

Делаем Вместе!

Летний дайджест

«НАГЛОЕ ВОРОВСТВО, ЭТО РЕДКОСТЬ...»

Электрик рассказал, как соседи крадут друг у друга свет. Можно ли защититься?

Стр. 6

МОГУТ ЛИ ВЫСЕЛИТЬ С ДЕТЬМИ?

Часть рижан еще не выплатила долги за прошлый отопительный сезон. Разбираемся, что их ждет

Стр. 5

№8 (180), август 2023

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

ШТРАФ — ДО 2000 ЕВРО!

Как застеклить лоджию
и не нарушить закон?

Все о новом
порядке
для рижан!

Стр. 2–3

Стр. 8

«Я НЕ ДОЛЖНИК!»

Как долго хранить квитанции за квартиру,
чтобы вас не заставили платить по второму разу?



ШТРАФ ДО 2000 ЕВРО

В Риге – новый порядок остекления лоджий: как сделать все по закону?

Марина МАТРОНИНА

Этим летом в Риге вступил в силу новый порядок остекления лоджий. Если раньше жителям следовало разработать и согласовать с самоуправлением единый проект остекления, то теперь они могут воспользоваться типовыми проектами, разработанными для них Департаментом городского развития.

В Рижской думе сообщили, что новый порядок относится к домам первой и второй группы. Сами типовые проекты остекления можно найти в приложении к Правилам о застройке территории Риги. Типовые проекты разработаны с целью обеспечить единый внешний вид домов серийной постройки.

Нужно общее решение

В сообщении Рижской думы сказано, что жителям каждого дома следует принять общее решение о том, как впредь будет проходить остекление лоджий: по типовому проекту или по индивидуальному проекту, который будет разработан по заказу жителей и согласован в Департаменте городского развития. «В обоих случаях остекление не является обязательным, – поясняют в самоуправлении, – каждый владелец квартиры вправе сам решать, когда остеклять лоджию и остеклять ли вообще. Однако при остеклении он должен воспользоваться проектом, который одобрило большинство владельцев квартир в его доме».

Задача стала проще

Использование типового проекта намного упрощает задачу. Ведь в таком случае владельцам квартир не нужно заказывать отдельный проект и согласовывать строительную документацию с самоуправлением. Если же владельцы квартир конкретного дома проголосуют за остекление по индивидуальному проекту, то они должны пригласить сертифицированного архитектора, который разработает эскиз визуального вида фасада и соответствующего остекления, который необхо-

димо согласовать с Департаментом городского развития.

Мы обратились в департамент с вопросами, как впредь правильно застеклять лоджии (напоминаем, что остекление балконов законом не предусмотрено, а значит, в любом случае является нелегальным).

Вторая или третья группа?

На вопросы отвечает представитель Департамента городского развития Каспар Лицитис.

– Что это за дома второй и третьей группы, на которые распространяются новые правила? И как жителям понять, к какой группе принадлежит их дом?

– Дома делятся на три группы в зависимости от сложности строительства и возможного воздействия на среду. Первая группа – самые простые дома, третья группа – самые сложные. Многоквартирные дома принадлежат ко второй и третьей группам. В третью группу входят те многоквартирные дома, которые имеют шесть и более наземных этажей, остальные многоквартирные дома принадлежат ко второй группе. Процесс застекления лоджий для домов второй и третьей группы не отличается.

– Для каких серий домов Департамент городского развития разработал типовые проекты остекления лоджий?

– Проекты изготовлены для домов 103-й, 104-й, 119-й, 464-й, 467-й и 602-й серий.

– А где можно ознакомиться с этими типовыми проектами, в том числе, если у владельца квартиры нет интернета?

– Это можно сделать, обратившись в ближайший Центр жителей районов Риги.



Типовые проекты годятся не всем

– С чего должен начать владелец квартиры, который хочет застеклить лоджию по типовому проекту?

– Нужно обратиться к домоуправу, который организует общее собрание или опрос владельцев квартир. На общем собрании должно быть принято решение о том, как все собственники хотят застеклять лоджии – по типовому или индивидуальному проекту.

– Предположим, все жители проголосуют за типовой проект. Что дальше?

– Если владельцы квартир решат использовать эскиз типового проекта, то не нужно сообщать об этом в департамент или писать какие-то заявления. Просто каждый владелец квартиры в удобное для себя время может застеклить лоджию по одобренному проекту. Но есть важный нюанс: даже серийные дома могут отличаться друг от друга. Не исключено, что есть дома, в которых невозможно использовать типовые проекты, предложенные самоуправлением. Так что перед остеклением нужно пригласить строительного специалиста, который проведет техническое обследование дома и определит, можно ли в нем применять типовое решение по остеклению.

– А как владельцы квартир, которые не участвовали в

общем собрании, могут узнать, что в доме согласовано использование типового эскиза остекления?

– Все документы с общими решениями владельцев квартир должны быть помещены в домовое дело, которое хранится в электронной Системе строительной информации.

Как накажут за нелегальное остекление?

– Почти в каждом доме есть лоджии, которые застеклены без проекта и согласования. Что будет с ними в случае, если владельцы квартир проголосуют за использование типового проекта остекления?

– Если лоджия застеклена без строительной документации, то это считается самовольным строительством, которое подлежит устранению. После того, как большинство владельцев квартир проголосует за использование типового проекта остекления, все ранее остекленные лоджии тоже придется привести в соответствие с проектом.

