

# Делаем ВМЕСТЕ!

## БЫЛА ХОЗЯЙСКАЯ, СТАНЕТ НАША!

Государство готово выдать заем жильцам,  
желающим выкупить землю под домом.  
У нас – важнейшее из закона

Стр. 10–11

## КАК ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЕ?

15 наивных вопросов об организации общего  
собрания или опроса владельцев квартир  
в вашем доме

Стр. 4–5

№6 (178), июнь 2023

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

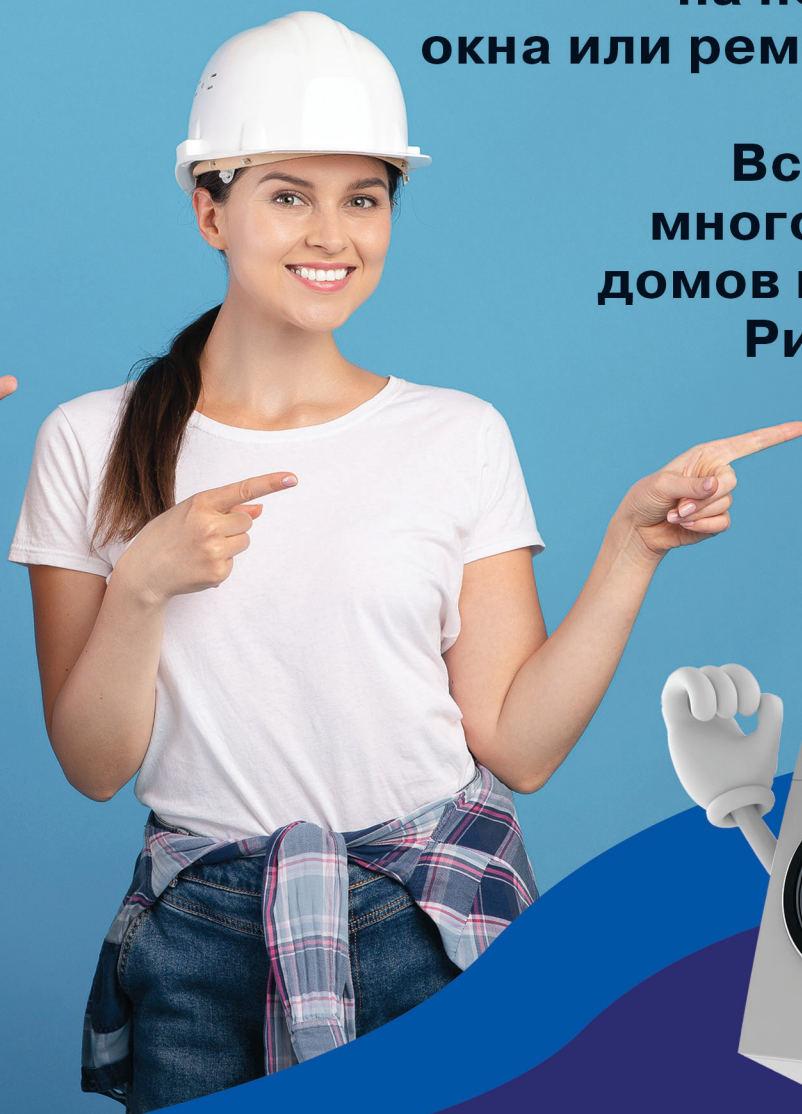
Самое важное о жилье и коммунальных услугах

Стр. 2–3

# РЕМОНТ БУДЕТ!

Как получить грант  
на новую крышу,  
окна или ремонт фасада?

Все об участии  
многоквартирных  
домов в программе  
Рижской думы



Стр. 6

## «МЫЛСЯ ЗА ОБЩЕСТВЕННЫЙ СЧЕТ...»

Жители обнаружили, что сосед устроил  
в подвале прачечную и не платит за воду!



**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. Зиепю, 13
  - Территориальный центр **Dzirciems**, ул. Балдонес, 2
  - Территориальный центр **Ziemeļi**, ул. Ханзас, 7
  - Культурный центр **Imanta**, бульв. Анниньмуйжас, 29
  - Культурный центр **Ilģuciems**, 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 Юрмальной ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

**Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 20 июля**

**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

# «В ЭТОМ ГОДУ ПОДАЛИ СЕМЬ ПРОЕКТОВ!»

## Как домоуправление помогает клиентам получить от 10 000 до 50 000 евро на выполнение ремонтных работ в доме?

В мае Департамент собственности Рижской думы завершил прием документов от многоквартирных домов, претендующих на софинансирование для выполнения ремонтных работ. Такие дома смогут получить до 10 000 евро на благоустройство дворов и до 50 тысяч на мероприятия по улучшению энергоэффективности или устранению опасности.

Согласитесь, такие работы нужны сотням домов. Однако заявки на финансовую помощь самоуправления до сих пор подают немногие.

Напомним, что Рижская дума с 2021 года реализует программу «Муниципальное софинансирование восстановления жилых домов». С 2023 года дома, участвующие в программе, могут получать от города деньги не только на разного вида утеплительные работы и устранение опасных ситуаций, но и на благоустройство прилегающей территории.

Размеры грантов, которые городские власти готовы выдавать жителям, внушительны:

- На мероприятия по улучшению энергоэффективности (утепление фасада, новая крыша, новые окна в помещениях общего пользования, замена инженерных сетей) – до 50% от стоимости строительных работ или 50 000 евро,
- На мероприятия по устранению опасных ситуаций (укрепление несущих и ограничительных конструкций дома) – до 50% от стоимости строительных работ, но не более 30 000 евро,
- На мероприятия по благоустройству двора и прилегающей территории – до 50% от стоимости строительных работ, но не более 10 000 евро.

### Успехи прошлых лет

Эти дома Риги подали заявление на гранты в рамках конкурса 2022 года и до конца 2023 года уже получают от самоуправления от 10 000 до 50 000 евро на утепление фасада, новые окна, двери и крышу или на устранение опасных ситуаций:

- Ул. Гертрудес, 99, к.1, *Rīgas namu apsaimniekotājs*
- Ул. Валмиерас, 39, *Rīgas namu apsaimniekotājs*
- Ул. Ронясалас, 3, Екаб Янушевскис,
- Ул. Айзкрауклес, 32, общество *Dzīvokļu īpašnieku biedrība Aizkraukles 32*
- Ул. Бруниниеку, 99, общество *Bruninieku iela 99*
- Ул. Крузес, 33, общество *Krūzes 33*
- Ул. Бишу, 17А, общество *Māja Bišu 17A iedzīvotāju Biedrība*
- Ул. Таллинас, 38, *NĪA Nami*
- Ул. Гертрудес, 91, общество *Ģertrūdes 91*
- Ул. А.Чака, 110, общество *Namīpašums Aleksandra Čaka ielā 110*
- Ул. Таллинас, 54А, общество *Namīpašums Aleksandra Čaka ielā 110*
- Ул. Сапиеру, 1А, Карлис Цирулис
- Ул. Марупес, 15А, общество *Mārupes Nams 15A*
- Ул. Марупес, 10, общество *Māras Nams*

Прием проектов для отбора на 2023 год уже завершен, деньги домам будут выделены в 2024 году.

Дома, которые также претендовать на гранты самоуправления в будущем, смогут подать заявки на следующем этапе, который стартует в 2024 году. Деньги для них будут выделены в 2025 году.

Заявки от домов на эти проекты принимались до 9 мая, результаты конкурса станут известны до 29 сентября 2023 года (по проектам благоустройства дворов – до 7 июля 2023 года).

**Дома, за которыми самоуправление закрепит грант, должны будут завершить строительные работы до 15 ноября 2024 года, а работы по благоустройству двора – до 15 ноября 2023 года.**

Число домов, получающих от Риги безвозмездные субсидии по данной программе, постоянно растет. Если в 2021 году деньги были выделены только пяти домам, то в 2023 году – уже 14 домам.

Самыми частыми участниками программы стали не клиенты муниципального домоуправления, а общества собственников или дома под управлением частных обслуживающих компаний.

Среди частных домоуправлений одним из самых активных остается *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Например, в 2022 году за двумя домами под обслуживанием этого предприятия были закреплены гранты на устранение опасных ситуаций (по ул. Гертрудес, 99, к.1 и ул. Валмиерас, 39), еще два дома (по ул. Скарню, 7 и ул. Артиллерияс, 56) смогли запросить гранты на ремонт исторических фасадов. Все эти работы будут выполнены до ноября 2023 года.

– В 2023 году от лица домов под обслуживанием *Rīgas namu apsaimniekotājs* мы подали еще в общей сложности семь заявок на софинансирование ремонтных работ и благоустройство территорий, – рассказывает Александр Саковский, директор по развитию RNA.

**Так, жители домов по ул. Лемешу в Болдерае надеются получить муниципальный грант на строительство новой общей площадки для сбора отходов. B**



# ПОДАРОК ОТ РИЖСКОЙ ДУМЫ

В столице есть дома, которые уже сэкономили по 20-30% от стоимости ремонтных работ, получив грант от самоуправления

У домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs* накопился большой опыт реализации ремонтных работ в многоквартирных жилых домах с привлечением софинансирования Рижской думы. Жителям доступны разные программы самоуправления, обслуживающая организация помогает разобраться в их условиях, выбрать правильную программу и подготовить документы.

## Работы уже выполнены

В 2022 году, например, в доме по ул. Таллины, 32, к. 1 под управлением *Rīgas namu apsaimniekotājs* был отремонтирован фасад. Стоимость работ приближалась к 150 000 евро, поэтому жители 23-квартирного не стали медлить и с помощью управляющего подали заявку на грант самоуправления. Дом мог претендовать на выплаты в размере до 30 000 евро.

Таким же успешным примером стал ремонт фасада дома по набережной Генерала Радзиня, 21 летом 2022 года. В этом доме восстановительные работы стоили около 250 тысяч евро, а грант Рижской думы, полученный при помощи *Rīgas namu apsaimniekotājs*, позволил сразу на 30 000 евро снизить эту сумму.

## Задачи на 2023 год

Также *Rīgas namu apsaimniekotājs* помог получить муниципальные гранты двум домам, которые нуждались в срочном укреплении подвальных перекрытий в 2023 году. Например, за домом по ул. Гертрудес, 99, к. 1 зарезервировано софинансирование в размере более 14 000 евро.

– В этом доме сложилась предаварийная ситуация, – рассказывает Александр Саковский, – и, если бы владельцы квартир не согласились начать ремонт, то Стройуправа могла полностью запретить эксплуатацию дома.

– Всем жильцам пришлось бы покинуть квартиры?

– Да, хотя это звучит жестоко. Напомню, что такая ситуация зимой 2023 года сложилась в до-



Александр Саковский, директор по развитию предприятия *Rīgas namu apsaimniekotājs*

мах по ул. Кр. Валдемара, 117 и 119. Один из домов, номер 119, находится под обслуживанием нашего домоуправления.

18 февраля 2023 года Государственная пожарно-спасательная служба эвакуировала всех жителей из домов по ул. Кр. Валдемара, 117 и 119, а также частично ограничила движение по улице. Причина – трещины, появившиеся в стенах домов. 20 апреля 2023 года власти сообщили, что в доме № 119 выполнены необходимые работы и жители дома могут возвращаться в свои квартиры.

