

Делаем ВМЕСТЕ!

КУДА ПРОПАЛА СКИДКА?

Рижане получили счета по налогу на недвижимость без привычных льгот, но мы знаем, как добиться перерасчета!

Стр. 7

ЛИСТАТЬ БОЛЬШЕ НЕ НАДО

Домовые дела теперь доступны прямо в интернете: по какому адресу хранится информация о вашей квартире?

Стр. 10–11

№3 (175), март 2023

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ГЛАЗА БОЯТСЯ — РУКИ ДЕЛАЮТ!

Стр. 4–5

Дом всего на 12 квартир с энтузиазмом приступил к реновации: «Хотим резко сократить затраты на отопление»



КОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ «НИЧЕЙНАЯ» КВАРТИРА?

Хозяин жилья умер, на его имя продолжают приходить счета... Кому сообщить и что делать, чтобы у дома не появился большой долг?

Стр. 8–9





RĪGAS SILTUMS СНИЗИТ ТАРИФ

Компания Rīgas siltums планирует с 1 апреля снизить тариф на тепловую энергию на 10% или более чем на 18 евро.

В результате тариф на тепло с учетом государственной поддержки населения составит 110,53 евро/МВтч без НДС (для сравнения, сейчас он составляет 112,39 евро/МВтч без НДС).

Также сообщается, что в результате открытого конкурса Rīgas siltums купит природный газ на следующий отопительный сезон в три раза дешевле, чем платит за него сейчас, а именно: по цене 55,67 евро/МВтч. Член правления предприятия Райвис Эллиньш утверждает, что полученные предложения «являются обнадеживающими, что означает также обнадеживающие прогнозы тарифов на тепловую энергию на следующий отопительный сезон». **B**

ЖИТЕЛЯМ ПРЕДЛАГАЮТ ДЕНЬГИ

Рижская дума готова выдать софинансирование на техническую документацию, нужную для проектов энергоэффективности многоквартирных домов

С 1 марта самоуправление Риги предлагает представителям жилых домов подавать заявки на частичную оплату энергетического сертификата дома и/или заключения технического обследования. Эти документы необходимы для выполнения мероприятий по улучшению энергоэффективности многоквартирных жилых домов.

Муниципальное софинансирование для разработки энергетического паспорта и его приложений может достигать 70% стоимости документов, но не более 800 евро.

Софинансирование при заказе заключения технического обследования дома предоставляется в размере 70% от стоимости заключения, но не более 1100 евро.

Вы можете одновременно подать заявку на софинансирование как энергетического сертификата, так и заключения технического обследования. Каждому дому поддержка предоставляется только один раз по каждому виду технической документации. Если на земельном участке

стоят два и более многоквартирных жилых дома, то каждый дом может подавать отдельные заявки на софинансирование.

Софинансирование можно получить, если:

- многоквартирный жилой дом находится на административной территории Рижского самоуправления;
- введен в эксплуатацию до 1993 г. или если его базовый уровень потребления тепла (кВтч/м²) независимо от года ввода в эксплуатацию соответствует классу F;
- многоквартирным жилым домом считается дом, в котором имеется не менее трех квартир;
- в доме должно быть создано об-

щество собственников квартир, которому поручено управление общей собственностью дома, или же жители должны передать права управления профессиональному управляющему (за исключением случаев, когда многоквартирный жилой дом находится в собственности одного собственника).

Софинансирование жители могут получить только после того, как разработка технической документации дома будет закончена и муниципалитет получит документы, подтверждающие оплату оказанных услуг.

С правилами программы можно ознакомиться на сайте www.rea.riga.lv/lv/lapas/energoefektivitate.

Программу софинансирования администрирует Рижское энергетическое агентство. Заявку на бесплатные консультации можно подать электронно <https://rea.riga.lv/lv/lapas/konsultacijas> или по телефону **+37167012437**. **B**

АВАРИИ МОЖНО ПРЕДОТВРАТИТЬ

Наиболее частым нарушением требований пожарной безопасности в жилом секторе является отсутствие проверок электропроводки

В 2022 году должностные лица Государственной пожарно-спасательной службы (ГПСС) провели проверки пожарной безопасности в 1341 жилом доме по всей Латвии. Большая часть проверок проводилась в местах общего пользования многоквартирных жилых домов.

«Мы ежегодно проводим проверки пожарной безопасности в жилом секторе, ведь именно там происходит большинство трагических пожаров, в которых гибнут и страдают люди. Призываю владельцев и управляющих жилых домов помнить, что требования пожарной безопасности – не наша прихоть, а реальные инструменты, позволяющие снизить число пожаров в жилых домах. Кроме того, выполнение части требований связано не с финансовыми затратами, а всего лишь с изменением привычек населения», – подчеркивает заместитель начальника Пожарно-спасательной службы Мартиньш Балтманис.

Нарушения требований пожарной безопасности в жилом секторе

Результаты проверок жилых домов показывают, что в жилых домах имеется пять наиболее распространенных нарушений правил пожарной безопасности:

■ 36% или 487 жилых домов не провели обязательные проверки электропроводки.

Управляющий обязан заказывать проверку электропроводки раз в 10 лет, приглашая для этого сертифицированных электриков. Если при проверке будут обнаружены неисправности, их необходимо устранять в кратчайшие сроки.

■ В 20,8% или 279 жилых домах в не предназначенных для этого местах хранятся разные пред-

меты и материалы (на лестничных клетках, чердаках, электрораспределительных шкафах и т.п.).

ГПСС напоминает, что на чердаках и балконах зданий не допускается устраивать склады для хранения хозяйственных и иных вещей. С другой стороны, в подвальных помещениях предметы домашнего обихода должны храниться в специально отведенных местах, не перекрывая пути эвакуации. В случае пожара неправильно хранящиеся предметы могут способствовать распространению огня, а также мешать работе пожарных и спасателей, затрудняя их передвижение.

■ В 13% или 178 зданиях были найдены посторонние предметы, размещенные на лестничных клетках, а также под лестничными клетками и лестничными площадками. Более того, в помещениях общего пользования таких домов обнаружена произвольная конструкция, а двери на путях эвакуации не могут быть легко открыты изнутри без задержек и препятствий. А ведь при возникновении пожара любое препятствие может затруднить передвижение жителей и, таким образом, поставить под угрозу их здоровье и жизнь.

■ В 10,7% или 144 случаях не разработаны инструкции по пожарной безопасности для мест общего пользования и территории многоквартирного дома, а в 12% или 164 случаях жители многоквартирных домов не ознакомлены с инструкцией по пожарной безопасности.

Инструкция по пожарной безопасности представляет собой свод требований пожарной безопасности, соответствующих конкретному зданию, который включает в себя сведения о содержании жилой территории, зданий и помещений. Там же даны рекомендации, что делать в случае пожара и предоставлена информация об имеющихся инженерных системах и оборудовании.

Каждый четвертый пожар приходится на жилой сектор

В прошлом году 26% всех пожаров произошло непосредственно в жилом секторе. Наблюдения пожарных на месте происшествия позволяют сделать вывод, что в жилом секторе неосторожное обращение с огнем является причиной 61% пожаров. Второй по распространенности причиной пожаров является неправильное использование или короткое замыкание электроприборов, что стало причиной 20,8% пожаров в жилом секторе, а в 13,2% случаев пожары были вызваны неправильным использованием или повреждением отопительных приборов.

«Не менее трети пожаров в домах можно предотвратить при соблюдении требований пожарной безопасности. В остальных случаях для профилактики требуются более осторожные и правильные действия жильцов при курении, использовании открытого огня, приготовлении пищи или зажжения свечей. Инвестиции в улучшение противопожарного состояния жилых домов и изменение привычек жителей окупаются, поскольку предотвращают возникновение трагических пожаров», – поясняет М. Балтманис. **B**

ПАСХАЛЬНЫЙ ТУРНИР Rīgas namu apsaimniekotājs для молодежи по 64-клеточным шашкам

Соревнования состоятся **7 апреля 2023 года** (Рига, ул. Гоголя, 5, помещения Rīgas namu apsaimniekotājs). Начало соревнований в **10.00**, регистрация участников с **09.00 до 09.50**, примерная продолжительность турнира **3 часа**.

Смешанные соревнования для мальчиков и девочек проходят по правилам 64-клеточных шашек Латвийской шашечной федерации. К участию допускаются игроки 2013 г.р. и моложе, имеющие квалификацию начинающих и умеющие играть с использованием шашечных часов.

Заявки с указанием имени, фамилии, года рождения и организации следует присылать до **22.00 3 апреля 2023 года** по электронной почте raivis.paegle@inbox.lv или письменно в WhatsApp по номеру **+371 26438871**.

ПРАВИЛЬНОЕ ВРЕМЯ – ПРЯМО СЕЙЧАС!

Чем раньше жители решаются на замену труб в доме, тем больше денег экономят: работы уже подорожали на 50%, рост цен продолжится

Большая часть многоквартирных домов Латвии нуждается в замене труб водопровода и канализации, об этом нам практически ежедневно напоминают аварийные ситуации с заливом квартир. Эксперты считают, что для жителей выгодней всего заменить отслужившие свое коммуникации прямо сейчас. Это позволит не просто забыть об огромных затратах на аварийный ремонт, но и сэкономить средства дома в будущем.

Дело в том, что работы по замене систем горячего и холодного водоснабжения и канализации в многоквартирных домах постоянно дорожают. Например, в 2020 году установка новых труб стоила жителям примерно на 50 процентов дешевле, чем сейчас, в начале 2023 года.