– А какие наказания грозят владельцам квартир, которые отказываются менять или убирать имеющееся остекление?

– Если будет доказано, что самовольное остекление лоджии произведено в течение последних трех лет, то виновного могут наказать предупре-

ждением или денежным штрафом. Если остекление было выполнено раньше, то за сам факт незаконного строительства штраф не положен. Дело в том, что процесс по факту административного нарушения может быть начат не позже, чем через три года со дня этого нарушения, об этом нам говорит Закон об административной ответственности, статья 118-я, третья часть.

– А какой именно штраф ожидает нарушителям?

– Денежный штраф может быть довольно большим. За самовольное строительство, начатое без пояснения, удостоверительной карты или строительного разрешения, физическое лицо могут наказать на сумму до 400 штрафных единиц, а юридическое лицо на сумму до 4000 штрафных единиц. Одна штрафная единица приравнивается к 5 евро.

Одним наказанием не отделаться

– А что будет, если лоджия застеклена более трех лет назад?

– Когда бы ни была застеклена лоджия, при констатации самовольного строительства параллельно начинается административное делопроизводство, в рамках которого на владельца лоджии налагается обязанность устранить последствия незаконного строительства в определенный срок. Также человека предупреждают о возможных по-

Пункты обслуживания жителей районов Риги находятся по следующим адресам: Центр – ул. Бривибас, 49/53, Агенскалнс – ул. Э. Смильга, 46, Московский форштадт – ул. Даугавпилс, 31, Тейка – ул. Иерикю, 43а, Болдерая – ул. Гобас, 6а, Вецмилгравис – ул. Зиельмблазмас, 36. В каждом пункте работает районный координатор. Больше информации по всем вопросам – по бесплатному телефону **80000800**.

следствиях, если он не подчинится решению Департамента городского развития.

– **Что это за последствия?**

– Если владелец квартиры сам не устраняет незаконное строительство, то оно может быть устранено принудительно. При этом на собственника могут наложить принудительный штраф минимальным размером от 50 евро для физического лица и от 100 евро для юридического.

– **Получается, если владелец квартиры будет раз за разом игнорировать требования убрать незаконное остекление, его будут штрафовать на 50 евро?**

– Причем размер принудительного взыскания может возрастать. Например, максимальная принудительная сумма для физического лица составляет 5000 евро, для юридического – 10 000 евро. Но этот порядок относится только к периоду после 1995 года, когда вступил в силу первый Закон о строительстве.

– **Что это значит?**

– Согласно юдикатуре нельзя производить переоценку строительства, которое состоялось до 1995 года. В таком случае власти просто констатируют, что такое строительство существует в природе.

– **А как еще наказывают людей, которые незаконно что-то построили или остеклили?**

– В соответствии с правилами Рижской думы № 148 «О налоге на недвижимость» к любому объекту недвижимости, где имеется незаконное строительство, применяется повышенный налог на недвижимость по ставке 3% от кадастровой стоимости в год. Такой налог применяют, пока владелец не исполнит требования административного акта об устранении незаконного строительства.

А как легализовать имеющееся остекление?

– **Правда ли, что городские власти не наказывают жителей за незаконное остекление, выполненное более 10 лет назад?**

– Нет, оценка законности остекления не проводится только для лоджий, на которых эти работы были выполнены до 1995 года.

– **Предположим, что несколько лоджий в доме уже остеклены по единому образцу, который не совпадает с типовым проектом, разработанным Департаментом жилья и среды. Как легализовать такое строительство?**

– Для этого владельцы квартир могут пригласить сертифицированного архитектора, который разработает эскиз (соответствующий нынешнему остеклению – прим. ред.), и согласовать этот эскиз в самоуправлении.

– **Сколько домов в Риге уже согласовали в самоуправлении общие эскизы остекления?**

– Пока у нас такой информации нет. **В**

ТАРИФЫ НА ВЫВОЗ МУСОРА ИЗМЕНЯТСЯ

В связи с ростом инфляции и расходов на рабочую силу, с 20 августа незначительно увеличатся тарифы на вывоз несортированных отходов в 4-й зоне Риги - Зиемельском районе и Видземском предместье, где услуги по обращению с отходами оказывает SIA Eco Baltia.

В настоящее время тариф на несортированные бытовые отходы в этой зоне составляет 26,47 евро за кубометр (включая НДС), но он будет увеличен до 27,10 евро.

Тариф на биоразлагаемые отходы в настоящее время составляет 20,74 евро и будет увеличен до 21,68 евро за кубический метр, включая НДС.

С момента заключения новых договоров с предприятиями по вывозу отходов, что случилось в начале 2020 года, тариф повышался один раз – летом 2022 года. Тогда это также произошло в связи с ростом инфляции и затрат на оплату труда.

В 1-й, 2-й и 3-й зонах столицы, где вывоз отходов осуществляют SIA Clean R и компания Lautus vide, тариф пока не изменится. **В**

КОММУНАЛЬЩИКИ ВОЗВРАЩАЮТ ДОГОВОРНЫЕ ШТРАФЫ

Этим летом муниципальные коммунальные предприятия Rīgas siltums, Rīgas ūdens и Rīgas namu pārvaldnieks возобновили начисление договорных штрафов и пени тем клиентам, которые не оплачивают счета своевременно.

