

Делаем ВМЕСТЕ!

ДОМ ДОЖДАЛСЯ УТЕПЛЕНИЯ

Стр. 10–11

Задача – снизить платежи за тепло в три раза: как жители 36-квартирного дома в Саласпилсе решились на реновацию?

НЕ ПОТЕРЯЙТЕ СКИДКУ ПО НАЛОГУ НА НЕДВИЖИМОСТЬ!

Стр. 5

Какие действия владельцы квартиры в Риге должны выполнить до Нового года, чтобы потом не переплачивать?

№12 (172), декабрь 2022 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

Стр. 5

«ОТКУДА ТАКИЕ ЦИФРЫ?»

Жители поражены
новыми квартирными
квитанциями
и задают неудобные
вопросы:
разбираем
ситуацию
с экспертами
Министерства
экономики

Стр. 4–5

«НАС ЖДЕТ СНИЖЕНИЕ СЧЕТОВ И КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД»

Что изменится для жителей домов на хозяйской земле с 1 января 2023 года?
Отвечает эксперт общества «Народ против земельных баронов»

СТАРТОВАЛА НОВАЯ ПРОГРАММА ALTUM

Жителям доступно более 57 миллионов евро на утепление многоквартирных домов: как участвовать?

Лиене ВАРГА

В начале декабря учреждение финансового развития Altum объявило о начале приема заявок на участие в программе улучшения энергоэффективности многоквартирных домов. Новая программа будет действовать с 2022 по 2026 гг. Предполагается, что в ее рамках жители смогут получить софинансирование в размере до 49 процентов от стоимости восстановления их дома.

На прошлом этапе программы энергоэффективности Altum жителям были доступны европейские гранты на сумму 169 миллионов евро. Грант покрывал 50 процентов от стоимости строительных работ.

На новом этапе в 2022–2026 гг в реновацию жилья в виде софинансирования, а вернее в виде капитальной скидки, планируется вложить 57,2 миллиона евро. Специалисты подсчита-

ли, что средств хватит, чтобы частично оплатить восстановление примерно 170 жилых домов.

■ ■ ■

В очередной программе будет немало новых правил, с которыми желающие еще смогут ознакомиться на семинарах и вебинарах Altum.

Но главные условия для получения 49-процентного софинансирования строительных работ таковы:

■ в результате реновации дом должен достичь как минимум 30-процентной экономии энергии;

■ на каждые пять тысяч евро, вложенных в восстановление дома, должно приходиться не меньше 1 MWh годовой экономии тепла.

■ ■ ■

Важно знать, что условия выделения софинансирования по новой программе отличаются от тех, которые действовали на прошлом этапе. Теперь дому необходимо будет самостоятельно найти средства для выполнения работ, воспользовавшись банковским кредитом или же займом учреждения Altum.

Капитальная скидка в размере 49 процентов от стоимости работ будет применяться только после завершения проекта повышения энергоэффективности дома.

Определены и сроки программы: для получения софинансирования представители домов должны сдать все документы по реализации проекта уже до 31 марта 2026 года. Как видите, остается не так много времени и за внушительной помощью нужно поспешить. **B**

Важно!

Заявки на участие в новой программе повышения энергоэффективности представители собственников квартир могут подавать на портале обслуживания клиентов Altum www.mans.altum.lv.

Больше информации по телефону Altum **67774035**.

НЕ УПУСТИТЬ ВЫГОДУ

Спрос на услуги реновации в конце 2022 года превысил предложение; строители не исключают нового роста цен

В 2022 году участники программы энергоэффективности многоквартирных домов столкнулись с такими вызовами, как рост цен на строительство и строительные материалы, а также нехватка ресурсов строительных компаний. Каким в этом отношении будет наступающий 2023 год? Своим прогнозом поделился Марис Стакенс, член правления общества R un S, которое выполнило реновацию в десятках многоквартирных домов по всей Латвии.



– Как можно характеризовать нынешнюю ситуацию в сфере реновации жилых домов? Известно, что часть домов сейчас в замешательстве из-за сложной ситуации на рынке.

– В этом году для домов завершился срок подачи проектов для участия в текущей программе повышения энергоэффективности при софинансировании фондов ЕС. Многие проекты задержались сначала из-за пандемии, потом из-за последних экономических событий и начали продвигаться только сейчас, в конце 2022 года. Это значит, что строители заключают сразу много договоров на реновацию по разным адресам, и с этим связаны определенные риски.

– Риск не уложиться в срок с выполнением реновации?

– Наше предприятие выполнит в срок работы по всем адресам, по которым у нас заключены или будут за-

ключены договора с представителями собственников квартир. Но есть проекты, от которых мы сами отказались из-за недостатка ресурсов. Таких проектов было около 20 процентов.

– Каким текущий год был для вашего предприятия?

– У всех строителей в Латвии ситуация примерно одинаковая: с таким резким ростом цен все мы столкнулись впервые, также возникали проблемы с рабочей силой. Я предполагаю, что эти факторы будут влиять на нас и в дальнейшем.

– В Латвию приехало не менее 41 000 граждан Украины, среди которых есть и строители. Помогло ли это решить проблему с рабочей силой?

– Мы принимали на работу украинских граждан, они хорошие строители. Но притока новых рабочих рук с Украины мы не прогнозируем. Ведь нам приходится конкурировать за

этих работников с другими странами Европы и даже с Канадой.

– Каковы ваши прогнозы на 2023 год? Какие факторы будут влиять на темпы и ход реновации в будущем?

– В первую очередь это нехватка ресурсов. По той причине, что произошла задержка и осенью 2022 года было одновременно подписано много договоров, между объектами может начаться конкуренция, например, за строительные леса.

Но думаю, что интерес жителей к утеплению домов не исчезнет. Вы сами понимаете, что у нас, пока можно что-то не делать, то люди, скорее всего, делать ничего и не будут. Но сейчас сама жизнь принуждает владельцев квартир думать о реновации, они находятся под давлением растущих тарифов на теплоэнергию и понимают, что в отопительном сезоне 2023/2024 правительство уже не выделит таких щедрых субсидий на оплату отопления, как сейчас. А значит, уже через год мы в полной мере ощутим все последствия роста цен на энергоресурсы.

– С другой стороны, растут и цены на реновацию, за четыре года они практически удвоились. Выгодно ли начинать работы по утеплению в таких условиях?

– Если бы владельцам квартир приходилось самостоятельно оплачивать все работы по улучшению энергоэффективности, то я согласился

бы с тем, что надо еще подумать о выгоде реновации. Но напомним, что сегодня половину стоимости работ оплачивает Европа.

Печально, что цены так выросли, но мы, строители, никак не могли на это повлиять.

– Прогнозируете ли вы рост цен и в 2023 году?

– Подорожание не будет таким вертикальным, как в 2022 году, наибольшие риски в этом отношении связаны с рабочей силой.

– Бытует мнение, что за последние 10 лет улучшилось качество материалов для реновации. Так ли это?

– По большому счету, фасадные материалы существенно не изменились. Но проектировщики и строители накопили большой опыт в выполнении работ, и это улучшает качество реновации. Также изменились решения, применяемые при установке новых окон, при восстановлении системы вентиляции, замене отопительной системы. Я бы сказал, что и сами владельцы квартир в прошлом совершали ошибку, в процессе реновации отказываясь от модернизации отопительной системы и установки индивидуального учета тепла в квартирах. Со временем стало ясно, что индивидуальный учет приносит дому до 20 процентов экономии теплоэнергии.

– Сегодня владельцы квартир также отказываются от некоторых

работ по восстановлению дома, чтобы сэкономить. На каких работах, по-вашему, экономить не следует?

– Проблема в том, что у большинства серийных домов завершается срок эксплуатации. Сейчас им нужен капитальный ремонт, в противном случае дальнейшая эксплуатация зданий под сомнением.

На ваш вопрос отвечу так: в рамках проекта по улучшению энергоэффективности дома акцент следует делать на работах, которые приносят реальную экономию тепла. Это утепление стен и внутренних перекрытий, приведение в порядок отопительной системы. Дальше все зависит от финансовых возможностей жителей, они могут решиться на замену водопровода и канализации и утепление цоколя, хотя лично я считаю, что без последнего можно обойтись. И дальше уже идет косметический ремонт и замена электропроводки в помещениях общего пользования.

При условии европейского софинансирования я советую жителям провести в доме максимальное количество неотложных работ. Это лучше, чем через два года снова брать кредит, например, на отложенную замену водопровода (причем в таком случае менять водопровод вам придется полностью за собственные средства). Мое мнение – пусть у вас будет кредит, но один, и вы все работы выполните сразу. **B**

ГОСУДАРСТВО ПРОДЛИЛО ПОДДЕРЖКУ

Значительную скидку на электричество получит еще большее число латвийцев

Правительство своим решением продлило период увеличенной поддержки потребителей электроэнергией. Это значит, что малоимущие или неимущие лица, инвалиды первой группы, родители детей-инвалидов и многодетные семьи смогут получать значительную скидку на свет до 30 апреля 2023 года.

Увеличенная поддержка в оплате счетов за электроэнергию начала действовать в Латвии 1 ноября 2021 года. Планировалось, что льгота будет применяться только до 1 января 2023 года, но в правительстве учли трехкратный рост тарифов и решили, что отменять помощь негуманно.

Таким образом льготники смогут пользоваться скидкой в оплате за свет до 30 апреля следующего года.

Размер скидки – следующий:

- для неимущего или малоимущего лица – 15 евро в месяц,
- для семьи ребенка-инвалида – 15 евро в месяц,
- для лица с первой группой инвалидности или его опекуна – 15 евро в месяц,
- для многодетной семьи – 20 евро в месяц.

■■■

«Высокие цены на энергоресурсы приводят к проблемам социального характера, – комментирует решение правительства министр экономики Илзе Индриксоне. – Если человек оплачивает коммунальные счета, ему может не хватить средств на еду, зимнюю одежду и другие товары первой необходимости. Так что государство должно оказывать защищенным пользователям повышенную поддержку».

■■■

Интересно, что не все торговцы электроэнергией применяли к своим клиентам положенную государством скидку. Это делали только компании *TET* и *Elektrum*. Однако теперь в нормативные акты внесены поправки, по которым поддержку должны получать клиенты всех поставщиков электричества, которые обслуживают более 10 000 домохозяйств. А это значит, что значительную скидку начнут получать, например, клиенты компании *Enefit*.