– Если три года назад замена одного комплекта стояков в среднем обходилась в 500 евро на этаж, то теперь приблизительная стоимость составляет уже 750 евро, – говорит Роберт Шванберг, руководитель компании *Ūdens Rīgai*, которая в числе прочих работ выполняет также замену общедомовых коммуникаций.

Замена комплекта стояков выполняется сразу на всех этажах дома. Следовательно, для девятиэтажки 602-й серии работы по установке только одного комплекта труб за последние годы подорожали на 2250 евро. А если жители проголосуют за одновременную замену всех шести комплектов стояков в подъезде, то сравнительная смета по сравнению с 2020 годом вырастет на 13 500 евро.

Таким образом жители, проголосовавшие за обновление внутренних коммуникаций своего дома два-три года назад, избежали большой переплаты. Если же вы решите организовать работы в 2023 году, ваш дом все равно окажется в выгодном положении. Ведь цены на замену труб водоснабжения и канализации продолжают расти и в будущем. Чем раньше жители запланируют ремонт, тем большую экономию получают в итоге.

– Рост цен связан с тем, что строительство в Латвии развивается, государство вкладывает большие европейские средства в ремонт дорог и другой инфраструктуры, что влияет на стоимость рабочей силы, а значит, и на расценки всех строительных компаний, – предупреждает наш эксперт.

В 2022 году строительный рынок пережил особо резкие колебания, цены пошли вверх, жителям отдельных домов пришлось отложить замену коммуникаций, чтобы накопить в общем фонде недостающие средства.

– В этих условиях мы продолжаем готовить для представителей домов сметы на монтаж стояков водоснабжения и канализации, но указанную в них стоимость работ фиксируем только на четыре месяца, – говорит Роберт Шванберг. – Этого времени достаточно, чтобы владельцы квартир могли проголосовать за замену труб и в случае необходимости найти финансирование, например, оформить заем или заручиться помощью своего домоуправления.

Между прочим, выполнение работ в кредит также сулит жителям экономию. Ведь выплаты по займу составляют 4-5% в год, тогда как сами работы ежегодно дорожают на 10-12%. Откладывать невыгодно!

Но если собственники не готовы обращаться за кредитом или оплачивать работы в рассрочку по договоренности с домоуправлением, они могут планировать постепенную замену труб – по мере создания накоплений.

Еще один вариант – накопить в общем фонде необходимую сумму и заменить сразу все стояки в доме. Однако в таком случае создавать общие накопления нужно с запасом, предупреждает Роберт Шванберг:

– Если вы собираетесь менять стояки в 2024 году, то к смете от 2023 года нужно предусмотреть резерв в сумме около 15% от нынешней стоимости работ.

Собственникам квартир важно знать, как долго прослужат новые трубы и в какой срок потребуется их очередная замена. Руководитель компании *Ūdens Rīgai* пояснил, что сейчас самыми востребованными для многоквартирных домов являются сравнительно недорогие, но долговечные пластиковые трубы. Производитель дает на них гарантию сроком 50 лет, следовательно, при правильной эксплуатации новый ремонт потребует нескоро. **В**

Больше информации о замене труб водоснабжения и канализации можно получить в компании *Ūdens Rīgai*, обратившись к специалистам по электронной почте udensrigai@udensrigai.lv или телефону 25413007. Сайт компании udensrigai.lv.

✓ 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!

Промышленный альпинизм
Герметизация швов

A & A

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

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

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

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

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 *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 *Plāvieki*, 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 20 апреля

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

Факт

В 2023 году домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs* планирует завершить реновацию семи домов в Риге и Гаркальне. Предприятие оказывает помощь в организации утепления как большим, так и маленьким домам. Например, в этом году работы начнутся как в доме по ул. Бривибас, 352, где имеется 64 квартиры, так и в небольших домах по ул. Маскавас, 137 и ул. Локомотивес, 32, в каждом из которых проживает только по 12 семей.

числе от местных властей. Но тут имеется политический аспект:

– Каждый собственник недвижимости в Латвии платит налог на недвижимость, который полностью остается в бюджете самоуправления. Хочу напомнить, что налог на недвижимость в его классическом понимании был впервые введен в Древнем Риме и использовался властями именно для содержания инфраструктуры. Сейчас же деньги, которые местные власти собирают с жителей в виде этого налога, поступают в общий бюджет самоуправления. Позже власти тратят их на любые нужды города. Лично я считаю, что доходы от налога на недвижимость самоуправления должно использовать именно для помощи жителям в реновации и восстановлении жилого фонда. Ведь жители серийных домов, ресурс которых рассчитан всего на 50 лет, годами платят этот налог в казну самоуправления и во многих городах не получают никакой помощи в ответ, – говорит представитель дома по ул. Сению, 1 в Гаркальне.

Как быстро должна окупиться реновация?

О том, как был организован ремонт дома по ул. Сению, 1 в Гаркальне, рассказал Александр Саковский, директор по развитию предприятия *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

– Помимо утепления мы провели в этом доме капитальный ремонт котельной. По сути, мы поставили дому новый котел, что также поможет существенно снизить платежи жителей за отопление.

Но ремонт котельной пришлось вынести за рамки программы повышения энергоэффективности *Altum*. Это связано с особенностями государственной программы, в которой имеются ограничения по максимальной сумме гранта на квадратный метр жилой площади дома.

Здесь требуется пояснение. Государственная программа утепления жилых домов предусматривает очень выгодную для жителей возможность получить от *Altum* невозвратный грант в размере половины стоимости проведенных в доме работ. Но сумма гранта должна соответствовать определенным требованиям.

– С тем, чтобы рассчитать, на какой грант имеют право владельцы квартир, энергоаудитор рассчитывает потенциальную экономию теплотенергии в доме после работ по утеплению – обычно эта экономия составляет 50-55% от изначального потребления тепла, – поясняет представитель *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – Так вот, общая стоимость относящихся к проекту работ не должна превышать той суммы, которую жители сэкономят на тепле в течение следующих 35 лет (по текущему тарифу).

Чем помогает Altum?

Получается, что весь проект реновации, которую жители выполняют при поддержке государства, за следующие 35 лет должен окупиться. Если же совокупные расходы на ремонт и утепление дома превышают размер потенци-

альной экономии, то расходы сверх установленного уже не считаются относящимися к проекту реновации, подчеркивает Саковский:

– Для того, чтобы выполнить ту часть работ, которая не финансировалась из государственной программы повышения энергоэффективности, раньше жителям приходилось брать кредит в банке. Но поскольку получить банковский кредит не всегда просто, то подобные займы на дополнительные ремонтные работы жителям стал предоставлять сам *Altum*.

Сначала размер такого кредита на ремонтные работы в доме не мог превышать 120 евро на квадратный метр, затем правила изменились и теперь любой дом может получить от *Altum* заем на ремонтные работы на сумму не более 400 тысяч на дом. Это уже не грант, а обычный кредит, правда, под довольно выгодные 3,9% годовых.

Получили поддержку домоуправления Rīgas namu apsaimniekotājs

Александр Саковский рассказывает, что жители дома по ул. Сению, 1 решили сразу выполнить все необходимые работы, поэтому полностью затребовали всю доступную им сумму гранта *Altum* по программе энергоэффективности, а также использовали и максимальную сумму по программе займов *Altum* для выполнения ремонтных работ. Но средств на ремонт котельной все равно не хватало.

Тут на помощь пришло домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs*, которое предоставило собственникам квартир возможность выполнить капитальный ремонт котельной в рассрочку. То есть ремонт произведен сейчас, а оплачивать его собственники квартир будут в течение ближайших двух лет.

Почти новый дом

– **Выходит, что после завершения строительных работ жители получают почти новый дом?**

– Да, – отвечает директор по развитию *Rīgas namu apsaimniekotājs*, – ведь в рамках программы реновации будет проведен полный комплекс работ по утеплению чердака, подвала и фасада, строители заменят в доме окна. Также владельцы квартир проголосовали за установку квартирных счетчиков воды с дистанционной передачей показаний.

– **Сколько жители будут платить за ремонт и как долго?**

– Общая плата за работы, выполненные в рамках программы реновации, составит для этого дома 1,95 евро с квадратного метра в месяц, расплачиваться за работы жители будут в течение 15 лет. Также в течение двух лет владельцы квартир будут получать ежемесячные счета за выполненную модернизацию котельной – плата составит 0,85 евро с квадратного метра.

Такие размеры расходов собственники квартир дома по ул. Сению, 1 утвердили на общем собрании. **В**

«ДОМОУПРАВЛЕНИЕ НЕ ВЫДАЕТ ПРОПУСК!»

Житель считает, что соседи нарушили его права, приняв ограничения в правилах пользования стоянкой

Может ли домоуправление запретить жителю ставить рабочую машину под окнами дома? С необычной ситуацией столкнулся наш читатель из Саласпилса.

Молодой мужчина, пожелавший остаться анонимным, пожаловался на действия домоуправления *Tildera nami*, которое отказывается выдавать ему пропуск для стоянки автомобиля на территории дома.

– Я прописан в Саласпилсе в квартире матери, – поясняет мужчина, – и привык без помех пользоваться общедомовой стоянкой. Однако на днях домоуправление *Tildera nami* отказалось выдать мне пропуск. В администрации сказали, что теперь пропуска выдают только на личный транспорт задекларированных в доме лиц.

В домоуправлении требуют, чтобы наш читатель предоставил им техпаспорт на автомобиль, в котором должен быть указан адрес «прописки» автомобиля, совпадающий с адресом декларирования собственника.

– Но я не могу выполнить требование домоуправления, – возмущен мужчина. – Я пользуюсь рабочей машиной, в техпаспорте которой указаны данные моего работодателя. Не понимаю, почему я не могу ставить рабочую машину у дома, и кому какое дело, собственный у меня транспорт или я пользуюсь чужим?