С 1 августа начисление договорных штрафов за просрочку оплаты счетов возобновило предприятие Rīgas namu pārvaldnieks (RNP). По данным RNP, несмотря на многократное повышение тарифов на энергоресурсы в прошедшем отопительном сезоне показатель платежной дисциплины потребителей в этом году выше, чем он был прошлым летом.

Предприятие Rīgas siltums (RS) возобновило применение договорных штрафов за просрочку платежей уже с 1 июля. Руководство городских теплосетей связывает это с тем, что стоимость энергоресурсов стабилизировалась, да и тарифы на отопление были снижены вдвое. При этом с 1 июня размер пени для клиентов RS снижен до 0,1% вместо прежних 0,2% в день от основной суммы долга. При этом общая сумма договорного штрафа не может превышать 10% от суммы неоплаченного счета. Кстати, теперь клиенты могут оплачивать услуги RS до последнего числа месяца, а не до 20 числа, как было раньше.

Предприятие Rīgas ūdens (RŪ) пени за неоплаченные вовремя счета начало применять уже с 1 июля. Клиенты RŪ должны обратить внимание также на то, что с 1 августа к счетам за услуги водного хозяйства, отправляемым по почте, будет применяться дополнительная плата в размере 1,22 евро. Это решение принято для того, чтобы способствовать сокращению оборота бумажных счетов. Также с 1 августа счета городского водоканала больше не доступны на сайте rekini.lv. Клиентам предлагается зарегистрироваться на клиентском портале самого RŪ. Зарегистрирован-

ные пользователи могут просматривать счета на портале или получать их на свою электронную почту.

■ ■ ■

На вопросы о применении договорных штрафов отвечает Кристис Лейшкалнс, представитель RNP.

– **Какие категории собственников квартир освобождены от пени?**

– В случаях, когда представлена справка Рижской социальной службы о присвоении социального статуса малообеспеченного или нуждающегося лица, домоуправление останавливает начисление пени на весь период действия справки.

– **Обязан ли человек сам уведомить RNP о получении справки малоимущего?**

– Закон о квартирной собственности устанавливает, что собственник каждой квартиры обязан участвовать в управлении жилым домом, в т.ч. своевременно информировать управляющего своим домом о любых изменениях, влияющих на методику расчета услуг, оказываемых дому. Так что, да, клиенты обязаны сами уведомлять управляющего о любых изменениях (социальный статус, отсутствие и т.д.), которые могут повлиять на расчет платы за услуги, оказываемые жилому дому.

– **В каких случаях RNP соглашается на списание части начисленных пеней?**

– Клиенты имеют возможность аннулировать 90% от начисленной им платы за просрочку, если они сразу оплачивают весь основной долг и 10% штрафных платежей. После совершения такого платежа клиент может подать заявку RNP с просьбой отменить остаток начисленной ему пени. **В**

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 скидка 25% от цены в магазине!

Проектирование, доставка, подключение, гарантия

SIA SANREMS

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

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

ГДЕ БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ:

- **Veselības centrs 4**, ул. Кр. Барона, 117
- **Bolderājas poliklīnika**, ул. Каптейню, 7
- **Рижская социальная помощь:**
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр **Avotī**, ул. Авоту, 31. к-2
 - Территориальный центр **Bolderāja**, ул. Межрозишу, 43
 - Территориальный центр **Vidzeme**, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр **Purvciems**, ул. Иерикю, 26
 - Территориальный центр **Plāvieki**, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр **Āgenskalns**, ул. Смилья, 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 14 сентября

Делаем Вместе!

Газета «Делаем вместе!»

Издатель: SIA «EGO

projekts»

Рег. номер: 000703294

Телефон: 29172377

http://www.vmeste.lv

Э-почта: info@kopaa.lv

Rīga, Gogoļa iela 5, LV-1011

Издается при поддержке

Рижской ассоциации управляющих

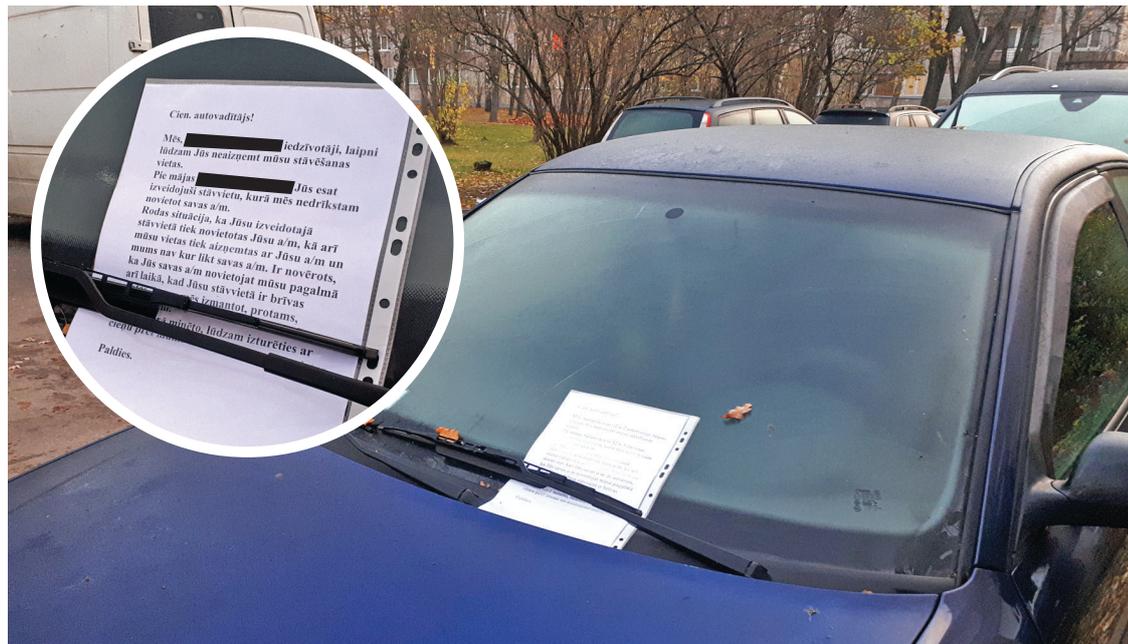
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Тираж: 20 000