Но что делать клиентам тех поставщиков электричества, которые не могут или не хотят применять к их счетам государственную компенсацию? В новой редакции правил указано, что такие защищенные пользователи смогут в одностороннем порядке и без всяких санкций разорвать договор с нынешним поставщиком. **В**

Важно!

Если вы принадлежите к одной из категорий жителей, которым положена частичная оплата счета за электричество от государства, то знайте, что скидка применяется автоматически. Если же по какой-либо причине вы не получаете положенной помощи, уточняющие вопросы следует задать специалистам Государственного бюро строительного контроля по электронной почте aldis.sistema@bvkb.gov.lv или по телефонам 68206992, 67013369, 67013375.

ПОДПИШИТЕСЬ НА ГАЗЕТУ «ДЕЛАЕМ ВМЕСТЕ» НА ВЕСЬ 2023 ГОД!

**Делаем
ВМЕСТЕ!**

Газета «Делаем вместе» – это самые важные новости о коммунальных услугах, тарифах и обслуживании домов.

Цена на подписку

1 месяц	0,99 евро
3 месяца	2,79 евро
6 месяцев	5,59 евро
9 месяцев	9,25 евро
12 месяцев	10 евро



Оформляйте абонемент в ближайшем отделении *Latvijas Pasts* или в интернете на abone.pasts.lv!

ИНДЕКС «Делаем вместе!» – 1255

**В 2023-м году мы будем с вами
КАЖДЫЙ МЕСЯЦ**



Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

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



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



Радиаторы «**KERMI**»
Германия

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

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

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

скидка 25% от цены в магазине!

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 *Plāvieki*, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. Смильга, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр *Dzirciems*, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр *Ziemeļi*, ул. Ханзас, 7
 - Культурный центр *Imanta*, бульв. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр *Iļģuciems*, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах *Rīgas namu apsaimniekotājs*:
 - ул. Гоголя, 5, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях *Rīgas namu pārvaldnieks*
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 19 января

**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

«ЭТО ЧИСТАЯ БУХГАЛТЕРИЯ!»

В каких домах с 1 января 2023 года снизится плата за пользование хозяйской землей? И что нужно, чтобы начать выкуп хозяйского участка?

Все о новых законах



А. ШЕВЧЕНКО

В 2023 году жителей домов, стоящих на хозяйской земле, ждет несколько важных перемен. По многим адресам плата за пользование землей понизится. К тому же владельцы квартир получают право выкупать участки под домами.

Единая плата уже действует

Новости законодательства мы обсудили с Владимиром Ткаченко, представителем общества «Народ против земельных баронов», которое уже много лет представляет интересы собственников квартир при обсуждениях в Сейме.

Владимир Ткаченко напомнил, что 30 сентября 2021 года парламент принял поправки к Закону о сроках вступления в силу и порядке применения вводной части восстановленного Гражданского закона Латвийской республики от 1937, а также части наследственного и вещного права (простоты ради в дальнейшем станем называть его Законом о восстановлении).

Эти поправки приняты однозначно в интересах жителей домов на хозяйской земле. Ведь они позволили заменить понятие аренды хозяйской земли на более универсальное понятие право пользования землей, а также — установить единую ставку платы за пользование хозяйской землей для всех владельцев строений.

— С 1 января 2022 года единая плата за пользование землей третьих лиц составляет четыре процента от кадастровой стоимости в год, — напоминает Владимир Ткаченко.

А что изменится с 1 января?

— Единая плата за пользование землей действует на протяжении всего 2022 года. Что же изменится для жителей в 2023 году?

— Вы не правы, плата в размере четырех процентов от кадастровой стоимости хозяйской земли вступила в силу только в отношении домов, у которых на 1 января 2022 года истек прежний договор аренды земли. Для домов, где арендная плата была установлена долгосрочным договором или решением суда, единая ставка начинает действовать только с 1 января 2023 года.

— Известно, что около тридцати собственников земли, не согласившись с таким регулированием, подали иск в Конституционный суд.

— Да, и осенью 2022 года Конституционный суд решил объединить все эти иски в одно дело и рассмотреть его 21 февраля 2023 года.

Землевладельцы против Сейма

— В прошлом землевладельцы несколько раз добивались отмены потолков платы за

аренду земли. Как думаете, удастся им это снова?

— Я внимательно слежу за ходом дела. Есть мнение, что Конституционный суд вообще не будет рассматривать такой вопрос, как размер платы за пользование землей (у землевладельцев есть и другие возражения). Но если суд все-таки признает, что единая плата в размере четырех процентов от кадастровой стоимости участка в год не соответствует Конституции, он может поручить Сейму пересмотреть размер этой платы и обосновать новую ставку какими-то расчетами.

— Все-таки напомним, что в свое время Сейм пытался снизить плату за землю до трех процентов от кадастровой стоимости участка в год, но потерпел неудачу в Конституционном суде...

— В том была вина самого Сейма, который не сумел аргументированно обосновать, почему жители должны платить за аренду только три процента в год. Перед голосованием по Закону о восстановлении была проведена более серьезная работа.

Плату берут за квартал вперед

— Что произойдет в домах, где с 1 января 2023 года вместо арендной платы будет применяться плата за пользование землей?

— Для части домов плата сократится. Но хочу обратить внимание на важный нюанс закона: он предусматривает, что плата за пользование землей должна вноситься за квартал вперед. В 2022 году, когда первые дома переходили на

плату за пользование землей, домоуправления в январе применили к ним двойную плату за землю (сразу и за первый квартал, и за первый месяц второго квартала, то есть март 2022 года).

— Да, это очень смутило многих жителей, которые сочли это повышением платы!

— В домах, в которых плата за пользование землей будет взиматься с 1 января 2023 года, такой накладки быть не должно. Домоуправлениям следовало включить плату за пользование землей в первом квартале 2023 года в квартирные счета жителей за декабрь. Любое повышение платы, которое жители увидят в счетах, является временным и связано именно с переходом на новую систему.

— Может ли хозяин земли при нынешнем нормативном регулировании требовать большую плату за пользование землей, чем предусмотрено законом?

— Может, но плата выше четырех процентов от кадастровой стоимости может применяться только по обоюдному согласию землевладельца и собственников квартир.

Выкуп земли: как это работает?

— С 1 января 2023 года начинает действовать Закон о прекращении раздельной собственности, который дает владельцам квартир право выкупать хозяйскую землю под домами. Как думаете, этот закон будет работать?

— Скажу так: в Законе о прекращении раздельной собственности много подводных камней. Чтобы понять, о чем речь, позвольте описать механизм выкупа земли. После 1 января 2023 года жильцы, действительно, простым большинством голосов могут принять решение о приобретении хозяйской земли, причем согласия собственника участка не требуется. Далее протокол решения общего собрания собственников квартир отправляют в самоуправление, где вопрос рассматривают и в течение шести месяцев принимают решение об утверждении площади выкупаемого участка или ее пересмотре (если требуется пересмотр, это может занять до двух с половиной лет).

Далее документы передают в Земельную службу, которая определяет размеры участка и его кадастровую стоимость, и высылает каждому жильцу извещение о размере платы за выкуп земельной доли.

Именно с этого момента начинается обратный отсчет времени. Установленная Земельной службой стоимость выкупа земли будет действовать два года, в этот срок нужно завершить весь процесс.

— Кажется, что два года — это достаточный срок!

— Нет, если внимательней присмотреться к процедуре. После получения извещения от Земельной службы любой владелец квартиры мо-

жет обратиться к судебному исполнителю с прошением начать дело о выкупе земли. Судебный исполнитель открывает дело и сообщает прочим собственникам квартир, что у них есть полгода на проведение общего собрания и принятие окончательного решения о выкупе. Если собрание в течение полугода не проведено, дело прекращается. Если же собрание назначено, то активисты дома сообщают судебному исполнителю время и место гослования и в его присутствии простым большинством голосов принимают решение о выкупе.

– **Удивляет, что для такого решения достаточно голосов простого большинства владельцев квартир. Что будет, если противники выкупа не пожелают выплачивать свою часть стоимости земли?**

– Очень правильный вопрос! Смотрите, в течение 10 дней после общего собрания судебный исполнитель оформляет решение собственников о выкупе и открывает у себя счет сделки. После чего каждый собственник квартиры в течение упомянутого двухлетнего периода должен внести на этот счет определенную для него сумму (она пропорциональна соотношению площади квартиры к общей жилой площади дома – прим. ред.).

И вот тут на передний план выходит упомянутая вами проблема несогласных собственников квартир. Если в последний день двухлетнего срока вся необходимая для выкупа земли сумма собрана, то судебный исполнитель перечисляет деньги собственнику участка и далее уже проводятся мероприятия, чтобы зарегистрировать землю на новых владельцев. Но если по окончании срока хотя бы одного евро не хватает, судебный исполнитель прекращает дело и деньги возвращает каждому собственнику.

– **Могут ли сторонники выкупа земли заплатить за упрямого соседа?**

– Нет, деньги должны быть внесены самим собственником квартиры.

«Сейм нас не услышал»

– **Выходит, один-два человека могут сорвать сделку, за которую проголосовало большинство собственников квартир?**

– Верно, и проблема заключается в том, как повлиять на собственников, которые не хотят выкупать землю. Механизма, как подчинить их общему решению собственников, сегодня не существует.

– **А других вариантов выкупа нет?**

– Владельцы квартир могут общим решением взять кредит для оплаты земли, а взносы по возврату кредита включить в общие квартирные счета. Для этого по закону тоже нужно простое большинство голосов. Но на этом пути возникают другие сложности: если в доме есть небогатые собственники, не имеющие возможности выплачивать заем, то рано или поздно к ним придет судебный исполнитель и обратит взыскание долга на их доходы или на квартиру.

– **Вижу, вы сомневаетесь в эффективности Закона о прекращении раздельной собственности. Что вы как представитель общества «Народ против земельных баронов» можете предложить для его улучшения?**

– При обсуждении этого законопроекта мы предлагали позволить людям индивидуально выкупать свои доли земли, но Сейм нас не услышал. Я сторонник того, чтобы вся земля в городе принадлежала городу, а жители платили минимальную плату по уходу за участками. Это не утопия. Можно же принять закон, по которому самоуправление выкупает всю землю под всеми домами. Остальное – чистая бухгалтерия. **В**

НЕ ПРОЗЕВАЙТЕ СКИДКУ ПО НАЛОГУ НА НЕДВИЖИМОСТЬ!