В домоуправлении мужчине пояснили, что за парковку у дома только личного транспорта жильцов проголосовало большинство собственников квартир. Так что домоуправление вроде бы и ни при чем, а только выполняет волю квартировладельцев.

– Но я не верю, что общее собрание собственников имеет право принимать такие решения! – возражает пострадавший жилец. – Это что же, домоуправление и воду у меня в квартире отключит, если за это проголосует простое большинство владельцев квартир?

Тут сразу необходимо отметить, что домоуправление не имеет права отключать воду в отдельной квартире, даже если этого будут требовать все остальные собственники квартир дома. Вода, равно как и отопление, считается обязательной

коммунальной услугой. А вот с автомобильной стоянкой все сложнее.

Юрист Виктория Аузиня утверждает, что согласно Закону о квартирной собственности владельцы квартир большинством голосов могут проголосовать за любой порядок выдачи пропусков на общую автостоянку.

– **Может ли собрание собственников квартир разрешить пользоваться стоянкой только задекларированным в доме лицам или вообще только собственникам квартир?**

– Да, общность собственников квартир может принять любое решение по этому вопросу.

– **В том числе – разрешить ставить у дома только личные машины квартировладельцев, «приписанные» к этому адресу согласно данным техпаспорта?**

– Совершенно верно.

– **Что же делать жителю, который пользуется служебной машиной?**

– Советую ему в первую очередь запросить у домоуправления протокол общего собрания или голосования собственников квартир, к которому он сможет увидеть, как именно было сформулировано общее решение. Если в протоколе видно, что жители проголосовали за то, чтобы ставить машины на общей территории могли только задекларированные жители дома, то домоуправление поступает незаконно, запрещая читателю «Делаем вместе!» парковать у дома служебную машину. Если же жители проголосовали за то, чтобы разрешить парковку именно личному транспорту задекларированных жителей, то домоуправление действует правомочно, требуя от жителя предъявить техпаспорт машины и таким образом подтвердить его права собственности.

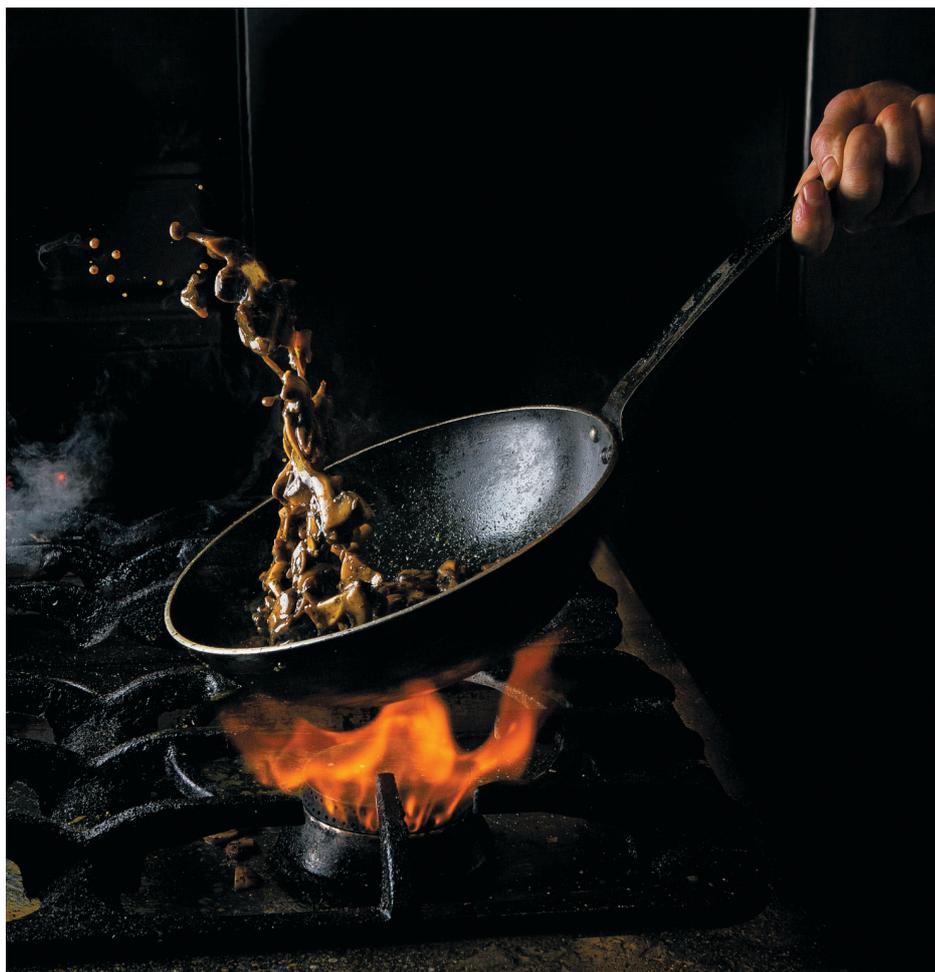
– **Может ли владелец машины оспорить решение общности собственников?**

– Это можно сделать в суде, подав иск в течение трех месяцев с того дня, как человеку стало известно (или должно было стать известным) решение собственников квартир. Однако суд признает недействительным только то общее решение квартировладельцев, которое либо по существу противоречит нормам закона, либо было принято без соблюдения установленной в законе процедуры. **В**



«ЧТО С ГАЗОМ В НАШЕМ РАЙОНЕ?»

Хозяева газовых плит жалуются на повышенное потребление газа и необычный цвет пламени



Илона МИЛЛЕР

Рижане снова жалуются на внезапное «покраснение» обычно синего пламени в конфорках газовых плит. Поводом для дискуссии стала жалоба рижанки Вероники, жительницы дома в Риге по ул. Дзеню, которая поделилась своими опасениями в социальных сетях: «Газ во всех четырех конфорках газовой плиты в первой половине дня горит красноватым цветом, а к вечеру – нормальным, синим. В чем причина?»

А может, это сланцевый газ?

В подтверждение своих слов рижанка Вероника опубликовала фотографию «покрасневшего» газового пламени в своей плите и задала тревожный вопрос: «Что с газом в нашем районе Плявниеки, обычно он голубой, а это что? Кроме того, в 2023 году заметно увеличилось потребление газа. Раньше счет приходил на 2-3 кубометра газа в месяц, теперь – на все 6 кубометров, хотя я пользуюсь плитой, как обычно».

В ответ посыпались самые разные версии: от подозрений, что газ разведен воздухом, до предположений, что в нем содержатся некачественные добавки, которые якобы и дают красноватый цвет. Комментирующие в социальной сети даже предположили, что «это сланцевый американский газ пошел».

Звучали и такие версии: «покраснение» газового пламени могла спровоцировать и слиш-

ком большая влажность в помещении, где стоит плита, или же ее неисправность, из-за чего газ не полностью сгорает и создает риск отравления жителей угарным газом.

Рижанин Илья сообщил, что жильцы дома в Риге на ул. А. Сахарова, в том же микрорайоне Плявниеки получили от компании *GasO* уведомление о проведении газовых работ с 12.00 до 17.00. И в этот промежуток времени служба газа просила владельцев квартир не использовать и даже перекрыть кран подачи газа: «Возможно, визуальное изменение цвета пламени связано как раз с этими профилактическими работами и проверками всей системы?»

Жительница того же микрорайона Тереза Шумицкая рассказывает, что тоже столкнулась с такой ситуацией: «Время от времени в Риге идет проверка газовых счетчиков, и что-то делают. При этом газ отключают с 12.00 до 17.00. У нас в плите тоже оранжевое пламя было после отключения».

«Чайник закипает дольше!»

Участники «газовой» дискуссии также поделились другими своими наблюдениями. Так, пользователь Николай Норд: «С газом действительно что-то не то: если раньше чайник закипал за пару минут, то теперь за 15. Соответственно, и счетчик крутит 15 минут, а не две».

Юлия Гурецка-Федорова соглашается с Николаем: «Сначала думала, что мне просто кажется, будто все на плите как-то слишком долго закипает и варится, но это факт: вчера варка макарон заняла 40 минут».

Алекс Благодарный заверяет: «Это разбавленный воздухом газ. Он имеет красное пламя. И тепла дает гораздо меньше. Его уже не первый год разбавляют. Возможно, сейчас просто увеличили концентрацию». (Правда, эту версию опровергает эксперт газовой отрасли.)

Пользователь Алексей Луговой пишет: «Особенно опасно, если газ начинает гореть красным цветом. Это означает, что угарный газ, который образуется при сгорании топлива, выделяется в сверхбольших количествах. Это чревато отравлением угарным газом, у вас может появиться головная боль, тошнота или головокружение. Кроме того, оксид углерода бесцветен и не пахнет, его выдает только изменение цвета пламени. Ни в коем случае не игнорируйте этот сигнал».

Вероника, которая заметила «покраснение» газа в своей плите, заверяет: «Нет у меня такого – ни головной боли, ни головокружения. Я позвонила в аварийную службу *Latvijas gāze*, там успокоили, что такое возможно. Но с чем это конкретно связано, не пояснили».

Юрий Митрощенко делится своим опытом: «Такое бывает при высокой влажности в квартире. Также если есть аппарат, увлажняющий воздух, при его использовании так бывает».

Янина дала развернутое пояснение: «В обычном состоянии природный и сжиженный газ не имеют ни цвета, ни запаха. А для того, чтобы человек мог почувствовать утечку газа, его дедордируют химическими веществами. А цвет газа может меняться только по таким причинам:

- неправильное количество воздуха в смеси (недостаточное или избыточное);
- загрязненность конфорок;
- неподходящее оборудование;
- некачественный газ.