«НЕ СТАВЬ СЮДА МАШИНУ!»

Рижане получают анонимки от соседей с угрозами, и все из-за недостатка парковочных мест во дворах



О. БЛУКИС

Рижан испортило отсутствие свободных парковочных мест во дворах. Одни решают этот вопрос цивилизованным путем, добиваясь установки специальных знаков «Парковка по разрешениям», а вот другие с законом не дружат. Сначала подкладывают соседям анонимные письма с угрозами, а затем (если владелец машины продолжает парковать авто там, где ему удобно и правилами не запрещено) – переходят к уголовно-наказуемым действиям.

Кошмар на улице Ростокас

Рижанин Каспар рассказал, что переехал в район Золитуде около полугодом назад. И уже дважды обнаруживал свой бусик, припаркованный около дома по адресу ул. Ростокас, 64, со спущенными шинами.

– Перед тем, как мне впервые спустили шины, я получил предупреждение. В записке, подложенной на лобовое стекло, было написано: «Паркуй автомобиль напротив своего дома или на стоянке на улице, но не здесь. Предупреждений больше не будет». Честно говоря, я не понял претензии. Около многоквартирных домов на Ростокас, 64, и Ростокас, 74, нет ни частных стоянок, ни знака, запрещающего парковку в этом месте. Я не стал обращать внимания на анонимку и продолжал ставить машину там, где мне было удобно. Но после того, как шины моего буса были спущены во второй раз, я решил выследить злоумышленника.

Каспар рассказал: в семь вечера он припарковал бус на привычном месте и начал слежку, сидя в легковой машине. Примерно в семь утра он заметил мужчину лет 50, который подо-

шел к его бусику и начал откручивать нипель. Злоумышленником оказался... сосед Каспара по дому.

– Я выбежал из машины и схватил его. Мужчина подтвердил, что он писал анонимные письма и спускал шины мне и соседям, – рассказывает Каспар. – Он сказал, что из-за меня и других соседей ему негде парковать свою машину. Но на самом деле это неправда. Я в этом доме живу полгода и ни разу не сталкивался с отсутствием свободных мест, хотя порой я приезжал домой около полуночи. А еще я заметил, что этому мужчине по какой-то причине не нравились именно микроавтобусы.

Каспар рассказал, что отпустил соседа, так как не видел дальнейшего смысла в их общении. Мужчина прыгнул в свой автомобиль и быстро уехал. Каспар записал номер машины и обратился в полицию с заявлением о порче имущества.

– Меня спрашивают, почему я ничего не сделал с этим человеком, но что мне надо было делать? Для меня этот мужчина почти старик, не бить же мне его, – пожимает плечами Каспар.

– Сколько соседей пострадало от действий этого человека?

– На данный момент известно о трех машинах, у которых были спущен-

ны шины. Также несколько соседей получили анонимные письма с угрозами. Я сейчас собираюсь узнать, кто еще пострадал, и мы подадим в полицию коллективное заявление.

Глас народа

А вот пользователи социальных сетей, которым стало известно об этом случае, понимают не Каспара, а... его соседа.

«Честно, иногда мне тоже хочется написать угрозу, – признается Наталья. – Но я понимаю, что пока во дворе нет запрещающего парковку знака, надо сидеть и молчать. Но когда водитель – даже не житель соседнего дома, а чужак, ставит машину под окнами моего дома, и она там стоит по три-четыре недели, это очень бесит».

Еще одна Наташа согласна с тезисом: «Мне не нравится, когда около дома, в котором живу, чужаки ставят машину только потому, что это место бесплатное, а за парковку на автостоянке надо заплатить. Мне часто негде парковать свое авто, а в чужих дворах я это сделать не могу – сразу оштрафуют, так как там стоят запрещающие знаки. Вот честно – очень злят те, кто паркуется там, где хочется».

А вот у Бориса из Пурвциемса свои представления о справедливости. «Около дома, в котором я живу, разрешено парковать машины только тем людям, у кого есть на это разрешение. Поэтому парковочных мест около дома достаточно и никаких споров с соседями о месте парковки у меня не возникает. Но вот зимой, во время снегопадов, ссоры нет-нет да и случаются. Я всегда убираю снег с того места, на котором стоит моя машина. Соседи этого не делают, что ж – их право! Однако когда они подъезжают к дому и видят несколько свободных парковочных мест, то паркуют машину не там, где сугроб, а на мое, очищенное от снега место, – говорит Борис. – Это особенно обидно, так как все знают, что это именно я рассчитал место для своей машины! Я уже не раз разговаривал с соседями по этому поводу, но все их аргументы ограничивались «имеем право парковать машину там, где хотим». А о справедливости они и не слышали...».