Для рижан с 2023 года вступает в силу новое требование: хотите платить меньший налог – зарегистрируйте электронный адрес

Многие жители Риги привыкли оплачивать налог на недвижимость со скидкой от 25 до 90 процентов. Но к 1 января 2023 года часть рижан, чтобы не лишиться льготы, обязана выполнить новые требования. Для невнимательных налог увеличится как минимум на четверть.

В Управлении доходами самоуправления Риги нам пояснили, что новое условие для получения скидки по налогу на недвижимость – это наличие электронной связи между хозяином квартиры или дома и управлением.

Собственник, который не хочет потерять льготу, до 1 января 2023 года должен зарегистрировать официальный электронный адрес или сообщить Управлению доходами самоуправления, по какой электронной почте с ним можно связаться. Электронная почта должна быть настоящей, а не фиктивной, и хозяин недвижимости должен регулярно ее проверять.

■ ■ ■

Хотя правило вступает в силу только с 1 января 2023 года, оно было принято в начале 2022 года и уже тогда вызвало много вопросов. Рижане волновались: «Как быть, если у человека нет доступа к интернету или он просто не пользуется электронной почтой?».

В Управлении доходами самоуправления «Делаем вместе!» пояснили, что требования зарегистрировать электронный канал связи не относятся к налогоплательщикам, которые являются пенсионерами, лицами с инвалидностью 1 или 2 группы, ликвидаторами аварии на ЧАЭС или пострадавшими от нее, а также на лиц со статусом малоимущих, неимущих или политически репрессированных.

Все освобожденные от обязательной регистрации электронной почты лица должны подать в Управление доходами самоуправления документы, подтверждающие их статус, только в том случае, если этой информации у управления нет. Получается, что, если вы и так пользуетесь скидкой по налогу на недвижимость как пенсионер или малоимущее лицо, то никакие дополнительные документы от вас не требуются.

■ ■ ■

Хорошая новость заключается в том, что 2023 год является переходным. В связи с этим

человек, который не успел к 1 января сообщить самоуправлению свой электронный адрес и в феврале получит большой налоговый счет, все-таки сможет претендовать на привычную скидку.

Для этого собственнику нужно до 15 декабря 2023 года обратиться в Управление доходами самоуправления и все-таки зарегистрировать электронный адрес (или подать заявление с обоснованием причин, которые препятствуют это сделать). На таких условиях владельцу недвижимости снова присвоят льготу за весь 2023 год.

■ ■ ■

Зарегистрировать электронный адрес для связи с Управлением доходами самоуправления Риги проще всего в интернете, на портале *eriga.lv*, в разделе *Nekustamā īpašuma nodoklis* («Налог на недвижимость»), электронная услуга *E-dokumentu iesniegums* («Электронное заявление»). Также зарегистрировать электронную почту можно на портале *epakalpojumi.lv*, в разделе *Nekustamais īpašums* («Недвижимость»), электронная услуга *E-pasta un SMS pieteikums* («Заявка на e-почту и SMS»).

Больше информации о новом требовании рижане могут получить по бесплатному информационному телефону **80000850**. **В**

«НЫНЕШНИЕ СЧЕТА – ЭТО СТРАШНО!»

Может ли управляющий присвоить субсидии, которые государство выделило жителям на оплату отопления? Расследуем проблему вместе с Министерством экономики



«Я получила от домоуправления огромный счет за ноябрь 2022 года, за трехкомнатную квартиру площадью в 61 квадратный метр я должна заплатить почти 400 евро, это страшно. Я слышала, что государство выделило большие средства на помощь жителям в оплате теплоэнергии. Моя сестра живет в доме под обслуживанием кооператива и получила счет с указанием полной стоимости отопления и стоимости с учетом государственной субсидии. В наших счетах такой расшифровки нет! Может, наше домоуправление просто присвоило государственные средства?» Марите, Рига

Напомним, что государство действительно оказывает большую помощь жителям для компенсации роста стоимости энергоресурсов, в том числе и теплоэнергии.

В том числе государство частично оплачивает тепло пользователям центрального отопления. Компенсация составляет 50 процентов части тарифа на теплоэнергию в размере от 68 до 150 EUR/MWh. Часть тарифа, которая превышает 150 EUR/MWh, государство компенсирует на 90 процентов.

Пример

Размеры поддержки можно иллюстрировать примером предприятия *Rīgas siltums*. С 28 ноября тариф был снова повышен (+7,9 процентов) и теперь составляет 183,86 EUR/MWh. Но благодаря государственной поддержке жители получают теплоэнергию по цене на треть ниже – 112,39 EUR/MWh.

Может ли управляющий присвоить государственные средства, выделенные для поддержки населения? Однозначно нет, потому что субсидию реально получает не домоуправление, а производитель теплоэнергии. В Риге это предприятие *Rīgas siltums*, которое далее продает тепло пользователям уже по пониженной цене.

Но, если управляющий не информирует жителей о размере государственной помощи, то он однозначно нарушает закон, пояснили «Делаем вместе!» в Министерстве экономики.

Элита Рубеса-Воравко, представитель Министерства экономики, сообщила, что нормы оформления счета установлены в правилах Кабинета министров № 876 «Правила поставки и пользования теплоэнергией». Правилами определено, что в счете для пользователя теплоэнергией должна быть указана следующая информация:

- срок, за который была применена государственная компенсация за услуги теплоснабжения,
- размер снижения платы за услуги теплоснабжения и источник компенсации,

■ размер реального тарифа на теплоэнергию, установленного Регулятором или самоуправлением.

– В правилах Кабинета министров особо подчеркнуто, что владелец дома, сообщество собственников квартир или их уполномоченное лицо, которое разделяет оплату за потребленную теплоэнергию между владельцами квартир, должны включать упомянутую информацию в квартирные счета, – подчеркивает Элита Рубеса-Воравко. – Это значит, что управляющий домом однозначно обязан указать, какую скидку за тепло жители получили благодаря государственной компенсации.

■ ■ ■

– **Государство компенсирует жителям еще и часть стоимости электроэнергии. Это относится и к энергии, потраченной на освещение лестничных клеток, работу лифта и теплоузла. Должен ли управляющий в счете указать, какую скидку жители получили в текущем месяце благодаря государственной программе?**

– Действительно, – отвечает наша собеседница, – Закон о мероприятиях по снижению чрезвычайного роста цен на энергоресурсы определяет, что в период с 1 октября 2022 года до 31 марта 2023 года пользователи электричеством (не являющиеся домашними хозяйствами) могут получить дополнительную скидку на свет. Ее размер составляет 50 процентов от реальной стоимости одного киловатт-часа и 0,160 евро за киловатт-час электроэнергии. Соответственно, если управляющий получает этот вид государственной помощи как юридическое лицо, то он не обязан указывать размер скидки в счетах для собственников квартир. **В**

«СРЕДНИЙ ДОЛГ ЗА КВАРТИРУ – 1800 ЕВРО»

***Rīgas namu pārvaldnieks* передал судебным исполнителям более 770 дел неплательщиков.**

Всего жители задолжали более 36 миллионов

Илона МИЛЛЕР

На днях Роналд Нейманис, председатель правления обслуживающей компании *Rīgas namu pārvaldnieks*, пришел в Рижскую Думу с отчетом об успехах и неудачах предприятия. Разговор получился трудным.

О проблемах с отоплением

Владельцы отдельных квартир в Риге даже теперь, в декабре, продолжали жаловаться на качество отопления. Одним было жарко, другим – экстремально холодно. Однако Роналд Нейманис, глава *Rīgas namu pārvaldnieks*, считает, что отопительный сезон стартовал успешно.

– Отопление в домах под нашим обслуживанием было подключено 10 октября. Сразу после этого мы начали получать жалобы жителей на то, что батареи остаются холодными. Но напомним, что примерно в течение недели у нас еще держалась высокая наружная температура.

По словам Нейманиса, большая часть автоматических теплоузлов настроены так, что включаются при наружной температуре ниже 12 градусов. Так что холодные батареи в теплое время года, это норма.

– Если у вас система отопления не работала в отдельные дни, то и платить за это время не придется, – убеждает рижан Нейманис.

Всего под управлением *Rīgas namu pārvaldnieks* находится 2660 домов с центральным отоплением. График подключения тепла в этом году существенно не отличался от прошлых лет. На телефон компании *Siltumserviss Rīga*, обслуживающей теплосети в домах муниципального домоуправления, поступило чуть больше 4000 жалоб. Для сравнения: в 2018 году за этот же период предприятие получило более 10 000 звонков с претензиями и требованиями наладить отопление.

– В целом начало отопительного сезона было для нас психологически комфортным. Ведь на этот раз обошлось без ежегодных угроз не подключить тепло домам, которые еще не расплатились с *Rīgas siltums* за прошлый сезон. Мы уже 29 сентября провели переговоры с *Rīgas Siltums* о подключении всех домов, в том числе и домов с долгами.

Также Нейманис похвалился активной работой с должниками. По его словам, если к началу прошлых отопительных сезонов за клиентами *Rīgas namu pārvaldnieks* числилось в общей сумме по 2–3 миллиона евро долгов за ранее полученную теплоэнергию, то в этом году сумма неоплаченных счетов составила только 0,9 миллионов евро.

О сотрудничестве с компанией *Siltumserviss Rīga*

До 2018 года все теплоузлы в многоквартирных домах Риги обслуживало предприятие *Rīgas siltums*. А вот далее в результате закупки право обслуживания сроком на пять лет переняло предприятие *Siltumserviss Rīga*.

Вышел скандал: поначалу у объединения не хватало сил на обслуживание звонков и жалоб, топили в домах кое-как. В Рижской думе даже грозили расторгнуть договор с *Siltumserviss Rīga*.

К 2022 году ситуация наладилась, а тут подоспел и новый конкурс на право обслуживания внутренних коммуникаций в многоэтажках.

– В рамках конкурса мы разделили Ригу на две зоны, – рассказал Роналд Нейманис. – Претенденты могли подавать заявки на обслуживание только одной части, а могли претендовать и на обе. Индивидуально мы пригласили к участию около 20 предприятий.