Красный цвет газа – сигнал того, что в газовой смеси – избыток угарного газа, который накапливается как побочный продукт горения любого топлива. Также причиной может быть неполное сгорание газа».

Интересно, что это не первая жалоба на необычный цвет газа в горелках газовой плиты. Уже 5 февраля на это жаловалась Наталья, жительница рижского района Пурвциемс: «Два дня у нас газ горел красным цветом, сейчас горит синим. Плита совершенно новая. Грешим на

некачественные газовые добавки. Сейчас все нормализовалось. Настоящую причину мы так и не выяснили, в службе газа нам никто толком не пояснил».

Conexus Baltic Grid: «Качество газа проверяют ежедневно»

«МК-Латвия» решила выяснить, в чем причина изменения цвета газа в конфорках с синего на красноватый или оранжевый.

Представитель *Conexus Baltic Grid* Даце Балтабола пояснила, что в Латвии ежедневно непрерывно происходят замеры качества природного газа и до сих пор не было выявлено никаких несоответствий стандарту качества:

– Мы работаем только с юридическими лицами, такими как *Latvijas gāze* или другие газоторговцы, которые уже дальше продают газ другим, в том числе и частным пользователям. Физическим лицам мы природный газ не поставляем, поэтому никаких жалоб на качество газа от жителей мы не получаем. Пользователям следует проверить качество плит, а также выяснить, не проводятся ли какие-то ремонтные работы в их доме. Также пользователи могут обратиться за консультацией в аварийную службу 114.

Эксперт: «Проверьте плиту!»

Инженер Андрис Иговенс, преподаватель учебного центра *GasO*, развенчивает все мифы и слухи:

– Проблема не в газе и его составе, а в самом аппарате, то есть в газовой плите. Обычные простые горелки требуют постоянной подкачки газа, то есть регулярного притока. Если этот приток недостаточный, то пламя становится желтым, что действительно является тревожным сигналом – это говорит о неполном сгорании газа.

– Опасно ли это для жителей?

– Это значит, что в продуктах сгорания содержится угарный газ, что и делает пламя желтым и увеличивает риск отравления пользователей. Таким аппаратом нельзя пользоваться. И вызывать следует не специалиста службы газа, который просто отключит вам подачу газа, а эксперта по оборудованию, которое вы купили для своего пользования – будь то плита или что-то другое. Самое разумное при такой проблеме – выйти на производителя плиты через ее продавца или же напрямую (то есть обратиться в гарантийный ремонт. – Прим. ред.).

– А если пламя приобретает не желтый, а красноватый оттенок?

– Это фактически то же самое. Цвет газового пламени зависит от концентрации содержания угарного газа в продуктах сгорания. Если загрязнение угарным газом незначительно, пламя будет частично синим, частично желтым. А если горелка очень сильно загрязнена, то есть в горелку воздух почти не поступает, то цвет

пламени изменится с синего в сторону желтого, красного или оранжевого.

– Могут ли жильцы сами прочистить свою плиту, чтобы устранить неисправность?

– Если человек знает, что он делает, конечно, это делать можно. Но я бы не советовал заниматься самодеятельностью, если вы не специалист и в таких вопросах не разбираетесь. Лучше обратиться к специалисту по ремонту плит, причем к представителю конкретного производителя, плиту чьей марки вы купили. Обычно в Латвии есть представители предприятий-производителей и у них есть сервисные службы, которые занимаются таким специальным ремонтом. Если пытаться вести ремонтные работы наобум, есть риск допустить ошибку, которая может стать роковой. С газом шутки плохи.

Не хватает воздуха

– То есть изменение цвета пламени газа никак не связано с какими-то примесями или некачественным составом газа?

– Нет, это связано только с недостатком воздуха в процессе горения. Чтобы опровергнуть подозрения жителей на 100 процентов, нужно брать образцы и проводить анализы, но с точностью до 90 процентов я могу сказать, что причина – в недостатке воздуха в горелке. Все зависит от конструкции газовой горелки, но так или иначе, газ при поступлении в горелку плиты, затягивает воздух и частично перемешивается в горелке, в результате пламя приобретает синий оттенок. Если же воздух не поступает в горелку, а добавляется только в самом пламени, то оно по цвету, как у свечки, желтое. Если же воздух частично смешивается в самой горелке, то газ сгорает полностью, и цвет у пламени синеватый. И никакого повода для беспокойства нет.

– Есть ли разумное зерно в предположениях, что газ, который сейчас поступает в плиты, импортируется из США, и его состав или концентрация чем-то отличается от состава привычного нам газа?

– Независимо от вида топлива, будь то щепы, гранулы или нефтяные продукты, если топливо сгорает правильно, пламя не должно быть красным или желтым и тем более с копотью. Это прямое свидетельство того, что сгорание не происходит полностью.

– Могут ли пользователи обращаться за помощью в газовую службу?

– Если клиенты позвонят в службу 114 с жалобой на такие изменения, то специалисты службы газа просто прекроют подачу газа. Они не имеют права вмешиваться и проводить какие-либо ремонты оборудования (плит и прочего). Пользователю впоследствии все равно придется обратиться за консультацией и помощью в ремонт к специалисту по газовым плитам или другому оборудованию. Никак иначе эту опасность не устранить.

– Сам газ может быть с какими-то примесями или добавками?

– На всех этапах поставки, с момента, когда газ поступает в Латвию, он постоянно проверяется. Поэтому, если на каком-то этапе обнаружилось бы какое-то несоответствие качеству, нам бы сразу дали сигнал. На этапе поставки через *Conexus Baltic Grid* специалисты этого предприятия проводят ежедневные замеры. И крайне редко бывают какие-то неполадки.

Объяснения инженера логично объясняют все происходящее в отдельно взятой рижской квартире. Однако пока готовился этот материал, из других районов Риги тоже начали поступать аналогичные жалобы на желтый цвет горения газа. Тревожно. **В**

КТО ДОЛЖЕН УБИРАТЬ ТЕРРИТОРИЮ?



«Наш многоквартирный дом стоит на хозяйской земле земельного барона. В доме четыре квартиры. Аренда земли в год для владельца каждой квартиры обходится в 240 евро. Мы ушли из домоуправления, дом обслуживает себя сам. Кто должен убирать прилегающую к дому территорию, если дворника у нас нет? Надо ли было нам перезаключать договор на аренду земли, когда мы ушли от домоуправления? И если мы договор не перезаключили, то остается ли старый договор в силе?» Марите

Отвечает Денис Горба, юрист Латвийского комитета по правам человека (специализация – арендные споры, коммунальные проблемы и обслуживание жилья, социальные вопросы, наследование, развод и алименты):

– Каждое самоуправление принимает свои обязательные правила в отношении уборки территории. Например, в столице есть обязательные правила № 146 «Об уходе за территориями и строениями».

В отношении домов, которые стоят на хозяйской земле, правила определяют, что за содержание территории отвечает собственник

расположенного на ней дома. Конечно, бывают отдельные случаи, когда за уборку хозяйской земли отвечает сам собственник земли. Но тогда это должно быть указано в договоре аренды земли. Если в договоре нет такого пункта, то обеспечивать уборку территории должны сами собственники квартир, а правильнее сказать – выбранный ими управляющий.

Что касается второго вопроса, то при смене управляющего в доме старый договор аренды земли остается в силе. Пересмотреть его можно только по соглашению обеих сторон: собственников квартир и хозяина земли. **В**

«ПОЖАЛЕЙТЕ КОТИКОВ!»



«Благодарю коллектив «Делаем вместе!» за интересную газету! Я выписала ее на 2023 год на Латвийской почте, и теперь каждый номер приносят мне на дом.»

В январском выпуске «Делаем вместе!» я прочитала статью «Помогите кошкам нашего дома» о действиях домоуправа, заколотившего подвальные окошки в доме по ул. Круму, 9 в Риге. Неравнодушные жители этого дома рассказали журналистам, что очень переживают за судьбу кошек, которые раньше жили в подвале.

Я понимаю, что мое письмо мало что изменит. Но все-таки хочу рассказать, что в нашем доме в Илгюциемсе управляющий также распорядился закрыть подвальное окно. Мы очень просили так не поступать, ведь в подвале уже несколько лет жил породистый и аккуратный котик, которого подкармливали жители. Но мастера домоуправления ничего не захотели слышать и в самые холодные дни февраля просто забили кошачий лаз фанеркой.

Наш котик остался на улице, совершенно растерянный. Он несколько дней безропотно сидел под снегопадом и ждал помощи от людей. Но что мы, жители, могли сделать, если у нас самих нет доступа к подвальным помещениям?

Теперь котик обитает на мусорной площадке у дома, и ему очень нелегко живется. Я прошу мэра Риги Мартиньша Стакиса дать распоряжение домоуправам, чтобы они по просьбам жителей оставляли для бездомных животных хотя бы маленькие лазы в подвал!» Т. Кирсе. **В**



КУДА ПРОПАЛА СКИДКА?



«В середине февраля Управление доходами самоуправления Рижской думы прислало квитанцию по оплате налога на недвижимость в 2023 году. У нас двое несовершеннолетних детей, так что по правилам Рижской думы мы всегда получали 70-процентную скидку по налогу на недвижимость. Но в этом году мы просто в шоке – сумма насчитанного налога в четыре раза больше, чем в 2022 году! Что происходит?» Семья Бойко

В Управлении доходов самоуправления пояснили, что впредь для получения назначенных Думой льгот по налогу на недвижимость собственник жилья должен сообщить управлению адрес своей электронной почты, по которому ему можно будет высылать налоговые квитанции.