Есть телефон? Включай и снимай!

Борис хоть и возмущается действиями соседей, но не собирается портить их имущество. А что делать тем, кто, как и Каспар, получает угрозы от соседа или даже, как и он, засек злоумышленника за преступлением – спусканием колеса или проколом шин?

– Каспар отпустил нарушителя, и теперь у него нет доказательств, что именно этот человек портил чужое имущество, – говорит адвокат Андрей Адамсон.

– Что надо было сделать Каспару, чтобы сосед не отвертелся от наказания?

– Взять телефон, включить видеокамеру и записать, как сосед спускает шины. На видеозаписи должно быть видно лицо соседа, чтобы его можно было идентифицировать.

– Каспар рассказал, что физически удерживал соседа. Может ли теперь сосед подать на него в суд?

– В удержании нет ни уголовного, ни административного преступления. Тем, кто окажется в схожей ситуации, я советую не отпускать злоумышленника, а вызвать полицию.

– Для чего?

– Чтобы полицейские зафиксировали ситуацию. При наличии акта полиции и видеозаписи преступления

потерпевший сможет в гражданском порядке обратиться в суд за компенсацией морального и материального ущерба.

– Считается ли угрозой то анонимное письмо, которое злоумышленник подложил Каспару и его соседям?

– Очень важно, есть ли у потерпевшего серьезное основание опасаться за свою жизнь, здоровье или имущество. Например, вам написали: «Не ставь сюда машину, иначе будет хуже». Кому хуже: экологии? Травке, на которой стоит машина? Здесь сложно доказать угрозу жизни или здоровью. Но, если потерпевшему известно, что угрожавший ему сосед уже сидел в тюрьме за нанесение тяжких телесных повреждений, то полиция может интерпретировать письмо как угрозу.

– Сосед Каспара спустил шины у его буса, а житель Плявниеки рассказал, что сосед проколол шины его машины. Есть ли разница в этих действиях с точки зрения закона?

– Конечно. Если шины спускают – это мелкое хулиганство, а если шины протыкают, то это уже уголовное дело.

– Почему считается, что заявления в полицию от множества потерпевших лучше, чем заявление от одного потерпевшего?

– Формально никакой разницы нет, даже одного заявления достаточно, чтобы был начат процесс. Но считается, что при большом количестве потерпевших полиция быстрее реагирует. Приведу простой пример: если на кого-то упадет крыша, то это, хоть и ЧП, но рядовой случай. А вот когда крыша упадет 100 людям на голову, то это уже трагедия национального масштаба. Прискорбно, но это так.

Мнение полиции

Специалист по общественным отношениям полиции самоуправления Риги Том Садовскис рассказал, что за порчу чужого имущества (в том числе покрышек) предусмотрена уголовная ответственность. Поэтому об этой ситуации необходимо поставить в известность Государственную полицию.

– Даже если водитель незаконно поставил свою машину на чужое парковочное место, то и это не является причиной спускать ему шины, – заметил Том Садовскис. **B**

«МОГУТ ЛИ ВЫСЕЛИТЬ С ДЕТЬМИ?»

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

О. БЛУКИС

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

Комментирует юрист Денис Горба:

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

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

■ ■ ■
– Кто оплачивает судебные издержки?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Правда, при этом суд ратует за то, чтобы уравновесить интересы должника и истца, который требует выплаты долга. Если домоуправление



выиграло в суде, а долг получит лишь через четыре года, ему вряд ли это будет интересно.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Да, если он соответствует критериям постановки на квартирную очередь и у самоуправления есть жилье, которое оно может предложить. Например, у малообеспеченной женщины с несовершеннолетними детьми больше шансов получить от властей жилье, чем у одинокого работоспособного мужчины.

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

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

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

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

«НАГЛОЕ ВОРОВСТВО ЭЛЕКТРИЧЕСТВА – ЭТО РЕДКОСТЬ!»

Энергетик рассказал, почему зимой растут счета за «лампочку в коридоре» и как узнать, не подсоединился ли сосед к вашему счетчику

О. БЛУКИС

Вашему дому необходима ревизия состояния общей электропроводки? Есть подозрения, что сосед ворует электричество? Нужен плановый или аварийный ремонт? Энергетик Андрей Третьяк, член правления компании *Elat Baltic*, рассказал, как в таких случаях действовать управляющему и жителям.

Спектр работ очень широкий

– Наше предприятие *Elat Baltic* работает с 2019 года, – рассказывает Андрей Третьяк. – Основное наше направление – строительство, но также мы предлагаем работы по обслуживанию и ремонту внутренних энергетических систем домов.

– Какие услуги по обслуживанию общей электросети могут потребоваться многоквартирному дому?

– Спектр таких работ очень широкий: начиная с замены светильников и лампочек и заканчивая установкой молниезащиты. Также мы проводим замеры сопротивления изоляции общедомовой электропроводки, что является обязательным требованием Государственной пожарно-спасательной службы.

– Какой практический смысл в этой проверке?

– В последнее время, как показывает практика, люди стали больше работать из дома, и мы наблюдаем случаи несанкционированного увеличения мощности подключения. Это значит, что нагрузка на внутренние сети растет, а это приводит к авариям и возгораниям на неисправных участках. Ведь по многим адресам общую электроинсталляцию не приводили в порядок со времени строительства дома.

