

СЧЕТ ЗА ЭЛЕКТРИЧЕСТВО СНОВА РАСТЕТ

Для некоторых владельцев жилья тариф *Sadales tīkls* вырос на 1100%! Как платить?

Стр. 2–3

«ЖИТЕЛИ ПОДДЕРЖАЛИ ВЫКУП УЧАСТКА!»

Дом по ул. Икшкилес первым в Риге готов приобрести хозяйскую землю по нормам Закона о прекращении раздельной собственности! Почему это выгодно? Стр. 10–11

ЖИЛИЩНЫЕ ПОСОБИЯ БУДУТ ПЕРЕСЧИТАНЫ

Кому положена
социальная помощь
в оплате квартирных счетов?

Стр. 12

С 1 июля вступили
в силу новые правила

Стр. 4

В КВАРТИРАХ СТАНЕТ ТЕПЛЕЙ!

Завершается реновация дома по ул. Сеню, 1 в Гаркалне под управлением *Rīgas namu apsaimniekotājs*: жители получили грант в размере 120 000 евро



«КАК ПОНЯТЬ, СКОЛЬКО ПЛАТИТЬ ЗА СВЕТ?»

Снова меняются тарифы, специалисты отвечают на острые вопросы владельцев квартир

Илона МИЛЛЕР

С 1 июля 2023 года вступили в силу новые тарифы за доставку и распределение электроэнергии. Услуги предприятия *Sadales tīkls* подорожали, повышение цены почувствуют все собственники домов и квартир в Латвии. Специалисты подсчитали, что для большинства жителей плата за электроэнергию вырастет на 6-8 евро (с НДС) в месяц. Мы выяснили, как в будущем платить за электричество и можно ли сэкономить!

А новая квитанция будет?

Наша читательница Евгения проживает в Риге по ул. Квелес, 24. В начале 2023 года она получила от

своего поставщика электроэнергии, компании *Elektrum*, квитанцию выровненных платежей за электричество.

– Я каждый месяц оплачиваю свет по этой квитанции, – говорит Евгения. – Но я прочитала в СМИ, что с 1 июля увеличился тариф предприятия

Sadales tīkls. Зная, что плата за распределение и доставку электроэнергии входит в общий счет *Elektrum*. Как мне узнать, сколько впредь платить поставщику, чтобы не остаться в долгу?

Евгения попросила рассказать, как именно изменился тариф *Sadales tīkls*,

чтобы она могла сама рассчитать новую плату. Но в *Latvenergo*, которое владеет брендом *Elektrum*, нам пояснили, что потребителям не придется ничего рассчитывать самостоятельно, новая плата за распределение электричества будет включена в общий счет.

«Обязательно сообщим клиентам!»

– Счет за электричество состоит из нескольких частей: платы за само электричество, платы за его доставку и распределение, а также из нало-

гов, – поясняет представитель предприятия Ивита Бидере. – Если один из этих компонентов меняется, то *Elektrum* сообщает об этом своим клиентам, в том числе – проводит перерасчет выровненных платежей.

– Как ваши клиенты узнают, сколько впредь платить за электричество?

– В эти дни наше предприятие рассылает клиентам информационные письма по обычной или электронной почте, в зависимости от того, какой канал связи выбрал сам клиент *Elektrum*. Предполагается, что мы отправим не менее 700 000 таких писем.

С КАЛЬКУЛЯТОРОМ В РУКАХ

Услуги *Sadales tīkls*: что каждому владельцу квартиры нужно знать об изменениях с 1 июля?

Обсуждение новых тарифов на доставку и распространение электроэнергии началось еще в 2022 году и вызвало много споров. В дело даже вмешался премьер-министр Кришьянис Кариньш, поручивший Государственной комиссии по регулированию общественных услуг тщательно оценить будущий рост платы за услуги *Sadales tīkls*. Однако для отдельных потребителей плата «за розетку» с 1 июля все равно выросла больше, чем на 1000%.

Тариф состоит из двух частей

Что нужно знать о тарифе *Sadales tīkls*?

Тариф *Sadales tīkls* на доставку и распределение электроэнергии состоит из двух частей: фиксированной и переменной. Фиксированную часть тарифа должен платить каждый владелец недвижимости, если по его адресу имеется подключение электричества. Переменную часть тарифа мы платим в зависимости от количества потребленных киловатт-часов электричества.

Как поменялся тариф *Sadales tīkls* с 1 июля 2023 года?

Главные изменения коснулись фиксированной части тарифа. Например, до 1 июля 2023 года все владельцы недвижимости с однофазным подключением платили «за розетку» 1,24 евро (плюс НДС), а переменная часть платы составляла 0,04076 евро за каждый киловатт-час.

С 1 июля фиксированная часть платы зависит от мощности подключения в амперах (*pieslēguma slodze*). Плата за однофазное подключение мощ-

ностью до 16 ампер составит 6,08 евро в месяц, за 20 ампер – 7,60 евро в месяц, за 25 ампер – 9,50 евро в месяц и так далее. Самое большое повышение ждет владельцев домов и квартир с однофазным подключением мощностью в 40 ампер. Если раньше они платили «за розетку» только 1,24 евро в месяц, то с 1 июля будут платить уже 15,20 евро (плюс НДС).

Факт

Для владельцев недвижимости с трехфазным подключением среднее повышение фиксированного тарифа *Sadales tīkls* составило 360%.

Что касается переменной части тарифа, которая зависит от вашего месячного потребления электричества, то она немного понизилась и теперь составляет 0,03985 евро за киловатт/час.

Можно ли уменьшить плату?

Большинство владельцев квартир и домов в Латвии имеет однофазное подключение

мощностью в 16-20 ампер. Для них повышение платы за доставку электроэнергии составит 6-8 евро в месяц. Можно ли уменьшить ущерб от роста тарифа?

Действительно, предприятие *Sadales tīkls* предлагает своим клиентам два способа уменьшить будущую плату за доставку и распределение электроэнергии.

Первый способ, это заказать предприятию снижение мощности подключения электричества. Например, если в вашей квартире имеется подключение на 20 или 25 ампер, то его можно оптимизировать до 16 ампер, что даст известную экономию.

Второй способ, это сменить тариф. С 1 июля *Sadales tīkls* предлагает жителям два тарифа на доставку и распределение электроэнергии – «Основной» и «Специальный».

Как узнать, какая мощность подключения электричества в моей квартире?

Большая часть квартир в Латвии имеет однофазное подключение до 16 ампер. Но точнее узнать параметры подключения можно на портале обслуживания клиентов *Sadales tīkls* по адресу www.e-st.lv.

Снижаем параметры подключения!

Если в моей квартире имеется подключение мощностью в 20 или 25 ампер, как его снизить?

Снижение мощности подключения можно заказать на портале обслуживания клиентов *Sadales tīkls* по адресу www.e-st.lv. Для этого следует пройти по пунктам меню *izvēloties "Pieņemt pakalpojumu"* («Заказать услугу») – *"Pieslēgumi"* («Подключения») – *"Slodzes izmaiņas"*

(«Изменение нагрузки») – *"Slodzes samazināšana"* («Снижение нагрузки»).

Факт

По данным Министерства климата и энергетики, лишние мощности подключения электроэнергии имеются в 80 000 частных домов Латвии и в 17 000 квартирах.

За снижение мощности подключения нужно платить?

Нет, это бесплатная услуга. А вот увеличение мощности подключения предприятие *Sadales tīkls* обеспечивает только за дополнительную плату.

Как понять, какая мощность подключения является достаточной?

На портале *Sadales tīkls* имеется калькулятор, который поможет вам хотя бы приблизить



Платить по-новому – только в августе

– Клиенты, которые пользуются выравненными платежами за свет, получают новые квитанции для оплаты с 1 июля?

– Да, таким потребителям мы вышлем измененный договор о торговле электроэнергией, а именно – его 1-ю часть без общих условий, а также сопроводительное письмо. В июле клиенты должны оплатить электричество в соответствии с прежней суммой выравненного платежа, поскольку в это время они рассчитываются за электричество, использованное в июне. В конце июля мы вышлем таким клиентам сообщения о новых суммах выравненных платежей.

– Что делать, если пользователь выравненного платежа стал потреблять больше электроэнергии и боится, что останется в долгу перед *Elektrum*?

– У большинства пользователей уже установлены «умные» счетчики электричества, так что сумма выравненного платежа рассчитывается с достаточной точностью. Но если у клиента резко поменялось потребление, он может сам поменять сумму выравненного платежа. Это можно сделать на портале *elektrum.lv* или по телефону обслуживания клиентов 8400. **В**



тельно рассчитать нужную вам мощность подключения (<https://sadalestikls.lv/lv/slodzes-kalkulators>).

Если в квартире имеется подключение мощностью до 16 ампер, можно ли снизить его мощность?

Нет, подключение в 16 ампер является минимальным, снизить его мощность и таким образом сэкономить на плате за электричество не получится. В таком случае единственная возможность сэкономить, это переключиться на более выгодный тариф на услуги *Sadales tīkls*. Как уже сказано, предприятие с 1 июля предлагает клиентам на выбор два тарифа – «Основной» и «Специальный».

Игра на тарифах

Как узнать, по какому тарифу я плачу за доставку и распределение электричества сейчас?

С 1 июля 2023 года все пользователи электроэнергии в Латвии автоматически обслуживаются по тарифу «Основной». По нему они получают услугу распределения электроэнергии за плату, о которой мы уже рассказали выше.

Кому выгоден тариф «Специальный»?

Этот тариф был разработан для тех объектов недвижимости, где потребляется очень мало электроэнергии или потребление нерегулярно. Это, например, летние домики, гаражи, сараи или жилища, в которых временно никто не живет.

Чем именно в таком случае выгоден тариф «Специальный»?

По «Специальному» тарифу для владельца недвижимости снижена плата «за розетку». Однако переменная часть платы за доставку электричества, которая зависит от количества потребленных киловатт-часов, по этому тарифу, напротив, резко повышена.

Предположим, что на вашей даче есть однофазное подключение мощностью до 16 ампер. Летом вы живете на даче и тратите в месяц около 100 киловатт-часов при стоимости 0,20 евро/kWh. В таком случае ваш об-

щий счет за свет при применении «Основного» тарифа *Sadales tīkls* составит 36,38 евро в месяц, а при применении «Специального» тарифа – уже 46,39 евро в месяц. Невыгодно!

