

# Делаем ВМЕСТЕ!

## ЭКОНОМИТЬ ТЕПЛО МОЖЕТ КАЖДЫЙ?

Как больше не платить за соседа?  
В *Rīgas siltums* ответили на вопросы

Стр. 8–9

## ПОЛИТИКИ ВСПОМНИЛИ ПРО СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР!

Стр. 6–7

Запрет на выселение из квартиры за долги, отмена КОЗ,  
выплата ипотечных кредитов для семей с детьми!  
Что еще обещают партии на выборах в 14-й Сейм?

№8 (168), август 2022

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

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

# ГОСУДАРСТВО ПОМОЖЕТ

Стало известно, какие компенсации  
мы получим за центральное отопление,  
дрова и газ!

Разбираемся в деталях

Стр. 2

Стр. 10–11

## «ТОЛЬКО С СОГЛАСИЯ ЖИТЕЛЕЙ!»

Как действовать, если управляющий самовольно  
повышает вам квартплату? Отвечает юрист



# ТЯЖКОЕ БРЕМЯ ОТОПИТЕЛЬНОГО СЕЗОНА

## Сколько за тепло в квартирах заплатит государство, а сколько сами жители? Все о новой программе поддержки населения

Марина МАТРОНИНА

**На этой неделе правительство утвердило план мероприятий по защите жителей от чрезвычайного роста цен на энергоресурсы: электричество, газ, гранулы и дрова. Уже известно, какую компенсацию государство заплатит жителям, но неизвестно, сколько за отопление заплатят сами жители.**

### Кто получит компенсацию?

Важно понимать, что в сезоне 2022/2023 гг государство планирует компенсировать жителям только стоимость энергоресурсов, которые затрачиваются на отопление. Это значит, что в рамках данной программы помощь не получат владельцы домов и квартир, использующие газ для приготовления пищи, а электричество – только для освещения.

#### Цифра

Общую сумму пакета мер поддержки планируется с первоначальных 350 млн евро увеличить до 442,25 млн евро.

### Электричество: есть потолок

Уже сейчас электроэнергия сильно подорожала, многие потребители получили от поставщиков предупреждение о повышении тарифов с 1 сентября до 0,23 евро за киловатт/час.

Правительство предполагает, что стоимость электричества продолжит расти и в течение отопительного сезона.

В связи с этим решено, что электричество на сумму до 0,16 евро за киловатт/час должны будут оплачивать сами потребители. А вот как только стоимость энергии превысит этот потолок, в игру вступит государство и компенсирует домохозяйствам 50% от прироста выше 0,16 евро.

Но! В сообщении правительство отдельно подчеркивается, что этот вид поддержки предусмотрен для домашних хозяйств, которые используют электроэнергию для отопления и потребляют более 500 киловатт-часов в месяц.

При этом первые 500 киловатт-часов потребления домашнее хозяйство должно будет оплачивать по цене, установленной поставщиком электроэнергии. Государство компенсирует 50% от превышения порога стоимости электричества только для потребления от 500 до 2000 киловатт-часов в месяц.

Как видите, к семьям, которые используют электричество только для освещения, этот пункт никак не относится.

### Компенсация повышения цен на газ

Такая же история с семьями, которые потребляют газ. Если в вашей квартире стоит газовая плита и вы тратите 3–6 кубометров голубого топлива в месяц, в рамках данной программы вы должны оплачивать услугу по полной стоимости.

Другой вопрос с домами и квартирами, которые тратят более 21 кубометра газа в месяц, что соответствует нуждам жилья с газовым отоплением.

Газ уже на данный момент по сравнению с прошлым сезоном подорожал примерно на 70 евро за мегаватт/час. Правительство решило, что компенсирует потребителям 50% от зафиксированного прироста стоимости, то есть 35 евро за мегаватт-час.

Интересная деталь: газовый тариф для домохозяйств уже значительно возрос с 1 июля. Поскольку многие жители платят за газ по годовому выровненному графику, предполагается распространить выплату компенсаций не только на отопительный сезон, а применять их с 1 июля этого года до 30 апреля 2023 года.

Многие жители спрашивают, что делать с уже полученными счетами *Latvijas gāze*. Лучше всего их оплатить, поскольку уже в следующем месяце предприятие сможет сделать перерасчет и выслать вам новые счета с учетом государственной поддержки.

Предполагается, что эта часть программы охватит почти 65 тысяч домашних хозяйств. Но даже при условии частичной компенсации счета за газовое отопление в будущем отопительном сезоне будут намного выше, чем годом ранее.

### Компенсация повышения цен на центральное отопление

С 1 октября этого года до 30 апреля 2023 года также планируется поддержка для компенсации расходов на центральное отопление. Без этого было просто не обойтись, ведь уже сейчас тепловые тарифы в разных самоуправлениях в два-три раза превышают прошлогодний фиксированный порог – 68 евро за мегаватт/час.

Решено, что государственный бюджет в течение отопительного сезона 2022/2023 будет покрывать потребителям 50% разницы между реальным тарифом и средним тарифом прошлого года в размере 68 евро за мегаватт-час.

Важно помнить, что поддержка будет применяться автоматически в счетах за отопление, то

есть для получения помощи не надо обращаться ни в самоуправление, ни к государству.

Но также важно понимать, что предприятие *Rīgas siltums* уже предупредило о возможном росте тарифа на отопление до 150 евро за мегаватт/час. Это значит, что нас ждет более чем двукратный прирост по сравнению с прошлым годом – плюс 82 евро. Из этой суммы государство компенсирует только 41 евро, сами же жители заплатят за отопление по тарифу 109 евро за мегаватт/час. Даже эти предварительные расчеты показывают, что новые счета сильно ударят по нашим кошелькам. Как будут поддерживать самых небогатых жителей, мы расскажем чуть ниже.

### Брикеты и гранулы: не более 100 евро за тонну

Древесные брикеты и гранулы в этом сезоне тоже очень подорожали, а ведь их используют многие семьи, живущие в старых домах.

Правительство решило, что помощь жителям будет оказана при повышении цен более, чем до 300 евро за тонну. Государство компенсирует 50% от подорожания сверх этого порога, но заплатит не более 100 евро за тонну.

Максимальный объем, за который можно получить поддержку, составит для одного домохозяйства 10 тонн топлива.

Домохозяйства, которые используют для отопления древесные гранулы и брикеты, смогут подавать платежные документы в самоуправление, которое примет решение о выплате компенсации.

Так как гранулы и брикеты домашние хозяйства закупают заблаговременно до начала отопительного сезона, компенсация распространяется на закупки с 1 мая 2022 года до 30 апреля 2023 года.

Предполагается, что для получения компенсации семье не придется предъявлять чеки на приобретение топлива, но точные условия поддержки станут известны позже.

### Дрова: не больше 35 кубометров

Также предусмотрены меры поддержки домохозяйств, использующих для отопления дрова. Для дров установлен потолок цен в размере 40 евро за насыпной кубометр. Если дрова стоили дешевле, то государство компенсирует 50% от прироста цен, но не более 15 евро за насыпной кубометр.

Максимальный объем, за который можно получить поддержку, для одного домохозяйства составит 35 кубометров. Так как домашние хозяйства закупают дрова заблаговременно, поддержка будет применяться за период с 1 мая 2022 года до 30 апреля 2023 года.

Поддержка по компенсации расходов будет реализована через самоуправления, которые будут консультировать население о механизмах поддержки и подаче необходимых документов.

Подробности пока неизвестны, мы расскажем о них в следующем номере «Делаем вместе!».

### Жилищные пособия: еще больше получателей

Правительство приняло очень важное решение для жителей с небольшими доходами. Оно позволит таким семьям претендовать на получение жилищного пособия от самоуправления.

Что же изменится? Предполагается, что уже с 1 сентября 2022 года при расчете жилищных пособий для всех претендентов будет учитываться единый коэффициент «3».

Это значит, что после оплаты всех нормативных затрат на коммунальные платежи, газ, электричество и телефон у одинокого человека или первого члена домохозяйства на руках должно будет оставаться 327 евро. Предположим, что после оплаты всех счетов у него остается только 290 евро. Это значит, что в виде жилищного пособия такому латвийцу должны заплатить 37 евро.

На каждого следующего члена семьи после оплаты коммунальных счетов должно будет оставаться уже 228 евро. Например, если общий доход семьи из двух человек составляет 700 евро, а счета за квартиру, газ, свет и телефон превысили 250 евро, то жилищное пособие составит 105 евро (700 – 250 – 327 – 228).

Обращаться за жилищным пособием следует в Социальную службу своего самоуправления. Повышенные пособия будут действовать до 31 мая 2023 года.

### Дополнительное пособие будет!

Латвийская федерация пенсионеров продолжает настаивать на том, чтобы государство в канун отопительного сезона выплатило всем пожилым людям единовременное пособие в размере 200 евро.

Скорее всего, такое пособие сениоры не получат. Однако государство предложило им ежемесячные пособия на срок с 1 ноября 2022 года до 31 мая 2023 года.

Государственное пособие для пожилых людей, лиц с инвалидностью, лиц, оставшихся без кормильца составит:

- 30 евро в месяц, если размер пенсии, возмещения или социального пособия не превышает 300 евро (без учета центов),
- 20 евро в месяц - если их размер составляет от 301 евро до 509 евро (без центов),
- 10 евро - если их размер составляет от 510 евро до 603 евро в месяц.

Пособие на ребенка с инвалидностью составит 30 евро в месяц и будет предоставляться без оценки объема получаемых услуг.

Для начисления пособия в большинстве случаев не нужно заявления от получателя. Деньги будут перечисляться автоматически. **B**

## «ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КООПЕРАТИВА НЕПРАВ!»

✉ «Я мать четырех детей, все мы задекларированы по одному адресу, наш многоквартирный дом обслуживает жилищный кооператив. Скажу честно, что в период пандемии я переехала в деревню, а свою квартиру сдала. В феврале 2022 года подошел срок верифицировать квартирные счетчики воды. Я не знала, что по закону счетчики можно поменять и позже, в течение трех месяцев после окончания чрезвычайной ситуации, поэтому оплатила их немедленную замену.