Когда возникает угроза пожара?

– А что за история с незаконным увеличением мощности? Жители что-то придумывают, чтобы обеспечить себе больше комфорта?

– Видите ли, одни хозяева квартир в Риге уже установили автоматические пробки, а другие продолжают пользоваться обычными одно-разовыми. С пробкой-автоматом все просто: у всех владельцев квартир по договору с предприятием *Sadales tikls* стоят автоматы мощностью 16 ампер, и если кто-то решит поставить автомат большей мощности, то это сразу будет видно. С обычными же пробками проблема другая: если жильцам не хватает установленных договором 16 ампер, пробки начинают выбивать. А поскольку у нас каждый считает себя электриком, то жители устанавливают так называемые

«жучки», позволяющие увеличить мощность, и вкручивают пробку обратно.

– Чем плохо?

– Себе-то такие умельцы, конечно, делают хорошо, но общая нагрузка на электросеть возрастает, начинают греться контакты и в конечном итоге либо где-то отгорает провод и пропадает питание, либо дело заканчивается пожаром.

– Пожар начнется в квартире нарушителя?

– Совсем не обязательно. Возгорание может начаться в любом месте дома, где есть слабое соединение.

– Если не мудрить с пробками, то и возгорания не будет?

– Нет, это не гарантирует безопасности. Ведь нужно еще следить за состоянием проводки в квартирах, а об этом у нас как-то не принято заботиться. Во время ремонта люди часто не меняют старую проводку, зато устраивают новые соединения и увеличивают нагрузку. Из-за этого опять-таки может возникнуть пожар, причем как в квартире, так и на любом участке общедомовой электропроводки.

– Что делаете вы, если при ревизии общей сети находите «жучков»?

– Составляем акт дефектации и сообщаем управляющему, после чего уже он сам начинает работать с нарушителями.

Пора проверить!

– Согласно правилам пожарной безопасности раз в 10 лет в квартирах и в помещениях общего пользования необходимо проводить замеры сопротивления изоляции электропроводки с применением термокамеры. Вы предлагаете такую услугу?

– Да, конечно. Но жители, к сожалению, мало этим интересуются, пока у них не пропадет электричество, не сгорает электрощит и т.п. В большинстве домов проверки не делались вообще ни разу.

– Сколько стоит такая услуга для владельца отдельной квартиры?

– Независимо от площади квартиры – 300 евро. По результатам проверки мы выдаем владельцу квартиры заключение и сообщаем об обнаруженных неполадках. Заключение сертифицированного электрика может понадобиться, например, при оформлении полиса страхования квартиры.

«Умный счетчик» слишком точен?

– Часто жители подозревают, что к их счетчику незаконно подключились соседи. Вы сталкиваетесь с такими случаями?

– Вопрос очень интересный. Я заметил, что жители начинают говорить о незаконном подключении после того, как мастера *Sadales tikls* устанавливают им электросчетчики нового поколения. Через месяц-другой человек получает счет и замечает, что потребление электроэнергии выросло.

– На предприятии *Sadales tikls* уверяют, что установка «умных» счетчиков не должна повлиять на потребление электричества в квартире.

– Но она влияет. Счетчики старого поколения с диском менее точные, они не чувствительны, например, к работе электронных часов, горению лампочки телевизора в режиме ожидания, к зарядке мобильного телефона, которую вы оставляете в розетке. А электронные счетчики нового типа начинают считать все. Ваше потребление, по сути, не увеличивается, оно лишь более точно учитывается, но счет из-за этого может вырасти примерно на 20 киловатт в месяц.

Воровство очень трудно скрыть

– А с настоящими ворами электричества вы сталкивались?

– Если незаконное подсоединение действительно есть, то на лестничной клетке его спрятать невозможно, электрик все обнаружит при первой же проверке. Но в Риге есть дома определенных серий, где под потолком находятся общие распределительные коробки. Вскрывая такую коробку у себя в квартире, человек увидит соседские провода и теоретически может к ним подключиться. Так же бывает и с розетками: снимая розетку у себя в квартире, в стене можно увидеть соседские провода. Но скажу честно, что в своей практике с таким наглым воровством я не сталкивался.

– Время от времени жители Риги жалуются, что их бьет током от душа или полотенцесушителя. Что с этим можно сделать?

– Это так называемые блуждающие токи. Для того, чтобы полностью устранить опасность, необходимо заземление, которое в домах серийной постройки не предусмотрено. Для устройства полноценного заземления необходима полная реновация дома, к тому же каждый владелец квартиры должен поменять у себя провода на трехжильные. В наших реалиях это сложно, так что правильной приборы занулять, выводить провод в электрощит и подключать к корпусу щита. Проблему на все 100% это не решит, но жизнь спасет.

– В прошлом году в Латвии зафиксированы несколько случаев, когда от удара молнии в доме выходили из строя все электроприборы. Можно ли защититься от такой беды?



– Можно, но это дорогая работа. Мы установили контур заземления и новые молниеприемники только в одном многоквартирном доме в Саласпилсе (в новых домах молниезащита существует уже по умолчанию). Но хочу успокоить жителей: случаи, когда молния бьет в многоквартирные дома, чрезвычайно редки, поэтому устанавливать дорогую молниезащиту нерационально. Плохое состояние внутридомовой проводки угрожает безопасности жильцов намного больше, чем молния.