– В Латвии есть такая вещь, как прецедентность, – продолжает Александр Саковский. –



Успешным примером стал ремонт фасада дома по набережной Генерала Радзиня, 21 летом 2022 года.

Случай на ул. Кр. Валдемара показал, что может случиться, если владельцы квартир годами не решаются на ремонт дома. Муниципальная Стройуправа и Государственное бюро строительного контроля стали строже смотреть на такие ситуации в жилых домах. Мы же на примере ул. Кр. Валдемара, 119 поясняем клиентам из других домов, что тянуть с ремонтом не нужно, поскольку это вопрос не только улучшения дома, но и права пользоваться квартирами.

## Опасно, но не очень?

– Многие дома желали бы получить грант от Рижской думы, чтобы сэкономить до 50% от стоимости ремонтных работ. Что об этом следует знать?

– Если в доме есть трещины, нарушения целостности несущих конструкций или внешних стен, перекрытий и т.п., то можно подать заявку на грант по устранению опасных ситуаций. Эта программа действует по двухгодичному циклу, то есть дома, подавшие заявки весной 2023 года, получают закрепленное за ними софинансирование только в 2024 году.

– В этом есть противоречие: опасная ситуация в доме – прямо сейчас, а грант на ее устранение – только через год...

– Действительно, получение софинансирования требует времени. Ведь дома, которые подавали заявки до 9 мая 2022 года, должны были взяться за подготовку документов не позже, чем во второй половине 2021 года. Но в Риге есть еще одна программа грантов – для ремонта фасадов исторических домов, она имеет одногодичный цикл.

## Исключение в правилах

– Смогут ли получить грант жители таких домов, как дом по ул. Кр. Валдемара, 119, где сложилась срочная аварийная ситуация и требовался немедленный ремонт?

– Это хороший вопрос. Дому требовались ремонтные работы двух видов: устранение опасных трещин в стенах и укрепление фундамента. Поскольку устранение трещин было главным условием, по которому владельцы квартир могли

вернуться в свои жилища, то эти работы уже выполнены и сданы Стройуправе. И хотя это самые настоящие работы по устранению опасности, по ним получить грант самоуправления будет невозможно.

– Почему?

– Из-за двухлетнего цикла программы. Для того, чтобы владельцы квартир могли запросить грант, ремонтные работы нельзя было проводить в 2023 году, а следовало дожидаться решения Рижской думы и выполнять их уже в 2024 году.

**Мы просили Рижскую думу пойти жителям навстречу, комиссия будет рассматривать этот случай и не исключено, что найдет компромисс.**

Однако мы подготовили и до 9 мая 2023 года подали в Департамент собственности Рижской думы проект на грант по укреплению фундамента этого дома. Эти срочные работы также будут начаты в 2023 году (а не в 2024 году, как предусмотрено условиями программы – прим. ред.), но мы надеемся, что самоуправление все-таки выделит крайне необходимый дому грант, так сказать, по факту выполненных работ.

Если владельцы квартир, получив от домоуправления или Стройуправы предупреждение о предаварийной ситуации, не уклоняются от обсуждения ремонтных работ, то их шанс получить безвозмездную субсидию от самоуправления достаточно велик, считает Александр Саковский.

– В пример приведу дом по ул. Гертрудес, 99, где на данный момент уже идут работы по укреплению подвальных перекрытий. Работы сложные и дорогие, но мы с уполномоченным лицом дома в 2022 году успели подать документы на участие в программе восстановления жилых домов Рижской думы. Таким образом, за домом сейчас закреплено софинансирование самоуправления в размере 14 198 евро при общей стоимости работ около 93 000 евро.

Для получения гранта в доме предстоит успешно завершить работы до ноября 2023 года и предъявить результат Стройуправе, а также комиссии Рижской думы. **В**



За домом по ул. Гертрудес, 99, к. 1 сейчас закреплено софинансирование самоуправления в размере 14 198 евро при общей стоимости работ около 93 000 евро.



# КАК ОРГАНИЗОВАТЬ ОПРОС СОСЕДЕЙ?

Любой владелец квартиры может инициировать в доме голосование по поводу ремонтных работ или смены управляющего!

Марина МАТРОНИНА

**В доме по ул. Базницас, 35, в Риге сложилась неприятная ситуация. Часть жителей полагает, что домоуправление требует с них несправедливо большие ремонтные взносы.**

– В свое время в нашем доме был выполнен ремонт, – рассказывает житель дома. – Для того чтобы расплатиться со строителями, собственники квартир проголосовали за повышение накопительных взносов до 1 евро с квадратного метра жилплощади.

Нужная сумма была собрана, строители получили полный расчет. Но домоуправление и далее продолжало высылать владельцам квартир повышенные счета.

– Я догадываюсь, – говорит наш читатель, – что в этом отчасти виноваты сами владельцы квартир. Голосование за повышение накопительных взносов проходило письменно. Наверное, пункт о размере платы в анкете был недостаточно четко сформулирован, поэтому домоуправление и продолжает присылать нам прибавки к счетам. Но я считаю, что сейчас нам такие большие взносы в ремонтный фонд не нужны.

Читатель понимает, что изменить положение может только новое голосование жителей о размере платы в ремонтный фонд. Но ему непонятно, как именно это голосование организовать.

– Могу ли я сам разослать соседям анкеты? – спрашивает он. – Или письменный опрос жителей обязательно должен быть организован самим домоуправлением?

■■■

Юрист Виктория Аузиня согласна, что уменьшить взносы в общий фонд дома жители могут только путем принятия нового общего решения. Они имеют право проголосовать либо за снижение ремонтных отчислений, либо за их полную отмену. Сделать это можно или на очном общем собрании собственников квартир, или путем письменного опроса, организованного с соблюдением всех требований Закона о квартирной собственности.

– Закон о квартирной собственности, статья 19, определяет, что созвать общее собрание в доме можно по инициативе одного или нескольких владельцев квартир или же управляющего. Письменный опрос согласно статье 20 закона также может организовать любой собственник квартиры, доверенное лицо собственников квартир или домоуправ.

Следовательно, говорит юрист, владелец квартиры может единолично провести в доме анкетирование соседей. Для того чтобы снизить ремонтные взносы, достаточно согласия простого большинства квартировладельцев.

– Но проще, – говорит Виктория Аузиня, – все-таки обратиться к управляющему с просьбой организовать опрос по предложенному вами вопросу. Ведь для этого нужно хорошо знать

закон, а по результатам опроса еще и верно составить протокол общего решения.

Управляющий не должен отказать владельцу квартиры в просьбе устроить опрос. Правда, чем больше собственников подпишут такое заявление-просьбу, тем надежнее.

■■■

Правила принятия общего решения в доме определяются Законом о квартирной собственности. Давайте разберемся, как провести общее собрание или письменный опрос соседей таким образом, чтобы управляющий не придирался ни к организации, ни к оформлению.

**Сколько у меня будет голосов на общем собрании или письменном опросе собственников, если мне принадлежат три квартиры в одном доме?**

Это очень важный вопрос. При принятии общих решений у каждого собственника квартиры ровно столько голосов, сколько квартирных собственности в этом доме ему принадлежит. Если вы хозяин одной квартиры – у вас будет один голос, если владеете тремя квартирами – три голоса.

**Как голосовать, если у одной квартиры несколько совладельцев: например, муж и жена или брат и сестра?**

В таком случае совладельцы должны выбрать одного представителя, которому они выдадут письменные доверенности на право голосовать от их имени. Как видите, даже такую квартиру на голосовании может представлять только один человек.

**Как быть жителям малоквартирного дома, если один человек скупил большую часть квартир? Ведь получается, что он может единолично принимать все решения по дому?**

Нет, так не получается. Даже если человеку принадлежит 90% квартир в одном доме, на голосовании за ним числится только 50% голосов. Это значит, что такому совладельцу нужно найти среди соседей хотя бы одного единомышленника, чтобы обеспечить продвижение выгодных для него решений. Увы, практика показывает, что некоторые владельцы квартир находят хи-

трый выход из этого положения, формально переписывая одну-две квартиры на своих родственников. В таком случае остальные жители действительно не смогут особо повлиять на принятие решений, ведь за ними останется всего 49% голосов или даже меньше.

**У нас очень активный дом, жители постоянно проводят общие собрания. Я сам живу за границей и участвовать в обсуждениях не могу. Как мне выразить свою волю на общем голосовании?**

Любой владелец квартиры в такой ситуации может уполномочить другого человека представлять его интересы в общности собственников квартир. Причем вы можете дать человеку полномочия голосовать вместо вас по любым вопросам, а можете поручить ему высказываться только по конкретной теме повестки (например, замена окон в подъезде). Такую доверенность нужно подать управляющему до завершения голосования или опроса.

**Как написать такую доверенность, если я нахожусь за границей?**

Сейчас оформить доверенность можно онлайн, для этого следует воспользоваться государственной Системой строительной информации (BIS). Для этого необходимо пройти по адресу [bis.gov.lv](http://bis.gov.lv), подтвердить свою личность при помощи е-подписи или интернет-банка и оформить доверенность в разделе *Mani dati* («Мои данные»). Считается, что управляющий автоматически увидит вашу доверенность, но, конечно, использование Системы строительной информации для Латвии дело новое и пока надежнее будет продублировать доверенность в письменном виде.

■■■

**Я очень боюсь, что без моего ведома соседями будут приняты какие-то судьбоносные решения. В каких случаях требуется, чтобы решение утвердили все 100% собственников квартир?**

Бояться, что вы не узнаете о будущем голосовании, не нужно. Организатор обязан выслать каждому собственнику квартиры или анкету письменного опроса, или информацию о планируемом собрании.

Но в Законе о квартирной собственности действительно оговариваются случаи, когда решение в доме можно принять только голосами аб-

солютно всех собственников квартир. Например, это происходит, если жители хотят увеличить или уменьшить объем общей собственности, скажем, продать часть общего участка земли или пристроить к дому новую капитальную пристройку.

Также голоса всех совладельцев нужны, чтобы установить для владельцев квартиры право первой руки при продаже. А вот для погашения отметки о праве первой руки в Земельной книге необходимы голоса простого большинства собственников.

**Раньше в нашем доме было очень сложно выбрать уполномоченное лицо, потому что для этого требовалось собрать голоса трех четвертей собственников квартир. Сейчас для голосования за выбор старшего по дому достаточно простого большинства голосов. Но остались ли случаи, когда решение принимается только 75% собственников?**

Да, такие решения остались. Как минимум 75% голосов собственников квартир необходимо, если жители решили установить в доме порядок пользования общей собственностью. Это нужно, например, чтобы определить, как пользоваться земельным участком у дома (где будет ваша клумба или грядка, а где сосед имеет право поставить песочницу для детей, как распределяются сарайчики в подвале и т.п.).

**Десять лет назад хотели установить у дома дорожный знак, по которому стоянка была бы разрешена только владельцам квартир, но на тот момент управляющий потребовал собрать 100% голосов собственников квартир. Правда ли, что правила изменились?**

Все верно, теперь для установки дорожных знаков, а также для создания парковочного места для машин лиц с инвалидностью необходимо, чтобы «за» проголосовало простое большинство собственников квартир.