Далее мой арендатор пошел в кооператив, чтобы сдать акты о замене счетчиков. Но председатель кооператива отказался эти акты принимать. Мол, сдать их может только собственник квартиры.

Тогда я отправила копии актов в кооператив со своей электронной почты. Поскольку мне ничего не ответили, я решила, что все в порядке. Но на днях я приехала в Ригу и обнаружила, что все эти месяцы кооператив начислял плату за воду не по показаниям новых счетчиков, а по



нормативу – по 6 кубометров на человека. Для нашей семьи это получается 30 кубометров воды в месяц!

Хочу добавить, что все это время арендатор сдавал показания новых счетчиков в срок.

Прав ли председатель кооператива, который не принял акты о замене счетчиков ни от арендатора, ни по электронной почте? Могу ли я затребовать перерасчета уже начисленной платы?

Я готова идти в суд, но не знаю, насколько велик мой шанс выиграть дело».

Отвечает юрист Виктория Аузиня:

– Председатель кооператива не прав. Владельцу квартиры в таком случае необходимо написать официальную претензию, пояснив, что он действовал, как рачительный хозяин и потому на время отсутствия поручил арендатору (или любому другому человеку) представлять его интересы и заменить счетчики. В претензии необходимо требовать перерасчета платы за воду за весь период после верификации счетчиков и предупредить, что, если кооператив не выполнит это требование, то собственник обратится в суд.

Я считаю, что у собственника квартиры есть все шансы выиграть в суде при условии, что его слова подтвердит свидетель-арендатор. **В**

## «ПОЧЕМУ СОСЕД ПЛАТИТ МЕНЬШЕ?»

✉ «Я купила квартиру в доме, где живет моя мать. На днях сравнила наши счета и увидела, что мама платит за обслуживание меньше, чем я. В администрации мне пояснили, что моя мама является членом кооператива, а я нет. Разве законно в таких случаях выписывать разные счета?»

– Нет, это противозаконно. Во-первых, правление и даже общее собрание членов кооператива не может принять решения о применении раздельной платы. Согласно Закону о квартирной собственности это эксклюзивная компетенция сообщества владельцев квартир конкретного

дома. То есть новая раздельная квартплата может вступить в силу, если «за» проголосовало более 50% собственников квартир вашего дома. Во-вторых, даже при наличии такого решения применение разной платы – это весьма спорный вопрос. Обычный собственник квартиры может об-

ратиться в суд и доказать, что таким образом управляющий ущемляет его права.

В судебной практике есть случаи, когда жители оспаривали применение разной платы за обслуживание и по решению суда получали от управляющего существенный перерасчет. **В**

## УПРАВЛЯЮЩИЙ ЖУЛЬНИЧАЕТ?

✉ «Нашим домом управляет товарищество собственников, и со счетами за квартиру у нас просто беда. Например, в других домах управляющие в квартирных счетах выделяют плату за воду в соответствии с тарифами Rīgas ūdens и позицию коррекции потерь воды. При этом потери воды рассчитываются в кубометрах. А что наш управляющий? Он включает коррекцию потерь воды в общий тариф за воду. То есть весь город платит за воду 1,93 евро/м<sup>3</sup> (плюс НДС), а мы то 2,10 евро, а то и 2,50 евро! Как с этим бороться?»

– К сожалению, такое нарушение допускают многие жилищные кооперативы и товарищества. Они включают потери воды в стоимость кубометра воды. В домах, где жители проголосовали за оплату коррекции воды пропорционально потреблению воды, это ничего не меняет. То есть

плата для владельцев квартир не увеличивается.

А вот в домах, где жители не принимали решения об изменении методики расчетов, плата за коррекцию должна распределяться поровну между собственниками. То есть владелец квартиры, который потребляет много

воды, должен платить за коррекцию столько же, сколько его сосед, который в этом месяце жил на даче и воду не тратил вообще.

В таком случае кооператив, включая коррекцию в стоимость кубометра, явно нарушает методику расчета и права жителей. **В**

Akciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU  
APSAIMNIEKOTĀJS**

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

www.rna.lv

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

Радаторы «**KERMI**» Германия скидка 25% от цены в магазине!

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

**SIA SANREMS**

Счётчики воды, тепловые счётчики  
Проверка – 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 21 сентября**

**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**

# ДОМ, КОТОРЫЙ ЗАРАБАТЫВАЕТ

## Как не бояться ответственных решений, чтобы обеспечить своему дому приток денег и выполнение ремонтных работ?

А. ШЕВЧЕНКО

**У дома по ул. Саулгожу, 27/5 в Риге интересная судьба. Практически со дня сдачи дома в эксплуатацию его жители принимают активное участие в его сохранении и благоустройстве. Они научились не только тратить общие деньги, но и зарабатывать их. Мы решили узнать, как такое возможно**

### Сами себе хозяева

Тамара Шевцова вспоминает, что десятиэтажные дома по ул. Саулгожу возводил Первый домостроительный комбинат для своих работников. Четыре дома удалось сдать в эксплуатацию по плану, а с последним, по ул. Саулгожу, 27/5, задержались и подготовили к заселению только в ноябре 1993 года.

А что такое 1993 год? Тревожное время, время нового устройства для всей страны. Просто так выдавать квартиры работникам к этому сроку уже прекратили, поэтому жилье поступило в продажу.

– Как сейчас помню, – говорит Тамара, – за четырехкомнатную квартиру в 1994 году муж заплатил 5555 лат.

Поскольку домостроительный комбинат не пережил сложных перемен, то для обслуживания дома был организован собственный жилищный кооператив «Саулгожи». Да, именно так, отдельный кооператив для управления одним-единственным домом на 40 квартир. Тамара рассказывает, что правление ЖК ра-

ботало безвозмездно, денег хватало только на небольшие зарплаты дворнику и бухгалтеру.

Этим бухгалтером как раз и стала наша собеседница. Хотя, конечно, для дома она с первой минуты была не просто бухгалтером. Говорит, что председатель кооператива в основном подписывал документы, а на крышу – это Тамара, в подвал – снова Тамара, в свободную минуту вынести мусор с лестничной клетки – она же, Тамара.

Такой человек в доме – это большая удача. Так что кооператив «Саулгожи» благополучно управлял домом до самого 2015 года, пока Тамара Шевцова не засобирилась на пенсию. Кооператив был сохранен, но уже в качестве юридического лица, представляющего интересы жителей, а для обслуживания дома владельцы квартир выбрали предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

### Не дожидаясь аварий

В домоуправлении *Rīgas namu apsaimniekotājs (RNA)* отмечают активность самих владельцев квартир по ул. Саулгожу, 27/5.

– Этот дом отличается желанием проводить ремонтные работы, не дожидаясь аварийных ситуаций, – говорит главный инженер *RNA* Виктория Кураева. – В этом году по решению владельцев квартир в доме восстановлено кровельное покрытие, заменен один комплект стояков с первого по десятый этаж, в квартирах установлены индивидуальные счетчики воды с дистанционным считыванием показаний.

Тут возникает только один вопрос – откуда у 40-квартирного дома столько денег? Тамара Шевцова говорит, что дом уже много лет сам зарабатывает себе на ремонты:

– Примерно в 2000-м году компания *Tele2* искала в нашем микрорайоне дом, согласный на установку подстанции мобильной связи на крыше. Четыре соседних многоэтажки отказались, а наши жители приняли общее решение согласиться.

Конечно, были и по Саулгожу, 27/5 несогласные. Правлению кооператива пришлось немало походить по квартирам: разговаривали, убеждали... Даже теперь, спустя столько лет, некоторые соседи упрекают Тамару, что в вопросе установки антенны она действовала «диктаторскими методами».

Но результат налицо. Начиная с 2000 года, компания *Tele2* платит дому арендную плату, которая сначала составляла 250 латов в месяц, а после 2014 года и введения единой европейской валюты превратилась в 350 евро. Тамара перелистывает бумаги и подтверждает: каждый год дом получает от мобильного оператора



Виктория Кураева, главный инженер компании *Rīgas namu apsaimniekotājs*

4200 евро. Кроме того, телекоммуникационная компания *Baltcom* платит дому по 21 евро в квартал за размещение своего оборудования в помещениях общего пользования. Кое-что раньше приносила и фирма, установившая в подъезде рекламные щиты (около 30 евро в квартал), но со временем она исчезла.

### Решились на большие работы

Большая ли это сумма, 4200-4300 евро в год, понятие относительное. Но за десять лет набегает уже 42000 евро. На эти средства можно поменять все стояки дома без дополнительной финансовой нагрузки для жителей.

– В прошлом году владельцы квартир по этому адресу вносили в общий накопительный фонд всего по 0,06 евро с квадратного метра, – комментирует Виктория Кураева из *RNA*. – Но вместе с заработанными домом деньгами к 1 января 2022 года на их общем счете лежали уже 14000 евро.

### Крыша и стояки

Все эти средства, а также все деньги накопительного фонда, которые дом должен внести до конца года, этим летом вложены в ремонтные работы.

Во-первых, ремонт крыши. В этом десятиэтажном доме 119-й серии предусмотрена бетонная крыша без покрытия, которая со временем под влиянием погодных условий начала выкрашиваться и деформироваться. Жители, по словам Виктории Кураевой, не стали ждать заливки, решили обновить кровельное покрытие и самостоятельно выбрали исполнителя работ – компанию *PolySystems*. Крыша была покрыта мастикой *Hyperdesma*, работы обошлись дому примерно в 14500 евро.

Во-вторых, было решено поменять комплект стояков, включающий в себя стояки горячей,

Каждый год дом получает от мобильного оператора *Tele2* 4200 евро.



# «ЗЕМЛЮ ВЫКУПИЛИ ВПОЛОВИНУ ДЕШЕВЛЕ!»

**Некоторое время назад жители дома по ул. Саулгожу, 27/5 выкупили хозяйскую землю, на которой частично располагался функционально необходимый многоэтажке участок. И это была настоящая история сключениями!**



**Игорь Трубка, представитель компании Rīgas namu apsaimniekotājs**

– За многие годы хозяин земли порядком попортил нам нервов, – говорит Тамара Шевцова. – Мы судились с ним по поводу платы за аренду, а он угрожал перегородить нам подъезд к дому.