Но ситуация резко поменяется в осенне-зимний период, когда вы законсервируете летний домик и будете навещать туда лишь два-три раза в месяц, тратя максимум 20 киловатт-часов. В таком случае по тарифу «Основной» вы заплатите 13,16 евро в месяц, а по тарифу «Специальный» – уже 11,60 евро в месяц. Выгода налицо!

Также следовало бы выбирать тариф «Специальный» тем людям, которые надолго уезжают из дома, полностью отключая все электроприборы. В таком случае экономия в месяц достигнет 5 евро.

Менять тариф нужно с умом

Как часто можно менять «Основной» тариф на «Специальный»?

В *Sadales tīkls* поясняют, что менять тариф можно до 12 раз в год, то есть раз в месяц. В период до 30 сентября тариф можно будет менять в рамках текущего месяца. Например, если вы закажете смену тарифа 30 июля, то по вашему желанию «Специальный» тариф будет распространен на весь июль. Но с 30 сентября тариф уже нельзя будет менять задним числом. Например, если вы закажете смену тарифа 3 октября, то новый выбранный вами тариф будет применяться только с 1 ноября.

Как поменять «Основной» тариф на «Специальный» или обратно?

Проще всего это сделать в интернете, на портале обслуживания клиентов *Sadales tīkls* по адресу www.e-st.lv. Но при смене тарифа будьте внимательны, ведь как только вы начнете тратить по соответствующему адресу более 10-20 киловатт-часов в месяц, «Специальный» тариф станет для вас резко невыгодным. **В**

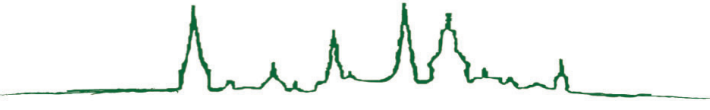
Факт

Самый популярный в Латвии вид подключения электроэнергии, это однофазное подключение до 16 ампер. Им пользуется около 521 тысячи семей.



Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

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



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



Радиаторы «**KERMI**» Германия
Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

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

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

скидка 25% от цены в магазине!

ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- *Veselības centrs 4*, ул. Кр. Барона, 117
- *Bolderājas poliklīnika*, ул. Каптейню, 7
- Рижская социальная помощь:
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр *Avoti*, ул. Авоту, 31. к-2
 - Территориальный центр *Bolderāja*, ул. Межрозишу, 43
 - Территориальный центр *Vidzeme*, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр *Purvciems*, ул. Иерикю, 26
 - Территориальный центр *Plāvieki*, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. Смильга, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр *Dzirciems*, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр *Ziemeļi*, ул. Ханзас, 7
 - Культурный центр *Imanta*, бульв. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр *Iļģuciems*, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах *Rīgas namu apsaimniekotājs*:
 - ул. Гоголя, 5, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях *Rīgas namu pārvaldnieks*
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 17 августа

**Делаем
Вместе!**

Газета
«Делаем
вместе!»
Издатель: SIA «EGO

projekts»
Рег. номер: 000703294
Телефон: 29172377

<http://www.vmeste.lv>
Э-почта: info@kopaa.lv
Rīga, Gogoļa iela 5, LV- 1011
Издается при поддержке
Рижской ассоциации управляющих
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa
Mūkusalā»

Тираж: 20 000

БЫСТРЕЕ УТЕПЛИШЬ – БОЛЬШЕ СЭКОНОМИШЬ

Жители 12-квартирного дома в Гаркалне дождались завершения реновации: чего это стоило в пересчете на деньги и нервы?

Илона МИЛЛЕР

В ближайшие дни будет закончена комплексная реновация дома по ул. Сению, 1 в Гаркалне. Жители этого 12-квартирного дома получили от государства софинансирование на утепление, по программе финансового учреждения *Altum* за ними зарезервирован грант почти на 120 000 евро. Владельцы квартир рассчитывают, что дом после утепления станет не только красивей, но и значительно теплей.

Важный опыт

Директор по развитию домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs* Александр Саковский рассказывает, что дом по ул. Сению, 1 стал одним из первых, где предприятие организовало комплексную реновацию.

– Общая стоимость работ составила 320 000 евро (с НДС), примерно 120 000 евро из этих расходов покрывает грант *Altum*, – рассказал Саковский. – Расчеты показали, что в будущем жители этого дома будут платить за отопление примерно на 50% меньше, чем платили раньше. Считаю, что это очень показательный пример: дом получил новый облик и стал очень экономичным в эксплуатации. Думаю, что впредь мы сможем использовать полученный опыт при реновации других домов.

«Жители были очень отзывчивы!»

Работы по восстановлению дома провела *SIA Laguta*. Компания оказывает полный комплекс услуг, начиная с замены внутренних коммуникаций дома и укладки новой брусчатки и заканчивая кровельными работами и утеплением внешних стен дома.



Артурс Пуполс, представитель компании *Laguta*

Представитель компании *Laguta* сертифицированный руководитель строительных работ Артурс Пуполс рассказал, что в доме по ул. Сению, 1 проведена замена стояков водоснабжения и канализации, замена кровельного покрытия, косметический ремонт одного подъезда, также выполнено остекление лоджий.

Для утепления крыши использован материал толщиной 300 мм, для утепления фасада – 150 мм, для утепления цоколя дома – 100 мм.

– Дом небольшой, что отчасти облегчило выполнение работ, ведь в процессе реновации строители постоянно находятся на связи с жителями, например, заходят в квартиры для замены труб и счетчиков, – поясняет Артур. – По ул. Сению, 1 жители были очень отзывчивыми, сотрудничать с ними очень приятно.

Артурс Пуполс имеет 10-летний опыт в качестве руководителя строительных работ, а компания *Laguta* выполняет реновацию и по другим адресам в Риге и Латвии. Что касается цен на утепление и строительство, Артурс не торопится с прогнозами, но говорит, что на данный момент рынок более-менее стабилизировался.

В начале августа планируется сдача выполненных в доме по ул. Сению, 1 работ представителям Стройуправления, после чего приемку работ со сво-

ей стороны проведут и специалисты *Altum*. Они уже побывали в Гаркалне на промежуточной проверке и ходом утепления остались довольны.

«Были тонкие стены, зимой холодно...»

Жители рассказали «Делаем вместе!», что до реновации их дом был очень холодным и неудобным.

– Дом много лет назад строили стройбатовцы, – говорит Айя, – у дома были очень тонкие стены, зимой было холодно. Теперь, конечно, на него приятно посмотреть. Поскольку работы начались в феврале 2023 года, мы не успели проверить, насколько теплее у нас будет в течение отопительного сезона, но надеемся на лучшее.

Единственным минусом реновации жители считают цены на строительные работы, которые за последние два года резко повысились. Длительное согласование проекта не позволило владельцам квартир выполнить утепление по ценам, действовавшим до 2020 года.

Похоже, что принцип «Чем быстрее утеплишь дом, тем меньше заплатишь и быстрее почувствуешь выгоду» и теперь остается актуальным.

Рассказывает старший по дому

На вопрос, что было самым сложным в организации утепления, старший по дому Илгонис Штейнбергс отвечает: «Сохранить нервы». И действительно, путь к утеплению для этого дома был непростым.

– Квартиру в Гаркалне я приобрел, чтобы перебраться туда на пенсии, – рассказывает Илгонис. – Так получилось, что много лет я арендовал жилье в Риге, а в Гаркалне перебрался только полтора года назад.

Однако взяться за общие домовые дела Илгонису пришлось еще перед переездом. Первые разговоры о реновации дома начались уже лет восемь назад. Штейнбергс вспоминает, что человек, бывший в то время уполномоченным лицом дома, просто поставил соседей перед фактом: «Есть смысл утеплить дом, все должны скинуться по 250 евро».

– К тому времени у меня уже был опыт участия в проектах по утеплению зданий, – говорит Илгонис Штейнбергс, который много лет был исполнительным директором Совета Рижского района. – Мы организова-



ли реновацию Сигулдской городской больницы, а также Малпилсской профессиональной школы. За одним проектом следило Министерство экономики, за вторым – Министерство образования.

Таким образом у Штейнбергса был опыт проведения реновации по всем правилам. Созвав соседей по дому, он пояснил им главное: «Если мы хотим утеплять дом, нельзя заниматься самодеятельностью, работы нужно выполнять по закону, шаг за шагом».

Как вы понимаете, остальные жители дома тут же заявили активному соседу: «Раз ты такой образованный, то возьми дела в свои руки!».

Выбрали профессионального управляющего

Илгонис Штейнбергс не стал уклоняться от ответственности. В организации утепления помощником ему стало домоуправление *Rīgas namu apsaimniekotājs*, которое обслуживает дом последние десять лет.

– Поскольку наш дом был построен в 1990-е годы, то первое время мы управляли им собственными силами, – вспоминает старший по дому. – Очень хорошо, что в то время нам хватило соображения поставить в доме собственный отопительный котел, работающий на гранулах. Поскольку я жил в Риге и мог сравнивать тарифы, то видел, что котел многократно окупил себя уже в первые дни работы, поскольку отопление дома стоило нам в четыре раза дешевле, чем платили в то время рижане.

Но со временем владельцы квартир дома по ул. Сению, 1 поняли, что им не хватает оборотных средств и для закупки гранул на каждый следующий отопительный сезон. Жите-

лям приходилось уже заблаговременно собирать средства для того, чтобы купить гранулы подешевле в теплое время года, и не всегда было легко убедить соседей на оплату аванса.

– С тем, чтобы облегчить процесс, мы примерно в 2012 году передали управление домом профессиональному домоуправлению – *Rīgas namu apsaimniekotājs*, – вспоминает наш собеседник.

Сквозь тернии к звездам

При поддержке домоуправления в 2015 году дом и начал продвигать проект реновации. Дело шло очень тяжело, говорит Илгонис:

– Мы готовили документы для получения государственного софинансирования от учреждения *Altum*, но специалисты находили в проекте то одну ошибку, то другую. Нам указывали на отдельные недоделки, которые приходилось исправлять, но и после исправлений находились все новые ошибки.

Эти задержки вылились для дома в дополнительные затраты, ведь в пандемию, а затем и в 2022 году строительные издержки в Латвии резко пошли в рост. В результате в прошлом году, когда жители сошлись на итоговое общее собрание, за реновацию голосовало уже не абсолютное большинство собственников, а представители семи квартир из 12.