■■■

**Я так понимаю, что для принятия любого решения сейчас необходимо собрать как минимум 50% голосов собственников квартир плюс один голос. Но правда ли, что вскоре будут приняты поправки к Закону о квартирной собственности, по**

## каким решения в доме можно будет принимать меньшинством голосов?

Соответствующие поправки к Закону о квартирной собственности уже одобрены Сеймом в первом чтении. Они разработаны на случай, если владельцы квартир не собираются на первое собрание или не дают ответ на письменный опрос. В таком случае организаторы получают право в течение месяца организовать повторное собрание. На нем решение можно будет принять простым большинством голосов присутствующих, а во время письменного опроса – простым большинством голосов тех собственников квартир, которые вернут заполненные анкеты.

Но надо помнить о двух нюансах: во-первых, таким образом нельзя будет сменить домоуправление, во-вторых, упрощенный порядок принятия решений еще не принят. Для того, чтобы он вступил в силу, Сейм должен рассмотреть и утвердить его еще в двух чтениях.

■ ■ ■

## Правда ли, что решение, которое принято на очном общем собрании, труднее оспорить, чем то, которое принято путем письменного опроса?

Нет, оба вида решений имеют одинаковую юридическую силу.

## У нас маленький дом, я считаю, что принимать решения письменно неправильно, соседям надо лично сойтись и все обговорить!

В Законе о квартирной собственности сказано, что владельцы квартир имеют право проголосовать за то, чтобы все решения в доме принимались только на общем собрании.

## Жители нашего дома проголосовали за замену окон, но старший по дому заболел и не смог подать протокол нашего решения в домоуправление. Теперь мы должны устраивать новое голосование?

Пожалуй, добросовестный управляющий пойдет жителям навстречу и примет протокол с небольшой задержкой. Но в законе сказано, что письменно оформленное решение владельцев квартир необходимо подать управляющему в разумный срок, но не позже, чем через месяц после его принятия.

## Управляющий отказывается созывать общее собрание по интересующему меня вопросу. Можем ли мы с соседями организовать такое собрание сами?

В Законе о квартирной собственности говорится, что «общее собрание владельцев квартир может быть создано по инициативе одного или нескольких владельцев квартир или управляющего». Порядок созыва и ведения общего собрания, в том числе с использованием электронных средств связи, определяет общность владельцев квартир.

■ ■ ■

## Предположим, я хочу обсудить с соседями вопрос, который кажется мне очень важным. Как

## я могу пригласить их на общее собрание?

Приглашения на общее собрание в письменном виде высылают всем собственникам квартир как минимум за семь дней до назначенной даты. Но можно использовать и другой порядок оповещения, например, по электронной почте, если такое решение было утверждено собственниками на одном из прошлых собраний.

## Я получил приглашение на общее собрание, но в этот день буду в командировке. Получается, пропал мой голос?

Не пропал, поскольку у владельца квартиры имеется право проголосовать заранее, до дня проведения общего собрания, письменно оповестив об этом организатора собрания или отправив свой голос в Системе строительной информации. Последнее возможно, если собрание созывается при помощи этой системы.

## Что делать, если я передумаю?

Владелец квартиры, проголосовавший заранее, имеет право все-таки посетить общее собрание и проголосовать очно. В таком случае его досрочное голосование будет аннулировано. Если владелец квартиры просто придет на собрание, но не проголосует, то будет учтен его голос, отданный досрочно.

■ ■ ■

## Какие формальности нужно соблюсти, если общее собрание организуют сами жители?

Все участники должны проголосовать за председателя общего собрания и протоколиста. Также организатор общего собрания должен зарегистрировать участников в отдельном списке.

## В каком случае собрание считается недействительным?

Такое происходит только в одном случае – если на собрание пришло меньше половины владельцев квартир.

## Как подготовить протокол общего собрания?

Главное – указать голосование каждого владельца квартир (за или против) по каждому вопросу повестки дня.

## Кто должен подписать протокол общего собрания?

Протокол подписывает председатель собрания и протоколист, но владельцы квартир могут проголосовать за то, чтобы протокол считался действительным при наличии подписей дополнительных представителей дома.

## Я вот не уверен, что организаторы протокола не подделали мой голос. Как проверить, что указано в протоколе?

В Законе о квартирной собственности сказано, что организатор общего собрания обязан сообщить всем владельцам квартир о том, что протокол общего собрания подготовлен. Если владелец квартиры в течение 14 дней после об-



щего собрания не выдвинул возражений против информации, указанной в протоколе, считается, что он признал его правильным.

■ ■ ■

## Хочу организовать письменный опрос соседей по пустяковому вопросу. Как правильно действовать?

Провести письменный опрос может любой собственник квартиры, уполномоченное лицо жителей или управляющий. Вы просто должны разослать всем собственникам квартир опросный лист с проектом решения по обсуждаемому вопросу и графами «За» и «Против», в которых жители смогут ставить галочки. При необходимости хорошо бы приложить документы, которые связаны с принятием решения (например, смету на новую скамейку у дома). В опросном листе обязательно следует указать срок, в течение которого владельцы квартир могут проголосовать «за» или «против». Этот срок не должен быть короче 14 дней или длиннее 180 дней после высылки проекта решения.

## Я хотел заполнить опросный лист о замене окон в доме, но забыл это сделать в срок. Что станет с моим голосом?

Если владелец квартиры не сдал организатору опроса заполненную анкету, считается, что он проголосовал против предложения, выдвинутого на обсуждение.

## В ходе анкетирования я голосовал за ремонт крыши дома. Как узнать, поддержали ли это решение остальные собственники квартир в нашем доме?

Организатор опроса обязан в течение пяти дней после завершения срока голосования подготовить протокол и выслать его всем собственникам квартир. В таком протоколе обязательно указывают: дату рассылки опросных листов и срок опроса, принятое решение и связанные с ним результаты общего голосования. По запро-

су владельцев квартир в протокол можно внести сведения о разных мнениях, высказанных по обсуждаемому вопросу, и другие важные сведения о голосовании.

## А я имею право посмотреть, как другие собственники квартир заполнили опросные листы?

Да, организатор опроса по требованию любого владельца квартиры обязан показать ему результаты голосования других собственников квартир.

## Я слышал, что в некоторых домах жители принимают общее решение не на собрании и не письменным опросом, а голосованием, например, по электронной почте. У нас маленький дом, голосование по электронной почте намного облегчило бы нам принятие решений.

Закон о квартирной собственности позволяет владельцам квартир проголосовать за другой порядок принятия общих решений – в том числе по электронной почте, закрепленной за каждым владельцем квартиры.

## У нас сложная ситуация: по одному адресу находятся сразу три дома, а ремонт требуется только в одном из них. Получается, для организации работ нам нужно собирать голоса владельцев квартир всех трех домов, но ведь это невозможно...

Это очень важный и частый вопрос! Если строительные работы в таком отдельном доме не касаются других домов или земельного участка, а также не влияют на размер общей собственности всех владельцев квартир, то организовать ремонт можно большинством голосов собственников отдельного дома. Получается, что жители других корпусов могут не участвовать в голосовании. **В**



# «МЫЛСЯ ЗА ОБЩЕСТВЕННЫЙ СЧЕТ!»

**Жители многоквартирного дома обнаружили, что их подвал захватил чужой человек и устроил там помещения для стирки. Но это ли было причиной огромных счетов за воду?**

О. БЛУКИС

**В двенадцатизэтажном доме по ул. Каниера, 14, в Риге недавно разразился скандал. В подвальном помещении многоэтажки жители обнаружили незаконно оборудованную душевую и оборудование для стирки. Они подозревают, что злоумышленники с комфортом устроились в подвальном помещении много лет назад, а работники домоуправления просто закрывали на это глаза.**

В доме по ул. Каниера, 14, давно наблюдаются чудовищные потери воды. Например, в июне 2022 года при общем потреблении воды 598 кубометров дом неизвестно как «потерял» целых 298 кубометров (43 процента).

Эти потери воды домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* пропорционально разделило между владельцами всех 102 квартир. На одну квартиру вышло вроде бы и терпимо, по два с лишним кубометра. Но на весь дом, с учетом нынешних тарифов предприятия *Rīgas ūdens*, набежало целых 697 евро.

«Куда пропала вода?» – годами волнуются жители. Правда открылась только теперь.

■■■■

Татьяна приобрела квартиру в доме по ул. Каниера, 14, полтора года назад.

– Я приехала из Латгалии, – говорит она, – и скоро поняла, что у нас в Прейли и Даугавпилсе на голову больше порядка в сфере ЖКХ, чем в Риге.

Татьяна может много рассказывать о состоянии лифта и крыши в своем доме. Но история про подвал затмевает все.

По словам Татьяны, все началось прошлым летом. У жителей появились оправданные подозрения, что в подвальных помещениях кто-то хозяйничает. Активисты дома официально записались на прием к управдому Лидии Горбик, просили обеспечить доступ к подвальным помещениям для проверки.

– Но в первый раз сотрудница *Rīgas namu pārvaldnieks* сказала, что ключи у дворника, – делится Татьяна. – Мы побежали к дворнику, та только развела руками, мол, ключи только у вашего управдома.

По словам Татьяны, на повторном приеме Лидия Горбика сказала представителям дома, что отдаст ключи только уполномоченному представителю хозяев квартир: «Вот проведете голосование, выберете старшего по дому, тогда и присылайте его за ключами».

Отчаявшись попасть в подвал, жители обратились в редакцию.

■■■■

Получив сигнал от владельцев квартир, мы от редакции перенаправили его в *Rīgas namu*

*pārvaldnieks*. На следующий же день у дома появились представители домоуправления с ключами от подвала и жильцам удалось попасть вовнутрь.

– В помещении теплоузла мы увидели холодильник с продуктами, – перечисляет Татьяна, – две микроволновки, телевизор, музыкальный центр, стиральную машину, душевую кабинку и даже аквариум с речными рыбками и подсветкой.

По информации давних жильцов дома, все это добро принадлежит хозяину одной из квартир, который много лет назад работал сантехником в домоуправлении и имел доступ к помещению теплоузла. Говорят, что даже в последнее время этого мужчину замечали в подъезде в одном купальном халате. Жители делают вывод, что он направлялся в подвал – мыться за общественный счет.

■■■■

Тамара живет в доме по ул. Каниера, 14 почти полвека. Она уверена, что безобразия в подвале продолжались не один год.

– Когда мы вместе с представителями домоуправления зашли в помещение, я увидела там вещи, которые сама выносила на помойку примерно в 2005–2006 годах, – говорит женщина. – Видно, захвативший помещения человек все исправно собирал и перетаскивал к себе.

Больше всего Тамару возмущает реакция домоуправления. Она говорит, что не раз спрашивала о происходящем у прежнего дворника, но та все отмазывалась.

А еще Тамара не раз замечала, как к дому подъезжают незнакомые люди и тащат в подвал объемные пакеты с чем-то, похожим на белье.

– Но правильно говорят: не пойман – не вор, – вздыхает женщина. – Жалею, что у меня нет привычки все фотографировать. Если бы я тогда засняла людей, ходивших в наш подвал, как в прачечную, то могла бы жаловаться более предметно.

■■■■

У жильцов нет сомнения, что человек, самовольно захвативший их подвал, годами незаконно пользовался общей водой и ни за что не платил.



– По всему помещению стоят пакеты и сумки с бельем, – перечисляет Тамара, – а в душевой кабине мы увидели больше шампуней, чем в магазине.

Представители домоуправления после инспекции наклеили на дверях подвала объявление: «Проживать в помещении запрещено, просим срочно забрать свою утварь. Будет проведена чистка подвала, в ходе которой все лишнее планируется утилизировать. Также будут заменены ключи».