Конечно, это было не дело. Дому приходилось тратить деньги на юриста и суд. Хозяин земли тоже был недоволен, ведь по решению суда жители должны были платить ему аренду в размере всего 5% от кадастровой стоимости участка, а это не ахти какие деньги.

Пришел день, когда наследники хозяина заговорили о продаже участка.

– Сначала, – вспоминает Тамара, – просили 18000 евро, потом 16000... Когда цену удалось сбить до 11000 евро, юрист домоуправления посоветовала: «Надо бы соглашаться».

Историю с выкупом земли комментирует представитель Rīgas namu apsaimniekotājs Игорь Трубка:

– Это не первый случай, когда мы помогаем владельцам квартир вести переговоры о выкупе хозяйского

торговли с землевладельцем. Да, жителям пришлось выкупить полный участок земли в размере 961 квадратного метра, хотя функционально дому была необходима только его часть – 707 квадратных метров. Но переговоры привели к тому, что хозяин продал землю на 60% ниже кадастровой стоимости.

– Что важно, дому удалось расплатиться за участок своими общими накоплениями, после чего каждый владелец квартиры мог выплатить стоимость положенных ему идеальных частей земли сразу или постепенно, – говорит Игорь Трубка.

Чтобы проиллюстрировать, о каких суммах идет речь, достаточно сказать, что выкуп земли в рассрочку в течение полугода стоил квартирладельцам примерно в 0,75 евро с квадратного метра квартиры в месяц (37,5 евро для средней квартиры площадью в 50 кв. м.).

Фактически владельцы отдельных квартир могли отказаться от выкупа и дальше платить за аренду, но в доме таких, по словам Игоря Трубка, не нашлось.

**«За многие годы хозяин земли порядком попортил нам нервов, – говорит Тамара Шевцова. – Мы судились с ним по поводу платы за аренду, а он угрожал перегородить нам подъезд к дому».**

– В том случае владельцам квартир пришлось выкупить узкую полосу земли вдоль дома, на которой они привыкли ставить машины. Хозяин земли сдал эту землю в аренду под коммерческую автостоянку, что жителям было очень неудобно. Поскольку участок был невелик, то цена выкупа соответствовала его кадастровой стоимости.

Ну а дом по ул. Саулгожу, 27/5 вообще может стать примером успешной

– Но хочу отметить, что выкуп земли всегда начинается с инициативы самих жителей, – говорит представитель управляющей компании. – Если владельцы квартир обращаются к нам с таким запросом, юристы RNA начинают переговоры с землевладельцем. На мой взгляд, ни одно другое обслуживающее предприятие Латвии не предлагает жителям такой услуги на постоянной основе. **В**



**Крыша была покрыта мастикой Hyperdesma, работы обошлись дому примерно в 14 500 евро.**

холодной воды и канализации. Всего в доме семь таких комплектов, один, самый проблемный, уже был заменен в прошлом году, в этом сезоне пришла очередь второго. Замена одного комплекта с первого по десятый этаж стоила около 5000 евро, но эту цену нельзя автоматически распространять на все дома.

– Стоимость замены стояков очень зависит от самих жителей, – считает Кураева. – Иногда владельцы при ремонте сами меняют трубы в своих квартирах и не хотят участвовать в общей замене. Однако самостоятельно установленные трубы часто не соответствуют нормам ни по качеству, ни по диаметру.

Вдобавок для подсоединения таких труб к новой общей системе нужно использовать дорогостоящие переходники. Так что в отдельных случаях это даже увеличивает стоимость общедомовых работ, утверждает инженер.

## Хватило и на новые счетчики

В-третьих, жители пошли на установку счетчиков воды с удаленным считыванием.

– Решили так: стоимость установки считывающего оборудования заплатим из общих накоплений дома, – рассказывает Тамара Шевцова. – А сами счетчики владелец каждой квартиры будет оплачивать сам.

Это справедливо с той точки зрения, что количество счетчиков в квартирах отличается. Например,

в однокомнатном жилище только один комплект стояков и нужно два счетчика, а в двухкомнатной – уже два стояка и четыре счетчика.

По словам Виктории Кураевой, сейчас новые счетчики установлены уже в 2/3 квартир дома. Работа по монтажу продолжается.

Все три работы в доме по Саулгожу, 27/5 выполнены только за счет накопительного фонда. Жителям не пришлось влезать в кредиты, а повышение взносов на ремонты повысилось совсем незначительно – с 0,06 евро с квадратного метра до 0,10 евро. А ведь жители многих домов сегодня вносят на ремонтные работы и по 0,50 евро, и даже по 1–2 евро с квадратного метра!

– Конечно, часть работ была выполнена авансом, – комментирует главный инженер RNA, – в счет накоплений, которые дом создаст до конца 2022 года. Но это обычная практика нашего домоуправления: если мы видим, что у жителей хорошая платежная дисциплина, то позволяем воспользоваться и теми деньгами, которые предусмотрены годовым бюджетом дома, хотя они еще и не поступили на счет.

История дома по ул. Саулгожу, 27/5, это история дома с большой душой. Да, собственникам квартир приходится прилагать много усилий, чтобы продумать благоустройство, принять участие в выборе строительных компаний, найти способы сберечь общие деньги. Но в конце концов такие дома и становятся украшением своего района. **В**

**✓ Как нужно обслуживать жильё?**  
**✓ 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** **ale@parks.lv**

# «ЗАПРЕТИТЬ ВЫСЕЛЕНИЯ И ПЕНИ!»

- Построить в Латвии атомную электростанцию?
- Снизить налог на квартплату до 5%?
- Построить 50 000 домов и квартир?
- Полностью погасить ипотечные кредиты для семей с детьми?

**Все об обещаниях в сфере жилья и коммунальных услуг, которые политики Латвии дадут нам перед выборами в 14-й Сейм!**

Лиене ВАРГА

**Уже совсем скоро, 1 октября, в Латвии состоятся парламентские выборы. От результатов голосования зависит жизнь страны в течение следующих четырех лет. Мы решили узнать, что именно партии предлагают жителям в сфере жилищно-коммунальных услуг и доступности жилья.**

В выборах в 14-й Сейм будут участвовать 19 партий и партийных объединений. Некоторые из них опытные политики – такие, как например «Новое Единство» или Национальное объединение, другие – «Суверенная власть» или «Республика» – пробуют свои силы впервые.

На первой неделе августа были опубликованы предвыборные программы партий, а также прошла жеребьевка. Теперь известно, что именно обещают стране политики и под какими номерами стартуют в списке бюллетеней.

Давайте рассмотрим их обещания по порядку жеребьевки.

## 1. Новое Единство

Партия премьер-министра Кришьяниса Кариньша в своей программе не бросается громкими обещаниями, ведь кому, если не ей, судить о состоянии государственного бюджета.

Тем не менее «Новое Единство» сулит избирателям «целенаправленную, быструю и доступную поддержку в течение следующих отопительных сезонов с тем, чтобы преодолеть удорожание энергоресурсов и высокую инфляцию».

В преддверии отопительного сезона 2022/2023 правящие действительно обеспечили населению финансовую поддержку. Но что будет после выборов?

Кроме прочего, «Новое Единство» обещает жителям:

- стимулировать инвестиции в строительство жилья, обеспечивая как минимум 1000 квартир для найма в год,
- добиться полной энергетической независимости от России,
- расширить программы установки солнечных панелей для домашних хозяйств и предприятий,
- поддерживать вложения в энергоэффективность, в том числе – в утепление жилья.

## 2. Латвийский русский союз

Эта партия – ветеран латвийской политики, ее коньком всегда были вопросы прав русскоязычного населения. Но сейчас и Русский союз не смог обойтись без обещаний в сфере ЖКХ. Своими приоритетами партия объявила:

- выделение компенсации за рост тарифов на энергоресурсы и коммунальные услуги,
- запрет домоуправлениям передавать права взыскания коммунальных долгов агентствам-коллекторам,
- снижение ставки налога на добавленную стоимость на услуги домоуправлений до 12%, а на отопление – до 5%,
- приобретение энергоресурсов на международном рынке по максимально низким ценам (очевидно, имеются в виду закупки в том числе и российского газа – прим. ред.),

- отказ от компонента обязательной закупки (КОЗ), который повышает стоимость электроэнергии для жителей. Кстати, на это стоит обратить внимание: многие маленькие партии обещают избирателям, что уж при их-то попадании в состав 14-го Сейма злокозненный КОЗ будет обязательно отменен.

## 3. Союз «зеленых» и крестьян

Еще один опытный боец латвийской политики. «Зеленые» и крестьяне, потерпевшие неудачу на выборах в 13-й Сейм и оставшиеся в оппозиции, в своей дальнейшей работе делают ставки на:

- энергетическую независимость государства,
- компенсации роста цен на энергоресурсы для домохозяйств,
- развитие «зеленого» курса,
- поддержку программ энергоэффективности для многоквартирных и частных домов.

Недостаток этих обещаний в том, что они весьма скупы и обтекаемы.

## 4. «Народные слуги для Латвии»

Относительно сферы недвижимости и коммунальных услуг эта партия делает в своей программе только одно, но неожиданное предложение:

- Упростить налоговую систему, отменив для граждан налог на недвижимость в отношении единственного объекта недвижимости. Многие партии обещали латвийцам отмену налога на недвижимость, но еще никто не предлагал при этом разделить население на граждан и всех прочих.

## 5. «Суверенная власть»

Новая партия действует под руководством Юлии Степаненко, которая во время работы в 13-м Сейме делала ставку на вопросы демографии и поддержки семьи. Сегодня она обещает добиться следующего:

- снизить НДС на отопление и электричество до 5%,
- отменить КОЗ,
- отменить акцизный налог на газ,
- предоставить постоянную материальную поддержку жителям в условиях энергетического кризиса,
- отменить налог на недвижимость для всего жилья,
- ограничить экспорт латвийской щепы, пока не будут покрыты нужды внутреннего рынка.

## 6. Христианская прогрессивная партия

Политики этой партии ничем не удивляют. В программе все та же поддержка населения в условиях удорожания энергоресурсов. Правда, с дополнительными обещаниями:

- не допустить массового разорения домохозяйств из-за малоэффективных решений по их поддержке и вызванного этими решениями бегства жителей из страны,
- разработать научно обоснованную модель энергетического развития государства и реализовать ее, не позволяя игнорировать интересы жителей и их разорение.