Но *Siltumserviss Rīga* снова победил в конкурсе на обслуживание домов в обеих зонах. Причем на правом берегу Риги он был единственным претендентом.

Сколько *Rīgas namu pārvaldnieks* тратит на ремонты?

ремонтные работы	2020	2021	2022
плановые	7 050 000 евро	13 330 000 евро	13 280 000 евро
аварийные	3 894 000 евро	2 053 000 евро	1 579 000 евро

– В сравнении с 2018 годом ситуация изменилась, – уверяет глава *Rīgas namu pārvaldnieks*. – В новом договоре увеличены наши права взыскивать пени с поставщика услуг за плохую работу. Скажем, только за первые месяцы мы выставили *Siltumserviss Rīga* счет на 37 000 евро.

Также в новом периоде значительно увеличены требования к колл-центру *Siltumserviss Rīga*. Предприятие обязано было в два раза увеличить количество операторов, отвечающих на звонки рижан. Заодно введена услуга отзвона тем клиентам, которые сами не смогли дождаться ответа оператора.

Кстати, по словам Роналда Нейманиса, обязательное требование обратного звонка введено и в отношении колл-центра самого домоуправления.

Ремонтные работы

– Мы инвестируем в ремонт домов только те средства, которые накопили сами владельцы квартир, – подчеркивает Нейманис, говоря

о ремонтных работах. – То есть мы не одалживаем деньги, мы не вкладываем в ремонт свои деньги. За год наши клиенты накапливают от 20 до 30 миллионов евро. Наша цель – каждый год вкладывать эти средства в улучшение домов.

При этом глава муниципального домоуправления не отрицает, что при планировании бюджета на 2022 год предприятие было чересчур оптимистично. Например, оно никак не предвидело увеличения стоимости строительных работ, которое на практике составило 20 процентов. А цена на новые пластиковые окна и железные двери вообще выросла примерно в два раза.

– В итоге мы ни в одном доме не смогли установить железные двери, потому что ни одной сметой не было согласовано 100-процентное подорожание этих работ, – говорит руководитель домоуправления.

При всем при этом за последние два года объемы плановых ремонтных работ в домах *Rīgas namu pārvaldnieks* удалось удвоить:

– В 2022 году мы хотели поставить новый рекорд и освоить 25 000 000 евро, но события не позволили, расходы на ремонтные работы остались на уровне 2021 года. Но уже сейчас мы заключили очень перспективные договора на 2023 год, надеемся отдать свои клиентам «долг» по ремонтным работам.

В прошлом *Rīgas namu pārvaldnieks* получал много упреков за большое количество аварийных работ (которые проводятся по факту аварии, не требуют согласования с жителями и стоят больше, чем плановые ремонтные работы – прим. ред.).

– Так вот, мы снизили количество аварийных работ более, чем в два раза. Это логично: если ты вовремя планируешь ремонт и инвестируешь средства, то и аварий происходит значительно меньше, – доволен Роналд Нейманис.

Владельцы квартир и в следующем году смогут принимать общее решение о выполнении ремонтных работ по трехстороннему договору. Это позволяет активистам дома выбрать ту строительную фирму, предложение которой они сами считают самым выгодным. В 2022 году в домах *Rīgas namu pārvaldnieks* по трехсторонним договорам были выполнены работы на общую сумму 2 500 000 евро.





Роналд Нейманис, председатель правления Rīgas namu pārvaldnieks

Дома в аварийном состоянии

Rīgas namu pārvaldnieks работает в рамках финансирования, которое предоставляют владельцы квартир, твердит Нейманис. Также предприятие не может принимать важные решения о ремонте, восстановлении или реконструкции дома вместо свои клиентов – квартировладельцев.

– Если дом находится в плохом состоянии, единственное, что мы можем, это убеждать клиентов в необходимости увеличивать взносы в ремонтный фонд дома. Кроме того, они могут претендовать на софинансирование ремонтных работ в рамках программ Рижского самоуправления и финансового учреждения Altum, – говорит глава домоуправления.

Но тут же Нейманис напоминает, что в аварийных домах живут, как правило, люди с небольшими доходами, многие из них являются клиентами Социальной службы:

– Наивно рассчитывать на то, что эти владельцы квартир возьмут, например, банковский кредит на ремонт дома. Да и банки не дадут им займа, поскольку при заключении такого договора они рассматривают платежеспособность клиентов и требуют, чтобы в доме были оплачены как минимум 90 процентов выставленных домоуправлением счетов.

В январе 2022 года у Rīgas namu pārvaldnieks имелась информация о 242 домах в предаварийном состоянии. Для их ремонта требовалось 13 миллионов евро (еще в старых ценах), однако в реальности на ремонтных счетах этих домов было накоплено только 2,5 миллиона евро.

Еще хуже обстоят дела в 18 аварийных домах, эксплуатацию которых следовало бы сегодня же прекратить до выполнения ремонтов. Спасение таких домов требует 8,9 миллионов евро, тогда как сами жители накопили на ремонты только 246 тысяч, говорит Нейманис:

– Восстановление части таких домов вообще не имеет экономического смысла, поскольку дешевле будет построить новый дом, чем отремонтировать имеющийся.

По мнению руководителя Rīgas namu pārvaldnieks, спасение аварийных домов невозможно без вмешательства государства, которому следовало бы изменить отдельные законы.

А что с деньгами?

На часть вопросов, связанных с финансовой стороной работы Rīgas namu pārvaldnieks, ответил член правления Бернхард Малиновскис.

– Все собственники квартир к 15 октября получили от нас сметы стоимости обслуживания в 2023 году. С 1 января плата для 40 процентов клиентов сохранится на нынешнем уровне, половину клиентов ждет повышение платы в рамках 5–10 процентов. Оставшиеся 10 процентов вла-

дельцев квартир столкнутся с более серьезным повышением, что зависит от состояния домов и платежной дисциплины владельцев квартир.

Также Бернхард Малиновскис напомнил, что в 2022 году плата за обслуживание для 70 процентов клиентов была понижена в сравнении с платой, действовавшей в 2021 году:

– Так что при расчетах платы на 2023 году у нас была другая, не очень выгодная точка старта.

Работа с должниками

– Для нас важно создавать условия, в которых владельцы квартир добровольно погашали бы долги за коммунальные услуги и обслуживание, – сообщил Малиновскис.

Но пока такие условия создать сложно и не в последнюю очередь по причине больших долгов, накопившихся у владельцев квартир за 12 лет существования Rīgas namu pārvaldnieks. На данный момент сумма неоплаченных счетов превышает 36 миллионов евро, что достаточно много, если помнить, что под обслуживанием Rīgas namu pārvaldnieks находится 3800 домов.

По словам руководителей предприятия, за последние два года борьба с неплательщиками вышла на новый уровень (до этого сумма неуплаты превышала 42 миллиона евро). Только в 2022 году домоуправление передало судебным исполнителям 774 исполнительных листа о взыскании долгов на общую сумму 1,43 миллиона евро. Получается, что средняя сумма долга по каждому из таких исков составляла около 1800 евро.

После скандала, который разразился полтора года назад, Rīgas namu pārvaldnieks изменил и принципы работы с судебными исполнителями. Раньше все дела в основном попадали одному судебному исполнителю – Роланду Вейнбергу (который затем был обвинен в несправедливом взыскании долга с 89-летней пенсионерки Элеоноры Ляксы). Теперь домоуправление передает дела судебным исполнителям, которые работают по соседству с проблемной недвижимостью. Бернхард Малиновскис утверждает, что это позволило ускорить взыскание долгов.

– Напомню, что в 2022 году мы начали передавать дела должников компаниям по досудебному взысканию долгов. В процессе закупки выбрали двух партнеров – SIA Paus Konsults и SIA Intrum, – говорит член правления Rīgas namu pārvaldnieks, – но одновременно продолжаем взыскание долгов и своими силами.

В целом, по мнению правления предприятия, взыскание долгов очень облегчила бы привязка долга к квартире, а не собственнику:

– Следовало бы принять поправки к закону, которые запрещали бы владельцу квартиры совершать сделки с этой недвижимостью до выплаты долга, чтобы не получалось, как сейчас – человек продает квартиру и исчезает, а новый владелец ни за что не отвечает.

Что касается прогнозов по долгам жителей в новом сезоне, то в домоуправлении от них воздерживаются. В связи с ростом тарифов ситуация действительно непредсказуемая. При этом платежная дисциплина клиентов Rīgas namu pārvaldnieks в целом продолжает улучшаться. **В**

Факт

Платежная дисциплина клиентов Rīgas namu pārvaldnieks в октябре 2022 года составила 85 процентов. Для сравнения: в 2019 году она составляла только 75 процентов.

ЕСТЬ ВОПРОС!

У депутатов Комитета по вопросам жилья и среды Рижской думы нашлись острые вопросы для Роналда Нейманиса.

– В ноябре жители многих домов Риги, установившие в квартирах индивидуальные счетчики тепла системы Clever, получили от Rīgas namu pārvaldnieks предупреждения о том, что впредь они снова должны будут оплачивать теплоэнергию наравне с остальными собственниками квартир. Почему домоуправление ущемляет жителей, которые заплатили по 80 евро за установку таких счетчиков на каждый радиатор?

– В этом году изменилось нормативное регулирование для установки счетчиков теплоэнергии и алокаторов в отдельных квартирах. Как и раньше, для установки таких приборов в доме требуется решение простого большинства собственников квартир, но для применения новой методики оплаты теплоэнергии нужно, чтобы соответствующие счетчики или алокаторы были установлены как минимум в 70 процентах квартир.

– Владельцы квартир отдельных домов жалуются, что домоуправление годами не может организовать установку общедомовых счетчиков воды. Из-за этого жителям приходится оплачивать воду не по показаниям квартирных счетчиков, а по нормативу, что невыгодно. Почему так происходит?

– У нас есть дома, владельцы которых сознательно не хотят установки общих счетчиков воды, так как оплачивать услугу по нормативу им выгодней. Если же речь идет о домах, где жители хотят платить в соответствии с показаниями водомеров, то там задержка с установкой счетчиков связана с необходимостью отремонтировать и заменить коммуникации. В частности, по этим адресам владельцы квартир должны проголосовать за заказ проекта и работ по строительству учетного узла. Если жители сами не соберутся и не проголосуют по этому вопросу, то мы бессильны.