Вскоре *Rīgas namu pārvaldnieks* провел большую уборку в подвале, вывез все брошенные там вещи. Правда, сделано это было за общий счет жителей – домоуправление взяло деньги из накопительного фонда. О том, чтобы призвать к ответственности настоящего виновного, в домоуправлении не говорят.

■■■■

Интересно другое: ситуация с переплатой за потери воды в доме по ул. Каниера, 14 после очистки подвала не улучшилась.

– В 2023 году мы по большей части получали такие же счета за потери воды, как и в первой половине 2022 года, – рассказывает жилец дома Кирилл, листая квитанции. – Видите, на каждую квартиру домоуправление ежемесячно расписывает по 2,1–2,2 дополнительных кубометра воды. Это значит, что наша семья регулярно переплачивает за потери воды по 6,3–6,5 евро.

Ситуация улучшилась только в мае 2023 года, когда домоуправление указало в квитанциях жильцов потери воды в размере 0,8 кубометров. Кирилл говорит, что в апреле работники домоуправления наконец-то прошлись по всем квартирам с проверками показаний счетчиков и признали воровства воды.

– Давно пора было это сделать! – говорит мужчина.

Так что в огромных потерях воды жителям дома по ул. Каниера, 14 приходится винить не постороннего человека в подвале, а собственных соседей, которые некорректно сдают показания квартирных счетчиков или незаконно воздействуют на приборы.

■■■■

Ситуацию комментирует Крист Лейшкалнс, представитель *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– Мы действительно получили информацию о происходящем в подвале по ул. Каниера, 14, и сразу провели проверку. Очень жаль, что жители обратились в газету, а не напрямую в домоуправление.

**– Как же так? Жители утверждают, что несколько раз приходили с жалобой в районный участок *Rīgas namu pārvaldnieks*!**

– При проверке мы не нашли от них ни одной письменной жалобы. Если бы такая жалоба поступила, мы отреагировали бы так же быстро, как на обращение редакции.

**– Как же вышло, что в подвале годами существовало незаконное подключение к общим водопроводным сетям дома и к общему электричеству?**

– Это очень нестандартная ситуация. Мы запросили объяснительные от тех работников *Rīgas namu pārvaldnieks*, которые по долгу службы обязаны были знать, что происходит в этих помещениях.

**– Почему ваши работники не обнаружили незаконные подключения к общим сетям во время визуального осмотра коммуникаций, который согласно закону обязаны выполнять хотя бы раз в год?**

– Раз такой случай произошел, значит, в нашей системе есть какой-то изъян. Необходимо его найти и ликвидировать, чтобы подобное не повторялось.

**– Часто жители жалуются, что не имеют доступа к подвалу своего дома. Как они могут получить ключи, чтобы контролировать ситуацию?**

– Практика в разных домах отличается. По одному адресу ключ от подвала может храниться у дворника, по другому – у управдома. Самое правильное для ответственных владельцев квартир, это путем общего голосования или опроса выбрать старшего по дому и уполномочить его на хранение ключей. Твердо могу сказать, что для всех жителей открытого доступа к подвалам не будет – это опасно для общих коммуникаций. **B**



# КАК ПОЛУЧИТЬ ДЕНЬГИ?

**Государственное финансово-контрактное агентство начало прием заявок от жителей одно-, двух- и многоквартирных домов, которые желают отказаться от печного отопления или твердотопливных котлов в пользу центрального отопления.**

Дом может получить государственный грант на подключение центрального отопления. Участвовать в программе могут дома, которые в течение последних трех лет отапливались твердым биотопливом, а также дома на три и более квартир, которые использовали в качестве топлива не только дрова или щепу, но и каменный уголь и торф.

На этом этапе между жителями планируется разделить три миллиона евро; максимальный размер гранта – 4400 евро на каждого человека, задекларированного в доме.

Среди многоквартирных домов на государственную поддержку могут претендовать только

небольшие строения примерно на 8–12 квартир.

Прием заявок продлится до 25 июля 2023 года. Консультацию по поводу участия в программе и получения гранта можно получить по телефону +371 24002700 или электронной почте [silti@cfla.gov.lv](mailto:silti@cfla.gov.lv).

В будущем жители домов, которые отапливаются дровами, щепой и т.п., смогут претендовать на государственные гранты на установку теплонасосов (в третьем квартале этого года), гранульных отопительных котлов (в четвертом квартале) и разных видов отопительных систем (первый квартал 2024 года). **В**

# СНОВА ПЕНИ!

**Предприятие *Rīgas siltums* сообщает, что с 1 июня возвращается к практике взыскания пени.**

Однако теперь клиентам предлагают перезаключить договора на более выгодных условиях. А именно: платить за теплоэнергию, полученную в прошлом месяце, теперь можно будет до последнего дня следующего месяца (ранее – до 20

числа следующего месяца), а пени будут снижены с 0,2% от основной суммы долга в день до 0,1%. От лица жителей многоквартирных домов новый договор с предприятием должен заключить управляющий. **В**

# RĪGAS ŪDENS СНИЖАЕТ ТАРИФ

**С 1 июня вступил в силу новый тариф предприятия *Rīgas ūdens*.**

Стоимость водоснабжения и канализации снизится с 2,41 евро до 2,10 евро (без НДС) за кубометр. В отдельности тариф на водоснабжение опустится до 1,16 евро, тариф на канализацию – до 0,94 евро за кубометр. **В**

# ПРАВДА ЛИ, ЧТО ДОМОУПРАВЛЕНИЕ ПРОДАДУТ?

**Исследуем, что известно о выходе *Rīgas namu pārvaldnieks* и других муниципальных предприятий на биржу**

**Мэр Риги Мартиньш Стакис заявил, что Рижская дума готова включить *Rīgas ūdens* и *Rīgas namu pārvaldnieks* в список предприятий, готовящихся к выходу на биржу. Значит ли это, что муниципальные предприятия распродадут?**

Намерение котировать акции домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* на бирже были озвучены руководством Рижской думы уже в 2021 году. Однако выход предприятия на биржу не означает, что самоуправление распродаст все его акции. Скорее всего, на первом этапе Рижская дума удержит в своих руках как минимум контрольный пакет акций RNP.

■ ■ ■

Как сказано в стратегическом плане работы *Rīgas namu pārvaldnieks* на 2022–2026 гг, утвержденном 3 марта 2023 года на заседании совета предприятия, к выходу на биржу домоуправление будет готово в лучшем случае в 2025 году. Именно столько времени потребуется на упорядочивание всех процессов в этом предприятии.

Но в целом акции *Rīgas namu pārvaldnieks* могут оказаться лакомым кусочком для крупных инвесторов, ведь предприятие остается самой крупной обслуживающей организацией в Латвии.

■ ■ ■

Вот, что известно о состоянии дел в *Rīgas namu pārvaldnieks* на конец первого квартала 2023 года:

■ Под управлением предприятия находятся 3722 жилых дома и строения общей площадью более 7,5 миллионов квадратных метров.

■ В 334 домах работают не дворники, а специальные бригады по уборке.

■ В 36 домах под управлением *Rīgas namu pārvaldnieks* прямо сейчас идет реновация.

■ Общий размер счетов, которые предприятие выставило клиентам в марте 2023 года, на 38% больше, чем в марте 2022 года.

■ Платежная дисциплина клиентов *Rīgas namu pārvaldnieks* уменьшилась с 83% в 2022 году до 81% в первом квартале 2023 года,

■ Долги жителей и партнеров перед *Rīgas namu pārvaldnieks* за минувший год существенно выросли: согласно отчету на конец марта они составляли около 30 миллионов евро против 22 миллионов евро в марте 2022 года.

■ Зато прибыль *Rīgas namu pārvaldnieks* за первые три месяца 2023 года составила 1,018 миллионов евро, что в два с лишним раза больше, чем за первый квартал 2022 года (486 тысяч евро).

Тут вспомним, что предыдущего председателя правления *Rīgas namu pārvaldnieks* Роналда Нейманиса уволили «за невыполнение финансовых целей». Заменивший его Бернхардс Малиновскис явно старается не наступить на те же грабли. Для этого он активно наращивает оборот предприятия, в том числе, организуя в домах ремонтные работы.

■ На 31 марта 2023 года клиенты *Rīgas namu pārvaldnieks* накопили примерно 75 миллионов евро на будущие ремонтные работы.

Интересно, что многие упрекали предприятие за недостаточное количество ремонтных работ в домах в 2022 году. Однако за минувший год накопления жителей на ремонт и восстановление домов не только не увеличились, но даже уменьшились примерно на 1 миллион евро.

■ За три месяца 2023 года домоуправление уже успело освоить почти 4,8 миллиона евро из накопительных фондов 868 домов Риги. Например, жители свидетельствуют, что в новом сезоне домоуправление рьяно взялось за ремонт балконов, который раньше откладывало.

■ В отчете *Rīgas namu pārvaldnieks* за первый квартал 2023 года действительно указано, что управляющий уже потратил на ремонт конструктивных элементов зданий почти 870 тысяч евро (это в два раза больше, чем за соответствующий период 2022 года).

В целом из отчета предприятия можно понять, что в 2023 году оно намерено очень активно тратить на ремонтные работы деньги жителей, накопленные в том числе за все прошлые годы.

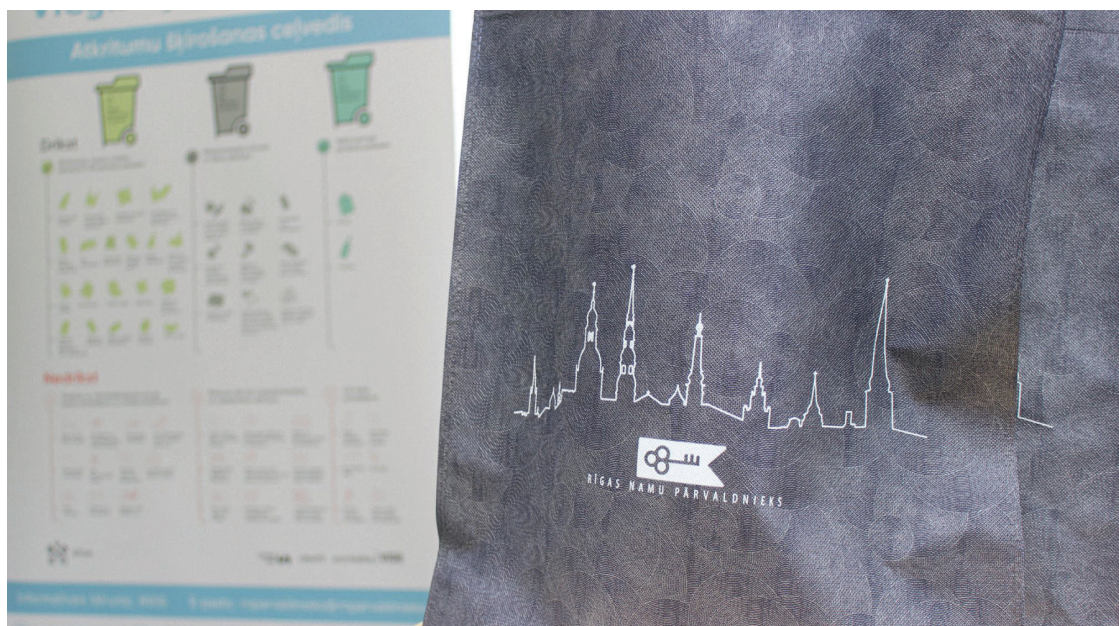
■ ■ ■

В Рижской думе заявляют, что в будущем любой владелец квартиры сможет купить акции *Rīgas namu pārvaldnieks*. Однако имеет ли это смысл? Такой жилец-акционер не получит никаких преимуществ в организации обслу-

живания дома или оплате квартирных счетов. Также он не сможет повлиять на решения по развитию предприятия, которые будут принимать лишь крупные акционеры или держатель контрольного пакета предприятия.