Также «прогрессивные христиане» в своей программе громко заявляют: «Мы не поддерживаем КОЗ!»

## 7. «Согласие»

«Согласие», самая крупная партия оппозиции в 13-м Сейме, в своей предвыборной программе делает смелое предложение вернуться к принципам государственного регулирования в ряде важных отраслей народного хозяйства. Из дальнейшего можно догадаться, что идет речь о рынке газа, поскольку «Согласие» обещает:

- ввести такую модель энергетического рынка, которая в условиях кризиса позволила бы всем латвийским потребителям получать энергию по разумной цене.

Хотелось бы знать, что это за модель и действительно ли ее возможно ввести без нарушения директив и регул Евросоюза? Или это только красивые слова?

## 8. «Стабильности!»

Очень живая и острая на язык партия не поскупилась на следующие жилищно-коммунальные обещания избирателям:

- мы откажемся покупать собственную электроэнергию по раздутым европейским ценам и восстановим энергетическую независимость страны,
- латвийские ГЭС должны работать на благо государства, обеспечивая жителей доступной электроэнергией по ценам производителя, а не биржи,
- отменим налог на недвижимость для единственной собственности,
- остановим аферу КОЗ, а также обеспечим законную оценку ответственности связанных с ней лиц.

Кстати, своими предложениями насчет ГЭС партия попала не в бровь, а в глаз: в последние недели многие латвийцы спрашивают, а где же дешевая электроэнергия с этих станций? Но к обещаниям «Стабильности!» прекратить экспорт отечественного электричества нужно отнести с критической точки зрения. Обещать это легко, а вот выполнить – гораздо сложнее.



## 9. «Сила народной власти»

Тут все просто. Маленькая партия бьет в набат и пугает избирателей апокалипсисом: «Латвия находится на грани политической, экономической и демографической катастрофы. Нашему народу грозит вымирание!»

Конкретных предложений по снижению цен на коммунальные услуги и улучшению доступности жилья в программе этой партии мы не нашли.

## 10. «Едины для Латвии»

Похожая история с этой партией, которая очень креативно подошла к составлению предвыборной программы. Программа эта содержит только одно слово – «Народовластие». Слово хорошее, но посмотрим, далеко ли оно заведет.

## 11. Национальное объединение *Visu Latvijai! – Tēvzemei un Brīvībai/LNNK*

А вот тут интересно. Нет, в своей программе Национальное объединение стандартно вторит конкурентам, обещая жителям поддержать программы по улучшению энергоэффективности и утеплению жилых домов, но затем вдруг выдает неплохой креатив:

- мы увеличим доступность жилья для семей с детьми, предложив им наем с правом выкупа в частных домах эконом-класса на земле самоуправления.
- Это, по крайней мере, смело.

## 12. «Латвия на первом месте»

Возвращение Айнара Шлесерса в большую политику, конечно, сопровождается фонтаном ярких идей. Если «Латвия на первом месте» придет к власти, то, согласно предвыборной программе, она обеспечит населению следующие блага:

- для семей с одним ребенком государство будет погашать 10% от ипотечного кредита, с двумя детьми – 20%, с тремя детьми – 30%, с четырьмя детьми – 60%, с пятью и более детьми – 100% от кредита на сумму до 100000 евро,
- во время высокой инфляции государство установит ценовые потолки для электроэнергии, отопления и главных продуктов питания,
- налог на недвижимость будет отменен.

## 13. Консервативные

Внимание, это первая партия, входящая в нынешнюю правящую коалицию, которая в своей программе предлагает очень нестандартные, но довольно реальные вещи:

- принятие стратегического решения в пользу строительства в Латвии современной и безопасной атомной электростанции,

### Между прочим

Соседняя Эстония уже третий год готовит проект по строительству двух малых атомных электростанций на своей территории. Инициаторы проекта предложили построить одну станцию и в Латвии. Политическое руководство заинтересовалось этой возможностью, сообщает *lsm.lv*.

- строительство электросоединения Латвия-Швеция (что позволит получать электроэнергию из шведского сегмента биржи *Nord Pool*, предположительно, по более низким ценам – прим. ред.). Но дальше, конечно, начинаются трудноисполнимые обещания:
- во время отопительного сезона обеспечивать жителям такие коммунальные счета, которые они смогут оплатить,
- построить 50000 единиц нового жилья в регионах и в Риге и позволить жителям использовать накопленный капитал 2-го пенсионного уровня в качестве первого взноса при покупке этого жилья,
- сделать так, чтобы финансовое учреждение *Altum* гарантировало первый взнос при покупке жилья всем работающим молодым людям с доходами в размере хотя бы средней зарплаты.

## 14. «Для каждого и каждой»

Алдис Гобземс – еще один мастер громких заявлений. У него в предвыборной программе все четко:

- во время кризиса НДС на электричество, газ и топливо должен составлять 5%,
- налог на недвижимость для частных лиц необходимо отменить,
- во время кризиса законом следует запретить отнимать у жителей недвижимость за неуплату и начислять пени на коммунальные долги.

Интересно, что последний пункт выглядит и разумным, и даже не слишком обременительным для государственного бюджета. Почему бы партиям 13-го Сейма не взять его на вооружение прямо сейчас?

## 15. «Прогрессивные»

Увы, но «Прогрессивные» в своих жилищно-коммунальных обещаниях оказались совсем не прогрессивными, потому что повторяют все те же очевидные вещи, что и их соперники:

- мы введем ценовые потолки для энергоресурсов и поможем снизить счета,
- увеличим доступность арендного жилья по низким ценам,
- создадим жилищный фонд с публичным финансированием по всей Латвии,
- Латвия должна стать энергонезависимой,
- введем долгосрочный план перехода на местные энергоресурсы с целью заместить газ,
- откроем агентство энергоэффективности, которое будет отвечать за реновацию домов, энергетические сообщества и умное использование местных ресурсов.

Многие пункты этой программы вызывают вопрос: «Как вы, уважаемые политики, собираетесь это сделать?» и только пункт про агентство энергоэффективности побуждает спросить: «Зачем?» Дело в том, что в Латвии и сегодня много учреждений, которые занимаются вопросами реновации.

## 16. «Развитию/За!»

У этой партии чрезвычайно оптимистичное видение будущего, в своей программе она обещает:

- в течение ближайших трех лет обеспечить Латвии получение дополнительно 1000 мегаватт энергии при помощи ветра, солнца, древесины и тепла земли, чтобы заместить газ и нефть,
- решать проблему высоких счетов за отопление «в корне», то есть путем массового утепления жилья,
- начать долгосрочную программу по внедрению когенерации нового поколения и «зеленого» водорода, чтобы производить электричество экологическими способами, полностью заместив газ.

## 17. «Объединение для Латвии»

Предложения этой партии изложены в предвыборной программе с суровой краткостью:

- полная ликвидация несправедливой системы КОЗ,

# ПОЧЕМУ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ВСЕ ЕЩЕ НЕ ОТМЕНЕН?

**Правительство Кришьяниса Кариньша поставило рекорд по продолжительности работы. Однако это не значит, что жители страны полностью им довольны. Один из главных вопросов к Кабинету министров в канун очередных выборов звучит так: «Почему так и не произведена реформа налога на недвижимость?».**

В 2016 году на портале народных инициатив *manabalss.lv* была опубликована петиция за отмену налога на недвижимость для единственного жилища. Она быстро набрала необходимые 10000 подписей граждан и была передана в Сейм, но фактически это ничего не поменяло. Кроме того, что политики заметили острый интерес жителей к этой теме и превратили

отмену налога на недвижимость в один из лозунгов предвыборной кампании в 2018 году.

На выборах в 13-й Сейм владельцы недвижимости охотно отдавали голоса за партии, обещавшие отмену налога. Также и в декларации нового правительства Кришьяниса Кариньша одной из главных целей было упомянуто введение «более

- определение необлагаемого минимума жилплощади при применении налога на недвижимость,
- запрет на отъем единственной недвижимости.

## 18. «Объединенный список – Латвийская «зеленая» партия, Латвийское объединение регионов, Лиепайская партия»

Казалось бы, именно им, «зеленым» и представителям регионов, лучше всего известны проблемы жителей. Но в своей предвыборной программе политическое объединение обошлось туманными формулировками:

- нужно не пугать общество дороговизной, которая будет зимой, а своевременно и решительно действовать, чтобы снизить ущерб от высокой инфляции,
  - основой экономики должны стать возобновляемые и повторно используемые ресурсы. Приоритетом нужно сделать использование местных ресурсов, снизить загрязнение окружающей среды при транспортировке.
- Вы что-нибудь поняли? Вот и мы, к сожалению, нет.

## 19. «Республика»

Бывший министр внутренних дел Сандис Гиргенс в предвыборной программе своей партии, понятное дело, делает акцент на вопросах внутренней безопасности. Но и у него нашлось, что сказать и по поводу ЖКХ. В случае победы на выборах в 14-й Сейм «Республика» обещает:

- снизить стоимость услуг по распределению и поставке электроэнергии,
- остановить продажу электроэнергии латвийских ГЭС на бирже *Nord Pool*,
- установить для щепы статус стратегического продукта государственного значения и на время кризиса установить фиксированный тариф на местные энергоресурсы,
- установить в Латвии безопасную модулярную атомную электростанцию нового поколения,
- отменить налог на недвижимость для единственного жилья.

## Подводим итоги

Крупные партии с рейтингами, позволяющими войти в 14-й Сейм, осторожны в предвыборных предложениях. Но чем меньше партия, тем смелее ее предвыборная программа.

С одной стороны, верить кому-то на слово – дело неблагодарное. С другой стороны, жители и правда заинтересованы в понижении НДС на коммунальные услуги, отмене налога на единственную недвижимость и запрете на отчуждение жилья за долги.

Как же найти баланс? А вот как. Многие партии работают в нынешнем Сейме. До выборов остается полтора месяца. Если политики хотят сохранить места в парламенте, им прямо сейчас надо переходить от слов к делу.