– Но решение все-таки было принято и реновация выполнена, – поясняет Илгонис. – А тем жителям, которые голосовали против утепления, я говорю: «После реновации вы сможете продать квартиру, и вырученных средств вам хватит на покупку двух таких же в нереновированном доме». В



ПРОМЕДЛЕНИЕ НЕ ВЫГОДНО!

Новости для жителей денационализированных домов: теперь станет проще получить помощь в решении квартирного вопроса

Рижское самоуправление расширило круг нанимателей денационализированных жилых домов, которые могут получить помощь, то есть встать на квартирную очередь или же получить единовременное денежное пособие по переселению.

Жители «хозяйских» домов, желающие получить помощь в решении квартирного вопроса, должны пройти оценку средних доходов за последние три месяца. С 7 июня на получение помощи могут претендовать:

- единственное лицо в домохозяйстве, средние доходы которого в течение последних трех месяцев не превышали 600 евро в месяц (ранее порог доходов был установлен на уровне 500 евро в месяц);
- семья из двух и более лиц, средние доходы которой в течение последних трех месяцев не превышали 500 евро на каждого домокадца и которая имела общие накопления в сумме не более пяти месячных минимальных зарплат (ранее порог дохода был установлен на уровне 400 евро).

Фактическое положение семьи, претендующей на помощь самоуправления, должно соответствовать и остальным критериям, описанным в нормативных актах.

Важно знать, что в 2023 году и государство, и самоуправление зарезервировали в своем бюджете средства на выплату единовременного пособия для нанимателей квартир в денационализированных домах.

«Хозяйским» жильцам, которые планируют претендовать на выплату этого пособия, нужно обращаться с заявлением и необходимыми документами в Департамент жилья и среды Рижской думы (телефон для получения информации **67474700**). Бланк заявления на получение выбранной услуги можно найти в интернете

по адресу: <https://mvd.riga.lv/pakalpojumi> в разделе *Veidlapas pašvaldības dzīvokļu jautājumos* («Бланки по жилищным вопросам к самоуправлению»).

Решение о соответствии доходов семьи всем упомянутым выше условиям принимает Рижская социальная служба (телефон для получения информации 67105048).

Наниматели квартир в денационализированных домах могут использовать единовременное пособие по освобождению жилплощади для приобретения собственного жилья или земли с правами застройки, или же в качестве предоплаты при заключении договора аренды жилья сроком не менее, чем на десять лет, с внесением этого договора в земельную книгу. Если семья хочет запросить такую помощь, следует не откладывать подачу заявления на конец 2023 года, поскольку оформление документов требует времени.

Если затянуть с обращением, можно остаться без денежного пособия. По информации Министерства экономики, в 2024 году государство не планирует выделять средства для выплат «хозяйским» жильцам. Существует вероятность того, что и Рижская дума в рамках бюджета следующего года не зарезервирует нужное финансирование. **В**



ПОЛУЧИТЕ ДО 2000 ЕВРО

Рижане могут претендовать на софинансирование для подключения городской канализации

С целью способствовать подключению жилых домов к центральной канализации комитет жилья и среды Рижской думы одобрил проект обязательных правил самоуправления, согласно которым рижане смогут получить софинансирование самоуправления на эти цели.

До сих пор софинансирование самоуправления на подключение к центральной канализации могли получить только те рижане, которые проживают в районах строительства новых канализационных сетей. В свою очередь, новые правила позволяют претендовать на деньги жителям всех районов Риги.

Помощь Рижской думы смогут получить те владельцы жилья, которые проведут новое подключение к канализации после вступления в силу соответствующих правил (окончательное голосование Рижской думы еще впереди).

Размер выплат из городской казны планируется установить в зависимости от длины заново выстроенного подключения к центральной канализации:

- до 5 метров – 1000 евро,
- от 5 до 20 метров – 1500 евро,
- более 20 метров – 2000 евро.

По данным за 2022 год, на административной территории Риги остается почти 6500 объектов недвижимости, которые не подключены к центральной канализации. Это значит, что около 24 500 семей все еще пользуются местной канализацией и выгребными ямами, а это далеко не самое экологичное решение. **В**

ВРЕМЯ ПРОВЕРИТЬ ЛИФТ!

ЦЗПП предупреждает: если владельцы квартир и управляющие нарушат новые правила, лифты отключат

Прошел год с тех пор, как вступили в силу правила Кабинета министров № 679 «Техническое содержание и безопасность лифтов и вертикальных подъемников». Эти правила существенно меняют порядок технического надзора за лифтами, особенно теми, которые были установлены до 1 сентября 2000 года. Владельцам лифтов нужно считаться с более высокими требованиями по безопасности.

На данное время почти у половины латвийских лифтов закончился ресурс использования, установленный производителем. Все более актуальным становится вопрос о модернизации или замене лифта

Правила № 679 определяют, что «старые» лифты нуждаются в оценке безопасности. Сначала нужно пригласить инспектора, который составит протокол с оценкой лифта, затем разработать план по устранению и снижению рисков, а также внесение этого плана в регистр Опасных устройств.

Мероприятия по устранению и снижению рисков необходимо начать сразу после актуализации информации в Регистре опасных устройств. Закончить же их нужно не позже, чем до срока, установленного в соответствии с типом лифта и категорией риска.

По данным Регистра опасных устройств, в Латвии имеется примерно 3800 лифтов, которые установлены до 1 сентября 2000 года и по-прежнему находятся в использовании. Примерно 200 лифтов име-

ют мануальный механизм открытия дверей, а значит, должны пройти оценку безопасности до 1 апреля 2024 года.

По подсчетам ЦЗПП, примерно 3600 лифтов должны пройти оценку безопасности до 1 апреля 2025 года. Большая часть из них находится в многоквартирных жилых домах.

ЦЗПП просит владельцев лифтов и управляющих многоквартирными домами своевременно запланировать и провести оценку безопасности лифтов. Опыт показывает, что жители и домоуправы чаще всего откладывают проверку на последний момент, из-за чего в проверяющих учреждениях образуются очереди. Если лифт не удалось проверить вовремя, то его эксплуатацию запрещают.

Одновременно с этим ЦЗПП приглашает владельцев квартир своевре-

менно создавать общедомовые накопления, которые помогут им покрыть расходы на оценку безопасности лифта. Как правило, лифты являются общей собственностью владельцев квартир, поэтому жители могут определять фирму, которой доверят техническое обследование и ремонт лифта.

Министерство экономики напоминает, что жители многоквартирных домов могут получить государственную поддержку – заем на сумму от 10 000 до 400 000 евро на срок до 20 лет. Эти деньги можно использовать для ремонта дома, работ по благоустройству территории и связанных с этим работ, в том числе, для ремонта или полной замены лифта. Договор о займе нужно заключить с финансовым учреждением *Altum* до 31 декабря 2023 года.

Подать заявку на заем можно, если:

- за реализацию проекта и получение займа проголосовали владельцы квартир, представляющие большую половину собственников. Если дом не разделен на отдельные квартирные собственности, то требуется согласие 100% квартирновладельцев;
- долги жителей за полученные услуги (обслуживание, вывоз мусора, теплоснабжение, водоснабжение и т.п.) не превышает 10% от суммы всех счетов за последние 12 месяцев;
- есть основание считать, что владельцы квартир смогут вернуть заем;
- от кредитного учреждения (банка – прим. ред.) был получен отказ в выделении займа. **В**

НЕ ДОВОДИТЬ ДО БЕДЫ

Старшая по дому: «Жители первого этажа через отверстия в полу могли видеть подвал!»

О. БЛУКИС

Департамент собственности Рижской думы завершил прием документов от многоквартирных домов, претендующих на софинансирование самоуправления для выполнения ремонтных работ. Такие дома смогут получить до 10 000 евро на благоустройство дворов, до 50 тысяч на мероприятия по улучшению энергоэффективности и до 30 тысяч на проекты по устранению опасных аварийных ситуаций.

За жителями дома по ул. Гертрудес, 99, к.1 софинансирование Рижской думы на ремонтные работы закреплено по программе 2022/2023 гг, в этом сезоне по их адресу уже начались ремонтные работы, которые должны быть до осени закончены. Самоуправление выделило этому дому более 14 000 евро на укрепление аварийных подвальных перекрытий. Мы выяснили, как жители получили деньги и освобождают их.

■ ■ ■

Камила Гусейнова, уполномоченное лицо владельцев квартир дома по ул. Гертрудес, 99, к.1. в Риге, считает, что самоуправлению следует уделять особое внимание домам, требующим ремонта подвальных перекрытий. Таких домов в центре столицы много, помощь Рижской думы позволяет не доводить дело до беды.

– Проблемы с состоянием подвальных перекрытий есть у многих домов довоенной постройки, – говорит Камила, – как скоро она даст о себе знать, только вопрос времени.

Опыт дома по ул. Гертрудес, 99, к.1 показывает, что запущенная ситуация требует экстренных решений.

■ ■ ■

Дом, в котором живет Камила Гусейнова, построен в начале XIX века. Поскольку его подвальные помещения десятилетиями не имели вентиляции, металлические конструкции перекрытий стали ржаветь под воздействием влаги, потерял прочность старый бетон.

– С правой стороны дома в подвальных перекрытиях образовались настоящие провалы, – говорит старшая по дому. – Когда владельцы квартир на первом этаже принялись менять пол и подняли старое покрытие, то обнаружили в полу дыры, через которые был виден подвал.

Пришлось вызывать представителей Стройуправы Рижской думы. Она выдала жителям самых пострадавших квартир первого этажа предписание о выселении. В течение примерно трех лет, пока шла организация ремонтных работ, эти семьи не могли пользоваться своими жилищами.

■ ■ ■

Камила Гусейнова полагает, что со временем проблема разрушения

подвальных перекрытий в центре Риги может принять массовый характер. Для предотвращения этого самоуправления следует действовать быстро и решительно, например, открыть отдельную программу грантов для таких домов и организовать разъяснительную работу среди жителей. Ведь иногда главной проблемой владельцев квартир является не сама организация работ, а отсутствие информации.