– Каждый дом под управлением Rīgas namu pārvaldnieks имеет своего управдома (namzinis), то есть работника, который отвечает за все вопросы обслуживания. Но жители жалуются, что такие управдомы сильно перегружены и физически не успевают отвечать на звонки. Правда ли это?

– Да, это реально существующая проблема, ведь за каждым управдомом закреплено около 100 домов, то есть в три-четыре раза больше, чем в частных домоуправлениях. Сейчас при разработке новой стратегии мы этот вопрос пытаемся решить и дать нашим управдомикам возможность более внимательно общаться с собственниками квартир. Что греха таить, раньше Rīgas namu pārvaldnieks не был особо ориентирован на клиентов...

– Как именно вы хотите решить проблему?

– Как я уже сказал, мы работаем над новой моделью обслуживания клиентов, в которой хотим предусмотреть и повышение зарплат управдомов, и уменьшении их нагрузки. У управдома должны быть помощники для выполнения технических задач. Сейчас-то они сами поддерживают общение с клиентами, сами заполняют бумаги,

сами бегают по домам и, образно говоря, тушат пожары.

– Собственники квартир нередко сообщают, что в их домах имеются неплательщики, задолжавшие по три-четыре тысячи евро. Как можно узнать, что домоуправление делает для взыскания долгов?

– Если речь идет о больших долгах, то эти дела, скорее всего, уже прошли суды и находятся у судебных исполнителей, просто неплательщик уже успел продать квартиру и теперь с него нечего взять.

Что касается информации, то в ближайшее время все собственники квартир, зарегистрированные на нашей платформе e-parvaldnieks.lv, смогут видеть там сведения о долгах за отдельными квартирами и действиях домоуправления по взысканию этих долгов. Пока система не заработала, любой собственник квартиры имеет право подать заявление в центр обслуживания клиентов Rīgas namu pārvaldnieks и запросить информацию о долгах и наших действиях по взысканию. Каждый месяц мы получаем от 200 до 300 таких заявок, на все отвечаем.

– Владельцы квартир с улицы Зентенес, 22 сообщают, что их дворник уже полгода болеет. Был принят новый дворник, но он поработал пару дней и пропал. Как велики у вас проблемы с кадрами.

– Сразу скажу, что мы платим нашим дворникам не меньше, чем коммерческие обслуживающие организации. В нашем штате состоят 1000–1200 дворников, при этом постоянно имеется от 100 до 150 вакансий. Если по какому-то адресу дворник заболел или нельзя найти нового, то в дом приезжает мобильная бригада по уборке.

Уже несколько лет назад у Rīgas namu pārvaldnieks появились экспериментальные единицы по уборке кварталов и уборке внутренних помещений. Например, весь квартал ул. Лиевардес обслуживает отдельная бригада со своим трактором, который может чистить тротуары, косить траву, возможно, имеет функции пылесоса. Именно в этой схеме – в переходе к механизации – мы видим выход из положения с нехваткой дворников. Сейчас у нас закончилась закупка на шесть тракторов, в следующем году купим еще 12 единиц. Наша цель создать еще 26 таких квартальных бригад, а уборку помещений в каждом квартале поручить отдельной единице, состоящей из пяти-шести уборщиков.

– Как меняется число клиентов Rīgas namu pārvaldnieks?

– Сейчас мы обслуживаем более 3800 домов примерно на 150 000 квартир. Для сравнения: 12 лет назад у предприятия было 180 000 клиентов. Но число уходящих домов снижается, только за год оно сократилось в два раза. Если посмотреть исторически, то в прошлом у Rīgas namu pārvaldnieks наблюдалось желание снизить число клиентов. Сейчас концепция изменилась, мы пришли к заключению, что должны удерживать клиентов, которые являются главной ценностью нашего предприятия. **В**

ИЩЕМ ПРОПАВШУЮ ВОДУ!

Помогает ли установка «умных» счетчиков снизить переплаты в многоквартирных домах? Жители делятся опытом, эксперты комментируют



Лиене ВАРГА

В редакцию на днях позвонила рижанка Янина: «К нам на собрание жильцов приходил представитель компании, устанавливающей в домах счетчики воды с дистанционным считыванием. Стоит один такой счетчик около 80 евро, плюс надо платить каждый месяц по 0,50 евро за дистанционное считывание показаний. Я хочу узнать, действительно ли такие счетчики помогают сократить потери воды в доме? Сегодня каждая семья нашего дома вдобавок к своему реальному потреблению оплачивает еще по два-три кубометра «пропавшей» воды».

Установка квартирных счетчиков воды с дистанционным считыванием показаний началась в Латвии более 10 лет назад. Сегодня это по-прежнему необязательное мероприятие, жители могут пользоваться и обычными водомерами.

Однако нет сомнений в том, что дистанционные счетчики имеют свои преимущества. Например, при наличии таких приборов хозяевам квартир не нужно раз в месяц заглядывать

под раковину, записывать показания счетчиков и затем самостоятельно передавать их в домоуправление. К тому же электронное считывание показаний происходит одновременно во всем доме, что теоретически должно снижать общедомовую разницу в потреблении воды.

Но! Далеко не все потребители, установившие дистанционные счетчики в квартирах, остались довольны результатами.

«Систему поменяли, но продолжаем переплачивать...»

Светлана Лебедева живет в Каугури. Несколько лет назад домоуправление *Jūrmalas namsaimnieks* в принудительном порядке установило во всех квартирах дома счетчики с удаленным считыванием показаний.

– Потери воды в доме были близки к 20 процентам от общего потребления, – говорит Светлана. – После установки новых счетчиков ничего не изменилось.

А вот Юлия М., живущая по проспекту Виестура в Риге, рассказала, что владельцы квартир ее дома более года добивались, чтобы домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)* установило им систему дистанционного считывания:

– Собирали подписи несколько раз, но домоуправлению все не нравилось: то протокол был не так составлен, то подписи не те. В итоге даже после установки этой системы коррекция воды какой была, такой и осталась. До установки она каждый месяц достигала 16–23 м³ на дом. Масштаб для 8-квартирного дома, думаю, понятен, это 20–25 процентов от нашего реального потребления воды по данным квартирных счетчиков. Только после звонков в домоуправление *RNP* разница уменьшалась! Но все равно сохранялась.

Новой системой учета дом обзавелся в 2017 году. Юлия выборочно показывает один из счетов за воду, полученных в 2019 году: разница общедомового потребления воды снова достигает 24,424 м³ при общем потреблении воды в 56,000 м³.

– В одном из последних счетов за май 2022 года разница составляет 22,14 м³, – говорит рижанка. – В домоуправлении нам отвечали: «Кто-то в доме ворует воду...» Такие подозрения у нас тоже есть, конечно, но для того мы и устанавливали систему дистанционного считывания, чтобы

пресечь действия воров! Нам обещали, что дистанционные счетчики нельзя будет обмануть магнитом.

Далее в доме по пр. Виестура случился еще худший казус. Юлия вспоминает, что какое-то время система удаленного считывания показаний водомеров работала, а потом у дома закончился договор с фирмой, отвечающей за считывание.

– Теперь мы снова подаем все показания вручную, а управляющая компания все эти годы ищет фирму, которая обеспечила бы нашему дому возобновление дистанционного считывания показаний водомеров.

Ситуацию комментирует Лаура Валуа, представитель *Rīgas namu pārvaldnieks*:

– Согласно нашим подсчетам, установка счетчиков воды с дистанционной передачей показаний позволяет уменьшить коррекцию воды до трех раз. Большие потери воды в доме могут появляться не только из-за жителей, которые некорректно сдают показания счетчиков, но также по причине недостаточной чувствительности установленных в доме водомеров, утечек, засоров и т.п. Напомню, что, если потери воды в доме в течение трех месяцев подряд превышают 20%, то управляющий обязан в течение двух месяцев выяснить причины разницы в потреблении и сообщить об этом собственникам квартир.

«За правду надо платить»

Но есть и адреса, по которым установка дистанционных счетчиков воды

УСЛУГА ВОДОСНАБЖЕНИЯ: ЧТО НОВОГО?

■ По данным Инспекции здравоохранения, около 77 процентов жителей Латвии используют воду из-под крана, тогда как около 12 процентов в быту пользуются только фасованной водой. Эксперты указывают, что расходы на покупку воды в магазине несоизмеримо выше, чем плата за воду, получаемую централизованно.

Исполнительный директор Латвийской ассоциации предприятий водоснабжения и канализации приводит такой пример: «Предположим, что вы отправитесь в магазин с одним евро в кошельке. Сколько воды вы сможете купить? Даже при наличии карты лояльности и скидок,

на один евро можно приобрести максимум 10 литров воды. В свою очередь, дома, образно говоря, можно зайти в душ, открыть кран и на один евро наполнить всю душевую кабину до верха. Таким образом, употребляя воду из-под крана, мы экономим примерно 200-300 евро в год».

■ С 1 октября 2022 года выросли цены на услуги *Rīgas ūdens*. Например, стоимость воды повысилась на 18 процентов, а услуги канализации подорожали на 33 процента. Как признал председатель правления компании Кришьянис Круминьш, потребление воды в Риге уменьшилось.

«Да, мы чувствуем сокращение потребления, – заявил Круминьш журналистам. – Для себя мы сделали вывод, что жители меньше тратят именно горячую воду (в связи с ростом стоимости теплотенергии – прим. ред.), что косвенно влияет на количество потребляемой воды в целом. Сокращение составляет примерно пять процентов».

■ В то же время в Риге ожидается сокращение тарифа на воду. «Мы очень успешно завершили закупку электроэнергии и с 2023 года будем получать электричество по меньшей цене, чем заложена в тарифе, – сообщил председатель правления *Rīgas ūdens* Кри-

шьянис Круминьш. – Предполагается, что это позитивно повлияет на проект нового тарифа, который мы планируем в ближайшее время подать в Комиссию по регулированию общественных услуг. Согласно новой методике, тариф на услуги водоснабжения и канализации должен будет автоматически понижаться, как только упадет цена на какой-нибудь энергоноситель, в данном случае – электричество».