Многие обещания из предвыборных программ можно реализовать уже сейчас. Избирателям нужны не обещания, а результаты. **В**

справедливой налоговой политики путем установки необлагаемого налогом минимума для главного жилья семьи».

В марте 2020 года в Латвии поправки к Закону о налоге на недвижимость действительно были подготовлены и провозглашены на собрании госсекретарей. Предполагалось, что налог на первичное жилище семьи будет отменен с 1 января 2022 года. Но затем из-за споров в коалиции рассмотрение законопроекта было заморожено.

Сегодня под петицией об отмене налога собрано почти 60000 подписей граждан Латвии. Они все еще ждут, что их услышат. **В**

# РЕГУЛИРУЕМ И ЭКОНОМИМ

## Как установка терморегуляторов и алокаторов может снизить ваши счета за отопление на 18-25%?

Марина МАТРОНИНА

**Жители многоквартирных домов озабочены вопросом экономии теплоэнергии в будущем отопительном сезоне. Что можно сделать уже сегодня, чтобы избежать больших счетов осенью?**

«Соседи говорят, что надо устанавливать в доме алокаторы, – пишет Солвита Озола из Риги. – Действительно ли эти приборы помогают снизить счета за отопление без того, чтобы жители мерзли в своих квартирах?»

### Старые вентили не помогут!

О том, как правильно установить в квартирах системы индивидуального регулирования и учета теплоэнергии, рассказал Валдис Варанс, руководитель учебного центра *Rīgas siltums*.

– Во многих домах старой постройки имеется однотрубная система радиаторов. В отдельных случаях на радиаторах имеется боковая перемычка, позволяющая регулировать их температуру, в других случаях – нет. Тогда первым шагом для перехода на систему индивидуального регулирования тепла становится именно установка этой боковой перемычки.

– На старых радиаторах часто уже есть вентили. Можно ли ими регулировать подачу тепла?

– Как правило, регулировать что-либо этими вентилями трудно, их необходимо менять. Но без установки боковой перемычки это не имеет смысла. Ведь в таком случае, перекрыв тепло у себя, вы перекроете его всем квартирам своего стояка. Если в доме устроена двухтрубная отопительная система или на радиаторах уже есть боковые перемычки, такого не случится.

### Терморегуляторы вам в помощь

– Что делать после того, как на радиаторах установлены боковые перемычки?

– Второй шаг, установка терморегуляторов на все радиаторы. Эти устройства состоят из непосредственно клапана регулирования радиатора и термостата. Эти компоненты помогают нам регулировать температуру поверхности радиатора и, как следствие, в помещениях.

– Что нужно знать о термостатах?

– На рынке сейчас представлено более 50 видов термостатов, то есть возможность выбора и по цене, и по функциональности широкая.

Самый простой – это термостат с ручным регулированием (вы наверняка видели такие приборы с цифрами на ободке). Минус в том, что на таких термостатах не указано, какую температуру в помещениях они обеспечивают в определенной позиции. Часто цифра «3» означает, что в помещении будет +20 градусов. Но это не всегда так, точнее узнать можно в инструкции.

Если мы можем позволить себе более эффективные устройства, то можно выбрать цифровой термостат с монитором, на котором уже можно устанавливать желаемую температуру в помещениях. В последнее время на рынке представлены и так называемые смарт-термостаты. Они позволяют устанавливать и менять температуру в том числе дистанционно, через мобильный телефон.

### Переходим к экономии денег

– Установка термостатов сама по себе поможет снизить счета за отопление?

– Если у нас установлены термостаты, еще не значит, что мы ими пользуемся. Например, снижаем ли температуру в помещении, когда уходим или спим? Вряд ли. Часто мы вспоминаем об этой полезной функции только перед длительными поездками.

– У нас просто нет мотивации, поскольку одно только регулирование температуры не приносит нам практической экономии.

– Да, если в квартире нет алокатора, то при помощи регулирования температуры радиаторов мы снижаем только общее потребление теплоэнергии во всем доме. Если в доме 90 квартир, то бережливость одного жителя едва ли сильно снизит общие счета за теплоэнергию.

– А что снизит? Алокаторы?

– Да, для этого вместе с терморегулятором на каждый радиатор в квартире потребуется



Валдис Варанс, руководитель учебного центра *Rīgas siltums*

установить алокатор. Это устройство замеряет и показывает наше индивидуальное потребление тепла. Таким образом мы получаем инструмент мотивации для регулирования температуры в квартире.

### «Алокатор – это не счетчик!»

– Но у этой системы есть большой минус, – признает эксперт. – Алокатор не считает, сколько киловатт тепла потрачено на обогрев конкретной квартиры. Он рассчитывает лишь то, какую часть от общего потребления тепла вы потратили. Другими словами, этот прибор – не счетчик, его правильной называть распределителем платы за теплоэнергию.

– Что это меняет в принципах учета тепла?

– Эта система имеет смысл только в том случае, если алокаторы установлены в каждой квартире, более того, на каждом радиаторе. К тому же в доме должен стоять общий счетчик теплоэнергии.

– В наших домах такие счетчики есть?

– Разумеется, в каждом доме с центральным отоплением стоит такой прибор.

– А есть ли смысл устанавливать только алокаторы и экономить на терморегуляторах?

– Нет, поскольку сам по себе алокатор не дает жителям возможности влиять на температуру в помещении.

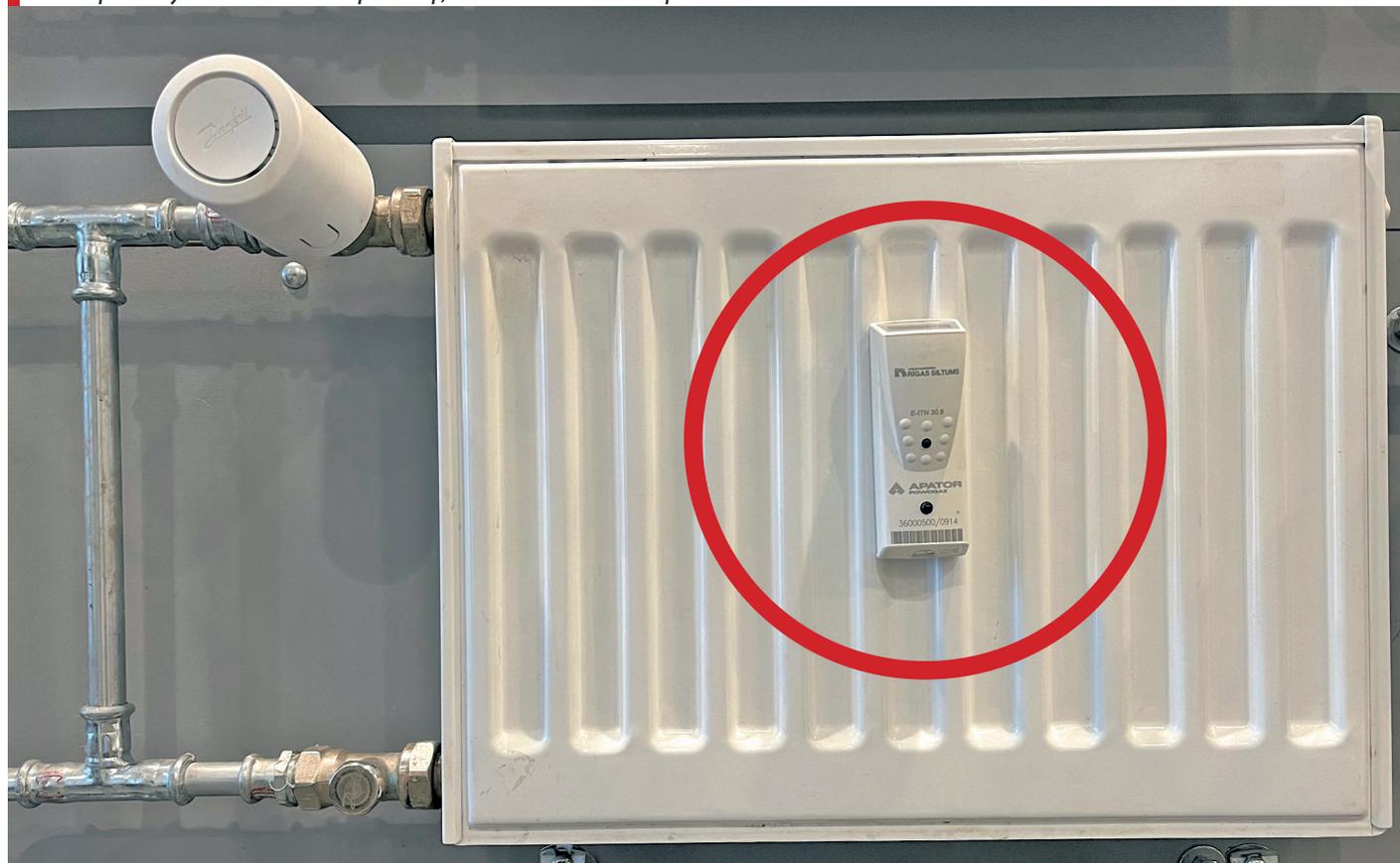
– Нужно ли менять батареи для установки алокаторов?

– Алокатор можно установить на любой радиатор, за исключением конвекторов.

– Предположим, мы установили алокаторы. Что может помешать нам экономить тепло?

– Для корректной работы системы необходима балансировка стояков отопительной системы, желательна динамическая балансировка. Без нее вы максимальной экономии не достигнете.

Алокатор можно установить на любой радиатор, за исключением конвекторов.



## Наивные вопросы

### ■ Сколько стоит установка алокаторов?

Например, на сайте компании *Daks* указано, что цена одного прибора с установкой составляет 35 евро (плюс НДС). Также фирма обеспечивает считывание данных и расчеты платы за тепло для каждой квартиры, это стоит 0,70 евро (плюс НДС) для каждого алокатора в вашей квартире.

### ■ Нужно ли тратить деньги на верификацию алокаторов?

На сайте фирмы *Orols* указано, что алокаторы не включены в список измерительных средств, подлежащих государственному метрологическому контролю (верификации).

### ■ Как долго может служить алокатор?

Алокатор работает на литиевой батарее, срок его службы – около 10–11 лет. Когда батарея садится, требуется установить новый алокатор.