Плюс покупки таких акций заключается в том, что со временем они могут вырасти в цене. Но для этого домоуправление должно резко улучшить качество своей работы и остановить отток клиентов. Пока это не вполне удастся: за 2022 год 99 многоквартирных домов отказалось от услуг *Rīgas namu pārvaldnieks*.

Но в целом план самоуправления вывести предприятие на биржу может быть выполнен только при условии, что предприятие станет более прозрачным. А для владельцев квартир в Риге это будет только хорошо. **В**



# «НАРУШАТЬ ПРАВИЛА – ЭТО ДОРОГО!»

## Специалисты самоуправления рассказали, как узаконить новую стенку в квартире, перенос санузла или замену окон

Марина МАТРОНИНА

**Лето – идеальное время для ремонта и перестройках квартир. Специалисты Рижской строительной управы (РСУ) напоминают, что большую часть перестроек можно выполнять только при наличии согласования. Какие ошибки мы допускаем при ремонте и как дорого придется за них заплатить? На эти вопросы отвечает Даце Скалбе, руководитель отдела оценки законности стройпроектов Департамента городского развития Рижской думы.**

### Самый простой случай

На семинаре Министерства экономики «Владелец квартиры, тебе стоит об этом знать!» Даце Скалбе рассказала о главных нарушениях рижан при ремонте жилья.

– Самый распространенный вид незаконной перестройки – это снос ненесущих конструкций или же строительство новых без согласования со Стройуправой, – говорит глава отдела правовой поддержки РСУ.

Классический пример такой перестройки – объединение ванной комнаты и туалета в один санузел или же объединение кухни с гостиной. Впрочем, если такие работы были проведены в прошлом незаконно, узаконить их довольно просто.

– Для легализации сноса ненесущих конструкций хозяин квартиры должен получить карту удостоверения для упрощенной перестройки. Если не являющаяся несущей стена была снесена в квартире многоквартирного дома, то ее хозяину не нужно согласовать эти работы с остальными совладельцами дома, – рассказывает эксперт.

### Новый санузел: нужно согласие соседа

Более сложный случай – это расширение санузла или же его перенос. Если это происходит за счет коридора или другого нежилого помещения данной квартиры, то никаких особых проблем при согласовании не предвидится. Для такой перестройки не нужно согласие остальных собственников квартир.

А вот, если человек решил разместить санузел над жилым помещением нижней квартиры, например, над гостиной или спальней, то строительную документацию нужно согласовать с соседом снизу, говорит Даце Скалбе:

– Часто спрашивают, как обстоят дела с переносом или устройством кухни. Латвийский строительный норматив для жилых домов тре-

бует, чтобы с нижним соседом был согласован только перенос санузла. Так что при переносе или устройстве кухни согласие владельца нижней квартиры не требуется.

Интересно, что в случае с многоквартирными жилыми домами мы привыкли к тому, что все санузлы находятся один над другим, также и другие помещения: кухни, спальни и т.п. Но я советую перед тем, как начать оформление строительных документов, ознакомиться с фактическим планом нижней квартиры. Возможно, вам и не потребуется согласования для нового санузла, поскольку он будет находиться, например, над нежилым помещением нижней квартиры.

### Колясочную не тронь!

По словам Даце Скалбе, еще одно нарушение, которое жители часто допускают, это несогласованная перестройка помещений общего пользования, например, общих коридоров:

– Опять же приведу классические примеры такой перестройки. Это присоединение к квартире туалета общего пользования или помещений колясочной, чердака или подвала.

Иногда бывает и наоборот, то есть жители при перестройке создают новое помещение общего пользования. Такое происходит, если хозяин перестраивает одну большую квартиру в две маленькие и создает, например, небольшой коридор с отдельным входом в каждую новую квартиру.

– Это нарушение?

– Нет, но в строительном нормативе указано, что доступ к квартире должен обеспечиваться из помещений общего пользования. Выходит, что и этот маленький коридорчик, бывшая часть большой квартиры, становится таким общим помещением. В таких случаях процесс легализации очень непрост, потому что в соответствии с Законом о квартирной собственности хозяину для такой перестройки нужно заручиться согласием всех 100% собственников квартир.

– Почему?

– Да потому, что все помещения общего пользования являются совместной собственностью всех квартировладельцев этого дома. Раз в доме появилось дополнительное общее помещение, изменилось и соотношение идеальных частей общей собственности, которые принадлежат каждому квартировладельцу.

Все описанные выше случаи являются нарушениями, но не угрожают безопасности жителей. По-настоящему опасны несогласованные перестройки несущих конструкций. Как правило, при таких перестройках жители делают в несущих стенах проходы и арки. Бывает и так, что они выстраивают такие несущие стены заново.

– Согласование таких работ выглядит достаточно сложно, – предупреждает Скалбе. – Для начала собственник квартиры должен получить согласие простого большинства соседей-квартировладельцев (50%+1 голос). Далее ему потребуется настоящий строительный проект и строительное разрешение. Перестроить несущие конструкции по упрощенной процедуре с одной только удостоверительной картой не получится.

### Присоединить лоджию к комнате сложно, но можно

Отдельно надо упомянуть такое нарушение, как несогласованное остекление лоджий. Поскольку с остеклением лоджии меняется общий вид фасада, собственник квартиры перед началом работ должен согласовать перестройку с большинством квартировладельцев (50%+1 голос), предупреждает эксперт:

– Лучше всего, если при этом человек согласует с общностью собственников квартир еще и эскиз остекления. Здесь действует принцип: «Кто первый встал, того и тапки». Если общность квартировладельцев большинством голосов согласовала один эскиз остекления, то в будущем каждый житель, желающий остеклить лоджию в этом доме, должен будет проинформировать Стройуправу и выполнить работы по данному эскизу.

– Но ведь остекление – это не единственный вид перестройки, которому подвергаются лоджии!

– И правда, нередко мы видим, что при ремонте лоджию утепляют и присоединяют к внутренним помещениям.

– Такие работы можно выполнить легально или же легализовать впоследствии?

– Для начала нужно выяснить, является ли стена между комнатой и лоджией несущей. От этого зависит, можно ли обойтись упрощенной удостоверительной картой или все-таки нужен строительный проект. В первом случае хозяин квартиры может приступать к работам, не интересуясь мнением соседей, во втором случае

он должен согласовать перестройку с простым большинством остальных квартировладельцев.

### «Теперь здесь будет магазин!»

Что делать, если вы решили поменять вид пользования помещением? Такой вопрос часто задают жители, которые приобрели квартиру, чтобы открыть там бюро, салон красоты или магазин.

– Можно ли так поступать?

– Начну с того, что для изменения функций жилой квартиры согласие соседей не требуется. Но при таком изменении владельцу помещения нужно выполнить дополнительные требования. Например, обеспечить дополнительные парковочные места для клиентов будущего магазина. Если стоянка будет устроена на общей земле дома, то потребуется согласие 3/4 других квартировладельцев.

– А для замены окон тоже нужно согласование соседей или Стройуправы?

– Если в доме не предусмотрено других работ и владелец квартиры устанавливает окна, соответствующие историческому облику дома, то для этого не нужно никаких документов. Но если окна будут отличаться по размеру, количеству створок или цвету, то строительная документация потребует.

– Говорят, особенно сложно заменить окна в домах довоенной постройки?

– Отдельные требования существуют к замене окон в историческом центре Риги. Хозяин должен позаботиться о том, чтобы новые окна соответствовали архитектурному стилю здания, его историческому общему облику. Поставив новые окна, которые выбиваются из стиля дома, хозяин квартиры не сможет их впоследствии легализовать.

### Требуется согласие 100% владельцев квартир

Нередко жители без разрешения приступают к перестройке отопительной системы. Они считают, что батареи являются частью их квартиры, значит, можно самостоятельно их поменять или перенести. Но в Законе о квартирной собственности сказано, что система отопления дома является общей собственностью квартировладельцев.

– Какие же документы нужны для замены батарей?

– На этот раз житель может обойтись без согласования Стройуправы. Но он должен найти сертифицированного специалиста и заказать техническую схему замены.

– А если я планирую установить газовый отопительный котел?

– Если вы хотите построить в квартире новую систему отопления, то надо просчитать, затронет ли это несущие конструкции и каким будет

**«Часто спрашивают, как обстоят дела с переносом или устройством кухни.**

**Латвийский строительный норматив для жилых домов требует, чтобы с нижним соседом был согласован только перенос санузла».**



размер отверстий под трубы в стенах. По новым требованиям, если размер этих отверстий превышает 50 мм, то необходим строительный проект. Для меньших отверстий достаточно упрощенной документации.

Тут я хочу добавить, что устройство альтернативной системы отопления в квартире нужно согласовать со 100% квартировладельцев.

## Кухонные вытяжки создали проблемы

Сегодня Правила пожарной безопасности запрещают жителям многоквартирных домов использовать кухонные вытяжки, присоединенные к каналам естественной вентиляции. Этот запрет относится к квартирам, в которых есть газовая плита или другое газовое оборудование и нет другой вентиляции, которая обеспечивала бы постоянный воздухообмен и вывод утечки газа за пределы дома.

**– Некоторые специалисты говорят, что для подключения вытяжки можно просто пробить вентиляционное отверстие в стене. Это законно?**

– В связи с новыми требованиями пожарной безопасности мы стали чаще сталкиваться с самовольным устройством вентиляционных отверстий. Это незаконный вид строительных работ.

**– А как жителям действовать правильно?**

– Во-первых, нужно понять, подключена ли вытяжка к единственному каналу естественной вентиляции на кухне. Если есть второй вентиляционный канал, то ничего менять не нужно.

Во-вторых, если вытяжка все-таки перекрывает единственную вентиляционную шахту, то можно устроить дополнительное вентиляционное отверстие. Но тут возможны трудности. Если размер нового отверстия в стене превысит 50 мм, то хозяину квартиры нужен строительный проект. Также, поскольку вы хотите сделать отверстие в несущей фасадной стене и изменить внешний облик дома, то работы при-

дется согласовать с большинством квартировладельцев.

**– А чтобы установить под окном ящик кондиционера, тоже нужно согласие большинства соседей?**

– Да, похожие проблемы возникают и при установке кондиционеров. Правила по застройке четко говорят, что спутниковые антенны, вентиляционные устройства и тому подобные приборы нельзя размещать на лицевом (уличном) фасаде здания. Исключение допускается, если эти устройства выполнены как архитектурные формы, не ухудшающие общего архитектурного облика дома и предусмотрены строительным проектом.

## А как накажут?

**– Предположим, человек выполнил незаконную перестройку. Что ему грозит?**

– Первый вид наказания, это административный штраф. В соответствии со Строительным законом (статьи 25–31), административный штраф может быть назначен в нескольких случаях. Например, если человек сначала выполнил работы и только потом получил разрешение на строительство, то штраф может достигать 4000 евро.