– Если бы не отзывчивость нашего домоуправления *Rīgas namu apsaimniekotājs*, возможно, мы по сей день не начали бы ремонт, – говорит старшая по дому. – Александр Саковский, директор по развитию домоуправления, не стал отрываться от нас ссылками на пункты законов, а реально подключился к проекту, давал верные подсказки и помог дому запросить софинансирование на ремонт от самоуправления. Думаю, жителям нужна такая же поддержка со стороны Рижской думы.

Владельцы квартир могут обращаться за консультациями по получению грантов самоуправления на восстановление домов в Департамент собственности Рижской думы. Задать вопрос или записаться на очную консультацию можно по телефону 67037293 или электронной почте atjauno@riga.lv.

■ ■ ■

В целом, по словам Камилы, у дома не возникло больших сложностей с участием в программе Рижской думы и организацией работ:

– Сначала владельцам квартир нужно осознать проблему, затем заказать строительный проект, согласовать его в Стройуправе и подать проект в Рижскую Думу для получения софинансирования. Главная проблема – это сплоченность жителей дома, их готовность обсуждать финансовые вопросы.



– Почему?

– Первый вопрос для любого дома, это платежеспособность жителей, смогут ли они потянуть дополнительные счета за ремонтные работы. У нас дом старый, начинаешь делать одно, выявляется следующая проблема, что сразу увеличивает смету ремонтных работ.

– А второй вопрос?

– Отсутствие единого мнения. В любом доме есть жители, которые высказываются против предложений активистов, но сами ничего не предлагают и не делают. Даже сейчас, когда у нас работы продвинулись вперед, находятся недовольные. Хочу сказать всем владельцам квартир: если вы сами не готовы быть активными и включаться в организацию работ, то позвольте другим людям работать. Думайте о том, что вы приобретете от этого, как хозяин квартиры. В нашем случае ремонт подвальных перекрытий позитивно скажется на стоимости всех квартир дома.

– Как владельцы квартир будут оплачивать ремонт перекрытий?

– Нам удалось частично финансировать работы из общего накопительного фонда дома, также жители проголосовали за увеличение ремонтных взносов. Но поскольку у дома пока нет всей необходимой суммы, *Rīgas namu apsaimniekotājs* предоставил нам кредитную линию сроком на три года.

– Какой платеж должен внести каждый владелец квартиры?

– Сейчас общий платеж за ремонт составляет 1,70 евро с квадратного метра жилплощади. Таким образом мы должны за три года расплатиться

за выполненные работы. Также у нас возникают разовые платежи, например, если требуется срочно отремонтировать дымоходы.

Большинство владельцев квартир понимают, что это делается в их интересах. Когда мы проводили письменный опрос собственников по вопросам ремонта, то большую часть голосов собрали всего за два дня (в доме 24 квартиры).

– Что вы можете сказать жителям других домов, которые планируют подать заявки на грант самоуправления?

– Максимальная сумма софинансирования Рижской думы на устранение опасных ситуаций составляет 30 000 евро, но, чтобы получить такие деньги, надо знать и выполнить несколько условий. Например, комиссия при

оценке проекта проверяет, все ли хозяева квартир задекларированы в Риге (не обязательно в доме, где проводится ремонт, но на территории самоуправления). Если хозяин задекларирован в другом населенном пункте, то на него софинансирование не выделяют. Так что перед подачей документов внимательно читайте условия отбора.

Мы сами планируем через два года подготовить новую заявку на участие в программе Рижской думы. Нашему дому требуется замена и укрепление провалившихся перекрытий под проезжей аркой.

– Не слишком ли дорого обходится жизнь в доме исторической постройки?

– Жизнь в таком доме имеет свои плюсы, есть свои минусы. Если я вижу, что фундамент дома в плохом состоянии, то у меня сразу выстраивается план, как организовать нужные работы. Но другому человеку, возможно, проще купить квартиру в новостройке и какое-то время не думать об общих ремонтах. **В**

Комментарий

– В доме по ул. Гертрудес, 99, к.1 сложилась предаварийная ситуация, – рассказывает Александр Саковский, директор по развитию *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – Если бы владельцы квартир не согласились начать ремонт, то Стройуправа могла полностью запретить эксплуатацию дома.

Надо сказать, что после начала ремонта по этому адресу открылись дополнительные повреждения подвальных конструкций. В исторических домах это частая ситуация. К сожалению, это приводит к удорожанию работ и необходимости дополнительных согласований с собственниками квартир.

«ЖАРЬТЕ МЯСО В САДУ, А НЕ НА БАЛКОНЕ!»

Мангалы, клумбы, птицы: что разрешено жильцам многоквартирного дома?

Лиене ВАРГА

В теплое время года соседи сажают на клумбах цветы и жарят мясо на балконе, за окнами кричат чайки. Как действовать жителям, которым все это мешает? Ответил представитель Рижской думы Мартиныш Вилемсонс.

Крики птиц мешают спать

– Многие горожане радуются летней зелени, но другим распустившиеся листья заслоняют свет в квартире. Может ли владелец квартиры самостоятельно срубить дерево у окна или обрезать мешающие ветви?

– Самовольно спиливать деревья или ветки деревьев запрещено. Вопрос о спиле дерева должен быть согласован с домоуправлением (и с сообществом собственников квартир конкретного дома; если дерево не аварийное, то для его спила необходимо заручиться голосами большинства квартировладельцев, – прим. ред.). Управляющий по поручению владельцев квартир обязан согласовать вырубку дерева с самоуправлением и получить на это разрешение.

А что касается спила веток, то это разрешено, но с соблюдением требований официальных правил содержания и охраны зеленых насаждений города Риги. Согласно этим правилам при формировании разрешается уменьшать крону дерева не более чем на 20%. Работы по формированию кроны разрешено проводить только сертифицированным арбористам или под их надзором (арборист – это специалист по уходу за деревьями, – прим. ред.).

Нападение птиц

– Также недовольство читателей вызывают птицы, которые, защищая своих птенцов, нападают на прохожих. Люди рассказывали, что в прошлом году ворона напала на ребенка и очень его испугала. Что можно сделать, чтобы этого не допустить?

– Орнитологи рекомендуют в начале весны регулярно проводить осмотр и чистку потенциальных мест гнездования птиц – крыш, террас и т. д., чтобы птицы не свили там гнездо.

Кроме того, орнитологи рекомендуют удалять вороньи гнезда вблизи школ и детских садов. Рекомендуемое время для снятия вороньих гнезд – апрель, когда вороны начинают размножаться. Но надо понимать, что после разрушения одного гнезда птицы могут построить рядом другое. Поэтому ликвидация гнезда в одном и том же месте может потребоваться несколько раз.

От редакции. Практический опыт показывает, что систематическим снятием вороньих гнезд на территории многоквартирных домов также занимаются домоуправления – по общему решению собственников квартир. Если жители проголосовали за эти работы и разрешили управляющему потратить на них часть общедомовых средств, то управдом вызывает специалистов с подъемником, которые разоряют гнезда.

Кормление птиц и котов

– Наша читательница пожаловалась, что соседка кормит голубей во дворе многоквартирного дома. Не нарушает ли женщина санитарный порядок?

– Если человек выбрасывает корм для птиц на газон или на территорию других жильцов дома, это может быть расценено как замусоривание. Человек в такой ситуации действительно может быть привлечен к ответственности за нарушение общественного порядка. Сначала с ним будет проведена разъяснительная работа и вынесено предупреждение. Если в дальнейшем ситуация повторится, то лицо может быть оштрафовано за нарушение правил общественного порядка.

– Кому следует жаловаться на подобные действия?

– В полицию самоуправления.

– А кошек разрешено кормить во дворе многоэтажного дома?

– Да, но человек, который кормит кошек, после кормления должен убирать остатки пищи. Кормление кошек без уборки создает антисанитарную обстановку в жилом районе, а также вызывает негативное отношение людей к кошкам. Сами понимаете, что это ставит под угрозу жизнь и благополучие самих животных.

Стерилизация кошек

– Расскажите, пожалуйста, про план стерилизации кошек за счет самоуправления. К кому обращаться, чтобы кошки в нашем дворе были стерилизованы?

– Для уменьшения количества бездомных кошек Рижское самоуправление реализует программу под названием «Поймать – стерилизовать – выпустить». Не только физические, но и юридические лица могут подать заявление на стерилизацию кошек. Форма заявления находится на сайте Департамента жилья и среды на портале <https://mvd.riga.lv/pakalpojumi>. Заполненный бланк заявления следует отправить на электронную почту: dmv@riga.lv.

Заявки на стерилизацию бездомных кошек за счет самоуправления рассматриваются и обрабатываются в порядке поступления (очередь формируется по дате поступления заявок). После осмотра у ветеринара больные кошки подвергаются эвтаназии, а здоровые стерилизуются, вакцинируются против бешенства и возвращаются туда, откуда их привезли.



Трава у дома

– Рижане часто жалуются на старую траву около многоквартирного дома. Обязан ли дворник ее скосить и вывезти?

– Конечно, обязан, за выполнение этой работы на территории многоквартирного дома отвечает домоуправление. В соответствии с правилами управляющий многоквартирным домом обязан убирать территорию, в том числе – не допускать скопления опавших листьев, деревьев и веток на проезжей части, тротуарах, пешеходных путях и площадках (детской, спортивной и т. д.) общего пользования, а также на автостоянках и на расстоянии двух метров с каждой стороны от них.

На остальной территории опавшие листья деревьев должны быть собраны до 31 октября текущего года или, при наличии технической возможности, измельчены весной до 30 апреля.

Кроме того, домоуправление обязано обеспечивать покос газона. На незастроенной территории трава должна быть скошена не менее двух раз в год. Кроме того, высота травы в теплое время года не должна быть выше 20 сантиметров на следующих территориях: на расстоянии двух метров от подъездных дорог общего пользования, проездов, парковок, пешеходных дорожек, тротуаров и площадок, а также на расстоянии четырех метров от границ участка.

Клумба около дома

– Разрешено ли жителям обустроить клумбы во дворе дома? Территория-то общая...

– Озеленение двора должно быть согласовано не только между самими владельцами квартир, но и между собственниками и управляющим. Если большинство жильцов согласно на то, чтобы вы разбили клумбу, то это можно сделать. Однако без согласования с другими жильцами и домоуправлением нельзя делать никакие посадки на общей территории дома. Кроме того, посадка деревьев и кустарников также должна быть согласована с домоуправом, ведь эти растения своими корнями могут повредить инженерным коммуникациям дома.

– Разрешено ли рвать цветы на чужой клумбе около дома?