## Как не обидеть соседа?

– После установки алокаторов жители все равно продолжают оплачивать часть общей теплоэнергии, истраченной для отопления, например, помещений общего пользования и т. п. Получается, что даже при полностью перекрытых батареях человек получит счет за тепло?

– Ответ на этот вопрос дают правила Кабинета министров № 524, а именно восьмое приложение к этим правилам, которые определяют методику оценки действия алокаторов. Там предусмотрены разные коэффициенты. Первый, это оценка пропорциональности расчетов в зависимости от наружной температуры. Чем ниже наружная температура, тем больше показания алокаторов влияют на итоговый счет за тепло. Например, при наружной температуре в –10 градусов итоговый счет будет на 70% зависеть от показания индивидуального алокатора, а на 30% – от платы за общее потребление тепла в зависимости от квадратуры вашей квартиры. Напротив, если температура наружного воздуха достигает +5 градусов, применяется обратная пропорция: счет за отопление будет на 70% зависеть от квадратуры квартиры и только на 30% – от показаний алокаторов.

– Угловые квартиры и квартиры на первом и последнем этаже должны потреблять больше тепла для поддержания комфортной температуры. Значит ли это, что их жители должны и платить больше?

– Нет, потому что, согласно правилам Кабинета министров № 524, при расчетах платы за тепло для таких квартир также применяются специальные формулы. Обычно специалист-энергетик определяет, является ли эта квартира угловой или находится в середине дома, и применяет к расчетам выравняющий коэффициент.

Кстати, еще один коэффициент при расчете платы за тепло зависит от мощности радиаторов в квартире. Мы знаем, что многие радиаторы в наших домах установлены «на глазок», без расчетов, по длине. По этой причине перед введением индивидуальной системы учета теплоэнергии нужно оценить все радиаторы дома и определить для каждого свой коэффициент.

## Средняя экономия превышает 20%

– Что известно об эффективности алокаторов? Действительно ли они мотивируют жителей на экономию тепла?

– Известно, что *Rīgas siltums* несколько лет назад провело эксперимент в муниципальном доме по ул. Улброкас, 13, к. 5. В каждой квартире здесь установлены и терморегуляторы, и алокаторы.

С той поры прошло несколько лет, и теперь мы можем сравнивать данные о потреблении тепла в трех одинаковых домах, стоящих по соседству. По ул. Улброкас, 13, к. 1, ул. Улброкас, 13, к. 3 алокаторы не установлены. В сравнении с ними экономия дома по ул. Улброкас, 13, к. 5 в отопительном сезоне 2020/2021 гг составила 24%, а в сезоне 2021/2022 гг – 18%.

При этом в 2014 году тщательно регулировали тепло только 27% жителей этого дома, а в 2021 году – уже 53%.

### Цифра

Например, в доме без алокаторов средняя плата за теплоэнергию составила 0,53 евро за квадратный метр. В свою очередь, жители дома с алокаторами заплатили от 0,27 евро за квадратный метр (в квартирах, где наниматели максимально сэкономили тепло) до 1,13 евро (в квартирах, где экономии не предавали особенного значения).

## Привычный комфорт будет стоить дорого

– Как же люди добиваются экономии тепла и денег? Неужели мерзнут?

– Первый рациональный способ, это снижение температуры отопления в ночное время (вы наверняка слышали, что снижение температуры отопления на 1 градус дает 5-процентную экономию отопления). Второй способ, это снижение температуры в помещениях, которыми мы временно не пользуемся. Как третий способ упомянутое регулирование батарей во время отсутствия жильцов. Другими словами, стратегий экономии очень много.

– Есть ли жители, которые не экономят тепло, несмотря на алокаторы?

– Да, такие люди действительно есть, им комфортно жить при температуре +23 градуса, и никто этого им запретить не может. Но после установки алокаторов они платят за тепло больше, чем в среднем платят их соседи из домов, в которых системы индивидуального учета нет. **В**

## «ПОЛУЧИЛИ СТРАННЫЙ СЧЕТ ЗА ВЫВОЗ МУСОРА!»

✉ «Я живу в доме под управлением *Rīgas namu pārvaldnieks*. В счете за июнь увидела целых три позиции за вывоз мусора, причем две с плюсами, третья – с минусом. Хочу спросить мэра города Мартиньша Стакиса, дождемся ли минимального порядка с квартирными счетами?» Кристина

Citi pakalpojumi					
Atkritumu izvešana***	6,40707	-2,00 cilv.	-12,81	-2,69	-15,50
Atkritumu izvešana***	6,43701	2,00 cilv.	12,87	2,70	15,57
Atkritumu izvešana***	6,11297	2,00 cilv.	12,23	2,57	14,80
Durvju koda sistēmas tehniskā apkalpošana	0,57	1,00 dzīv.		0,57	0,12

### Zemes nomas maksa

На жалобу отвечает *Rīgas namu pārvaldnieks*:

– Такая ситуация сложилась по нескольким адресам из-за того, что Управление по делам гражданства и миграции (УДГМ) предоставило нам некорректную информацию о числе задекларированных лиц на 1 мая 2022 года.

Хотим напомнить, что согласно правилам Кабинета министров № 1013, плата за вывоз мусора пропорциональна числу задекларированных в каждой квартире лиц.

Если мы получаем от УДГМ неправильные сведения хотя бы об одной из квартир, то в следующем месяце всем владельцам квартир в конкретном доме будет сделан перерасчет. Несмотря на то, что в счете указаны три позиции «Вывоз мусора», фактически жителям нужно оплатить только одну – итоговую. **В**

## «КУДА ПРОПАЛА ВОДА В КРАНЕ?»

Раз в четыре года владельцы квартир обязаны провести верификацию индивидуальных счетчиков воды. Кто бы думал, что эта нехитрая операция может обернуться проблемами?

Марина живет в двухкомнатной квартире с пятилетней дочерью. Родители далеко – в Даугавпилсе, с мужем с прошлого года в разводе.

– Раньше все коммунальные вопросы решал супруг, – вздыхает она. – Теперь взялась я. Скажу честно, не ожидала таких трудностей.

В мае Марина заказала верификацию счетчиков воды. В квартире один стояк горячей воды, один – холодной. Соответственно, счетчиков всего два.

– Сантехник очень быстро заменил приборы. Я, конечно, слегка расстроилась, потому что новые счетчики оказались совсем не новыми, а с «пробегом» в 400–500 кубометров, – перечисляет женщина.

Но беда пришла с другой стороны. После ухода сантехника Марина включила воду и обнаружила, что в ванной комнате значительно снизился напор:

– Несколько дней я терпела, списывала все на возможные работы на общем водопроводе дома. Но через неделю побежала в наш жилищный кооператив.

В кооперативе встретили равнодушно: «Мы отвечаем за водопровод только до счетчика. Если у вас что-то стряслось после его замены, мы тут ни при чем». Правда, казенный сантехник все-таки сжалился и подсказал, что дело, скорее всего, в забившемся фильтре самого счетчика.

– Он мне сказал: «Вам надо этот фильтр самостоятельно почистить», – вспоминает хозяйка квартиры.

Марина в недоумении вернулась домой, осмотрела счетчики снаружи и, конечно, не нашла никакого подхода к фильтрам.

– Сажу, – говорит она, – у своего едва капающего крана и плачу. Что делать?

На вопрос читательницы отвечает профессиональный сантехник Игорь Исаев:

– Во-первых, Марине следует обратиться в фирму, которая установила ей счетчики. Как

правило, мастера таких компаний бесплатно или за минимальную плату чистят специальные фильтры перед счетчиками воды. Во-вторых, такую же услугу может оказать и сантехник домоуправления, но для этого необходимо подать официальную заявку. Скорее всего, услуга будет платной.

По словам Исаева, чистка фильтра не всегда дает нужный результат.

– В моей практике, – говорит сантехник, – бывали случаи, когда после замены счетчиков засорялся не фильтр, а сеточка крана. Это очень коварная ситуация, поскольку грязь на сеточке может практически полностью перекрыть ток воды. Кроме того, при этом некоторые сантехники в целях наживы советуют жителям сразу поменять кран. Но делать этого не нужно, сеточку крана очень просто почистить.

Игорь Исаев уверен, что жителю вполне под силу самостоятельно избавиться от засора в кране. Но если человек, как Марина, в таких вопросах совсем не разбирается, нужно пригласить сантехника. Пара минут, и напор воды в кране будет восстановлен. **В**



# «ПОЧЕМУ НАС НЕ СПРОСИЛИ?»

## Собственники квартир: домоуправление поднимает квартплату и не дает никаких объяснений



**Илона МИЛЛЕР**

**Что делать, если кооператив или домоуправление поднимают плату за обслуживание, не заручившись согласием собственников квартир? Платить или не платить по повышенному тарифу? С таким вопросом в редакцию обратился читатель Янис К. из Риги.**

**«Со второго года начались фокусы»**

– Нашим домом с 2020 года управляет товарищество собственников квартир, – говорит Янис. – Первый год новый управляющий отработал хорошо, со второго начались фокусы.

Янис рассказывает, что в ноябре 2020 года товарищество разослало жителям анкеты с просьбой высказать свое мнение о повышении платы за обслуживание с 0,47 евро за квадратный метр сразу до 0,70 евро.

Все понятно, подумал тогда Янис. В стране все дорожает, возможно, у повышения есть свои основания. С такими мыслями он зашел к председателю товарищества и попросил финансовое обоснование для повышения: «На какие цели пойдут деньги?»

Но тут случился конфликт. Председатель правления товарищества обиделся, надул щеки и документов не выдал. Янис тоже вспыхнул, мол, раз так, буду голосовать против по-

вышения и тогда еще посмотрим, чем дело закончится.

**Покряхтел, но заплатил**

– Дело закончилось тем, что в феврале 2021 года мы получили от домоуправления повышенный счет за обслуживание, – невесело смеется Янис.

Мужчина обошел соседей по подъезду, из 12 человек застал пятерых. Трое ответили, что голосовали против, остальные уверяли, что вообще не участвовали в опросе.