Администрация *Rīgas ūdens* намерена подать проект нового тарифа в Регулятор в начале 2023 года. Изменения в своих счетах рижане смогут увидеть летом. **B**

оправдалась с лихвой. Рассказывает Нора Григане-Грисле, управляющая домом по ул. Блаумана, 6, в Риге:

– В нашем доме 35 приватизированных квартирных собственности. Одна квартира – родовое гнездышко моего мужа, в котором теперь проживает наша семья. А я управляю всем домом и землей под ним уже более 10 лет, с того дня, когда собственники квартир общим голосованием выбрали меня не только управляющим, но также единственным членом правления вновь созданного товарищества собственников *Blaumana 6*. Таким образом, мы успешно организовали и обеспечиваем непрерывный процесс обслуживания своего дома самостоятельно.

На новые счетчики потребления воды и систему дистанционного считывания мы перешли в 2014 году. К тому времени разница между суммой показаний квартирных водомеров и общедомового счетчика стабильно составляла 20% и более. На 70-квартирный дом достаточно две-три семьи, которые некорректно сдают показания воды, и разница будет зашкаливать. А у нас на 35 квартир было целых четыре таких семьи. Я посчитала, что одному недобросовестному квартирному владельцу мы за три года «подарили» таким образом более 2000 евро! Именно столько этот человек недоплатил за холодную и горячую воду, в результате чего плата легла на его соседей. Только после установки точных счетчиков с дистанционным показанием мы увидели, сколько воды реально потребляет эта квартира. Интересно, что именно ее собственник громче всего возражал против перехода на удаленное считывание, когда мы обсуждали вопрос на общих собраниях.

Итак, хозяйка квартир в нашем доме приняла коллективное решение менять счетчики и устанавливать систему дистанционного считывания показаний. Счетчики в квартирах жильцы меняли за свои деньги, а радионакладки, программное обеспечение и антенна для дистанционного считывания показаний оплачивались из общедомовых накоплений.

Сроки установки новых счетчиков я как управляющий подгадала под срок верификации имеющихся, за 1,5 года нам надо было сменить примерно 75% счетчиков. Вся процедура перехода длилась более полугода. Одновременно владельцы квартир

большинством голосов утвердили новую методику расчета потерь воды. Согласно этой методике впредь все потери воды должны оплачиваться теми владельцами, которые саботировали решение большинства и не установили у себя новые водомеры.

В итоге во всех квартирах установлены и работают счетчики класса *Smart+*. Они внешне похожи на обычные, размеры те же, но эти приборы точнее и менее уязвимы от внешних факторов.

Как выяснилось, существует масса возможностей воздействовать на счетчики воды с целью фальсифицировать показания. Несомненным плюсом системы является то, что она сигнализирует о всякого рода внешних ситуациях, давая понять, кто, что и когда делал со счетчиком.

Также в комплекте смонтированы дополнительные устройства для предотвращения механического воздействия на лопасти счетчика через трубы, поставлены специальные пломбы на сами счетчики. Эти «смарт»-счетчики стоили вдвое дороже простых, не считая стоимости накладок для дистанционного считывания.

В 2018 году, согласовав вопрос с предприятием *Rīgas ūdens*, мы добились установки в доме ультразвукового общего счетчика.

Кстати, хотя новые счетчики установлены в квартирах 10 лет назад, мы по решению общего собрания пока не проводили их верификацию (в обычной ситуации счетчики воды нужно верифицировать раз в четыре года – прим. ред.). Ведь потери воды в доме держатся на более чем удовлетворительном уровне.

Все показания квартирных счетчиков я сама дистанционно снимаю и обрабатываю раз в месяц. Все данные прозрачны и доступны для ознакомления, сохраняются в домовом деле – как в бумажном, так и в электронном виде. Сейчас разница в потреблении у нас стабильно держится в пределах 5–7%, она оплачивается из денег на обслуживание.

Резюмируя, могу утверждать, что от перехода на такую систему учета воды для жителей одни плюсы. Пройдя этот путь, я убеждена, что камнем преткновения для установки дистанционного счетчика становится не большая цена, а наша неготовность платить за свободу, правду и справедливость. **В**

ЛАУРА ВАЛЮМА: «ТАКИХ ДОМОВ ВСЕГО ДЕСЯТОК!»

Жильцы вправе сами определять, какие счетчики им нужны и когда проводить их верификацию.

На наши вопросы ответила Лаура Валюма, представитель домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– Как рассчитывается коррекция воды, если одни жители дома поставят счетчики с дистанционным считыванием, а другие нет?

– В смысле распределения платы за потери воды ничего не изменится. Общее собрание владельцев квартир может выбрать один из следующих вариантов оплаты коррекции, предусмотренных правилами Кабинета министров № 589. Коррекцию допустимо распределять:

- поровну между квартирами,
- пропорционально потреблению воды в каждой квартире,
- пропорционально среднему потреблению воды в каждой квартире за последние три месяца,
- пропорционально идеальным частям общей собственности, которые принадлежат каждому владельцу квартиры,
- пропорционально количеству реально проживающих или задекларированных в квартире лиц.

– Сколько домов под управлением *Rīgas namu pārvaldnieks* уже приняли решение об установке счетчиков с дистанционным считыванием?

УСПЕХ ЗАВИСИТ ОТ СЧЕТЧИКА

Ситуацию комментирует Александр Иванов, вице-президент Латвийской ассоциации газо- и водопользователей.

– Александр, как рядовому потребителю понять, поможет ли его дому система дистанционного считывания потребления воды?

– Отмечу, что периодически общество дурачат на эту тему.

– Кто и каким образом?

– Чтобы понять суть проблемы в целом, немного углубимся в историю. Во-первых, когда изначально, еще в далеких 1990-х, в Латвии начали внедрять систему индивидуального учета потребления воды, власти просто не определили технические требования к счетчикам. В итоге и по сей день каждый владелец квартиры ставит в своем жилье такие счетчики, какие хочет. Конечно, жители в основном выбирают самое дешевое оборудование. К тому же в разных квартирах одного дома стоят счетчики разного качества и на большинство из них можно незаконно воздействовать различными способами и т.д. Отсюда и разница в показаниях.

– Что же делать?

– Мы считаем, что каждая семья должна рассчитывать напрямую с поставщиком воды, причем – только по показаниям квартирного счетчика воды. Пусть власти установят жесткие требования к этим приборам.

– Почему сегодня водомеры с дистанционным считыванием не всегда помогают снизить коррекцию воды?

– Потому что блоки дистанционного считывания часто ставят на обычные механические счетчики, которые можно разными способами обмануть. Для того чтобы система работала на пользу жителей, нужно ставить блоки удаленного считывания на антивандальные приборы нового поколения, которые не имеют магнитной муфты и учитывают каждую каплю воды.

– Увы, таких в Риге всего лишь десяток с лишним.

– Есть ли дома, в которых старший по дому сам производит дистанционное считывание?

– По имеющейся у нас информации, таких домов нет.

– С чего необходимо начинать, если мы хотим установить в доме такие счетчики?

– Прежде всего владельцам квартир нужно понять, какой тип счетчиков дистанционного считывания вы хотите и имеете возможность установить. Затем следует выбрать поставщика услуг, после чего можно запросить смету на услугу. Решение об установке таких счетчиков и их финансировании может принять только общность владельцев квартир на общем собрании или путем письменного голосования. Можно поручить организацию работ домоуправлению, но также жители могут организовать работы сами по трехстороннему договору.

– Правда ли, что установка дистанционных счетчиков помогает сэкономить на верификации? Могут ли жители решением общего собрания продлить срок верификации таких счетчиков с четырех лет до десяти и более?

– Собственники жилого дома вправе определить любой срок верификации счетчиков, главное, чтобы он не превышал срока эксплуатации самих приборов. Но при этом квартировладельцы общим решением должны выбрать лицо, ответственное за организацию повторной проверки водомеров. **В**

– Насколько можно снизить потери воды, установив и такие антивандальные счетчики, и дистанционные блоки?

– 5–10%, это допустимая погрешность.

– А если эта разница все-таки окажется более 10%?

– Значит, надо искать дефект в общедомовом счетчике, который принадлежит городскому водоканалу.

– Этот счетчик тоже может неправильно работать?

– Конечно! Если он работает четыре года, то зарастает осадками и начинает учитывать больше воды, чем жители реально потребляют. По заявке от старшего по дому водоканал обязан провести внеочередную верификацию прибора. Если проверка покажет, что счетчик в порядке, то за верификацию заплатит дом; в противном случае, если будет доказана неисправность прибора, за все заплатит сам водоканал. Если и это не помогло снизить потери, нужно искать течь.

– А если, допустим, владельцы нескольких квартир решили обзавестись «чувствительными» счетчиками, а остальные – нет?

– Вам это ничего не даст в плане экономии, а разницу в потреблении воды, если она возникает, будете платить так же.

– А что делать?

– На установку точных счетчиков во всех квартирах дома должно согласиться большинство жильцов на общем собрании.

– Какой же вывод можно сделать из сказанного?

– От потерь воды в доме избавят только антивандальные и очень чувствительные счетчики, установленные во всех квартирах. Такой прибор должен быть в металлической оправе, потому что пластиковый счетчик можно зажать струбциной, и он перестанет действовать. Желательно, чтобы к такому умному счетчику можно было подключить блок для дистанционного считывания показаний. **В**

Промышленный альпинизм
Герметизация швов

A & A

SIA A&A
Рига, ул. М.Нометню, 35
29209399 O ale@parks.lv

СКВОЗЬ ТЕРНИИ К УТЕПЛЕНИЮ

В домах под управлением *Rīgas namu apsaimniekotājs* продолжается комплексная реновация: цель – сократить потребление тепла в три раза



Марина МАТРОНИНА

В Саласпилсе началась комплексная реновация многоквартирного дома по ул. Энергетику, 1. Как жители организовали работы в нестабильных условиях 2022 года? Какую выгоду надеются получить? Мы спросили Яниса Клявиньша, представителя общества собственников квартир *Priede*.

Тратить в два раза меньше тепла

Дом по ул. Энергетику, 1 шел к комплексной реновации четыре года. На этом пути самым большим вызовом для собственников стало резкое подорожание строительных материалов и работ. Но владельцы квартир, взвесив все «за» и «против», решили, что даже в таких условиях утепление принесет дому значительную выгоду.

Для расчета этой выгоды на помощь приходил математика.