– Повреждение клумб и другого имущества не допускается. В этом случае полиция само-

управления примет решение о тяжести правонарушения и размере штрафа. Если это будет расценено как мелкое хулиганство, штраф может составить до нескольких сотен евро, а умышленное повреждение имущества может привести к уголовному преследованию.

Пикник на балконе и во дворе

– Разрешено ли жителям многоквартирного дома устраивать пикник в общем дворе дома? А жарить на своем балконе шашлык?

– Владельцы квартир могут делать на общей территории все, что не запрещено законом. Закон устанавливает обязанности собственника квартиры, в частности, уважительно относиться к общему имуществу, соблюдать правила его использования, а также санитарные, противопожарные и иные требования, чтобы не причинять вред безопасности и здоровью других людей и качеству окружающей среды.

Поэтому использование мангала, барбекю или другого устройства для приготовления шашлыка во дворе многоэтажного дома не должно наносить ущерб зеленым насаждениям и другим людям и должно соответствовать правилам пожарной безопасности. Нарушение правил пожарной безопасности влечет за собой административную ответственность и может привести к административным штрафам.

Что касается мангала на балконе, то законодательство не содержит прямого запрета на его использование. Однако барбекю на балконах создает риски нарушения пожарной безопасности, поэтому перед тем, как жарить шашлык на балконе, жилец должен тщательно взвесить, не подвергает ли он риску других и себя.

Кроме того, в каждом доме решением большинства собственников квартир могут быть приняты отдельные правила внутреннего порядка, запрещающие жарить мясо на балконах. В таком случае ставить мангал на балконе нельзя.

Следует также помнить, что ни при каких обстоятельствах нельзя использовать для жарки на балконе открытый огонь. Безопасным вариантом считается только использование газового барбекю.

В целом рекомендуется использовать барбекю в саду, а не на балконах. Каждый владелец квартиры также должен уважать своих соседей, которым может не понравиться жарка мяса на вашем балконе. **В**

«ОЧЕНЬ УДОБНЫЙ СПОСОБ!»

Дом в Риге организовал замену окон по трехстороннему договору и сэкономил 4000 евро: как это работает?

Марина МАТРОНИНА

В этом году жители Риги продолжают активно принимать участие в организации ремонтных работ в своих многоквартирных домах. Более 200 домов уже решились взять эти работы под собственный контроль и выполнить их по трехсторонним договорам, что помогает добиться экономии. В домоуправлении *Rīgas namu pārvaldnieks* говорят, что охотно идут навстречу владельцам квартир.

Личный опыт

В домах под управлением муниципального предприятия *Rīgas namu pārvaldnieks* жителям доступны две формы организации ремонтных работ. Они могут либо доверить все домоуправлению, либо взяться за дело самостоятельно. В первом случае домоуправление проведет закупку и будет отвечать за качество ремонта, второй же вариант выгоден тем, что работы по трехстороннему договору позволяют сэкономить до 20–30% общедомовых средств.

– Я живу в 12-этажном доме, жители три года назад проголосовали за то, чтобы выбрать меня старшей по дому, – рассказывает рижанка Ирена. – В прошлом году я ознакомилась с ремонтными планами домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* и решила, что некоторые работы мы можем организовать и сами.

Ирена пригласила соседей на общее собрание и рассказала о своем плане. Домоуправление предлагало дому заменить окна в помещениях общего пользования и прислало смету работ – 15 200 евро. Ирена провела собственный опрос фирм, устанавливающих окна, и выяснила, что можно получить новые окна выгодней – за 11 000 евро.

– Соседи на общем собрании утвердили замену окон по трехстороннему договору, а также согласовали выбранную мною фирму, – говорит Ирена.

Одной стороной такого договора становятся жители дома (их представляет старший по дому), второй стороной – выбранный жителями строитель, а третьей – домоуправление, которое по решению собственников квартир берется оплатить проведенные в доме работы.

Единственным затруднением, с которым Ирена столкнулась при организации работ, стало затянувшееся согласование трехстороннего договора. Документы были поданы в участок *Daugava* ранней весной, но реальное согласование закончилось только в мае. Впрочем, овчинка выделки стоила: благодаря активным действиям Ирены дом сэкономил 4000 евро.

– В будущем мы надеемся организовать больше работ по трехсторонним договорам, – делится своим опытом старшая по дому. – А жители, увидев улучшения в состоянии дома, согласились поднять ремонтные накопления с 0,35 евро/м² до 0,50 евро/м² в месяц. В будущем это позволит нам собирать более 21 000 евро в год.

Теперь в планах дома установка новых дверей в коридорах лестничных клеток, ремонт пассажирского лифта и замена мягкого кровельного покрытия. Другими словами, дом не пропадет.

Интерес растет

Как организовать ремонтные работы по трехстороннему договору в своем доме? На наши вопросы ответит директор юридического управления *Rīgas namu pārvaldnieks* Раймонд Дзинтарс.

– Как много трехсторонних договоров *Rīgas namu pārvaldnieks* заключил в 2022 году и растет ли интерес жителей к таким договорам в текущем сезоне?

– Интерес к заключению трехсторонних договоров на ремонтные работы действительно растет. Ведь владельцы квартир больше включаются в решение проблем по содержанию своих домов. Правда, в 2022 году в сравнении с 2021 годом мы заметили небольшое падение, но оно произошло под влиянием роста стоимости строительных работ и общей геополитической ситуации.

При помощи трехсторонних договоров в домах выполняются как работы, которые были включены в ремонтный план *Rīgas namu pārvaldnieks*, так и работы, которые в своем доме предлагают сами собственники квартир. При этом наше предприятие при планировании ремонтных работ в первую очередь включает в план замену конструктивных элементов и коммуникаций.

Если сравнить объемы выполненных работ за последние три года, то получается, что в 2020 году по трехсторонним договорам было выполнено неполных 300 работ, а в 2021 году – уже более 400. В 2022 году, как говорилось выше, число таких работ упало ниже 400 из-за роста цен на строительные работы.

Зато за пять месяцев 2023 года в домах под управлением *Rīgas namu pārvaldnieks* уже было утверждено почти 200 работ по трехсторонним договорам, так что тенденцию к росту мы ви-



Раймонд Дзинтарс, директор юридического управления *Rīgas namu pārvaldnieks*

дим, но говорить о существенном увеличении объема все-таки нельзя. Возможно, это связано с тем, что в текущем году *Rīgas namu pārvaldnieks* очень успешно реализует программу ремонтных работ. За первое полугодие мы выполнили почти в три раза больше работ, чем в 2022 году. Фактически *Rīgas namu pārvaldnieks* никогда еще не выполнял ремонтные работы в домах в таком большом объеме.

Нужно общее решение

– Какие ремонтные работы жители предпочитают выполнять в своих домах по трехстороннему договору?

– Спектр таких работ очень широк – начиная с замены крыши, окон и инженерных коммуникаций и заканчивая косметическим ремонтом в помещениях общего пользования.

– Какие условия надо выполнить жителям, чтобы заключить трехсторонний договор на ремонтные работы и успешно их провести?

– Дому, то есть владельцам квартир, необходимо принять решение сообщества собственников о том, какие работы они желают выполнить по трехстороннему договору, какому предприятию их поручат и как будут оплачивать. Также решением сообщества собственников квартир необходимо уполномочить кого-то из представителей дома подписать такой договор, контролировать и принимать работы от лица всех владельцев квартир.

– Можно ли заключить трехсторонний договор на работы, если у дома нет уполномоченного лица?

– Да, это возможно, если владельцы квартир на общем голосовании сумели договориться о виде ремонта, его финансировании, фирме-исполнителе и о лице, которое подпишет конкретный трехсторонний договор от имени всех собственников квартир, а также будет контролировать весь процесс.

– Как жителям правильно выбрать уполномоченное лицо и утвердить объем его полномочий? Сколько голосов собственников квартир для этого необходимо?

– Уполномоченное лицо в доме выбирают общим голосованием собственников квартир, для его утверждения нужно простое большинство голосов (50% + один голос). Для того, чтобы работа уполномоченного лица была эффективной, желательно определить объем порученных ему полномочий и право без решения остальных владельцев квартир утверждать разные работы на определенную сумму (скажем, на сумму до 30 000 евро). Конечно, сообщество квартировладельцев может и не давать своему представителю таких расширенных полномочий. Это значит, что за организацию каждого ремонта собственникам придется голосовать на общем собрании или путем письменного опроса. Также можно уполномочить выбранного представителя дома на выполнение только специфических ремонтных работ (например, только тех, которые связаны с заменой общих коммуникаций дома – прим. ред.).

Какие права имеет уполномоченное лицо?

– Предположим, на общем голосовании мы утвердили уполномоченное лицо. Можем ли мы заодно проголосовать за то, чтобы наш представитель сам выбрал исполнителя ремонта, например, фирму, которая заменит окна в подъезде по трехстороннему договору?

– Да, собственники квартир вправе принять такое решение, доверив выбор своему представителю. Но также сообщество квартировладельцев может оставить за собой право утверждать исполнителя ремонтных работ на общем голосовании после того, как соседи обсудят между собой все доступные варианты.

– Можем ли мы доверить своему уполномоченному лицу утверждение всех расходов на ремонт по трехстороннему договору?

– Да, это еще один законный способ организовать ремонтные работы. Вы можете сразу проголосовать за то, чтобы уполномоченный представитель дома мог утвердить ремонтные работы и их оплату до какого-то потолка (например, до тех же 30 000 евро – прим. ред.). Для утверждения такого порядка нужно решение общего собрания собственников.

– Можем ли мы в своем доме выбрать два уполномоченных лица или даже боль-

Владельцы квартир могут ознакомиться со сметой ремонтных работ, подготовленной на следующий год (такие сметы должны быть обязательно готовы к 15 октября текущего года). Далее в течение шести недель жители могут ознакомиться со сметой и планом и принять решение об утверждении или отклонении этого плана.

ше? Кто из них в таком случае будет подписывать договора?

– Конечно, такое общее решение можно принять. Есть дома, в которых полномочия представлять интересы собственников квартир даны одному доверенному лицу, но есть и такие дома, где доверенность дана сразу нескольким людям. Если в доме есть двое и больше уполномоченных лиц, можно дать им права представительства только всем вместе или же проголосовать, чтобы такие права были у каждого из них.