Если вы не успели это сделать, то, действительно, получили квитанцию по налогу без обычной скидки. Но отчаиваться рано: 2023 год является переходным, поэтому скидку все еще можно затребовать. Для этого необходимо в срок до 15 декабря 2023 года сообщить Управлению доходами самоуправления электронный адрес для связи с вами.

Сделать это довольно просто, потребуется только интернет и компьютер (или смартфон).

Шаг первый. Зайдите на портал *eriga.lv*.

Шаг второй. Найдите строку меню *Nekustamā īpašuma nodoklis* («Налог на недвижимость») и нажмите на него.

Шаг третий. Пройдите предложенную вам авторизацию через портал *latvija.lv* (для этого вам потребуется использовать интернет-банк).

Шаг четвертый. Снова найдите строку меню *Nekustamā īpašuma nodoklis* («Налог на недвижимость») и нажмите на нее.

Шаг пятый. Найдите строку меню *E-dokumentu iesniegums* («Подача электронного документа»).

Шаг шестой. В открывшемся окне нажмите на строку *Pieteikšanās elektroniskajai korespondences (maksāšanas paziņojumi, lēmumi, atgādinājumi par apmaksas termiņa tuvošanos u.c.) saņemšanai* («Заявление на получение электронной корреспонденции, платежных сообщений, решений, напоминаний о сроках оплаты и т.п.»).

Шаг седьмой. Введите адрес электронной почты, на который желаете получать налоговые сообщения.

Важно помнить, что пенсионеры, лица с I и II группой инвалидности, малообеспеченные и малоимущие, ликвидаторы аварии на ЧАЭС, а также репрессированные лица не обязаны регистрировать электронный адрес для получения скидки по налогу.

Если вы относитесь к одной из перечисленных категорий и все-таки получили налоговую квитанцию без привычной льготы, то вам следует обратиться в Управление доходами самоуправления и затребовать скидку.

Телефон Управления доходами самоуправления (для вопросов и записи на очную консультацию) – **80000850**. **В**

НЕХОРОШАЯ КВАРТИРА

Хозяин умер, домоуправление продолжает присылать ему счета, за жилищем копится долг: как поступать, если такое происходит в вашем доме?

Лиене ВАРГА

Что делать с квартирой, если после смерти владельца на нее не претендует никто из родственников? Сколько лет такая квартира может простоять пустой? Как быстро ее передают в таких случаях государству и потом самоуправлению, чтобы оно могло выделить ее семье по квартирной очереди? Неприятная история в Риге заставила нас заняться поисками ответов на эти важные вопросы.

«Что за бардак происходит с пустующим жильем?»

На днях редакция получила полное отчаяния письмо от жильцов рижского дома по ул. Саласпилс: «Посоветуйте, что делать! В нашем доме уже пять лет пустует квартира. Жившая в ней бабушка умерла, никаких родственников после себя, судя по всему, не оставила, поскольку и сама она была из детдома. Домоуправление еще два года присылало квартирные счета на имя покойной владелицы, почтовый ящик был забит».

Потом, по словам жителей дома, домоуправление перестало требовать оплату квартиры от бывшей владелицы. Но к тому времени в пустующей квартире появились другие проблемы.

«Бабушка собирала в своем жилище разный хлам, теперь из пустой квартиры по всему дому ползут клопы и тараканы, – пишут жильцы. – Мы уже пять лет каждый месяц обращаемся в разные инстанции, ходим по кабинетам, знаем всех чиновников в лицо. Везде нам отвечают: «Разберемся!», но воз и ныне там».

По словам авторов письма, максимум, чего удалось им добиться, это дезинсекция помещений общего пользования:

«В дом пришли специалисты, побрызгали возле злополучной квартиры средствами от насекомых и ушли со словами, что в саму квартиру им входить нельзя».

Разумеется, жильцы дома недоумевают: «В Риге имеется очередь на муниципальное жилье, а тут шестой год пустует квартира. Как же так? Что вообще это за бардак в Латгальском предместье, если дворники говорят, что в каждом доме годами пустуют по две-три квартиры? Кто нам может помочь? Посоветуйте, а то мы сами не знаем, куда еще обращаться».

Цифра

Сколько жителей Риги сегодня ждут квартиры от самоуправления? По информации жилищного управления Департамента жилья и среды Рижской думы, на 1 декабря 2021 года было зарегистрировано 2186 таких семей.

«Вопрос должно решать домоуправление!»

Мы обратились за разъяснениями в Рижскую думу и муниципальную компанию Rīgas

nami pārvaldnieks, которая обслуживает дом.

В самоуправлении нам сообщили, что, по информации из государственной базы данных недвижимого имущества NEKIP, владелицей квартиры до сих пор числится умершее в 2017 году лицо. Право собственности покойной на квартиру было зарегистрировано в Государственном кадастровом регистре недвижимости. В Земельную книгу пожилая женщина свое право собственности на квартиру не занесла.

Как объяснила главный специалист-эксперт Управления по хозяйственному обслуживанию Департамента жилья и окружающей среды Инга Деглава, если собственник квартиры умер и не вносит платежи за квартиру, то проблему должно решать домоуправление.

Для этого управляющий (или любое другое заинтересованное лицо) может затребовать в Совете присяжных нотариусов Латвии справку из регистра наследств о том, начато ли дело о наследстве умершего лица.

– И что происходит, если дело о наследстве начато?

– В этом случае считается, что наследник есть и принял наследство. Даже если этот человек еще не зарегистрировал унаследованную квартиру на свое имя в Земельной книге и не получил удостоверение о наследстве, управдом уже может требовать от него оплаты коммунальных счетов. Если наследник не платит, то управдом уже на этом этапе имеет право подать на него в суд с целью взыскать долг за квартиру.

– Что делать, если долг накопился за квартирой еще при жизни бабушки?

– Принимая наследство, наследник принимает и все долговые обязательства покойного.

Если наследники не объявляются

– Жители дома по ул. Саласпилс рассказывают, что у их соседки наследников не было, да и умерла она уже шесть лет назад. Кто будет хозяином этой квартиры?

– Если наследники не объявились и за квартиру никто не платит, управляющий должен обратиться к нотариусу с заявлением об открытии наследства. После этого управляющий сможет подать нотариусу заявление о долговых обязательствах, связанных с этим наследством. Если наследники так и не появятся, то квартира становится бесхозным имуществом и отходит государству.

Если управляющий все сделал правильно и заявил о долге прежнего владельца, то государ-



ство или самоуправление как новый собственник квартиры должно будет этот долг оплатить.

Если управляющий не заявил о долге, то новый собственник бесхозной квартиры в лице Госагентства приватизации обязан оплачивать только новые квартирные счета, выставленные управляющим с того дня, когда государство переняло эту недвижимость. Получается, что предыдущий долг управляющий должен списать, как невозвратный.

Если государство передает эту квартиру самоуправлению, чтобы оно могло сдавать ее людям, зарегистрированным в квартирной очереди, то именно самоуправление должно будет оплатить все счета, которые управляющий выставлял со дня, когда квартира перешла к государству.

– А самоуправление может отказаться перенять квартиру, если она совсем в плохом состоянии?

– Перед тем, как согласиться перенять собственность, самоуправление предварительно оценивает имеющуюся о ней информацию, в том числе площадь, степень благоустроенности и отягощения, занесенные в Земельную книгу.

Могут ли соседи узнать, кто наследник?

Однако домоуправление не всегда своевременно узнает о смерти владельца квартиры. Да и процесс перенятия пустой квартиры государством и самоуправлением может сильно затянуться. Видимо, это и произошло в доме по ул. Саласпилс.

Остальные жители стали заложниками ситуации. Мы обратились в Совет присяжных нотариусов, чтобы узнать, могут ли соседи покойной женщины узнать, кто сейчас отвечает за квартиру, и обратиться к нему с просьбой вывести клопов и тараканов.

– Советую соседям написать письменное заявление в домоуправление с просьбой принять меры, – говорит представитель Совета при-

сяжных нотариусов Латвии Вия Пизича. – При чем обращаться к управляющему нужно именно письменно, ведь у устных жалоб и жалоб по телефону гораздо меньший вес.

– Почему может случиться так, что спустя шесть лет после смерти женщины квартира все еще не перенята государством или самоуправлением?

– Такое может быть, если дело о наследстве так и не было начато. Сделать это могут кредиторы покойной. В данной ситуации это домоуправление, которое годами не получает квартплату, а также Рижская дума, которая не получает от покойной налог на недвижимость.

– Как соседи могут узнать, начато ли дело о наследстве и сдвинулось ли оно с места?

– Узнать это может любое лицо, обратившись в Совет присяжных нотариусов Латвии (info@latvijasnotars.lv). Плата за устную информацию из регистра о наследстве составляет 4,27 евро. Для этого надо знать адрес квартиры, имя, фамилию и персональный код умершего владельца. Если дело о наследстве начато, то домоуправление с разрешения Совета присяжных нотариусов Латвии может получить сведения о наследниках и обратиться к ним для решения вопроса с тараканами.

– А если окажется, что дело не начато?

– В таком случае домоуправление как кредитор может обратиться к любому присяжному нотариусу, чтобы начать дело о наследстве и объявить об открытии наследства. Если наследники не объявятся, собственность вскоре перейдет к государству. Соответственно, будет возможность решить ситуацию.

«Перенять квартиру не так-то просто!»

Как объясняет представитель домоуправления Rīgas nami pārvaldnieks Уна Греневица, у злополучной квартиры действительно нет нового собственника.

«МНЕ ПРИПИСАЛИ МУСОР ВСЕГО ДОМА!»