– Я, скажу честно, покряхтел, но начал платить за обслуживание по новой ставке. Но в этом году товарищество снова провернуло такой же финт, повысив стоимость обслуживания до 0,78 евро за квадратный метр.

Это вроде и не самая высокая квартплата, но ведь обидно, говорит читатель. А главное, теперь жители дома беспокоятся, не ждет ли их новое повышение с 2023 года. С учетом инфляции и роста стоимо-

сти энергоносителей оно может стать рекордным.

На этот счет Янис настроен очень решительно:

– Мы с двумя соседями по лестнице уже договорились, что в случае нового повышения не будем платить товариществу, пока председатель не покажет нам все анкеты с результатами голосования. Очень хочется своими глазами убедиться, не дурит ли нас управляющий.

А еще Янис хочет узнать, каковы его шансы на победу в суде, если все-таки окажется, что управляющий самовольно повышал счета: «Можно ли добиться возврата переплаченных денег?»

**Управляющий уперся рогом**

Мы передали вопросы читателя юристу **Виктору Куриньшу**.

– Действительно, – говорит наш эксперт, – управляющий не может повышать плату за обслуживание по собственному желанию. Он имеет право делать это только в порядке, который установлен в договоре на управление (например, владельцы квартир путем общего голосования могут выбрать из своей среды уполномоченных лиц, с которыми домоуправ должен будет согласовать новую плату), или в законном порядке.

– Это как?

– Очень просто: Закон о квартирной собственности говорит, что подобные вопросы решаются общностью владельцев квартир, то есть сообща всеми собственниками. Решение о повышении квартплаты считается принятым, если за него проголосовало большинство квартировладельцев.

**– Что делать, если жители сомневаются в результатах письменного опроса, а управляющий уперся рогом: «Не покажу анкеты голосования, и все!»**

– Это, конечно, незаконно. Анкеты голосования, как и протокол, входят в состав домовой книги. Любой собственник квартиры имеет право, заранее предупредив управляющего, ознакомиться с этими документами в присутствии лица, ведущего домовое дело.

**Ознакомиться можно, получить копии – нет**

**– Если жители требуют выдать им копии анкет, например, чтобы сверить подписи соседей, обязан ли домоуправ выполнить их желание?**

– Нет, согласно нормативным актам, жители могут только ознакомиться с анкетами, но не получить их копии.

**– Как быть, если управдом не показывает анкеты голосования? Можно ли просто не платить по новому тарифу?**

– Очень интересный вопрос. Интересный и по-своему опасный для владельцев квартир. Я часто слышу от клиентов такое мнение: «Я не согласен с квартирной квитанцией и не буду платить, пусть управляющий подает на меня в суд и доказывает, что я действительно что-то должен!». Такие люди рассчитывают, что суд заслушает все их претензии и заставит управляющего пересчитать квартплату.

**– Это не так?**

– Во-первых, суд будет разбирать дело только по существу, то есть в части о долге. Во-вторых, если житель хочет оспорить законность квитанции, то лучше ему или самому подавать иск в суд на домоуправление, или в рамках долгового дела составлять встречный иск против домоуправа. Ведь пока вы будете ждать, что домоуправ подаст на вас в суд, вы можете упустить время, отведенное вам для оспаривания решения собственников квартир!

**– Даже так? Расскажите-ка поподробнее, что это за срок и что случится, если его пропустить?**

– Охотно расскажу, тем более, что Рижский районный суд 2 мая 2022 года как раз рассмотрел очень интересное судебное дело владельца квартиры, назовем его Айгаром, против управляющего товарищества собственников квартир его дома А. И, хотя жилец был по многим пунктам прав, даже суд не сумел его защитить.

**«Просим взыскать долг!»**

Из решения суда по делу №г. С-1595-22/1 от 2 мая 2022 года видно, что товарищество собственников А. обратилось с иском против Айгара, требуя взыскать с него коммунальный долг в сумме 1285,74 евро.

С первого взгляда может показаться, что в этом деле все стандартно: жилец просто не утруждал себя своевременной оплатой квартирных счетов, и вот – настал час X. Но по ходу рассмотрения дела открылись неожиданные детали.

Товарищество А. переняло управление новостройкой, в которой живет Айгар, в далеком 2014 году. Правда, сам Айгар не стал тогда торопиться и не заключил договор с новым управляющим. Но, по сути, это ничего не меняло, поскольку собственники

**Янис хочет узнать, каковы его шансы на победу в суде, если все-таки окажется, что управляющий самовольно повышал счета: «Можно ли добиться возврата переплаченных денег?»**

квартир обязаны платить за квартиру, даже не имея договора. Такие обязанности на них налагает Гражданский закон, статья 1402 и Закон о квартирной собственности, статьи 10-я и 13-я.

«С самого начала Айгар исправно выполнял все обязательства, – рассказали представители товарищества на суде. – Он оплачивал счета в полном объеме до 7 апреля 2020 года, после чего вдруг начал платить за квартиру только частично. Мы понятия не имеем, что произошло, но просим взыскать с этого человека накопившийся долг».

## А кому голосовать-то?

После выступления юриста товарищества слово взял сам Айгар. Поднявшись, он заявил, что не признает себя должником:

– Все это началось уже в 2019 году. Уже тогда мы платили за управление 1,05 евро с квадратного метра, а дополнительные взносы составляли еще 1,25 евро с квадратного метра. Но 8 февраля 2020 года товарищество выслало нам опросные листы и предложило проголосовать за повышение платы за содержание и обслуживание дома сразу на 0,57 евро/м².

Айгар говорит, что официально объявленные товариществу причины повышения цены его не убедили. Он точно знает, что как минимум 13 владельцев квартир голосовали против повышения, а еще 15 человек вообще живут за границей.

– Сомневаюсь, что эти люди могли приехать в разгар пандемии и так просто проголосовать за повышение платы, – заявляет мужчина.

## «Да они издеваются!»

Айгар был уверен, что голосование не состоится или домоуправление не получит желаемого результата. Но 13 марта 2020 года управляющий выслал жителям дома акт судебного исполнителя с фиксацией факта состоявшегося опроса на одном листе. При этом у жителей не было возможности убедиться, действительно ли большинство собственников подписались в анкетах за повышение цены.

Самое неприятное, что Айгару не позволили даже ознакомиться с этими документами. Управляющий заявил, что «это конфиденциальная информация», и пробормотал что-то насчет защиты личных данных.

В знак протеста Айгар перестал платить, вернее, все счета он оплачивал точно в соответствии с тарифами на управление, действовавшими в 2019 году. При этом на каждой квитанции он аккуратно указывает, что не согласен с расчетами домоуправления.

– Я думал обратиться в суд, но не смог этого сделать, ведь то-

варищество так и не выдало мне документы, – поясняет свою позицию мужчина. – В целом же я считаю, что ТСЖ просто издевается над жителями, например, его работники размещают важные документы на доске объявлений на полутемной подземной стоянке, не выдают полный протокол голосования и вообще всячески скрывают информацию о доме.

Айгар активно доказывал, что его права нарушены, а домоуправ – настоящий мироед. Но судья все-таки встал на сторону товарищества.

– А объяснение тут простое, – говорит Виктор Куриныйш. – Если Айгар считал, что в 2020 году домоуправление неправильно провело опрос собственников или сфальсифицировало результат, то согласно Закону о квартирной собственности ему следовало без промедления оспорить это решение через суд, а не ждать накопления долга.

В Законе о квартирной собственности, 17-я статья, 4 часть, говорится, что суд на основании заявления собственника квартиры может признать решение общности собственников квартир не имеющим силу. Это происходит, если решение было принято с нарушением нормативных актов.

– Но жилец должен обратиться в суд не позже, чем в течение трех месяцев со дня, когда узнал или мог узнать о таком решении общности, но в любом случае не позже, чем в течение года со дня принятия решения, – комментирует юрист.

## «Ваше время вышло...»

Получается, что Айгар, который подал встречный иск против домоуправления только в 2022 году, просто упустил все сроки, отведенные ему для борьбы с несправедливостью. Спустя год после принятия решения общности собственников квартир оно считается вступившим в силу независимо от того, было ли принято по всем правилам или с нарушениями.

В результате, говорит Виктор Куриныйш, Айгару пришлось заплатить не только долг за квартиру в размере 1285,74 евро, но и покрыть судебные издержки на сумму около 400 евро. А это, согласитесь, очень обидно.

– Вывод, который лично я делаю из этой истории, очень прост. Человек, который не согласен с действиями домоуправления, должен сам занимать активную позицию и первым обращаться в суд, оспаривая незаконное повышение квартплаты или требуя выдать документы – считает наш эксперт. – В судебной практике немало случаев, когда владельцы квартир через суд получали от домоуправления не только нужные бумаги – обоснования повышения цен, копии документов домовой книги и т.п., но и денежную компенсацию за ущемление их прав. **В**

## НОВОЕ ПОВЫШЕНИЕ ТАРИФА

Муниципальное предприятие *Rīgas ūdens* с 1 октября планирует повысить тарифы на услуги водоснабжения и канализации, об этом свидетельствует информация Комиссии по регулированию общественных услуг (Регулятора).

Тариф на услугу водоснабжения планируется повысить с 1,02 до 1,15 евро за кубометр без учета НДС или на 12,75%. Тариф на услугу канализации – с 0,91 до 1,11 или на 21,98%.

Изменения коснутся и тарифа на очистку сточных вод, который повысится с 0,42 до 0,56 евро или на 33,33%.

Изменения в тарифах связаны с удорожанием электроэнергии, теплоэнергии и природного газа, поясняет предприятие. **В**



## ЭКСПЕРИМЕНТЫ С ТЕМПЕРАТУРОЙ ВОДЫ ОПАСНЫ?

Инспекция здравоохранения предупреждает, что попытки отдельных домоуправлений понизить температуру горячей воды не только опасны, но и противозаконны.

Нормативные акты устанавливают, что температура горячей воды на выходе из домового теплоузла должна быть не ниже + 55 градусов.

В Инспекции здравоохранения поясняют, что это необходимая мера борьбы с легионеллами – бактериями, возбуждающими опасную для жизни болезнь легионеров.