**– От вас последует отдельное наказание?**

– Да. Если Стройуправа фиксирует незаконное строительство, то сначала дает срок на устранение последствий. Это значит, что собственник квартиры в обозначенный Стройуправой период обязан или упорядочить документы, или же вернуть все в изначальное состояние.

**– Что происходит, если человек не выполнил требования в срок?**

– Стройуправа применяет такой вид наказания, как принудительные деньги. Согласно Административно-процессуальному закону минимальная сумма принудительных денег для физического лица составляет 50 евро, максимальная же сумма – 5000 евро.

## Из Административно-процессуального закона

### Принудительные деньги

1. Суд накладывает выплату принудительных денег в размере, определенном данным законом.
2. Решение суда о наложении принудительных денег немедленно посылают лицу, на которое наложены принудительные деньги. Лицо обязано заплатить принудительную сумму в течение месяца со дня получения решения о наложении принудительных денег.
3. Лицо, на которое наложены принудительные деньги, в течение 14 дней после получения выписки решения может просить суд, наложивший принудительные деньги, освободить его от уплаты принудительных денег или снизить их сумму. Суд рассматривает заявление в письменном процессе.
4. Если принудительные деньги наложены на должностное лицо, оно выплачивает их из личных средств.

### – Серьезное наказание!

– Есть еще одна неприятная новость. В Риге к владельцам недвижимости, где зафиксировано самовольное строительство, применяется повышенная ставка налога на недвижимость в размере 3% от кадастровой стоимости. Происходит это так: констатируя незаконное строительство, специалисты Стройуправы обращаются в Управление по доходам самоуправления. В свою очередь, управление при расчете налога для владельца жилья применяет повышенную ставку налога (обычная ставка – 0,2%).

**– Получается, что если обычно я плачу налог в размере 100 евро, то после нарушения заплачу 1500 евро?**

– Но и это не все. Четвертый вид санкций против нарушителей, это применение строительной пошлины в пятикратном размере. Пошлина применяется к жителям, запросившим строительное разрешение. Такое строительное разрешение потребуется, например, жителям, которые без согласования снесли несущую стену. Думаю, что санкции слишком серьезные, чтобы рисковать и начинать перестройку без необходимых документов.

## В каких случаях узаконить перестройку невозможно?

**– Некоторые жители не боятся наказаний и думают, что легализуют незаконное строительство «как-нибудь потом».**

– Но на практике мы очень часто сталкиваемся с тем, что нарушитель не может получить согласования от соседей. Такое согласование необходимо, если при перестройке был затронут внешний вид здания (крыша, фасад) или изменены несущие конструкции. Тут для легализации перестройки нарушителю потребуется протокол, в котором за перестройку голосует простое большинство квартировладельцев. Если при строительных работах претерпела изменения общая собственность жителей (увеличены или уменьшены помещения общего пользования), то потребуется уже 100% голосов. Даже если речь идет всего лишь о переносе санузла, владелец нижней квартиры может просто не дать согласия и легализация будет невозможна.

Еще одна неразрешимая сложность ждет самовольных перестройщиков в случае изменения вида пользования помещением. Предположим, человек решил открыть в своей квартире бюро. Но может оказаться, что для такого бюро требуется отдельный вход. Так что легально разместить бюро на третьем этаже пятиэтажного дома, скорее всего, не получится.

Бывает и так, что основным препятствием для легализации самовольных работ становится техническое состояние самого дома. Предположим, при демонтаже несущих конструкций была создана такая угроза для здания и всех жителей, что согласовать это невозможно. В таком случае единственный выход, это вернуть все в исторический вид.

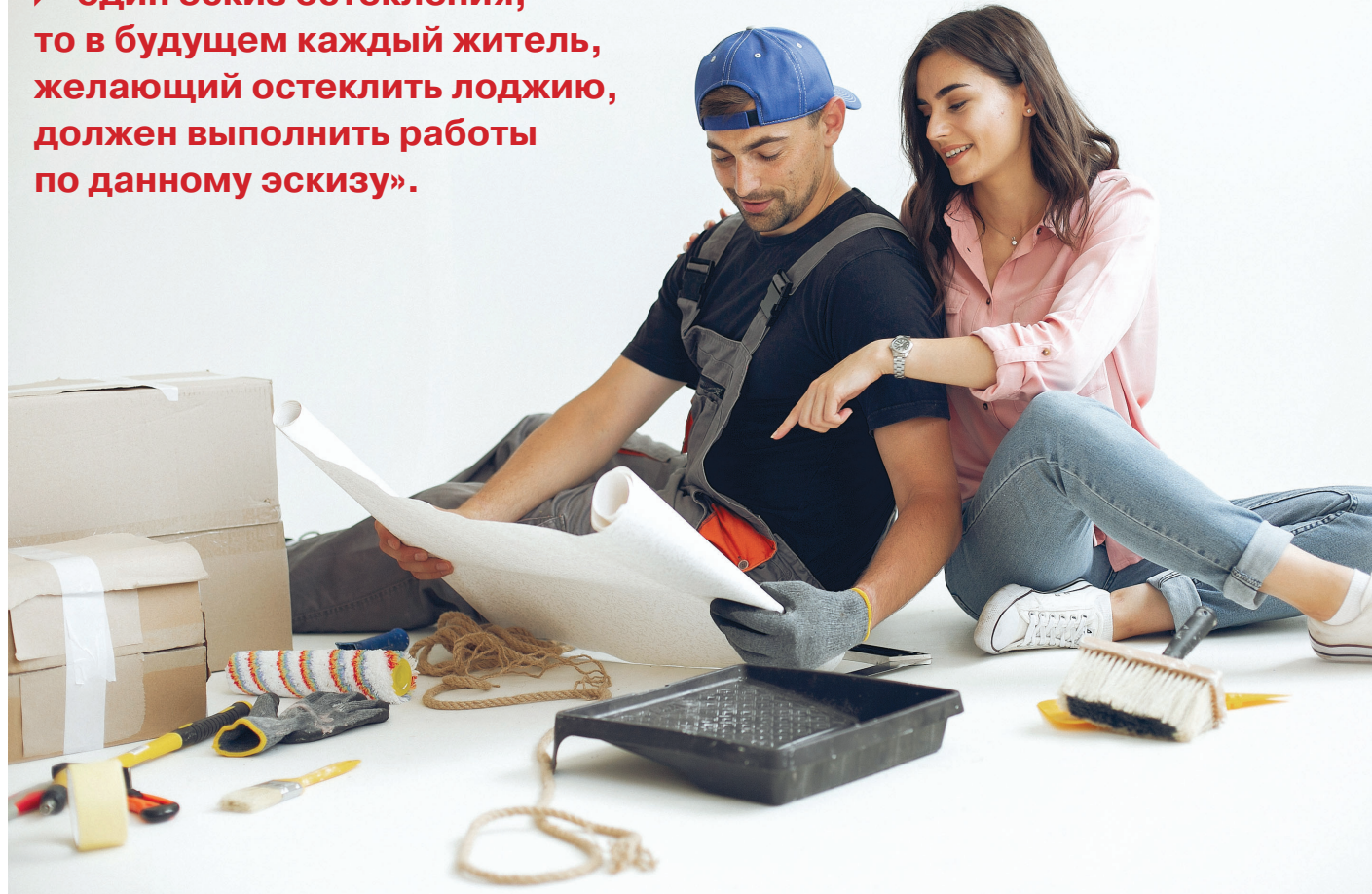
Еще одно условие для легализации незаконного строительства ставит Латвийский строительный норматив. В нем определяется высота этажей: не меньше 2,5 метров от чистой поверхности пола до нижней стороны верхнего межэтажного перекрытия. Если при перестройке вы это требование нарушили, то узаконить новые помещения не получится.

## Будьте внимательны!

– Обращаясь к жителям, я прошу с ответственностью подходить к перестройке квартир, – сказала напоследок Даце Скалбе. – Ведь несогласованные строительные работы могут привести к трагедиям. Перед перестройкой работы свяжитесь с сертифицированными специалистами и узнайте, какая документация в вашем случае нужна.

Также и при покупке квартиры следует проверить, не проводили ли в ней незаконные строительные работы. Ведь даже если правила нарушил предыдущий владелец, последствия таких работ должен будет устранять новый собственник жилья. **В**

**«Если в доме согласован один эскиз остекления, то в будущем каждый житель, желающий остеклить лоджию, должен выполнить работы по данному эскизу».**





# ЖИТЕЛИ ПОЛУЧАТ ЗАЕМ

Государство запускает программу, направленную на облегчение выкупа хозяйской земли под многоквартирными домами

Илона МИЛЛЕР

С 1 января этого года собственники квартир имеют право выкупить землю под своим многоквартирным домом. На заседании Кабинета Министров 23 мая была введена новая мера поддержки – заем на покупку земли под многоквартирным домом. Программу поддержки администрирует финансовое учреждение *Altum*, прием заявок стартует в июле этого года.

Государство ввело новую меру поддержки, чтобы помочь собственникам квартир и жилых домов, которые хотят выкупить хозяйскую землю по правилам, установленным в Законе о прекращении принудительной раздельной собственности в приватизированных многоквартирных домах. Заем пригодится домам, которые готовы выкупить хозяйскую землю, но не имеют собственных денег для оплаты такой покупки и по каким-либо причинам не могут получить кредит в банке.

Важно знать, что претендовать на государственный заем смогут только те сообщества собственников квартир многоквартирных жилых домов, которые будут выкупать землю именно по правилам, установленным Законом о прекращении раздельной собственности. Если владельцы квартир договорятся с хозяином земли о каких-либо других условиях выкупа, то заем им не положен.

Проблема принудительной раздельной собственности касается 3544 приватизированных многоквартирных жилых домов Латвии, в которых насчитывается 129 918 квартир.

В Министерстве экономики рассчитывают, что займы помогут жителям выкупить хозяйскую землю и таким образом устранить несправедливость, возникшую в процессе земельной реформы и приватизации.

Возможно, что так получится снизить имеющееся в обществе социальное напряжение по вопросам земельной реформы и приватизации жилых домов, говорят в Минэкономики. Это касается в первую очередь споров о размере арендной платы и самого факта ее существования.

Дома смогут получать займы в рамках уже существующей программы поддержки *Altum*. Раньше участники этой программы могли получать кредиты только на строительные работы в многоквартирных домах и на благоустройство их территорий, теперь же деньги будут доступны и для выкупа земли. Кредиты планируется выдавать в рамках имеющегося доступного финансирования (31 млн евро).

Обратиться за займом смогут собственники квартир, которым деньги необходимы на оплату стоимости выкупа хозяйской земли. Кредиты жителям будут предлагать на максимальный срок 20 лет, причем ограничений по размеру займа нет, ведь на данный момент невозможно спрогнозировать максимальные цены земельных участков. Более подробные условия получения кредита станут известны незадолго до начала приема кредитных заявок. **В**

## КАК ИЗБАВИТЬСЯ ОТ ЗЕМЕЛЬНЫХ БАРОНОВ?

Самое важное из Закона о принудительном прекращении раздельной собственности в приватизированных многоквартирных домах

(...)

### Статья 4. Право выкупа земли

(1) Собственники квартир в многоквартирных жилых домах имеют право на выкуп земли, подлежащей отчуждению. Использование права отчуждения в порядке, установленном настоящим законом, позволяет собственникам квартир многоквартирных жилых домов приобретать право собственности на выкупаемый земельный участок.