Первое: стоимость всех работ комплексной реновации по ул. Энергетику, 1 составляет 725 628,96 евро. Это значительная сумма, но половину – 362 814,48 евро, покрывает грант финансового учреждения *Altum*. Отложив реновацию сегодня, жители едва ли получили бы такую поддержку в будущем.

Второе: в результате реновации жители рассчитывают в три раза сократить потребление дорогой теплотенергии. Энергоаудит показал, что затраты тепла в доме возможно уменьшить со 122 кВт/м² до 44 кВт/м² в год.

В том, что заявленная экономия не просто цифры на бумаге, у собственников сомнений нет. Дело в том, что в 2019 году была закончена реновация аналогичной девятиэтажки по соседству, по ул. Целтниеку, 2. Данные предприятия *Salaspils siltums* наглядно показывают, что потребление тепловой энергии по этому адресу сократилось в разы. Например, если неутепленный дом по ул. Энергетику, 1 в декабре 2021 года использовал 66,23 мВт теплотенергии, то утепленная многоэтажка по ул. Целтниеку, 2 – только 34,36 мегаватт-часов. Реальная экономия жителей при текущих тарифах на тепло за один только месяц составила 2743 евро.

Теперь и владельцы квартир по ул. Энергетику, 1 нацелились на такой результат.

Потрудиться пришлось всем!

Организовать в многоквартирном доме работы стоимостью более 700 000 евро – задача не из простых. Для того, чтобы воплотить мечту о реновации, потребовались усилия всех сторон.

– В доме еще в 1990-е годы создано общество собственников квартир *Priede*, – рассказывает Янис Клявиньш, член правления общества. – А когда пришло время выбирать управляющего, владельцы квартир проголосовали за предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

Домоуправление, говорит Янис, вложило очень много сил в то, чтобы реновация состоялась. Но и жителям пришлось потрудиться.

Тут надо сказать, что собственники квартир по Энергетику, 1 давно принимают сознательное участие в управлении домом. В прошлом по их решению тут были выполнены многие важные работы, например, благоустроена автостоянка, вымощены брусчаткой пешеходные дорожки.

Постепенно в доме начались разговоры о комплексной реновации. Жители с интересом наблюдали, как проходит утепление соседних домов по ул. Целтниеку, 2, Целтниеку, 4, Целтниеку, 6а.

Но одно дело интерес, а другое – сознательно принятое решение об утеплении. Правление дома провело большую работу, чтобы такое решение было принято и закреплено в протоколе общего собрания.

– Четыре года назад мы, члены правления дома, лично обговорили вопрос реновации с каждым собственником квартиры, – вспоминает Янис Клявиньш. – Входили в самые мелкие детали, например, какие окна хотим установить, какие радиаторы.

Работа членов правления дома оправдалась, на общем собрании большинство жителей поддержало комплексную реновацию дома.

Сложные будни

А дальше начались сложные будни, говорит Янис:

– Сначала – заказ и согласование проекта, потом – подача документов для участия в программе софинансирования утепления домов финансово-го учреждения *Altum*. Причем проект

пришлось подавать несколько раз, поскольку специалисты *Altum* очень тщательно подходили к деталям и требовали исправлять мельчайшие несоответствия в сметах и подсчетах. А потом еще ударила пандемия *Covid-19*.

Так и вышло, что со дня первого голосования жителей за реновацию до реального начала работ по ул. Энергетику, 1 прошло три года.

За эти годы ситуация в стране сильно изменилась. Только за последнее время стоимость строительных работ увеличилась как минимум на 1/3.

– Нам понадобилось повторное общее собрание собственников квартир, чтобы утвердить выросшую сумму затрат, – говорит Янис.

Но представители дома считают очень правильным решение о начале строительных работ, несмотря на рост цен. Ведь практика показала простую истину: в современном мире ничто не становится дешевле. А значит, любое промедление приводит только к увеличению расходов.

Финансовая сторона

Как рассказывает Янис Клявиньш, проектом комплексной реновации



дома по ул. Энергетику, 1 предусмотрено не только внешнее утепление стен, но и ремонт крыши и утепление подвальных перекрытий, и замена окон и радиаторов, и остекление всех лоджий по единому образцу:

– При этом мы отказались от несущественных косметических ремонтов, от покраски коридоров.

Все эти работы по необходимости можно будет выполнить позже, когда дом начнет экономить деньги на оплате теплоэнергии.

В целом финансовая сторона вопроса выглядит очень просто. Для того, чтобы оплатить свою часть стоимости реновации, в доме проголосовали за оформление займа в банке («Сначала планировали взять кредит на 10 лет, но в связи с нынешним кризисом продлили срок займа до 15 лет», говорит Янис).

Размер ежемесячной платы за реновацию зависит от площади квартиры. Например, владельцы трехкомнатных квартир уже второй месяц получают дополнительные счета на 73 евро.

– Проблем с платежной дисциплиной нет, – комментирует Янис. – Жители вносят оплату своевременно.

Факт

На сегодня в доме утеплены торцевые стены, на следующем этапе строители начнут утепление подвала и замену окон. По словам жителей, даже на этом этапе температура во внутренних помещениях повысилась.

При этом старший по дому подчеркивает роль домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs* в организации всех работ:

– Мы получили большую помощь от обслуживающей организации по всем вопросам. Я очень доволен работой и экономистов, и технических работников предприятия.

Когда не обойтись без помощи домоуправления?

В свою очередь администрация *Rīgas namu apsaimniekotājs* очень довольна работой правления дома и лично Яниса Клявиньша. Александр Саковский, директор по развитию *Rīgas namu apsaimniekotājs*, подчеркивает, что работы удалось организовать благодаря активной позиции самих жильцов.

– Но в организации утепления дома есть работы, где собственникам квартир действительно требовалась наша квалифицированная помощь, – считает специалист. – Это было очень заметно, например, на этапе согласования проекта в *Altum*.

Это учреждение выдвигает очень высокие требования к оформлению

документов на получение софинансирования реновации, рассказывает Саковский:

– По требованию *Altum* приходилось по многу раз вносить коррективы как в сам проект, так и в сметы и объемы работы. Каждая такая коррекция занимала от месяца и больше. Думаю, обществу собственников было бы трудно справиться с этим собственными силами, поскольку ведение проекта требует вмешательства самых разных специалистов от сметчика и энергоаудитора до строителей.

Настойчивость и характер

Александр Саковский особо подчеркивает настойчивость жителей, которые не изменили решения о реновации, принятого несколько лет назад. Собственники квартир проявили твердость и характер, и в будущем это обязательно принесет свои плоды в виде реальной экономии средств.

– В этом большая роль старших по дому. Например, на последнем собрании собственников квартир, где обсуждалась сумма ежемесячных платежей для погашения кредита, я не услышал от жителей ни одного эмоционального замечания, только рациональные вопросы. Это значит, что дом был полностью подготовлен к принятию важного решения.

Старшие по дому, в том числе Янис Клявиньш, постоянно контролируют и организацию ремонтных работ, и их ход. С такими грамотными и настойчивыми жильцами и домоуправлению проще вести любые работы по дому.

Теплых домов станет больше

– Александр, сейчас, в период роста цен, не сократился ли интерес жителей к утеплению домов?

– Я выделяю два фактора, которые влияют на решение собственников квартир. Первое, это резкая инфляция на рынке стройматериалов в период ковида, за которой последовал второй всплеск цен из-за войны на Украине.

Второе – длительный бюрократический процесс согласования проектов в *Altum*. Если бы рассмотрение шло быстрее, многие дома успели бы начать реновацию раньше, до роста цен, и сегодня мы имели бы больше утепленного жилья.

Но хочу отметить, что в домах под управлением *Rīgas namu apsaimniekotājs* реновация идет, несмотря ни на какие сложности. Сейчас начаты работы в домах по ул. Энергетику, 1 в Саласпилсе, ул. Сеню, 1 в Гаркале и ул. Бривибас, 352 в Риге. Подписаны договоры на строительство по ул. Локмотивес, 32, ул. Крустпилс, 74/5, ул. Дагдас, 4, ул. Маскавас, 137 и ул. Краславас, 21 в Риге. Все эти дома находятся в стадии получения условий начала строительства, работы тут начнутся в ближайшие месяцы. **В**

«ДАЖЕ ПРИ ВЫКЛЮЧЕННЫХ БАТАРЕЯХ У НАС +21 ГРАДУС!»

Личный опыт жителей утепленного в 2019 году дома: платим по кредиту 28 евро в месяц, однако на отоплении экономим в разы больше

Реновация в доме по ул. Целтниеку, 2 в Саласпилсе завершилась в 2019 году, и сегодня жители уже привыкли к экономии теплоэнергии.

– Общая стоимость работ для нашего одноподъездного девятиэтажного дома составила 300 000 евро, половину этой суммы покрыл грант *Altum*, – рассказывает Лариса Морковкина, старшая по дому.

Оставшуюся стоимость владельцы квартир оплатили при помощи банковского займа сроком на 15 лет. Средний ежемесячный платеж по погашению кредита для хозяина двухкомнатной квартиры составляет 28 евро в месяц. Некоторые жители решились сразу внести свою часть финансирования (в среднем 4000 евро на квартиру). Такие семьи четвертый год пользуются преимуществами пониженных квартирных счетов.

■ ■ ■

– Мы очень рады тому, что успели организовать утепление и ремонт дома до повышения цен на строительство, – говорит Лариса. – За это нужно поблагодарить Надежду Белоусову, нашу прежнюю старшую по дому.

Надежда Белоусова, по специальности проектировщик, от лица жителей тщательно контролировала все этапы реновации.

Результаты же работ сегодня налицо. В отопительном сезоне 2021/2022 гг дом по ул. Целтниеку, 2 тратил в два раза меньше теплоэнергии, чем идентичные дома Саласпилса. Жители заявляют, что не стало прежнего холода в торцевых и верхних квартирах. Многие благодарят за косметический ремонт в помещениях общего пользования: «В дом приятно зайти».

■ ■ ■

В этом году дом Ларисы Морковкиной подключил отопление на две недели позже соседей, 1 ноября. Можно было еще подождать, поскольку температура в квартирах была приемлемой, но пожилые люди обратились к старшей по дому: «Пора подключать!»

В доме, по словам Ларисы, заменены радиаторы, в каждом помещении установлены индивидуальные счетчики тепла (не путать с алокаторами), которые учитывают теплоэнергию, затраченную каждой семьей не только через радиатор, но и через стояки отопительной системы.