Марина МАТРОНИНА

В январе рижанка Нина получила очень неприятный счет от домоуправления. За квартиру площадью 15,2 квадратных метра пожилой женщине следовало заплатить 355,37 евро. Присмотревшись, Нина обомлела: большую часть счета составляла плата за вывоз крупногабаритного мусора. «Мне приписали мусор всего дома, – возмущена пенсионерка, – где тут закон и справедливость?»

Нина рассказывает, что в начале 2000-х переехала в квартиру без удобств в районе улицы Бривибас в Риге. Напротив этой квартиры находятся помещения общего пользования – попросту говоря, кладовка.

– На момент моего заселения эта кладовка уже была заполнена разным мусором: сломанной мебелью и другими вещами, которые туда натаскали другие жители, – утверждает рижанка.

Время шло, в квартире Нины проживал то ее сын, то знакомый. Первый звонок прозвучал несколько месяцев назад, когда представители домоуправления обратились к семье Нины с предупреждением о вывозе крупногабаритного мусора: «Даем вам две недели, чтобы убрать вещи, остальное отправится на свалку».

– В этой кладовке действительно стояли кое-какие наши старые вещи, – признается Нина, – они были упакованы в несколько картонных ящиков из-под бананов.

Семья не стала убирать эти ящики и очень скоро работники домоуправления выкинули их вместе с другими сломанными и негодными вещами, которыми была забита кладовка. Нина согласна с тем, что вывоз крупногабаритного мусора – это дополнительная услуга, за которую следует платить. Но не понимает, почему в январе 2022 года домоуправление выставило счет за вывоз мусора только ей одной.

– Счет за мусор получился огромным – 293 евро, – жалуется женщина. – А когда я стала задавать в домоуправлении вопросы, почему должна оплачивать мусор вместо остальных жильцов, мне ответили, что квитанцию мне выставили «по распоряжению старшей по дому».

Нине предложили написать заявление с указанием, какую часть вывезенного мусора она признает за собой. Женщина так и сделала, потребовав, чтобы плата за вывоз мусора была разделена поровну между всеми собственниками квартир.

Но в феврале в квартирной квитанции она не увидела обещанного перерасчета. Теперь Нина готова отправляться в суд.

– В полиции я уже побывала, – говорит она, – там сказали, что происходящее со мной – это чистой воды произвол.

Как защищаться, если одного жителя принуждают оплатить вывоз крупногабаритного мусора за весь дом? Ситуацию комментирует юрист Виктория Аузиня.

– Какими доказательствами против собственника квартиры должно заручиться домоуправление, чтобы приписать весь мусор ему одному?

– Если дело дойдет до суда, то достаточным доказательством будет, например, акт старшего по дому и дворника.

– Но дворник – это работник домоуправления, а старший по дому может иметь личный интерес в том, чтобы плату за мусор возложили на конкретную квартиру!

– Это так, поэтому шансы каждой стороны доказать свою правоту в суде примерно равны. Но если житель сталкивается с явно несправедливыми счетами, он в первую очередь должен активно сопротивляться, это увеличивает его шансы на победу.

– Что следует сделать Нине?

– Она должна написать заявление в домоуправление, в котором укажет, что полностью не согласна с начислением платы за вывоз мусора. Заявление можно написать на русском языке, если домоуправление это позволяет, но лучше сделать на латышском языке. Заявление следует составить в двух экземплярах с тем, чтобы один экземпляр с печатью домоуправления оставить себе (это свидетельствует о том, что заявление принято. – Прим. ред.).

– Насколько законно было решение домоуправления организовать дорогостоящий вывоз крупногабаритного мусора по требованию старшего по дому?

– Это зависит от того, какие полномочия старший по дому получил от остальных собственников квартир. Если квартировладельцы большинством голосов уполномочили такого человека вместо них принимать решение об организации и финансировании таких работ, то все произошло законно. Если же у старшего по дому таких полномочий нет, то решение о вывозе мусора из помещений общего пользования следовало принимать общим голосованием собственников квартир.

– Предположим, домоуправление в интересах большинства собственников продолжит настаивать, чтобы весь счет оплатила Нина. Что дальше ей делать?

– Советую Нине обратиться в полицию с заявлением о краже ее вещей из помещений общего пользования. При этом она должна составить для полиции опись пропавших вещей с указанием их стоимости; эту опись затем можно будет использовать в суде с целью доказать незаконность вывоза мусора и несправедливость начисленной платы. Ведь по заявлению в полицию будет видно, что пропавших вещей у Нины немного и их вывоз не мог стоить почти 300 евро. Это выведет спор между собственницей квартиры и домоуправлением на новый уровень.

– Чаще случается наоборот: один человек подкидывает мусор, а все жители дома расплачиваются за его вывоз. Как правильно действовать, чтобы счет оплатил хозяин вещей?

– Свидетели могут составить акт о том, что видели, как такой человек выбрасывает крупногабаритные вещи на общую площадку. Затем жители могут обратиться с этим актом в домоуправление. Но каждый такой случай имеет свои нюансы и доказать вину человека не так-то легко.

Впрочем, у меня на памяти есть пример жильцов жилищного кооператива *Lāčplēsis* в Риге. Однажды вечером хозяйка одной из квартир увидела человека, который выбрасывал автомобильные шины в общий мусорный контейнер на проспекте Курземес. Женщина запомнила, какие наклейки имелись на машине нарушителя, по этим наклейкам удалось идентифицировать компанию, владевшую автомобилем. Жилищный кооператив обратился в эту фирму с претензией. Интересно, что предприятие не стало отрицать вину своего сотрудника, выкинувшего шины в неположенном месте, и оплатило счет за их вывоз. **В**

– С конца 2017 года мы не получаем от владельца этой квартиры оплату счетов за коммунальные услуги и аренду земли под домом. Наследники не дали о себе знать, поэтому предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks*, являясь кредитором покойной владелицы квартиры, уже обратилось к присяжному нотариусу с просьбой установить попечительство над наследством и открыть дело о наследстве.

– Почему дело так затянулось?

– Перенятие квартиры – непростой процесс, для этого требуется много времени. Конечно, за эти годы общий долг дома из-за неоплаченных счетов вырос.

– А вины домоуправления тут нет?

– Обычно такие трудности возникают, если у человека нет наследника. Если домоуправление не получило информации о смерти наследодателя, то не может и обратиться к нотариусу.

– Часто ли у вас бывает, чтобы квартира вот так вот пустовала пять лет подряд?

– Да, в практике бывают случаи, когда для решения вопроса об имуществе покойного требуется длительный период.

Войти можно на основании постановления правоохранительных органов

– Куда вы посоветуете обратиться соседям этой бабушки? Как справиться с антисанитарной ситуацией, на которую жалуются соседи?

– По закону мы можем войти в квартиру только с разрешения ее собственника. Если такое разрешение получить невозможно, то проникнуть в жилище можно на основании постановления правоохранительных органов.

В Инспекции здравоохранения подтвердили, что тоже не могут попасть в проблемную квартиру с проверкой.

– Мы часто получаем от жителей жалобы на антисанитарные условия в отдельных квартирах, от которых страдает весь дом, – рассказывает врач-гигиенист Инспекции здравоохранения Илга Глуховска. – Единственное, что мы можем сделать – это дать распоряжение домоуправлению, чтобы оно провело дезинсекцию в помещениях общего пользования. Потом мы можем проверить, выполнил ли управляющий это требование.

– Какую еще помощь можно получить от инспекции?

– Наши инспекторы могут составить акт о том, что в определенной квартире антисанитарные условия. Дело в том, что у владельца жилья есть обязанность содержать свою квартиру в соответствии с санитарно-гигиеническими нормами. За нарушение этих норм мы можем выписать собственнику штраф в размере до 200 евро.

– Чем это поможет, если владелец проблемной квартиры не может или не хочет наводить в ней порядок?

– В таком случае домоуправление или жильцы, основываясь на полученном от нас акте, могут подать в суд на владельцев квартиры, не соблюдающих нормы гигиены, требуя выселения из квартиры или ее отчуждения.

– Получается, если из квартиры воняет, оттуда ползут тараканы, то выселить из нее можно не только арендатора, но и собственника?

– Да, Закон о квартирной собственности определяет: если собственник квартиры своими действиями вредит общей собственности, среде и здоровью соседей, то его можно через суд лишить права собственности. **В**



«ХОТИМ ВСЕ ЗНАТЬ ПРО СВОЙ ДОМ!»

С 1 марта управляющие обязаны вести домовые дела в электронном виде, чтобы они были удобно доступны всем собственникам квартир: почему такое не происходит?

А. ШЕВЧЕНКО

Этой весной в сфере управления жилыми домами случилась небольшая революция. Все управляющие Латвии с 1 марта обязаны перейти на ведение домовых дел в электронной среде. По идее, теперь главные сведения о каждом доме должны быть удобно доступны каждому собственнику квартиры, имеющему возможность следить за ними в интернете. Но в действительности все сложнее...

Управляющие не торопятся

В Законе об управлении жилыми домами, статья 8-я, четко сказано: каждый управдом обязан начать ведение электронных домовых дел в Системе строительной информации (BIS) уже к 28 февраля 2023 года.

– Однако по последним данным на конец января 2023 года в BIS активированы домовые дела только для 4700 многоквартирных жилых домов Латвии, – рассказывает Ивета Путне, руководитель отдела регистра Системы строительной информации. – Это лишь десятая часть всех жилых домов страны.

Почему же управляющие не спешат выкладывать документы о домах в интернет, где они были бы удобно доступны каждому владельцу квартиры? Неужели им есть, что скрывать?

Нет, причина промедления, скорее всего, в другом. Домууправления просто еще не освоились с Системой строительной информации, особенно тяжело приходится частным управляющим, обществам собственников и кооперативам. А наказание за то, что они не ведут домовые дела в электронном виде, пока не предусмотрено. Зачем же спешить?