– Может ли управляющий, кооператив или общество собственников квартир заказать вам одновременную ревизию состояния общей проводки дома?

– Да, мы оказываем такую услугу, после проверки предложим провести ремонт обнаруженных неполадок. Дому выгоднее проводить работы в плановом порядке, если дотянуть до аварии, то жители останутся без электричества и отопления. Теперь представьте: многие сейчас работают удаленно, а в доме пропал свет, не работает теплонасос, значит, нет ни отопления, ни горячей воды. В нашей практике был случай, когда дом после серьезной аварии стоял без электричества два дня, людям пришлось на это время перебираться к родным и знакомым.

Почему растет плата за общее электричество?

– Наша читательница из Иманты жалуется, что в последнее время сильно выросла плата за общее коммунальное электричество. Что входит в это понятие и почему плата за общий свет может подняться?

– Общее электричество обеспечивает освещение помещений общего пользования, работу лифтов, теплонасосов в подвале и слаботочного оборудования, установленного в доме вашим оператором телекоммуникаций.

Плата за общее электричество может и даже должна подняться в зимний период, особенно в морозы, когда растет нагрузка на теплоузел.

Но случаи незаконного подключения к общему счетчику тоже нельзя исключать. Например, вполне возможно, что ваш сосед-огородник установил в подвале освещение и калорифер и тайком выращивать рассаду. И все-таки воровство электричества – это редкость.

Если в доме резко увеличилось потребление электроэнергии, я советовал бы начать с общей ревизии. Скажем, электропроводка в подвалах часто находится в плохом состоянии: если где-то нарушилось соединение, то оно греется и потребление в результате растет. Это простая физика, от которой нам никуда не деться. **B**

Остались вопросы?

Задайте их специалистам *Elat Baltic* по телефону **28338151** или электронной почте **andrejs1520@inbox.lv**.

«ЗА ТАКИЕ ДЕНЬГИ Я САМ БУДУ ДЕЖУРИТЬ!»

Ваши соседи на общем собрании решили, что дому нужна охрана: должны ли платить за эту услугу жители, которые голосовали против?

Лиене ВАРГА

Сегодня жители одного и того же дома могут выдвигать самые разные требования к его обслуживанию и комфорту. Одним нужен свежий ремонт на лестничной клетке, другие отказываются от него. Одни хотят видеть в доме круглосуточного дежурного, другие утверждают, что это лишние траты. Что делать, если среди соседей нет согласия?

Случай из жизни

– Наша семья живет на втором этаже трехэтажного дома-новостройки, – пишет нам **Наталья Савченко** из Риги. – В декабре 2021 года на общем собрании владельцы квартир нашего дома проголосовали за то, чтобы управляющий нанял дежурного охранника. Я не понимаю, что это за блажь такая! Ведь счета за квартиру и так практически сравнялись с минимальной зарплатой!

Наталья на собрании голосовала против новой расходной статьи, но осталась в меньшинстве, поскольку за дежурного высказались собственники 33-х квартир, а против – только 21 квартировладелец.

Одновременно общее собрание постановило включить плату за услуги охранника в общую плату за обслуживание дома. Таким образом ежемесячная квартплата повысилась на 0,42 евро с квадратного метра.

– У меня квартира площадью 73 квадратных метра, – возмущена Наталья, – и в этом месяце я без всякой прибавки «за охранника» получила счет на 309,79 евро. А в феврале из-за новой услуги должна будут оплатить на 10% больше. Получается, я должна экономить на еде для своего ребенка ради того, чтобы незнакомый мне дежурный получал официальную зарплату под 1000 евро в месяц?

Рижанка изучила вопрос и нашла решение Верховного суда от 2017 года (SKC-260/2017), в котором владелец квартиры в доме по бульвару Бривибас, 19 был освобожден от оплаты услуг дежурного. Суд посчитал такие услуги «дополнительными», то есть предоставляемыми по выбору только тем владельцам квартир, которые за них проголосовали.

– Могу ли я тоже отказаться от платы за охрану дома? – спрашивает Наталья. – И что в таком случае мне грозит со стороны управляющего?

Во избежание споров

Юрист **Виктор Куриньш** рассказал, что по своей сути услуги физической охраны дома не входят в обязательные действия по управлению, установленные Законом об управлении жилыми домами.

– Это значит, что управляющий не имеет права вводить в доме пост дежурного или охраны без решения общего собрания собственников квартир, – поясняет Куриньш. – Во избежание любых споров собственники общим решением должны установить также и плату за услуги дежурного.

– Но кто должен платить за дежурного: только те квартировладельцы, которые за него голосовали или все собственники квартир?

– Все зависит от того, являются ли услуги дежурного необходимыми для содержания дома (в понимании Гражданского закона, пункт 865, 866 и 1071) или могут быть рассмотрены как дополнительная услуга, которая обеспечивает жителям только дополнительный комфорт.

– Кто же это может определить?

– В 2019 году произошла смена юрисдикции, и в решении Верховного суда по делу C28151308 сказано, что в каждом отдельном случае именно суд определяет, была ли услуга дежурного по дому необходимой или дополнительной. В первом случае за нее должны платить все собственники квартир, во втором – только те жители, которые голосовали «за».