**(2) Для того, чтобы воспользоваться правом отчуждения, владельцам квартир не требуется согласия собственника земельного участка.**

(...)

### Статья 5. Начало процесса выкупа земли

(1) Для того, чтобы начать процесс отчуждения земли, сообщество собственников квартир многоквартирного жилого дома должно принять общее решение. При принятии решения о начале отчуждения сообщество собственников квартир может выбрать и уполномоченное лицо дома, которое будет выполнять все действия, связанные с отчуждением.

(...)

(3) Решение о начале процесса использования права отчуждения земли и размере полномочий уполномоченного лица, указанного в части первой настоящей статьи (если такое лицо выбрано), считается принятым, если «за» проголосовали собственники квартир, представляющие большую часть квартирных собственности конкретного дома.

(...)

(8) Сам собственник земельного участка также вправе предложить собственникам квартир многоквартирного жилого дома принять решение о начале процесса использования права отчуждения земли.

### Статья 7. Цена выкупа и ее расчет

(1) Цена выкупа земли рассчитывается Государственной земельной службой в порядке, установленном настоящим законом.

(2) Собственники квартир покупают землю по цене, которая представляет собой сумму кадастровых стоимостей всех земельных участков и частей земельных участков, включенных в общий участок, подлежащий выкупу.

**(3) Каждый собственник квартиры уплачивает ту часть стоимости отчуждения земли, которая соответствует размеру идеальных частей общей собственности дома, которые входят в состав его квартирной собственности.**

(4) Основой расчета стоимости выкупа земли является ее кадастровая стоимость, зарегистрированная в Государственной информационной системе кадастра недвижимости на день выдачи уведомления, упомянутого в статье 8-й настоящего закона. Для расчета части стоимости выкупа земли (для каждого собственника квартиры – *прим. ред.*) используются зарегистрированные в Информационной системе государственного кадастра недвижимости данные о том, сколько идеальных частей общей собственности дома входят в состав конкретной квартирной собственности.

(5) Установленная для выкупа земли цена является действительной и право отчуждения может быть использовано в течение двух лет с даты выдачи уведомления, упомянутого в статье 8-й настоящего закона.

(6) Цена выкупа земли, рассчитанная в установленном настоящим законом порядке, не может быть оспорена или обжалована.

### Статья 8. Уведомление о подлежащей выкупу земле и ее стоимости

(1) Государственная земельная служба после определения и регистрации отчуждаемых земель в Информационной системе государственного кадастра недвижимого имущества и расчета цены отчуждения готовит и направляет собственникам квартир конкретного дома извещение об отчуждаемом участке землях и цене выкупа. Также сообщение отправляют владельцу участка.

(2) В уведомлении указывают:

1) сведения государственного кадастра недвижимости о многоквартирном жилом доме, земельном участке, подлежащем отчуждению, и квартирных собственностях соответствующего жилого дома;

2) стоимость выкупа;

3) отдельно – стоимость выкупа каждого участка земли или частей разных участков, если дом стоит на нескольких участках;

4) распределение отчуждаемой цены по идеальным частям земельных участков, если отчуждаемый земельный участок совпадает с несколькими земельными участками;

5) распределение цены выкупа земли, если земельный участок принадлежит нескольким лицам (совладельцам);

6) стоимость выкупа для владельца каждой квартиры;

7) стоимость выкупа для каждого владельца квартиры, если квартирная собственность принадлежит нескольким лицам (совладельцам);

8) разделение стоимости выкупа земли в соответствии с идеальными частями общей собственности, которые входят в состав каждой квартирной собственности;

9) срок, в течение которого цена отчуждения считается действительной и может быть использована для осуществления права выкупа земли

**(3) Если после того, как собственник квартиры получил упомянутое уведомление, количество идеальных частей общей собственности, входящих в состав квартирной собственности, меняется, то это не влияет на установленную для конкретной квартиры плату за выкуп земли.**

### Осуществление права выкупа земли

### Статья 9. Открытие дела о прекращении принудительной раздельной собственности

(1) Дело о прекращении принудительной раздельной собственности открывает присяжный судебный исполнитель на основании заявления уполномоченного лица сообщества собственников квартир многоквартирного жилого дома или же хотя бы одного собственника квартиры в многоквартирном доме.

(2) Заявление об открытии дела может быть подано присяжному судебному исполнителю не позднее шести месяцев со дня выдачи уведомления, указанного в статье 8-й настоящего закона. К заявлению прилагается заявление, указанное в статье 8-й настоящего закона.

(3) Присяжный судебный исполнитель открывает дело немедленно после получения упомянутого в части первой настоящей статьи заявления, если:

1) к заявлению прилагается заявление, указанное в статье 8 настоящего закона;

2) заявление подано в срок, установленный частью второй настоящей статьи;

3) дело в отношении конкретного многоквартирного жилого дома еще не открыто другим присяжным судебным исполнителем.

(4) Если поданное заявление не соответствует какому-либо из требований, указанных в части третьей настоящей статьи, присяжный судебный исполнитель



не открывает дело и уведомляет заявителя о выявленных недостатках, возвращая ему уведомление, указанное в статье 8 настоящей статьи настоящего закона, если таковое было приложено к заявлению.

(5) Расходы на ведение дела о прекращении принудительной раздельной собственности и оплату должностных обязанностей присяжного судебного исполнителя покрываются из государственного бюджета в порядке, установленном Кабинетом министров.

## Статья 10. Действия присяжного судебного исполнителя после открытия дела о прекращении раздельной собственности

(1) Присяжный судебный исполнитель после открытия дела о прекращении принудительной раздельной собственности проверяет имеющуюся в государственных информационных системах актуальную информацию о том, кто является собственником квартиры в многоквартирном жилом доме и собственником земельного участка, и направляет этим лицам уведомление об открытии дела. Уведомление может быть направлено также уполномоченному лицу собственников квартир многоквартирного жилого дома, если такое лицо известно.

(2) В извещении об открытии дела о прекращении раздельной собственности указывают срок, до которого собственники квартир должны письменно уведомить присяжного судебного исполнителя о дате, времени и месте проведения общего собрания собственников квартир, а также сообщают, что, если сообщество собственников квартир в установленный настоящим законом срок не примет решение об осуществлении права выкупа земли, то дело о прекращении раздельной собственности будет прекращено.

## Статья 11. Принятие решения об осуществлении права выкупа земли

(1) Собственники квартир принимают решение об осуществлении права выкупа земли путем участия и голосования на общем собрании собственников квартир. Также можно лично уведомить присяжного судебного исполнителя о том, как вы распорядились своим голосом; сделать это допускается до дня общего собрания.

(2) Общее собрание собственников квартир многоквартирного жилого дома по вопросу выкупа земли проводится с соблюдением всех правил созыва и принятия решений общего собрания собственников квартир, установленных Законом о квартирной собственности, если настоящим законом не установлено иное.

**(3) Общее собрание собственников квартир должно быть созвано в течение года со дня получения уведомления, указанного в статье 8-й настоящего закона.**

(4) Собственники квартир или уполномоченное ими лицо согласовывают дату, время и место проведения общего собрания собственников квартир не позднее чем за 40 дней до дня общего собрания с присяжным судебным исполнителем, который ведет дело о принудительном прекращении раздельной собственности в отношении конкретного многоквартирного жилого дома. После согласования даты, времени и места проведения общего собрания присяжный судебный исполнитель с использованием информации, имеющейся в государственных информационных системах, составляет актуальный перечень квартирных собственности многоквартирного жилого дома и их владельцев.

(5) Лица, которые в соответствии с Законом о квартирной собственности имеют право созывать общее собрание собственников квартир, должны пригласить каждого собственника квартиры на собрание в письменной форме или иным способом, установленным для сообщения собственникам квартир, не позднее чем за 30 дней до собрания. В приглашении указывается дата, время, место проведения и повестка дня общего собрания.

(6) Собственник квартиры может объявить о своем голосовании по вопросу о выкупе земли не ранее чем за 30 дней и не позднее чем за один день до дня проведения общего собрания. Это необходимо сделать лично или через уполномоченное лицо, явившись по месту практики присяжного судебного исполнителя, который ведет данное дело. Досрочное голосование, результат которого передан присяжному судебному исполнителю, не может быть изменено или отозвано.

(7) Если владелец квартиры после голосования по вопросу выкупа земли продал или передал квартиру другому лицу, его решение по вопросу земли является обязательным для нового квартировладельца.

(8) Общее собрание по вопросу выкупа земли считается действительным, если в нем участвует присяжный судебный исполнитель, ведущий соответствующее дело.

(9) На общем собрании собственники квартир имеют право голосовать по вопросам осуществления права отчуждения земли независимо от числа участвующих в собрании собственников квартир.

**(10) Решение об осуществлении права отчуждения земли считается принятым, если после подсчета голосов, полученных в порядке, установленном частями шестой и девятой настоящей статьи, «за» проголосовали собственники квартир, владеющие большей половиной квартир в доме.**

## Статья 12. Действия присяжного судебного исполнителя после того, как собственники квартир приняли решение о выкупе земли

(1) Присяжный судебный исполнитель, участвующий в общем собрании собственников квартир, составляет акт о голосовании общего собрания по вопросу осуществлении права отчуждения, в котором указываются:

1) те собственники квартир или их уполномоченные лица, которые участвовали в общем собрании собственников квартир, с указанием имени, фамилии, персонального кода и места жительства физического лица или названия, регистрационного номера, юридического адреса, представителя юридического лица и его оснований для представительства;

2) голос каждого собственника квартиры.

(2) Акт о голосовании общего собрания по вопросу выкупа земли подписывается присяжным судебным исполнителем, руководителем общего собрания собственников квартир и регистратором.

(3) В случае отказа руководителя общего собрания собственников квартир или регистратора от подписания акта, указанного в части первой настоящей статьи, в акте делается отметка с указанием причин отказа, если таковые были известны. Отказ от подписания акта не влияет на его вступление в силу.

(4) После общего собрания собственников квартир присяжный судебный исполнитель в течение 10 дней составляет акт об осуществлении права отчуждения земли, в котором указывается:

1) те собственники квартир или их уполномоченные лица, которые участвовали в голосовании по вопросу о выкупе земли, с указанием имени, фамилии, персонального кода и адреса физического лица или названия, регистрационного номера, представителя юридического лица и его полномочий на представительство;

2) голосование каждого собственника квартир с отдельным указанием тех собственников квартир, которые проголосовали за осуществление права отчуждения до дня проведения общего собрания досрочно, в порядке, установленном частью шестой статьи 11 настоящего Закона;

3) решение сообщества собственников квартир об использовании права отчуждения с указанием распределения голосов «за» и «против»;

4) если принято решение «за» использование права отчуждения, указывают также дату, до которой каждый владелец квартиры должен внести стоимость выкупа земли, и номер счета судебного пристава, на который должна быть перечислена выплата.

(5) При подписании акта об осуществлении права отчуждения присяжный судебный исполнитель уведомляет собственника земельного участка и собственников квартир многоквартирного жилого дома о принятом решении. В случае принятия решения «за» выкуп в уведомлении должны быть указаны сведения, перечисленные в пункте 4 части четвертой настоящей статьи.