– **Предположим, мы доверим уполномоченному лицу выбор строительной компании для замены крыши. Обязано ли такое лицо сообщить нам, остальным жителям, о том, какая фирма была выбрана и сколько будет стоить ремонт?**

– Это будет зависеть от того, какие решения вы приняли на общем собрании или опросе. Именно владельцы квартир, уполномочив одного соседа представлять их интересы, определяют дальнейший алгоритм его действий, в том числе как и о чем уполномоченное лицо обязано оповещать прочих собственников.

А если не хватает денег?

– **Что происходит, если у дома нет накопительного фонда и для ремонта нужен заем? Может ли уполномоченное лицо оформить кредит в банке без решения общего собрания собственников?**

– Фактически трехсторонние договора заключаются только в том случае, когда у дома на накопительном счету достаточно средств для оплаты ремонта.

– **А Rīgas namu pārvaldnieks может дать заем жителям?**

– Нет, мы не можем предоставить клиентам кредиты.

– **Дом выбрал строительную компанию, утвердил смету ремонта. Какие документы уполномоченное лицо должно подать в Rīgas namu pārvaldnieks, чтобы дело двинулось с места?**

– Если в доме есть уполномоченное лицо, которое на основании общего решения собственников квартир может выбрать строительную компанию и согласовать сметы ремонта до определенной суммы, то все, что необходимо, это заявление такого уполномоченного лица о необходимом ремонте и смета выбранной им строительной компании. Также придется указать источник финансирования работ (общие накопления дома) и дополнительную информацию о необходимости выплатить строителям аванс (если это необходимо, надо указать размер аванса).

Если такого полномочия у старшего по дому нет, то он должен подать в Rīgas namu pārvaldnieks протокол с решением сообщества собственников квартир, в котором будут утверждены все три стороны трехстороннего договора, конкретные строительные работы и их стоимость, источник финансирования и размер аванса строителям, если он необходим.

Вдобавок к протоколу общего решения для подготовки договора надо внести смету или ценовое предложение строительной компании. Для выполнения отдельных работ требуется их технологическое описание и специфика (например, это нужно при замене окон или кровельного покрытия). Потребуется также контактная информация предприятия и реквизиты для расчетов, а также регистрационное удостоверение строительного предприятия, полис страхования гражданско-правовой ответственности и т.п. в зависимости от обстоятельств.



Сначала – проверка

– **Как быстро правление Rīgas namu pārvaldnieks рассмотрит такую заявку от дома?**

– Процесс заключения трехсторонних договоров зависит от всех сторон. Сроки трудно прогнозировать, поскольку они зависят от поданой другими участниками процесса информации, правильности оформления поданных документов и сроков согласования.

– **Какие документы по трехстороннему договору юристы Rīgas namu pārvaldnieks подвергают проверке?**

– Юристы оценивают все документы по необходимости. В случае заключения трехсторонних договоров нужно убедиться, что все решения сообщества собственников квартир приняты в законном порядке, также проверяют документы исполнителя работ. Также по публично доступным базам данных мы проверяем финансовые показатели строительной компании и его соответствие предложенной услуге.

– **А кто составляет текст трехстороннего договора?**

– Rīgas namu pārvaldnieks с целью обеспечить одинаковый подход ко всем клиентам, а также ускорить и упростить процесс заключения договоров разработал единый образец такого договора. Это помогает как можно скорее организовать оказание услуги. В исключительных случаях допустима коррекция договора с учетом специфики запланированных работ, но в основном Rīgas namu pārvaldnieks предлагает уже готовую форму.

За все отвечают сами жители

– **Каким требованиям должна соответствовать строительная компания, которой жители хотят поручить работы по трехстороннему договору?**

– Rīgas namu pārvaldnieks не выдвигает требований к таким предприятиям, поскольку их выбирают сами жители, и они же принимают на себя всю ответственность за риски, связанные с невыполнением фирмой обязательств или ее

финансовым положением, и все возможные убытки.

Особые требования к строительным компаниям Rīgas namu pārvaldnieks выдвигает в рамках процедуры закупки, то есть организуя ремонтные работы в обычном порядке.

Однако Rīgas namu pārvaldnieks проверяет и информирует уполномоченное лицо дома, если выбранный домом строитель не обеспечивает гарантию после выполнения работ, если объем работ не соответствует конкретному ремонту, если используются несоответствующие материалы, имеются ошибки в смете, а также сообщает о финансовом положении компании и ее соответствии предложенной услуге. Например, нельзя заключить трехсторонний договор с фирмой, которая предлагает строительные работы, но не имеет нужной регистрации.

– **В каких случаях Rīgas namu pārvaldnieks может отказать жителям в выполнении работ по трехстороннему договору?**

– Если у компании, выбранной владельцами квартир, имеется большой долг по налогам, отрицательные финансовые показатели, или она начала процесс неплатежеспособности, то мы информируем жителей об этих дополнительных рисках. Но окончательное решение о заключении договора принимает уполномоченное лицо. Именно оно должно информировать всех собственников квартир о сложившейся ситуации.

В свою очередь полный отказ от заключения трехстороннего договора возможен, если исполнитель работ должен быть зарегистрирован в качестве строительного коммерсанта, но такой регистрации не имеет. Также жители получают отказ, если в общем накопительном фонде дома недостаточно средств и общее собрание не приняло решение об альтернативном финансировании.

Решать надо поскорее

– **В какие сроки дом должен принять решение о выполнении ремонта по трехстороннему договору? Например, в 2023 году Rīgas namu pārvaldnieks, согласно плану, собирается менять в нашем доме окна. Мы еще успеем сами выбрать исполнителя работ?**

– Нормативные документы определяют, что владельцы квартир могут ознакомиться

со сметой ремонтных работ, подготовленной на следующий год (такие сметы должны быть обязательно готовы к 15 октября текущего года). Далее в течение шести недель жители могут ознакомиться со сметой и планом и принять решение об утверждении или отклонении этого плана.

– **Как Rīgas namu pārvaldnieks контролирует строительные работы, выполняемые по трехстороннему договору?**

– Поскольку в таких случаях исполнителя выбирают сами владельцы квартир, а не Rīgas namu pārvaldnieks в рамках открытой процедуры закупки, то и за контроль над ремонтными работами отвечают владельцы квартир.

– **В какое время Rīgas namu pārvaldnieks выплачивает строителям аванс, оплачивает нужные для ремонта материалы и производит полный расчет?**

– Аванс на покупку материалов, если он предусмотрен договором, выплачивают после заключения договора и получения счета от исполнителя работ. В свою очередь, полный расчет со строителям проводят после приемки работ в соответствии с условиями трехстороннего договора.

Ремонт закончен: что дальше?

– **А как происходит приемка таких ремонтных работ?**

– Работы принимают представители всех трех сторон договора, подготавливая соответствующую документацию.

– **Как Rīgas namu pārvaldnieks защищает интересы жителей, если ремонтные работы по трехстороннему договору выполнены некачественно?**

– Как уже сказано, Rīgas namu pārvaldnieks в таких случаях не является заказчиком работ, так что надзор за качеством – ответственность заказчика. Rīgas namu pārvaldnieks со своей стороны включил в договора порядок, в котором заказчик (уполномоченное лицо дома) может подать претензии на обнаруженные дефекты, несоответствия и недостаточное качество, что имеет право делать представитель дома, а также гарантийные сроки и условия. **В**

«ЗАПЛАТИМ ОКОЛО 400 ЕВРО С КВАРТИРЫ»

Жители этого дома первыми в Риге проголосовали за выкуп хозяйской земли: как им это удалось?

Марина МАТРОНИНА

Жители дома по улице Икшкилес, 11 в Риге организовали видеонаблюдение, обустроили парковку и планируют выкуп хозяйской земли. Им помогает не только домоуправление, но и вера в собственные силы.

Дом по ул. Икшкилес, 11 – обычная пятиэтажка нового литовского проекта, построенная в конце 1960-х годов.

Дом большой, на восемь подъездов и 119 квартир. Как правило, в крупных домах жителям сложно прийти к единому мнению по поводу благоустройства, ведь любые работы требуют поддержки большинства собственников квартир.

Факт

В случае с ул. Икшкилес, 11 при организации ремонтов и работ по благоустройству нужно, чтобы за них на общем собрании или письменном опросе проголосовало не менее 60 квартировладельцев.

Но жители этого дома сумели объединиться, выбрать трех уполномоченных лиц и взяться за дело.

Первые результаты

Инесе Унгуре, одна из старших по дому по ул. Икшкилес, 11, рассказывает, что живет по этому адресу с детства:

– Понимаю, что в наше время владельцы квартир должны сами заботиться о своем жилище и о территории дома. Практически все мои соседи согласны с тем, что жить в благоустроенном доме с ухоженной территорией намного лучше, чем в разрухе.

Первые улучшения по ул. Икшкилес, 11 произошли в 2016 году благодаря самоуправлению. Тогда в Кенгарасе по программе Рижской думы массово обновляли дорожное покрытие во дворах многоквартирных домов. Восточная исполнительная дирекция включила в программу и дом по ул. Икшкилес.

– К этому времени мы своими силами уже провели большое озеленение двора, – вспоминает Инесе. – Жители увидели результат и решили, что надо продолжать. А для более эффективного общения с домоуправлением *Rīgas namu pārvaldnieks* решено было выбрать трех старших по дому.

Две подписи лучше, чем одна

– Почему именно трех?

– Поясню. Мы посчитали, что единолично подписывать серьезные документы от лица всех собственников квартир неправильно, нужны как

минимум две подписи. В результате выбрали среди соседей сразу трех уполномоченных лиц с условием, что документы будут считаться действительными, если их подпишут хотя бы двое из старших.

– Как вы сами решились стать старшей по дому?

– Владельцы квартир проголосовали за нас, троих уполномоченных лиц, в 2018 году. Но по факту я начала выполнять обязанности старшей по дому гораздо раньше. Я не боялась писать заявления в домоуправление, например, о необходимости заменить лампочки или поставить новые выключатели.

Доверяй, но проверяй

– Но одно дело – писать домоуправлению в качестве владельца квартиры, и совсем другое – общаться на официальном уровне, представляя интересы 119 собственников квартир.

– Мы хорошо осознавали свои цели. В доме подходил к концу срок службы инженерных коммуникаций, нужно было менять лежаки. Мы хотели контролировать такие процессы, поскольку практика показала, что контроль со стороны собственников квартир только улучшает качество ремонтных работ.