Как начать пользоваться?

Тем временем Система строительной информации, доступная каждому жителю по адресу bis.gov.lv, может намного облегчить участие собственников квартир в обслуживании собственного дома. Ивета Путне подробнее рассказала, как все работает.

– Начать нужно с того, что, согласно закону, информация из домового дела должна быть доступна всем собственникам квартир, права собственности которых зарегистрированы в земельной книге, – говорит эксперт.

Если документы выложены в системе BIS, то владельцы квартир могут рассматривать их в любое удобное время, и это большой плюс.

Информация из домовых дел становится доступной пользователям BIS после обычной в таких случаях авторизации (подтвердить свою личность можно с помощью системы электронной подписи или интернет-банка). Конечно, каждый собственник квартиры может просматривать сведения только о своем доме, информация о соседних домах для него закрыта.

Для того, чтобы начать просмотр домового дела, собственнику квартиры достаточно зайти по ссылке bis.gov.lv и проследовать в раздел *Būvju ekspluatācija* («Эксплуатация зданий»), подраздел *Māju lietas* («Домовые дела»).

– Если человеку принадлежат несколько квартир, то на портале в разделе *Īpašnieka lietas* («Дела собственника») доступны несколько домовых дел – по одному на каждый адрес, – поясняет Ивета Путне.

Все документы – и «бумажные», и электронные – нужно вносить в BIS

С 1 марта 2023 года управляющий обязан помещать все документы по дому именно в электронную систему BIS.

– Понятно, что многих управляющих и владельцев квартир волнует вопрос, неужели и документы сейчас должны оформляться только электронно, – комментирует Ивета Путне. – Но в 8-й статье Закона об управлении жилыми домами говорится, что в домовое дело можно включать как документы, подготовленные в обычном бумажном формате, так и электронные документы, которые уже изначально будут подготовлены в BIS.

Важно!

Каждый управляющий может сам решать, вносить ли в BIS документы из «бумажной» домовой книги, подготовленные до 1 марта 2023 года.

«Хочу напомнить, что в каждом доме обязательно должно быть свое домовое дело. Это определяет Закон об управлении жилыми домами, статья 8-я. Эта статья определяет, какие документы обязательно должны быть внесены в электронную домовую книгу. По сути, это те же документы, которые раньше должны были храниться в «бумажной» домовой книге».

Ивета Путне, представитель Государственного бюро строительного контроля



Прямо в системе BIS можно электронно подготавливать протоколы обследования дома, составлять планы на управление домом, дополнять сведения об объеме накопленных жителями средств, проводить опросы владельцев квартир, готовить протоколы с решениями общего собрания или опроса.

Но, как уже было сказано, к домовой книге в BIS можно присоединять и документы, подготовленные вне системы, напоминает Ивета Путне.

– Например, это договора на управление домом, протоколы общих собраний или опросов, состоявшихся очно, а не в электронной системе. Кроме того, в домовой книге жителям будут доступны документы не только от управляющего, но и из других регистров BIS (например, энергосертификат дома).

Что можно узнать из BIS?

Если управляющий перенес домовое дело в систему BIS, то любой владелец квартиры, зарегистрировавшись в системе, может получить информацию из следующих разделов:

- Управляющий
- Собственники
- Счетчики (здесь размещаются показания общедомовых счетчиков)
- Расходы на управление
- Отчеты о доходах и расходах
- Сообщения
- Общие собрания
- Опросы
- Журнал регистрации обследований
- Ремонтные работы
- Документы
- Полномочия и делегирования.
- Решения.

Владельцы квартир могут пополнять и активно использовать несколько разделов системы, утверждает Ивета Путне:

– Например, любой владелец квартиры в системе может внести или исправить свою контактную информацию. При этом остальные вла-

дельцы квартиры увидят только имя и фамилию своих соседей, то есть не смогут получить ваши личные данные или контакты.

Также владельцы квартир могут самостоятельно занести в домовое дело письменную доверенность, при помощи которой они поручают другому человеку представлять свои права, например, во время общих собраний, или разрешают ему доступ к информации из домового дела в BIS.

Для того, чтобы создать доверенность, нужно зайти в раздел *Mani dati* («Мои данные»), открыть раздел *Pilnvaras/Deleģējumi* («Доверенности/Делегирование») и выбрать вид доверенности – *Ekspluatācijas pilnvaras/deleģējumi* («Эксплуатационные доверенности/делегирование»). Далее в нижней части окна нужно выбрать строку *Jauna īpašnieka pārstāvēšanas tiesību pilnvara* («Новая доверенность на право представлять собственника»). Именно такая доверенность позволит другому человеку, как частному, так и юридическому лицу, представлять вас в вопросах управления домом.

Кстати

Доверенность можно выдать только на определенный срок или только для представления ваших прав во время конкретного собрания. Например, если в доме планируется собрание по вопросу замены крыши, то жена может выдать доверенность на участие в собрании своему мужу, который хорошо разбирается в строительных вопросах.

Управляющий должен помочь с оформлением доверенности

– Если у человека нет технической возможности самому создать доверенность в BIS, то он

ГЛАВНОЕ О ДОМОВОМ ДЕЛЕ ИЗ ЗАКОНА ОБ УПРАВЛЕНИИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

имеет право обратиться за помощью к управляющему, который и должен создать и внести доверенность в электронную систему, – напоминает представитель Государственного бюро строительного контроля.

Также любой собственник квартиры может вносить изменения в такие разделы электронной домовой книги, как «Опросы» и «Общие собрания», причем независимо от того, есть у дома управляющий или нет.

– В разделах «Опросы» и «Общие собрания» есть зеленые кнопки, при помощи которых собственники могут присоединить сведения об инициированном ими опросе или запланированном в доме общем собрании. Это первый шаг для того, чтобы организовать в доме принятие общих решений, – говорит Ивета Путне.

Далее активистам потребует внести в *BIS* описание собрания или опроса, а также сформулировать вопросы для анкетирования (допустимы варианты ответа «да» или «нет»).

– После того, как вы заполните все формы, остальные собственники квартир вашего дома получат об этом информацию в системе. Далее каждый из них может проголосовать прямо в *BIS* и даже сделать это заранее, так сказать, отдав свой голос на хранение, а также прокомментировать свое решение. А сама система затем считает голоса и создаст электронный протокол с результатами голосования.

Если же общее собрание организовано вне системы *BIS*, то в систему нужно внести все связанные с этим документы, то есть документы об организации собрания или опроса и протокол с принятым решением.

Домовое дело уже готово!

В принципе, в *BIS* уже имеются домовые дела обо всех многоквартирных домах Латвии, напоминает Ивета Путне:

– Даже если управляющий еще не активизировал дело и не начал его заполнять, то собственники квартир по адресу bis.gov.lv уже могут увидеть основную информацию о своем доме, которая уже собрана в государственных регистрах. Скажем, если вы хотите создать общество собственников, то из домового дела уже сейчас узнаете имена и фамилии владельцев других квартир в вашем доме (тех, кто занесли свои права собственности в земельную книгу).

Как действовать, если нужна консультация?

Многими домами в Латвии управляют общества собственников квартир. Для того, чтобы они получили доступ к *BIS* в качестве управляющих, они должны иметь договор на управление домом и зарегистрироваться в Регистре управляющих.

Часто возникает вопрос: обязан ли представитель общества собственников квартир, управляющего домом, иметь специальную квалификацию третьей степени в вопросах управления?

– Если жилая площадь дома не превышает 1500 квадратных метров, то обществу не нужен работник соответствующей квалификации в вопросах управления. Если же дом имеет большую площадь, то работник-профессионал потребует, – поясняет эксперт.

Если вы управляете домом и хотите начать пользоваться *BIS* для ведения домового дела, но не знаете, с чего начать, то в Государственном бюро строительной информации обещают помочь. Обратиться к консультантам можно по телефону **62004010**, а также по электронной почте parvaldnieki@bvkb.gov.lv. **В**

Статья 8. Домовое дело

(1) Домовое дело должно быть оформлено на каждый многоквартирный жилой дом.

(2) Ведением домового дела занимается собственник жилого дома, если он не уполномочил для этого другое лицо (в дальнейшем – ведущий домового дела).

(3) Ведущий домового дела включает в домовое дело следующие документы или информацию:

- 1) решения собственников жилых домов;
- 2) договор управления жилым домом или договор взаимных полномочий между собственниками квартир об управлении жилым домом;
- 3) доверенности собственников жилого дома на управление жилым домом;
- 4) договоры, применимые к деятельности по управлению жилым домом;
- 5) документы, связанные с планированием и организацией работы по управлению жилым домом:

- а) планы работ по управлению,
 - б) сметы,
 - в) отчеты о фактических доходах и расходах,
 - г) сведения о сумме накопленных средств,
 - д) акты о проведении работ по техническому обслуживанию.
- б) сведения об обследовании жилого дома и прилегающего к нему земельного участка, а

также оборудования и инженерных сетей жилым домом;

7) данные о верификации общедомовых и квартирных счетчиков, а также их показания, если только они не считаются дистанционно и если у собственников нет договора прямых платежей с поставщиком услуг;

8) план земельного участка, прилегающего к жилому дому;

9) прочие документы или сведения, помещаемые в домовое дело по решению собственников квартир или по усмотрению ведущего домового дела.

(4) Документы в домовом деле оформляются в виде бумажного или электронного документа, а в случаях, предусмотренных частью пятой настоящей статьи, в форме электронного документа в *BIS*.