Легионеллез – относительно редкое инфекционное заболевание, которое часто проявляется как пневмония. Для заболевания характерно быстрое его наступление, повышение

температуры до 39–40,5°C, сухой кашель, боль в груди и проблемы с дыханием. Повышенному риску заболеть подвержены люди с хроническими заболеваниями, курильщики, а также жители старше 50 лет.

Источником инфекции является вода, содержащая бактерии (легионеллы). Люди заражаются, вдыхая аэрозольные частицы воды с содержанием бактерий. К оборудованию, которое распыляет воду, относятся системы горячего и холодного водоснабжения, в том числе душевые и

краны, гидромассажные бассейны, турецкие бани и сауны, горячие источники и увлажнители воздуха, кондиционеры, декоративные фонтаны и прочее. Чем мельче капли аэрозольной воды, тем выше риск заражения.

Особенно хорошо легионеллы могут размножаться в резервуарах с теплой, горячей и холодной водой, трубопроводах с малым потоком воды или стоячей водой (например, в квартирах, где редко используются краны или душевые кабины), поверхностях душевой лейки, кранов или резервуаров с органическим налетом, отложениями, в стиральных машинах и резиновых пробках, водонагревателях. **В**

## ЖИТЕЛЯМ РАССКАЖУТ ОБ УПРАВЛЕНИИ ДОМАМИ

Эта информация может быть полезной для жителей, которых волнуют вопросы управления и обслуживания своего дома. В августе компания *Rīgas namu pārvaldnieks* пригласила уполномоченных представителей домов на образовательные семинары.

«Цель программы обучения – дать старшим по дому вводную информацию о содержании домов», пояснили в домоуправлении.

Подать заявку на ближайшие семинары можно на сайте предприятия *mparvaldnieks.lv*. Семинары 25 августа и 31 августа пройдут очно по ул. Зебикстес, 8, а семинары 29 августа и 1 сентября состоятся онлайн.

Первая лекция будет посвящена следующим темам:

- Жизненный цикл жилья, его составляющие и основные факторы влияния.
- Обзор правил, регулирующих управление и содержание жилых зданий.

- Условия и порядок принятия решения сообществом собственников квартир. Права, обязанности и ответственность собственника квартиры и управляющего жилым домом.

- Ведение и обновление домового дела. Знакомство с домовым делом.

Во время второй лекции старшим по домам расскажут о таких темах, как:

- Обследование жилых домов, оценка общего технического состояния. Влияние деятельности по управлению и обслуживанию жилья на продолжительность жизненного цикла жилья.

- Причины возникновения дефектов строительных конструкций и инженерных коммуникаций, их влияние на жизненный цикл жилья, организация профилактических работ.

- Планирование и организация ремонтных работ.

- Программы ЕС, государства и местного самоуправления для поддержки ремонта зданий, предотвращения опасных ситуаций и других работ. **В**

# «МОГУТ ЛИ ВЫСЕЛИТЬ С ДЕТЬМИ?»

## Нет ясности с ожидаемыми счетами за отопление, жители боятся потерять квартиры

О. БЛУКИС

✉ **«Этим летом мы получаем практически «зимние» счета за квартиру, – пишет Лиене Лиениня. – За двухкомнатную квартиру в Плявниеки счет достигает 100 евро. Раньше летом мы могли собраться с силами и оплатить долги, накопившиеся зимой, сейчас это нереально, поэтому за мной так и висит прошлогодний долг в размере 800 евро. Я инвалид, у меня на иждивении двое несовершеннолетних детей. Могут ли меня выселить на улицу?»**

Комментирует юрист Денис Горба:

– Случаи выселения владельцев квартиры регулирует Закон о квартирной собственности. По закону у владельца квартиры есть обязанность оплачивать коммунальные платежи и расходы, связанные с обслуживанием жилья. Если владелец квартиры в течение длительного времени не платит за квартиру, то управляющий может подать иск в суд на взыскание конкретной суммы.

Далее, суд принимает решение о взыскании долга. Это решение должник имеет право обжаловать в окружном суде, подав апелляционную жалобу. Но даже если он подаст такую жалобу, через несколько месяцев окружной суд, скорее всего, примет решение о взыскании долга. Если не подаст, вступит в силу решение суда первой инстанции.

■ ■ ■  
**– Кто оплачивает судебные издержки?**

– Сначала оплачивает истец, который подает иск в суд. Если он выиграет, то судебные издержки придется платить проигравшей стороне.

Но для этого истцу в заявлении надо указать, что он желает взыскать с должника долг за квартиру и все судебные издержки. Если он забудет это указать, то в случае победы в суде судебные издержки будет оплачивать сам.

■ ■ ■  
**– Решение о взыскании долга сразу вступает в силу?**

– Нет, оно вступает в силу через 30 дней после вердикта суда. И после этого владельцу квартиры дается 10 дней на добровольное исполнение решения суда, то есть на оплату долга. Если владелец квартиры добровольно долг не заплатит, то домоуправление привлечет судебного исполнителя.

Стоит учесть, что, если дело доходит до судебного исполнителя, сумма долга вырастает на 25–30% в счет оплаты расходов, связанных с исполнением судебного решения.

■ ■ ■  
**– Получается, если человек добровольно выплатил долг – сумма будет меньше?**

– Да, ему придется оплатить только сумму долга и судебные издержки. В принципе, на этом этапе еще остается возможность договориться с домоуправлением о рассрочке платежей.

■ ■ ■  
**– Допустим, дело дошло до судебного исполнителя. Что происходит дальше? Человека выселят из квартиры?**

– Не обязательно. Судебный исполнитель требует не квартиру, а уплату долга. Он проверяет, есть ли у должника есть другое имущество (земля, дача, машина) и предлагает его продать. Или обратит взыскание на зарплату или пенсию должника.

■ ■ ■  
**– Если у человека пенсия 300 евро, а долг за квартиру составляет 3000 евро, он может договориться с судебным исполнителем и выплатить долг в рассрочку?**

– Тут есть сложности. По закону судебный исполнитель не может взыскивать долг с зарплаты и пенсии, которые не достигают суммы минимальной зарплаты (500 евро на данный момент). Человек может договориться, что будет добровольно уплачивать часть долга, но судебный исполнитель не обязан с этим соглашаться. В таком случае он имеет право обратиться взыскание на квартиру.

Бывает, что из-за относительно небольшого долга в 5 тысяч евро человек может потерять квартиру, которая стоит в десять раз дороже, например, 50 тысяч евро.

Однако после вступления в силу судебного решения должник может заявить в суд о том, что у него были обоснованные причины не платить долг, например, если он тяжело болел, скажем, лежал в больнице с ковидом. В течение двух месяцев его заявление рассмотрят. И выплату долга могут разбить на несколько частей.

■ ■ ■  
Правда, при этом суд ратует за то, чтобы уравновесить интересы должника и истца, который требует выплаты долга. Если домоуправление выиграло в суде, а долг получит лишь



через четыре года, ему вряд ли это будет интересно.

■ ■ ■  
**– Если у владельца жилья, который много задолжал, есть маленькие дети, или он малоимущий, инвалид или пенсионер – его можно выселить?**

– Такие прецеденты были в 90-е, должники говорили: «У нас дети, нас никто не выселит». И их боялись трогать. Сейчас имеют право выселить и семьи с детьми, и инвалидов. Если должник – нетрудоспособный инвалид, пенсионер, глава многодетной семьи, у него, скорее всего, будет статус малообеспеченного. Если он не мог платить за квартиру, ему надо было обратиться в социальную службу за квартирным пособием. Если вовремя не обратился в социальную службу, он сам кузнец своего несчастья.

■ ■ ■  
**– После продажи квартиры на аукционе остаток денег вернется должнику?**

– Вернется, но от этой суммы надо будет отнять судебные издержки домоуправления, а также затраты на судебного исполнителя, на оценку квартиры, на проведение аукциона, госпошлину. На аукционах квартиры продаются по низким ценам, не по рыночным. Поэтому остаток может быть очень маленьким.

■ ■ ■  
**– Лиене не написала, является ли она собственником квартиры. Как проходит выселение должника-арендатора?**

– С арендатором все просто. Он обязан платить за квартиру согласно заключенному договору – это прописано в статье 24 Закона о найме жилых помещений. Там указано, что арендодатель может расторгнуть договор найма, если наниматель не платит арендную плату более двух месяцев. Однако расторжение договора найма все равно происходит только по решению суда.

■ ■ ■  
**– Если у арендатора есть несовершеннолетние дети или инвалид, его все равно можно выселить?**

– Да, можно. По старой версии закона, когда выселяли малообеспеченного или нуждающегося человека, или его семью, суд должен был проинформировать городскую думу, что предполагается такое выселение. Это делалось для того, чтобы такая семья могла, например, получить жилье от самоуправления.

По новой версии закона (вступившей в силу с 1 мая 2021 года) вы либо платите, либо нет. И никто никому сообщать о вашем предстоящем выселении не обязан.

■ ■ ■  
**– Может ли арендатор при выселении получить жилье от самоуправления?**

– Да, если он соответствует критериям постановки на квартирную очередь и у самоуправления есть жилье, которое оно может предложить. Например, у малообеспеченной женщины с несовершеннолетними детьми больше шансов получить от властей хотя бы жилье с частичными удоб-

ствами, чем у одинокого работоспособного мужчины.

■ ■ ■  
**– Если арендатор малоимущий инвалид или пенсионер, у него тоже будет преимущество?**

– Ему надо было своевременно держать нос по ветру и вовремя обратиться в социальную службу своего города за квартирным пособием. Конечно, и инвалиды могут выселиться. Но, если его выселят и он соответствует критериям постановки на квартирную очередь, ему, скорее всего, предоставят социальное жилье.

■ ■ ■  
**– Если арендатор не согласен выселиться, его с полицией выселят?**

– Хозяин не обязан спрашивать у него разрешения. Если наниматель не освобождает квартиру и задолжал за квартиру за два месяца и более, хозяину придется подать заявление в суд. Мы не на Диком Западе живем, полиция может действовать только по решению суда. **B**

### Факт

Нормунд Талцис, председатель правления *Rīgas siltums*, в интервью Латвийскому радио сообщил, что долги рижан за теплоэнергию на данный момент не превышают среднего уровня за последние годы. Общий долг жителей составляет 5,9 миллионов евро.