– А наличие старшего по дому и правда помогает контролировать ремонт?

– Не только контролировать, но и организовать его по трехстороннему договору. Это позволяет владельцам квартир самим выбирать как вид ремонта, так и его исполнителей. Договор заключается между домоуправлением, строительной компанией и представителями владельцев квартир, то есть уполномоченными лицами дома. При нали-

чии трехстороннего договора мы, старшие по дому, имели право, так сказать, немного подталкивать строителей.

Увеличили число парковочных мест

– Какие работы вы выполнили в доме по трехсторонним договорам?

– Начали мы с того, что восстановили отмокшую, затем заменили лежаки всех коммуникаций в подвалах. Далее обустроили у дома официальную парковку. Это показалось нам более выгодным, чем установка дорожного знака «Остановка и стоянка только по пропускам».

Жители других домов, которым не хватало мест или которые не имели таких пропусков, парковали машины в нашем дворе. Сначала мы писали им обычные записки с просьбой так не поступать, но это не имело большого эффекта. Тогда мы нашли компанию, которая разработала проект официальной стоянки у нашего дома, а также согласовала его во всех инстанциях, установила необходимые знаки и нанесла соответствующую маркировку на асфальт. Первое, чего мы таким образом добились, увеличение количества парковочных мест.

– За счет чего это вам удалось?

– У подъездов домов нового литовского проекта есть широкие асфальтированные площадки. Автомобилисты и раньше парковали машины прямо у подъездов, но сотрудники муниципальной полиции выписывали за это штрафы. Теперь мы разделили площадки на две части: одна – для прохода жителей и подъезда оперативного транспорта, например, скорой помощи, а вторая – для парковки. Так у каждого из подъездов появилось по одному официальному парковочному месту.

«Пропуск выдаем сроком на 10 лет!»

– Были и другие выгоды?

– Да, поскольку мы устроили официальную парковку по трехстороннему договору, то и про-

пуска на нее выдаем сами, а не заказываем у *Rīgas namu pārvaldnieks*. Наш пропуск стоит всего три евро, обновлять его нужно раз в 10 лет.

– Все ли желающие собственники квартир получили пропуска на стоянку?

– Да, все. Кто первый приехал на парковку, тот и ставит машину. Остальным приходится парковаться на улице Икшкилес.

– Какими еще секретами вы можете поделиться с другими домами, желающими обустроить парковку?

– Считаю, что мы поступили правильно, когда ввели два вида пропусков: для владельцев квартир и для гостей. Жители дома получили по одному пропуску на квартиру и могут парковать машину без ограничений по времени. Гостям же разрешено ставить личный транспорт у дома только в период с 7.30 до 18.30, когда действуют ограничения на парковку по ул. Икшкилес. С 18.30 они должны переставить свои машины на улицу.

– Дорого ли стоило обустройство парковки?

– Нет, из общих средств дома мы заплатили за это около 1000 евро. А форму пропусков разработал один из наших соседей, после чего мы просто распечатали пропуска на принтере.

Сэкономили 3000 евро на замене стояков

– Инесе, какие еще работы ваш дом уже провел или планирует провести?

– В этом году у нас большой ремонтный план. Мы уже заменили стояки водопровода и канализации в одном из восьми подъездов. Сами выбрали компанию, в чем очень помог опыт соседних домов. За работы заплатили 11 200 евро, тогда как домоуправление предлагало нам организовать такую замену коммуникаций за 14 000. Надеемся, что к осени соберем еще денег и сможем продолжить замену труб.

– А сколько денег на ремонты может накапливать такой дом, как ваш?

– В 2019 году *Rīgas namu pārvaldnieks* выисл наши взносы в накопительный фонд, но далее в течение четырех лет никаких изменений не происходило, и мы поняли, что будем очень долго собирать средства на нужные дому работы. Мы сделали математические расчеты повышения платы, стали говорить с соседями, и большинство согласилось увеличить взносы в накопительный фонд до 0,30 евро с квадратного метра жилплощади в месяц.

Не за все нужно платить!

– Сколько же средств на ремонты вы будете ежегодно собирать?

– Жилая площадь дома составляет 5800 квадратных метров. Посчитайте сами.

– Минутку... Получается почти 21 000 евро в год.





– Верно. Но жители нашего дома понимают, что благодаря взносам мы организуем ремонтные работы, которые повышают стоимость наших квартир. К тому же не все работы стоят больших денег, а некоторые можно провести даже бесплатно.

– Очень интересно! И что это за бесплатные работы?

– Например, осенью прошлого года мы прочитали в СМИ, что муниципальное предприятие *Dārzi un parki*, ухаживающее за городскими парками, вывозит оттуда использованные растения. Они еще годны для выращивания, но уже не могут быть высажены в центральных парках. Мы созвонились с администрацией предприятия, и нам бесплатно доставили целую машину фиалок для озеленения двора.

– У вашего дома действительно очень красивый двор.

– Каждый год мы ставим в подъездах ящики для сбора пожертвований на озеленение. Затем сами отправляемся в питомники, чтобы купить саженцы кустов и цветочную рассаду. В этом году так же за пожертвования купили систему полива для наших посадок: краны и шланги.

– А кто занимается поливом и платит за воду?

– Для полива мы устроили два крана, по одному в каждой стороне дома. Плата за полив распределяется между владельцами квартир. Мы подсчитали, что в жаркие месяцы при самом интенсивном поливе каждая квартира заплатит за воду дополнительно всего по 0,10-0,15 евро.

Заказали эскиз для остекления

– Инесе, правда ли, что ваш дом решил согласовать в Стройуправе единый эскиз застекления лоджий, как того требует закон?

– Да, правда. Все началось, когда я сама решила поменять старое остекление лоджии и тщательно изучила этот вопрос. Оказалось, что по закону дому действительно требуется единый эскиз, по которому обязаны вести остекление все владельцы квартир. Мы обошли дом и визуально оценили имеющееся остекление. Конечно, жители годами остекляли лоджии, кто во что горазд. Мы поставили этот вопрос на общее голосование в феврале 2023 года, и владельцы квартир проголосовали за разработку единого эскиза.

– Как изменится, когда такой эскиз будет согласован в самоуправлении?

– Я не знаю, что будет с лоджиями, которые были остеклены ранее. Но в будущем все лоджии нужно будет остеклять в соответствии с утвержденным эскизом.

– Трудно ли согласовать единый эскиз?

– Мы на общем голосовании поручили организацию этих работ нашему домоуправлению *Rī-*

gas namu pārvaldnieks. Оно проведет разработку и согласование единого эскиза, а мы оплатим эти работы из общедомового накопительного фонда.

Главное, это самим проявлять инициативу

– Ваш дом и правда очень активный!

– При этом мы, например, не рассматриваем ни переход на управление домом собственными силами, ни смену управляющей компании. Мы просто поняли, что бессмысленно сидеть и ждать, пока *Rīgas namu pārvaldnieks* придет к нам со своими предложениями. Ведь у муниципального домоуправления на обслуживании тысячи домов, это очень большое хозяйство! Жители должны сами брать на себя инициативу, иначе дело в доме не сдвинется с мертвой точки. Например, мы сами решили установить в доме видеонаблюдение.

– Трудно ли было это организовать?

– Для выполнения работ мы пригласили опытное предприятие *Sfera Group*. Оно установило у каждого подъезда видеокамеры с ночным видением, которые ведут запись в качестве HD со звуком. Интернет для передачи данных нам бесплатно обеспечила компания, у которой имеются клиенты в нашем доме, а сервер для хранения видеозаписей мы установили в



подвале (записи хранятся в течение месяца). Также потребовалось разместить на доме информационные таблички с предупреждением о видеонаблюдении. Я не побоялась официально взять на себя ответственность за сохранность личных данных, которые мы получаем при помощи видеонаблюдения. В целом проект стоил дому около 9000 евро.

– Приносит ли видеонаблюдение ощутимую пользу?

– Да! Полиция при поисках человека и раскрытии мелких нарушений уже трижды обращалась к нам за данными с видеокамер. Кроме того, это решило огромную проблему с собаками-эксcrementами: теперь мы сразу видим, кто не убирает за своим питомцем.

Впереди выкуп земли

Сейчас главный вызов для жителей дома по ул. Икšķилес, 11 выкуп хозяйской земли.

Напомним, что с 1 января 2023 года владельцы квартир получили право выкупать участки земли под домом, принадлежащие третьим лицам. Выкуп доступен по кадастровой стоимости земли, при этом согласие владельца участка не обязательно.

Для начала выкупа требуется решение сообщества собственников.

– Наш дом стоит на двух участках земли, – рассказывает Инесе Унгуре. – Первый участок принадлежал самоуправлению, но в 2011 году мы получили от Приватизационной комиссии приглашение безвозмездно перенять эту землю в собственность квартировладельцев, что и было сделано. Второй участок под домом имеет частного владельца, которому все эти годы мы платим за аренду.

После 1 января 2023 года владельцы квартир переговорили между собой и решили, что хозяйскую землю под домом нужно выкупить.

– С чего вы начали?

– Мы приняли общее решение о начале процесса выкупа хозяйской земли и выбрали уполномоченных лиц для контактов с судебным исполнителем, который по Закону о прекращении раздельной собственности является обязательным участником этого процесса.

Далее нам следовало установить точный размер участка хозяйской земли, который подлежит выкупу. В нашем доме живет специалист по землеустройству, который помог нам нарисовать план участка, соответствующий нашим пожеланиям. Этот план мы подали для рассмотрения в Комиссию по приватизации Рижской думы и уже получили информацию, что окончательный ответ ожидается в течение шестивосьми месяцев.

Далее нам потребуется организовать общее собрание с участием судебного исполнителя и решить другие формальности. Думаю, мы будем первым в Риге домом, который выкупит хозяйскую землю.

– Вы уже знаете, сколько это будет стоить?

– Да, наши расчеты показывают, что за выкуп земли владелец средней двухкомнатной квартиры должен заплатить около 400 евро.

– Что же, желаем вам удачи! В

— КОММЕНТАРИЙ —

«ЕДИНЫЙ ЭСКИЗ ОБЯЗАТЕЛЕН!»

Замначальника отдела контроля строительных объектов Департамента развития Рижской думы Айя Мельникова рассказала, какие неприятности грозят хозяевам квартир с самовольно застекленными лоджиями.