(5) В *BIS* готовятся следующие документы домового дела:

- 1) решения, принятые на общем собрании собственников квартир или во время опроса;
- 2) доверенности от собственников квартир по вопросам управления жилым домом;
- 3) сведения, упомянутые в подпунктах «а» и «г» 5-го пункта третьей части данной статьи;
- 4) сведения, указанные в пункте 6-м части третьей настоящей статьи.

(6) Ведущий домового дела добавляет в *BIS* следующую информацию, электронные документы или их производные:

1) решения собственников жилого дома, если они оформлены не в *BIS*;

2) договор управления жилым домом или взаимное соглашение собственников квартир об управлении жилым домом;

3) выданные собственниками жилого дома доверенности на управление жилым домом, если собственник жилого дома не подготовил их в *BIS*;

4) документы, указанные в подпунктах «б», «в» и «д» пункта 5-го части третьей настоящей статьи.

(7) Ведущий домового дела может добавить в *BIS* информацию, указанную в пункте 7-м части третьей настоящей статьи, о верификации общедомовых счетчиков, а также данные о потреблении, если они не считаются дистанционно.

(8) Другую информацию, необходимую для управления жилым домом, которая основана на технической документации, такую, как, например: строительные проекты, энергетический паспорт или временный энергосертификат дома и их приложения, заключения технического обследования дома, ведущий домового дела получает с использованием функционала *BIS*.

(9) Если настоящим законом не установлено иное, собственник жилого дома или ведущий домового дела для подписания информации использует особое средство электронной подписи, доступное в электронном сервисе *BIS*. Это нужно, если информация уже не подписана защищенной электронной подписью. Также собственник квартиры или ведущий домового дела может совершать иные действия в *BIS*, в том числе – подтверждать соответствие данных оригиналу документа.

(10) Документы, подписанные в *BIS*, имеют такую же силу, как подписанный вручную документ или электронный документ, подписанный надежной электронной подписью. **В**

Документы в домовом деле оформляются в виде бумажного или электронного документа...

...а в случаях, предусмотренных частью пятой настоящей статьи, в форме электронного документа в *BIS*.



«ЭТО ВСЕ РАВНО, ЧТО ОБРЕСТИ СВОБОДУ!»

Жители Риги активно перенимают права управления своими домами: большая половина уже снята с баланса самоуправления

Илона МИЛЛЕР

Рижане все чаще принимают решение о создании обществ собственников квартир и перенятии прав управления своим домом. Согласно статистике, около 60 процентов жилых домов столицы уже сняты с баланса самоуправления, а значит, все важные решения в них принимают сами жильцы. Не пора ли и вашему дому задуматься о свободе?

Янис обратился в редакцию с просьбой: «Помогите нам, хозяевам квартир, разобраться в жизненно важном вопросе. Вокруг говорят, что в каждом доме жители должны создать общество собственников квартир или выбрать уполномоченное лицо, а затем перенять дом у Рижской думы. Что такое перенятие дома? И что вообще происходит, когда жители перенимают дом?»

■ ■ ■

Рассказывает **Кристине Розенберга**, представитель ассоциации обществ квартирных собственников *Mājoklis*:

– Для владельцев квартир перенять право управления домом у самоуправления – это все равно, что полностью перенять власть в своем доме и наконец-то обрести свободу.

Впервые о «перенятии права управления» в Латвии заговорили в 1990-е годы, когда в стране началась приватизация. Напомним, что в то время все жители были не хозяевами, а лишь нанимателями своих квартир. Но затем они получили от государства сертификаты, с помощью которых можно было приватизировать жилплощадь.

Параллельно был принят Закон о приватизации домов государства и самоуправления, в котором пояснялось, почему и как надо приватизировать не только квартиры, но и дома с общей собственностью – крышей, подвалом, лестничными клетками и т.п.

Увы, владельцы квартир законы читают редко и поэтому многие до сих пор не осведомлены, что процесс приватизации их дома так и не закончился. Сейчас мы уже можем наблюдать правовые последствия общего незнания.

■ ■ ■

В законе определяется, что после приватизации более 50% квартир в доме сообщество собственников квартир обязано в течение шести месяцев самоорганизоваться и принять решение о приватизации всего дома. Речь идет о том самом «перенятии дома с баланса самоуправления», поясняет Кристине Розенберга:

– Пока в доме не принято такое решение, право управления домом по-прежнему принадлежит самоуправлению. Как видите, со времени приватизации квартир прошло уже 30 лет, и самоуправление до сих пор ждет, когда же собственники квартир наконец-то соберутся и примут положенные им права.

Кристине Розенберга говорит, что пока собственники квартир не организовались между собой и не обратились в самоуправление, чтобы снять дом с его баланса, управлять домом обязаны местные власти – Рижская дума. Для этого дому назначают, образно говоря, принудительного управляющего, который и принимает все важные решения вместо жителей.

В Риге такой принудительный управляющий – предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks*.

Наличие в наших домах принудительного управляющего приводит к тому, что дома постепенно ветшают. Ведь радикальные решения о капитальном ремонте дома и его конструкций могут принять только собственники квартир, а не сторонний управляющий.

■ ■ ■

Жители часто спрашивают, какая разница между перенятым и неперенятым домом?

– Существенное отличие заключается в том, что в перенятых домах планирование ремонтных работ, порядок отчета управляющего перед жителями, размер платы за обслуживание домом и ремонтных накоплений определяется только и единственно в порядке, установленном в договоре между собственниками квартир и управляющим, – говорит К. Розенберга.

Приведем один пример. Если жители сняли дом с баланса самоуправления, то они заключают с управляющим новый договор. В этом договоре они могут установить, что управляющий обязан ежемесячно отчитываться перед ними о затраченных средствах дома и так же ежемесячно согласовывать с ними планы управления и ремонтных работ.

В свою очередь, владельцы квартир, которые не переняли права управления своим домом, имеют право запрашивать планы домоуправления только раз в год, как это определяют государственные нормативные акты. Такой план на следующий год управляющий обязан предоставить к 15 октября текущего года, причем владельцам квартир предоставляется совсем короткий срок на то, чтобы обсудить этот план или оспорить его. Если они не успели это сделать, то план домоуправления автоматически вступает в силу с 1 января.

– Другими словами, в перенятом доме собственникам квартир намного проще принимать важные для дома решения, а их коммуникация с управляющим становится более эффективной, – подчеркивает эксперт.



■ ■ ■

Также жители нередко спрашивают, кто именно будет осуществлять практическое управление домом и его обслуживание после того, как владельцы квартир переймут права управления?

Сначала владельцы квартир перенимают право управления в свои руки, выбрав для этого одно уполномоченное лицо или доверив право обществу собственников квартир.

Поскольку общество собственников квартир является юридическим лицом, то квартировладельцы общим голосованием должны дать ему доверенность на управление домом. По словам Кристине Розенберги, без таких полномочий от жителей представители общества собственников не имеют права обратиться в Рижскую думу и перенять дом от лица всех собственников.

– Получив от владельцев квартир нужные полномочия и перенея дом у Рижской думы, общество собственников может обеспечивать управление и обслуживание дома собственными силами, – говорит наша собеседница. – Но для этого в правлении общества должен был человек, имеющий соответствующую квалификацию 3-го уровня в вопросах управления. Наличие такого человека в правлении дает обществу право регистрироваться в Регистре управляющих, как этого требует закон.

Общество собственников может управлять домом, не имея в правлении профессионального управляющего, только если жилая площадь дома не превышает 1500 квадратных метров.

■ ■ ■

Если в обществе собственников нет квалифицированного специалиста, то владельцам квартир нужно думать, кому дальше поручить управление домом. Для этого можно выбрать либо коммерческое предприятие по обслуживанию, либо частное лицо с соответствующей квалификацией управляющего.

– Конечно, выбрать нового управляющего не легко. Я советую оценить предложение разных компаний, узнать их репутацию, сравнить цены на обслуживание, а также список услуг, которые

вам предлагают за эти деньги. Нужно несколько раз обговорить с претендентами важные для дома нюансы и убедиться, что домоуправ вообще способен оказывать дому услуги того качества, которое требуют жители. После того, как вы найдете подходящего управляющего, вы на общем собрании или путем опроса должны принять решение о передаче права управления выбранному лицу, – завершает Кристине Розенберга.

■ ■ ■

Для того, чтобы перенять управление жилым домом в Риге, владельцы квартир должны обращаться в Департамент жилья и среды Рижской думы.

В целом интерес к перенятию домов у рижан есть, говорит **Эрик Витолс**, специалист-эксперт отдела представительства неприватизированной части Департамента жилья и среды:

– Если в 2002 году на балансе самоуправления числилось примерно 8500 домов, то на данный момент их количество снизилось до 3920. Это значит, что за 20 лет рижане переняли права управления большей половины жилых домов, которые ранее принадлежали самоуправлению. Но хочу заметить, что из этих 4600 перенятых домов примерно 3000 – маленькие дома на 3-8 квартир. Я считаю, что нанимать для них домоуправление просто грех, ведь жители вполне могут справиться сами. Они перенимают право управления и чаще всего начинают обслуживать дом собственными силами, достигая полного контроля над денежными средствами и организацией ремонтных работ.

Но перед перенятием жилого дома очень важно получить консультацию в Департаменте жилья и среды. Ведь даже небольшие ошибки могут выйти владельцам квартир боком.

– Например, – говорит Эрик Витолс, – я всегда советую квартировладельцам выбирать сразу несколько уполномоченных лиц, которые будут принимать решения по дому только сообща. А в случае с обществом собственников важно предусмотреть, чтобы его правление могло принимать решения голосами только двух или более членов. Другими словами, не следует доверять важные вопросы только одному представителю дома. У нас был случай, когда из-за такого единоличного решения дом лишился сразу 60 000 евро. **B**