## Статья 13. Последствия неизвещения присяжного судебного исполнителя об общем собрании собственников квартир

(1) В случае, если присяжным судебным исполнителем не получено извещения о дате, времени и месте проведения общего собрания собственников квартир, которое соответствует сроку, указанному в части третьей статьи 11-й настоящего закона, он принимает решение о прекращении дела и направляет оповещение заявителю. Решение о прекращении дела принимается присяжным судебным исполнителем и в том случае, если общее собрание собственников квартир было созвано, но не принято решение о выкупе земли в законный срок.

## Статья 14. Порядок и последствия уплаты цены выкупа земли

(1) Если сообщество собственников квартир приняло решение об осуществлении выкупа земли, то стоимость выкупа вносится

# Важно знать! 11

на депозитный счет присяжного судебного исполнителя в срок, указанный в пункте 4 части четвертой статьи 12-й настоящего закона.

(2) Цена выкупа земли уплачена, если полная стоимость отчуждения поступила одним или несколькими платежами на депозитный счет присяжного судебного исполнителя в срок, указанный в пункте 4 части четвертой статьи 12-й настоящего закона.

(3) После получения полной платы за выкуп земли или по истечении срока ее уплаты присяжный судебный исполнитель проверяет по депозитному счету, уплачена ли цена отчуждения, и составляет акт об уплате цены отчуждения.

(4) Копии акта об уплате стоимости отчуждения присяжный судебный исполнитель направляет собственникам квартир многоквартирных жилых домов, их уполномоченному лицу, если оно известно, и собственнику земельного участка.

(5) Право отчуждения использовано, если собственники квартир многоквартирного жилого дома приняли решение об использовании права отчуждения и уплатили цену отчуждения, переведя ее на депозитный счет присяжного судебного исполнителя, ведущего конкретное дело.

**(6) Если присяжный судебный исполнитель констатирует, что право отчуждения было использовано в соответствии с частью пятой настоящей статьи, он письменно уведомляет об этом Государственную земельную службу.** (...)

(8) Если присяжный судебный исполнитель установит, что право отчуждения не было использовано в соответствии с пятым абзацем настоящей статьи, то он незамедлительно возвращает жителям деньги, внесенные на депозитный счет, и закрывает дело о прекращении раздельной собственности.

## Статья 15. Договор на уплату стоимости выкупа земли

(1) На основании решения сообщества собственников квартир от их имени может быть заключен договор о получении финансирования для уплаты стоимости выкупа земли.

(2) Решение о заключении такого договора считается принятым, если за него проголосовали собственники квартир, которым принадлежит более половины всех квартир в многоквартирном жилом доме.

(3) Обязательства, вытекающие из договоров, указанных в части первой настоящей статьи, разделяются между всеми собственниками квартир пропорционально количеству идеальных частей общей собственности, которые входят в состав каждой квартирной собственности.

(4) Те собственники квартир, которые перечислили свою часть платы за выкуп земли на счет присяжного судебного исполнителя, не несут ответственности по обязательствам, вытекающим из договоров, указанных в первой части этого раздела.

(5) Собственники квартир, которые не давали согласия на такие финансовые договора, должны иметь возможность погасить возложенные на них финансовые обязательства в срок не менее трех лет.

(...)

## Статья 17. Последствия неиспользования права выкупа земли

(1) Право отчуждения не использовано, если после открытия дела о принудительном прекращении раздельной собственности:

1) общее собрание собственников квартир для принятия решения о выкупе земли не созвано в срок, установленный частью третьей статьи 11 настоящего закона;

2) на общем собрании или общих собраниях собственников квартир не удалось принять решения о выкупе земли до срока, установленного частью пятой статьи 11 настоящего закона;

3) полная плата за отчуждение земли не зачислена на депозитный счет присяжного судебного исполнителя в порядке, установленном частью второй статьи 14 настоящего закона.

(2) Если право отчуждения не было использовано, присяжный судебный исполнитель закрывает дело о прекращении раздельной собственности в порядке, установленном настоящим законом. Прекращение дела не является препятствием для его возобновления в порядке, установленном настоящим Законом.

**(3) Собственники квартир в многоквартирных жилых домах могут заново начать процесс выкупа земли не ранее чем через год после прекращения дела о принудительном прекращении долевой собственности. В**



# ПЛАТИТЕ ВПЕРЕД!

## Аванс за отопление: хорошо это или плохо для жителей многоквартирного дома?



Лиене ВАРГА

**Некоторые домоуправления в Латвии предлагают жителям удобную систему – вносить авансовые платежи за отопление в летние месяцы, чтобы уменьшить счета во время отопительного сезона. Можно ли обязать домоуправление взимать авансовые платежи, если оно этого не делает? Надо ли для этого заручиться согласием соседей?**

### Предоплата в наших интересах

Наша читательница в своем письме подробно рассказывает, в чем преимущества авансовых платежей.

– Я живу в Риге, в многоквартирном доме, которым управляет компания *Rīgas namu pārvaldnieks*, – пишет Маргарита. – Меня очень тревожат будущие счета за отопление и возможные долги соседей, из-за которых дом может остаться вообще без тепла. Лично я хотела бы, чтобы летом домоуправление ввело в нашем доме авансовые платежи за отопление.

Например, так поступает жилищный кооператив *Celtnieks* в Риге, который обслуживает дом моей матери. После окончания отопительного сезона кооператив продолжает начислять жителям частичную плату за теплоэнергию, которую дом получит в будущем сезоне. Моя мама доплачивает около 40 евро за двухкомнатную квартиру в месяц. Зато потом, зимой, кооператив отнимает эту сумму от положенного ей счета за отопление.

В результате счет за мою однокомнатную квартиру в Кенгарасе этой зимой зашкаливал за 280 евро, а мама в те же месяцы платила за свою двухкомнатную квартиру не более 260 евро.

Мне кажется, авансовые платежи – хорошая идея. Летом, когда общие счета за квартиру уменьшаются, жителям проще вносить предоплату за тепло. Это в их же интересах, потому что облегчает оплату тепла будущей зимой. А главное, зимой за домом будет копиться меньше долгов.

Я предложила эту систему нашим соседям, но в доме, конечно, нашлись несогласные. Они говорят, что летом хотят отдохнуть от больших счетов. Но есть и такие, кто со мной согласен.

Я бы хотела узнать, что делать активистам дома, чтобы управляющий включил авансовые платежи за тепло в летние квитанции.

### Эффективное решение

На наши вопросы об авансовых платежах ответила представитель Департамента жилья и среды Рижской думы Инесе Воркуле.

– **Какие домоуправления в Риге принимают авансовые платежи за отопление в летний сезон?**

– Департаменту известен только один такой пример – домоуправление *Civinity mājas* (ранее *AS Hausmaster*) – летом 2019 года собирало авансовые платежи на следующий отопительный сезон.

– **Когда управляющий домом вводит систему авансовых платежей за отопление, должен ли он заручиться голосами большинства собственников квартир?**

– В соответствии с положениями Закона о квартирной собственности такое решение могут принять только владельцы квартир, созвав общее собрание жильцов, или путем опроса. Чтобы решение было действительным, за него должно проголосовать большинство владельцев квартир (50% + 1 голос). В решении должны быть указаны размер авансовых платежей, дата, с которой начнут их взимать, и срок выплат. В квартирном счете должна появиться графа, указывающая на то, что этот платеж относится к следующему отопительному сезону.

– **Могут ли жильцы настоять на том, чтобы домоуправление взимало авансовые платежи за отопление в летний период? Что для этого необходимо сделать?**

– Законодательство не обязывает домоуправления взимать авансовые платежи с жильцов, а владельцев

квартир не обязывает вносить авансовые платежи за следующий отопительный сезон, если они сами не приняли такого решения.

Данная практика вводится домоуправлением по добровольному соглашению с владельцами квартир, то есть только по их общему решению. Ведь из-за низкой платежеспособности жильцов и накопившихся долгов часто бывает так, что управляющий не имеет достаточного оборотного капитала, чтобы полностью рассчитаться с поставщиками услуг.

Хорошая практика для домоуправлений, взимающих авансовую оплату отопления, указание оплаченной суммы в отдельной графе «авансовая оплата отопления» в ежемесячном счете-фактуре. При этом, если владелец квартиры не оплатил аванс за отопление, управляющий не имеет права наказывать его, например, взимать штраф.

– **Может ли владелец квартиры лично без согласия соседей внести предоплату летом, чтобы уменьшить счет за отопление зимой?**

– Можно вносить предоплату, но это не будет считаться авансом именно за отопление. Любые суммы, указанные в счете квартплаты, будут вычитаться из этих накоплений.

### Используйте другие возможности!

Ситуацию с авансовыми платежами комментирует Лаура Вальюма, представитель крупнейшего в Латвии домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– ***Rīgas namu pārvaldnieks* принимает авансовые платежи за отопление?**

– Нет, в настоящее время домоуправление не может ввести такие расчеты из-за сложностей, связанных с бухгалтерией.

– **Есть ли альтернативы авансовым платежам?**

– Чтобы иметь возможность оплачивать отопление и другие коммунальные услуги в зимний пе-

риод, жителю не обязательно летом платить аванс, можно просто копить деньги в банке. Также можно самому вносить аванс при оплате ежемесячных квартирных счетов, что позволит уменьшить следующие счета.

Небольшой опрос рижан показал, что тема авансовых платежей за отопление остается очень спорной.

«Жилец хочет, чтобы домоуправление ввело авансовый платеж за тепло? А что мешает ему самостоятельно делать переплату по 40–50 евро каждый летний месяц? Она будет отражена в квартирном счете и к зиме трать ее как хочешь – хоть каждый месяц понемногу эту переплату уменьшай, хоть за один месяц ее используй, пропустив оплату очередного счета. Зачем надо всех соседей по дому гнать «железной рукой к счастью»?», считает Александр.

«А я хотела бы, чтобы в доме ввели авансовые платежи. Нашим домом управляет кооператив, каждую осень он высылает жителям листовки с сообщениями, какой большой за домом долг, пугает неподключением отопления. Давно пора ввести авансовые платежи, потому что жители зимой и правда не справляются с огромными счетами, несмотря ни на какую государственную поддержку», – говорит Ясмينا.

От редакции напомним, что с 13 октября 2022 года крупные поставщики теплоэнергии, например, компания *Rīgas siltums* больше не могут отказать дому в подключении отопления, если жители оплатили хотя бы 80% от тепловых счетов за прошлые 12 календарных месяцев. Получается, что допустимый долг хозяев квартир составляет 20% от стоимости годового потребления теплоэнергии в доме. Правда, чтобы *Rīgas siltums* не отказал дому в подключении тепла, управляющий обязан начать процесс взыскания долга. То есть хотя бы выслать должникам напоминания о необходимости оплатить счета. **В**

## ЧТО ПРОИСХОДИТ В РЕГИОНАХ?

**Система авансовых платежей действует в городском масштабе в Вентспилсе. Предприятие *Ventspils siltums* предлагает своим клиентам вносить авансовые платежи по желанию и в выбранном размере, чтобы создать денежные накопления и тем самым уменьшить сумму платежей во время отопительного сезона.**

В Талси домоуправление *Talsu namsaimnieks* предлагает жителям рассчитываться за отопление авансовыми платежами в избранном ими размере.

Система авансовых платежей действует и в Тукумсе, начиная с 2014 года. Для жителей города в летние месяцы, а также в сентябре и октябре действует единый тариф на отопление – 0,57 EUR/м². Если жители не желают платить авансом, они должны оповестить об этом домоуправление *Tukuma Nami*. **В**