– Если жильцы дома большинством голосов договорятся сохранить остекление лоджий в доме, им следует общим решением утвердить единый проект остекления и застеклить лоджии во всех квартирах по единому образцу.

– Что делать, если у кого-то из жильцов просто нет денег на застекление лоджии в соответствии с единым проектом, который согласовали остальные владельцы квартир многоэтажного дома? Его принудят застеклять лоджию независимо от его желания?

– Конечно, нет. Он сможет не застеклять лоджию вообще, как это было изначально по проекту строительства.

– Но ведь тогда дом все равно не будет выглядеть единообразно.

– Да, с такой ситуацией мы тоже можем столкнуться. Но здесь ничего не поделаешь. У кого-то лоджии так и останутся незастекленными, жильцы на это имеют полное право, а у остальных будут застеклены в едином стиле.

– Какие еще меры воздействия вы готовы применить к жильцам квартир с лоджиями, застекленными без проекта?

– За самовольное строительство может быть назначена такая мера пресечения, как повышение налога на недвижимость. Но эта мера применяется лишь в крайнем случае, если владелец квартиры игнорирует предупреждения и в указанный срок даже не начинает устранять нарушение. Оговорюсь, что пока ни к кому из владельцев недвижимости мы такую меру пресечения не применили.

– В какой срок владелец квартиры должен уложиться с устранением нарушений, чтобы избежать санкций?

– На это дается примерно полгода. За это время владелец может заказать эскиз остекления и согласовать его с остальными собственниками квартир. Для этого ему потребуется собрать подписи 51% владельцев квартир. Если в указанный срок не удастся по каким-либо причинам уложиться (например, не удастся собрать нужное число подписей соседей и устранить нарушения), мы можем продлить срок согласования еще на какое-то время. Для этого жильцу придется подать нам заявление с просьбой продлить срок и указать причины.

– Какой штраф грозит человеку, который остеклил лоджию самовольно или нарушил согласованный для дома единый проект остекления?

– Не всегда это сразу штраф. Законом об административной ответственности оговариваются сроки давности нарушения, которые в строительной отрасли составляют три года. Если инспектор по каким-то документам может убедиться, что с момента незаконной перестройки или застекления лоджии прошло не меньше трех лет, то в соответствии с наступлением срока давности штраф за административное нарушение не налагается. Но привести в порядок свою недвижимость все равно придется. В

«ОПЛАТИТЕ МОЙ КВАРТИРНЫЙ СЧЕТ!»

Новые коэффициенты при начислении жилищного пособия: что изменится для жителей?

А. ШЕВЧЕНКО

С 1 июля в Латвии изменились правила начисления жилищного пособия для оплаты коммунальных услуг и аренды квартир. Многие собственники квартир обнаружат, что им больше не положены повышенные социальные выплаты, которые они получали в течение проблемного отопительного сезона 2022/2023 года. Но в правительстве поясняют, что пытались не урезать, а прибавить жителям денег.

До 2022 года самоуправления рассчитывали жилищные пособия в таком размере, чтобы после оплаты нормативных коммунальных услуг и аренды жилья у нуждающейся семьи оставалась на расходы сумма не менее гарантированного минимума доходов.

До 1 июля 2023 года гарантированный минимум доходов составлял 109 евро на первого или единственного члена семьи и 76 евро на каждого следующего домочадца.

Однако в силу непростой экономической ситуации во второй половине прошлого года государство при расчете жилищного пособия ввело специальные повышающие коэффициенты.

С 1 октября 2022 года по 31 мая 2023 года ко всем соискателям пособия применяли коэффициент 3. Следовательно, пособие начисляли всем квалифицировавшимся на него семьям, у которых после оплаты счетов оставалось на руках менее 327 евро на первого члена домохозяйства и 228 евро на каждое следующее лицо.

Пример: одинокий пенсионер с пенсией в 400 евро каждый месяц платит за квартиру и коммунальные платежи 200 евро, но только 160 евро из этих расходов соответствуют нормативным платежам.

Жилищное пособие зимой 2022-2023 года составляло 327 + 160 – 400 = 87 евро.

■■■

1 июля в Латвии произошло сразу два события, которые повлияют на размер жилищных пособий в будущем.

Во-первых, был пересмотрен уровень гарантированного минимального дохода (ГМД). Если раньше политики принимали такие решения произвольно, то с 2023 года установлено, что ГМД не может быть ниже 20 процентов от медианного дохода по стране. Для расчетов ГМД в 2023 году за основу взяты данные о медианном доходе в 2020 году. В результате с 1 июля гарантированный минимальный доход по всей Латвии повышен со 109 до 125 евро

для первого или единственного члена семьи и с 76 до 87,5 евро для каждого следующего.

Повышение ГМД должно было повлечь за собой и повышение как числа получателей жилищного пособия, так и суммы выплат.

Однако с 1 июля государство ввело новые дифференцированные коэффициенты для расчета пособия. В результате для отдельных семей пособие и правда станет менее доступным, чем зимой 2022/2023 гг.

■■■

Единый повышенный коэффициент 3, действовавший до 31 мая 2023 года, отныне заменен на следующие коэффициенты:

- Для одиноко проживающего пенсионера или одиноко проживающего инвалида коэффициент 2,5;
- Для домохозяйства, состоящего только из лиц пенсионного возраста или инвалидов, коэффициент 2;
- Для домохозяйства, в которых имеются лица пенсионного возраста, инвалиды и дети, – коэффициент 2;
- Для прочих домохозяйств – коэффициент 1,5.

■■■

Что именно изменится для получателей жилищного пособия в Риге и по всей Латвии? Попробуем рассчитать новый размер пособия для одинокого пенсионера из примера, приведенного выше.

Итак, сениор получает от государства пенсию в размере 400 евро, проживает один и тратит на квартиру 200 евро в месяц. Причем только 160 евро его затрат являются нормативными, то есть соответствуют нормам потребления, установленным в правилах Кабинета министров.

С 1 июля жилищное пособие для него будет рассчитано по формуле:

$P_{maj} = (GMI^1 + GMI^2 \times N) \times KOEF + K - I$, где
 P_{maj} – размер пособия
 $(GMI^1 + GMI^2 \times N)$ – сумма порогов гарантированного минимального уровня дохода для домохозяйства,

GMI^1 – порог гарантированного минимального уровня доходов для первого или единственного лица в домохозяйстве;
 GMI^2 – порог гарантированного минимального уровня дохода для каждого следующего члена домохозяйства;

N – число членов домохозяйства, не считая первое или единственное лицо;
 $KOEF$ – коэффициент, который определен в нормативных актах о социальных услугах и социальной помощи;

■ – сумма платежей в счетах или квитанциях за соответствующий период (без превышения указанных в нормативных актах расходов);



■ – общие доходы домашнего хозяйства (в том числе полученные в соответствующем месяце пособия по гарантированному минимуму доходов).

В случае одинокого пенсионера с доходами в 400 евро и нормативными расходами на жилье в 160 евро в месяц формула будет выглядеть следующим образом:

$P_{maj} = 125 \times 2,5 + 160 - 400$.

Жилищное пособие для такого пенсионера в соответствии с новыми правилами составит 72,5 евро. Напомним, что в кризисный отопительный сезон 2022/2023 пенсионер из нашего примера получал от самоуправления жилищное пособие в размере 87 евро.

Несмотря на повышение ГМД с 1 июля пособие для такого человека понизится. Однако напомним, что повышенный коэффициент 3 при расчете жилищной субсидии был введен государством лишь временно, на период резкого повышения цен на теплоэнергию.

Изначально жилищное пособие рассчитывалось так, чтобы на руках у соискателя оставалась сумма, равная «чистому» ГМД, то есть 125 евро для первого члена семьи и 87,5 евро для каждого следующего члена семьи. Если бы теперь государство вернулось к прежней системе без применения повышающих коэффициентов, то пенсионер из нашего примера вообще не смог бы претендовать на жилищное пособие.

■■■

Другой вопрос, насколько новый уровень ГМД и повышающие коэффициенты соответствуют реальной ситуации с квартирными счетами в Латвии.

Напомним, что до 2021 года все самоуправления Латвии могли самостоятельно устанавливать уровень ГМД для своих жителей. Например, ГМД для пенсионеров в Риге уже в 2020 году составлял 128,06 евро.

Затем государство переняло право определять единый ГМД на всей территории страны, что в случае Риги привело к снижению этого важного показателя. В результате в 2023 году ГМД для рижан-пенсионеров по-прежнему будет ниже, чем тот, который применялся в далеком 2020 году.

Также остается болезненным вопрос базового расчета ГМД, для чего в 2023 году был применен медианный доход по стране за 2020 год. С тех пор цены на товары и услуги сильно выросли, поднялись и средние зарплаты, однако в расчетах ГМД по-прежнему применяется тот, докризисный уровень доходов латвийцев.

Также напомним, что Министерство благосостояния еще в первой половине 2022 года предлагало установить более повышенные коэффициенты при расчете жилищного пособия. Например, для одиноких пенсионеров и инвалидов предполагалось на постоянной основе ввести коэффициент 3.

План Минблага был реализован, но в урезанном варианте. Одна из причин – недостаток средств. Если кризисной зимой 2022/2023 выплату жилищных пособий на 50% финансировал государственный бюджет, то сейчас государственная компенсация снижена до 30%. Следовательно, самоуправлениям приходится изыскивать больше средств из собственного бюджета. При сохранении высоких коэффициентов отдельные самоуправления могли и не выдержать такой нагрузки.

Компромиссный вариант, введенный с 1 июля 2023 года, пока устраивает и местные власти, и государство. Семьи, имеющие доход менее 125 евро в месяц на первого человека и 87,5 евро на каждого следующего, также не останутся внакладе, поскольку им будет выплачено и жилищное пособие, и пособие по ГМД. Но отдельные пожилые люди, инвалиды и многодетные семьи, балансирующие на грани бедности, действительно могут ощутить рост собственных затрат на оплату жилья и коммунальных услуг, и это печально. **В**

Факт

Как сообщили в Департаменте благосостояния Рижской думы, право на получение жилищного пособия в Риге имеют задекларированные в городе лица с доходами до 436 евро на первого или единственного лица и 305 евро для каждого следующего члена семьи и соответствующие другим требованиям нормативных актов.