера, 5А накопилось бесконечно много работ: надо укреплять фундамент, ремонтировать помещения сухих туалетов и так далее. Многие работы маленький дом может выполнить своими силами, соглашаются люди.

– Скажем, вот ремонт отмостки, – показывает Рута. – В доме достаточно молодых мужчин, есть строители. Но тут мы столкнулись с равнодушием нанимателей муниципальных квартир. Они думают: «Ничего. Если дом развалится, мне ведь дадут новую квартиру!» Это правда. Но я-то собственник приватизированной квартиры, в случае чего никто другое жилье мне не предоставит, поэтому я больше не могу сидеть сложа руки.

Теперь квартировладельцы рады, что сами стали участвовать в управлении домом, следить за его состоянием, а главное – что нашли управляющую компанию, которая стала им настоящим помощником.

Сэкономили на важные работы

– Мы говорили с инженерами *Rīgas pami apsaimniekotājs* о будущем нашего дома, – продолжает Рута. – Ясно, что сегодня необходимо не меньше 100 тысяч евро, чтобы привести дом в порядок. Если бы наш старый управляющий своевременно проводил ремонты, то сегодня жителям не пришлось бы переплачивать. Вот только один пример: в доме местами не хватает водостоков, отчего вода годами текла по стенам и их доски прогнили. Теперь мы вынуждены вкладывать средства в ремонт стены, а ведь 10 лет назад проблему можно было решить простой заменой водостока.

Конечно, претендовать на полную реновацию дома было трудным решением для маленького дома, ведь для этого им придется брать кредит. Но сегодня администратор государственной программы – финансовое учреждение *Altum* – позволяет жителям возвращать заем на утепление в течение 20 лет. **В**



Балки подвала до и после ремонта.



Начало на стр. 4–5.

СПАСИТЕ СВОЙ МАЛЕНЬКИЙ ДОМ!



Ул. Даугавпилс, 5: победа над мусором

Своя история у семиквартирного дома по ул. Даугавпилс, 5. Его жители годами мучались от того, что их двор стал проходным. Под окнами шляется подозрительные личности, подкидывали разный мусор. При повышении цен на вывоз отходов жители забились тревогу: «Не хотим больше платить за чужие отбросы!» Да и просто, честно говоря, хотелось им покоя.

Общим решением собственники квартир поручили домоуправлению *Rīgas namu apsaimniekotājs* установить у дома забор.

Управляющий заказал проект и организовал установку новой ограды. Это помогло обезопасить территорию дома, к тому же жители стали экономить на вывозе отходов. **B**

Ул. Волгунтес, 29: подключение к центральной канализации

Четырехквартирный дом по ул. Волгунтес, 29 в Риге перешел под управление *Rīgas namu apsaimniekotājs* около пяти лет назад.

– Жители решились на смену обслуживающей организации, поскольку старый управляющий начал грозить им резким повышением квартплаты, – рассказывает Виктория Кураева, главный инженер *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

Владельцы квартир в этом доме ради экономии взялись сами убирать улицу и двор, косить траву. Задача домоуправления состояла в заключении договоров с по-

ставщиками услуг, составлении и высылке счетов, администрировании платежей.

Вскоре активные жители решили, что дому необходимо подключиться к центральной канализации. Сказано – сделано.

– Движущей силой проекта стали сами собственники квартир, – считает Кураева. – Но мы активно помогали им справляться с организацией работ, заказом топографии, вырубкой мешавших работам деревьев.

В результате дом уже некоторое время пользуется городской канализацией. **B**



Чиеркуркалнс: дом получил софинансирование Рижской думы

Дом по Чиеркуркалнской 9-й поперечной линии, 6, дом перешел под управление *Rīgas namu apsaimniekotājs* около шести лет назад.

– При переходе в этом небольшом доме были должники, – говорит главный инженер предприятия Виктория Кураева, – но это не помешало жителям за несколько лет отремонтировать крышу, утеплить чердак, сделать новую отмостку. Да и сейчас у этого домика много планов.

Важно, что при выполнении ремонтных работ жители при помощи управляющего обращались к Рижской думе за 50-процентным софинансированием. Первая попытка не удалась: самоуправление отказалось частично оплатить ремонт крыши, поскольку в доме нашлись должники по налогу на недвижимость. Но жители не испугались и согласовали следующую работу – обновление отмостки с утеплением. Вторая попытка была удачной, Рижская дума выделила дому большую сумму денег.

– Я снова подчеркну, что этот дом пришел к нам с долгами, – говорит главный инженер, – но жители имели огромное желание благоустройства. Это был главный залог их успеха. **B**



Ул. Маза Лубанас, 16: забыли о проблемах и рассчитались с займом

В доме по ул. Маза Лубанас, 16А всего пять квартир. При переходе под управление *Rīgas namu apsaimniekotājs* собственники квартир решили, что дому необходима новая крыша, но... накоплений у дома не было совсем.

– Это не стало препятствием, – рассказывает представитель домоуправления Игорь Трубка. – По нашей обычной практике мы выделили дому заем и сразу выполнили работу по замене кровли. Интересно, что жите-

ли уже расплатились по займу и несколько лет живут, забыв о потеках на потолке.

Похожая ситуация сложилась в соседнем доме по Маза Лубанас, 16D на двенадцать квартир. Правда, собственники квартир в этом доме голосовали за участие в программе полной реновации дома.

– Но крыша была так плоха, что до реновации можно было не дожидаться, так что мы выполнили работы досрочно, – комментирует домоуправ. **B**