– В нашей квартире мы с начала отопительного сезона радиаторы не включали ни разу, – рассказывает Лариса. – Нам хватает тепла, которое поступает в квартиру через стояк отопительной системы. В квартире сейчас +21 градус.

Жители, которым такая температура кажется низкой, могут включить радиатор и нагреть помещения до +24 градусов. Но и платить за отопление они будут больше, чем сосед.

■ ■ ■

Лариса Морковкина говорит, что не все представления собственников квартир о реновации оправдались.

– Например, я мечтала, что перед выходом на работу смогу отключать радиатор и снижать температуру в квартире до +17 градусов, а после возвращения снова нагревать помещения, например, до +25 градусов. Но оказалось, что с нашей системой отопления нельзя получить такие возможности регулирования температуры. Для этого следовало бы поменять нашу вертикальную систему на горизонтальную разводку, а это огромные инвестиции.

Сейчас температура в квартирах держится в диапазоне от +21 до +24 градусов.

– Прошлой зимой самый большой счет за отопление для моей двухкомнатной квартиры составлял 23 евро, – говорит старшая по дому.

■ ■ ■

В целом результатами реновации жители очень довольны. Довольны и тем, что четыре года назад не испугались затрат. Резкий рост тарифов на теплоэнергию сделал реновацию очень выгодной, поскольку финансовый результат от экономии тепла для каждой семьи превышает размер ежемесячных платежей по банковскому кредиту.

Снизилась и ежемесячные взносы жителей в ремонтный фонд дома. Если в нереновированных домах они могут составлять 0,20–0,50 евро с квадратного метра в месяц, то в доме по ул. Целтниеку, 2 владельцы квартир вносят в ремонтный фонд только 0,01 евро с квадратного метра в месяц.

В целом Лариса довольна результатами утепления дома. А владельцам квартир, которые только примеряются к реновации, дает такой совет:

– Очень важно, чтобы в доме нашелся грамотный человек, понимающий в вопросах строительства. Владельцы квартир и их уполномоченные лица должны принимать самое живое участие в ходе всех работ, интересоваться, спрашивать, контролировать и добиваться своего.

Тогда в сотрудничестве с домоуправлением, строителем и стройнадзором реновация пройдет хорошо и приведет к заявленной экономии средств. **В**

«Я НЕ СМОГЛА ДАЖЕ ПОКАЗАНИЯ СЧИТАТЬ!»

Рижанка заказала замену счетчиков воды, но один из приборов уже через месяц вышел из строя: можно ли требовать его бесплатной замены?

Раз в четыре года каждый жилец обязан провести очередную верификацию установленных в его квартире счетчиков воды. При этом в сложившейся практике компании, оказывающие услуги по проверке водомеров, снимают старые приборы и устанавливают вместо них другие, как правило, уже бывшие в эксплуатации. Кто отвечает за исправность таких счетчиков и что делать, если вскоре после установки прибор вышел из строя?

Мара Петерсоне из Риги рассказывает, что два месяца назад заказала и оплатила замену счетчиков воды в квартире.

– Мастер предложил установить мне совершенно новые счетчики, но такая замена была мне не по карману, – говорит собственница жилья.

В результате в квартире Мары были установлены счетчики, уже бывшие в эксплуатации, но прошедшие проверку и признанные годными, о чем свидетельствует метрологическая наклейка на каждом из них.

Первое время наша читательница не обращала внимание на счетчики. Но когда пришло время снимать показания, увидела на внутренней стороне счетчика конденсат:

– Капельки воды полностью покрывали окошко счетчика изнутри, – говорит Мара. – Как я ни старалась, считать показания счетчика не смогла.

Рижанка позвонила в компанию, которая обеспечивала ей замену приборов и сообщила о сложившейся ситуации. Но установщики отказали ей в

помощи – «А чего вы хотели от старых счетчиков? Надо было устанавливать новый прибор, на него хотя бы имеет-ся гарантия!»

В связи со сложившейся ситуацией у Мары возник вопрос, обязана ли компания-установщик давать гарантию на счетчики, уже бывшие в эксплуатации? И как действовать владельцу квартиры, если новый старый счетчик быстро вышел из строя?

На вопросы читательницы «Делам вместе!» отвечает Санита Гертмане, руководитель отдела поддержки потребителей государственного Центра защиты прав потребителей.

– Какую гарантию обязана давать фирма-установщик на счетчики, уже бывшие в эксплуатации, но по результатам верификации признанные годными?

– На такие счетчики воды распространяется такая же гарантия сроком на два года, что и на новые приборы. В течение этого времени потребитель имеет право подать претензию на качество самого счетчика или качество услуги его установки. Такое право за собственником квартиры закрепляет Закон о защите прав потребителя.

Справедливости ради замечу, что при оценке соответствия или качества счетчика, уже бывшего в употреблении, все-таки может быть принят во внимание тот факт, что товар не являлся новым.

– Что вы посоветуете Маре?

– Если в работе счетчика появились проблемы, потребитель должен контактировать с его установщиком. Практика показывает, что установщики, как правило, без возражений

меняют вышедшие из строя счетчики на другие, пусть не новые, но соответствующие требованиям.

– Не подозрительно ли, что старый счетчик успешно прошел проверку и верификацию, а через неделю вышел из строя? Качественно ли его проверяли?

– Верификация не гарантирует того, что счетчики будут исправно работать все четыре года до дня следующей замены. Верификация всего лишь подтверждает, что на момент самой проверки счетчик ведет учет правильно. Потому-то каждые четыре года и нужны дополнительные проверки.

– Но продавец и установщик отвечают за качество счетчика только два года?

– Да, если только сам установщик не дал на счетчик и работы по установке дополнительную гарантию. **B**

КАК ДОЛЖНЫ ЧИСТИТЬ СНЕГ?



«В нашем дворе пять многоквартирных домов. Одним управляет общество собственников, и в этом доме к 08.00 утра дорожки всегда убраны до самого асфальта. Зато у четырех остальных домов дорожки, похоже, совсем не чистят. Как должен работать дворник в это снежное время?» Иван

Все требования к уборке территории в Риге определяются правилами Рижской думы № 146 «Об уходе за территорией Риги и содержании строений». В них и станем искать ответы на вопросы наших читателей.

– Дворник убирает только тротуар, а на проезжей части у дома оставляет снег. Как результат, в этих сугробах зимой постоянно застревают машины.

– В правилах Рижской думы сказано, что управляющий многоквартирным домом обязан обеспечить регулярную очистку от снега и льда как подъездных путей, так и автостоянок у дома, которые находятся в общественном пользовании. Он должен посыпать внутриквартальные подъездные дороги специальными материалами, например, соляной смесью.

– Если вечером начался сильный снегопад, как скоро дворник должен выйти на работу?

– Самоуправление установило, что очистку территории нужно обеспечить до 8.00 утра.

– Дворник не убирает снег с тротуара. Говорит, что правила Рижской думы изменились и теперь уборка не нужна.

– Нет, дворник неправ. По заданию управдома он должен обеспечивать регулярную чистку общественных тротуаров, пешеходных дорожек и площадок с твердым покрытием от льда и снега. Но правила Рижской думы, действительно, в этом году изменились, и теперь дворник может не очищать от снега и льда весь тротуар. Он должен очистить как минимум 50% ширины

пешеходной зоны, при этом ширина очищенной части не должна быть меньше 1,5 метров.

– С наружной стороны нашего дома проходит довольно широкая пешеходная дорожка, можно сказать, целая улица шириной около трех метров и длиной в полкилометра. Дворник нашего дома расчищает эту улицу от снега наполовину, а соседний дворник не прочистил даже узенькой тропинки. Правильно ли это, если нам по этому участку теперь никак не пройти до магазина?

– Нет, это неправильно. Если пешеходная часть улицы с твердым покрытием находится на земле дома или на прилегающей к дому муниципальной территории, то дворник обязан очистить от снега как минимум 50% ее ширины, но не менее 1,5 метров. Так же, как и при уборке тротуаров во дворе дома, дворник должен провести первую уборку до 8.00 утра. Также он обязан по необходимости проводить очистку пешеходной части в течение всего дня.

– Наш домоуправ поместил под дворниками всех стоящих во дворе машин записки со следующим сообщением: «Напоминаю, что, согласно правилам Рижской думы № 146, каждый владелец машины обязан сам почистить место для стоянки своего автомобиля». Мы с соседями и так по мере возможности чистим свои места, но напоминание нас сильно удивило.

– Ваш управляющий и прав, и неправ одновременно. В правилах Рижской думы № 146



сказано следующее: «Владельцы или держатели транспортных средств, помещая свое транспортное средство на стоянку на улице или во дворе на срок более трех суток, обеспечивают очистку территории вокруг транспортного средства от снега в той мере, чтобы накопившийся снег не мешал движению пешеходов или транспорта, а также уборке снега с проезжей части с применением механизированных средств».

Как видите, если вы ежедневно используете автомобиль, уезжая из дома, то не обязаны очищать стоянку от вновь выпавшего снега. Этим обязан заняться ваш управляющий. В то же время будем помнить, что дворникам в это время года приходится очень тяжело, поэтому благородно немного им помочь, очистив место своей парковки.

– Сосед рассказывает, что оставил автомобиль во дворе на время недельной командировки. В это время пошел сильный снег. Полиция оштрафовала соседа за неочищенный от снега автомобиль и стоянку вокруг на 100 евро.

– Любого человека, который нарушает требования правил Рижской думы № 146 об уборке территории, могут оштрафовать на сумму до 70 штрафных единиц (то есть до 350 евро). Если правила нарушило юридическое лицо, например, домоуправление, то оно может быть оштрафовано на сумму до 280 штрафных единиц (до 1400 евро).

– Куда же жаловаться, если улица или пешеходная дорожка не почищены от снега или не обработаны смесью против скольжения?

– Протокол об административном нарушении в этом случае могут составить:

■ должностные лица Административной инспекции Рижской думы (тел. **67026629**),

■ должностные лица Рижской полиции самоуправления (тел. **110**).

Также жителей приглашают сообщать о плохо очищенных улицах и крышах в Центр обслуживания жителей районов Риги по телефону **80000800** или по электронной почте **aic@riga.lv**. **B**