Может ли дворник быть дежурным?

– А можно объяснить на примере?

– Конечно, давайте возьмем для этого похожее дело за архивным номером СА-2841-20/21, которое Рижский окружной суд рассмотрел 28 декабря 2020 года, и решение, которое уже вступило в силу.

– В этом деле собственник квартиры также отказывался оплатить услуги дежурного по дому?

– Именно так. Этот человек, назовем его А., владел в доме даже не квартирой, а обширными нежилыми помещениями площадью в 159,3 квадратных метра. В 2019 году А. передал эти помещения в пользование студенческой корпорации, сам же в доме появлялся редко.

– С чего же начался конфликт?

– Общество собственников квартир в 2009 году поручило управляющему обеспечить дому услуги дежурного. Сначала все шло своим чередом, но в феврале 2019 года А. отказался платить управляющему за охранника.

– Чем он это объяснял?

– Во-первых, тем, что в 2017 году общее собрание собственников квартир большинством голосов (61%) проголосовало за то, чтобы дежурный одновременно выполнял функцию дворника. С одной стороны, это позволило снизить плату за обслуживание примерно на 15%, с другой стороны, не всем жильцам это понравилось. Тот же А. в пояснениях суду говорил, что не представляет, как дежурный может одновременно наблюдать за порядком в доме через видеоканалы и, например, вывозить на улицу контейнеры с мусором.

– То есть А. поставил под сомнение качество услуги дежурного?

– Именно так. Во-вторых, А. утверждал, что за услугу дежурного не голосовал, а значит, не обязан и платить. Более того, он не мог даже

пользоваться этой услугой в полной мере, поскольку вход в принадлежащие ему помещения находится с улицы и не попадает в зону действия установленных в доме видеоканалов. А. даже пришлось установить собственную камеру с этой стороны дома.

И все-таки это необходимая услуга

– Лично мне позиция А. кажется вполне логичной.

– Но все не так просто, как вы думаете. Истец-управляющий в суде заявил, что услуга охраны дома является не дополнительной, а именно необходимой.

– Как это?

– Дело в том, что одной из задач дежурного, согласно договору, было предотвращать случаи вандализма и защищать дом от появления граффити. Суд согласился с тем мнением, что содержание фасада дома в порядке является прямой обязанностью всех собственников жилого дома, в том числе и А.

Принимая во внимание, что дежурные... обеспечивают порядок в жилом доме, препятствуя его повреждению или снижению его стоимости, что соответствует интересам всех владельцев квартир данного жилого дома, следует сделать вывод, что услуги дежурного необходимы для содержания жилого дома и их обязаны оплачивать все владельцы квартир и помещений дома.

Из решения Рижского окружного суда по делу Nr. СА-2841-20/21

– Каким было окончательное решение суда?

– Суд постановил, что А. обязан оплатить управляющему весь накопившийся долг в размере 2616,78 евро, а также законные проценты в размере 95,25 евро. Чувствительным ударом

по собственнику стало решение суда о том, что он также обязан оплатить управляющему все судебные издержки в размере 778,16 евро.

Лазеек больше нет?

– Есть ли лазейка для жителей, которые все-таки не хотят платить за дежурного? Какие вообще признаки говорят о том, что суд сочтет присутствие охранника необходимой, а не дополнительной услугой?

– Очень показательным в этом отношении является решение Верховного суда № SKC-46/2016, вынесенное в 2016 году по конфликту в новостройках проекта *Solaris* в Риге, на бульваре Анниньмуйжас, 41 и 43. В этом случае житель также отказывался платить за услуги охранника в доме, но суд постановил, что наличие дежурного необходимо, поскольку:

- в самом проекте новостроек предусмотрена система видеонаблюдения с пультом видеонаблюдения на первом этаже каждого дома,
- в технических помещениях первого этажа находится монитор пожарной безопасности, а в случае возгорания требуется вручную включить систему дымоудаления,
- в подвалах имеются системы удаления грунтовых вод, требующие постоянного наблюдения,
- именно на центральный пункт охраны поступает сигнал об аварийной остановке лифта,
- в домах установлен пропускной режим, то есть без помощи охранника в дом не смогут попасть ни пожарные, ни скорая.

В решении суда сказано, что во всех этих случаях расходы на охрану считаются необходимыми в понимании 865-й статьи Гражданского закона, поскольку без них невозможно полноценное функционирование дома. Так что собственнику квартиры пришлось все-таки оплатить все свои долги.

– Каков вывод из этих двух историй?

– При желании управляющий легко может составить такой договор о физической охране дома, что суд признает услуги дежурного необходимыми, а их оплату – обязательной для каждого собственника квартиры. **В**



«Я НЕ ДОЛЖНИК!»

Что делать, если вы уже заплатили за коммунальные и бытовые услуги, но от вас снова требуют деньги?

Илона МИЛЛЕР

Некоторые люди легкомысленно относятся к хранению счетов и чеков. Они считают, что, если счет оплачен, значит, дело сделано и все документы можно отправить в мусорную корзину. Но оказывается, что, даже спустя годы, с человека могут снова потребовать денег по старому счету. Как доказать, что нужная сумма давно заплачена?

«Я все заплатил!»

В редакцию обратился рижский пенсионер Алексей. Он рассказал, что в течение двух лет исправно оплачивал счета за газ, которые ему выставляла компания *Elektrum*. Поскольку у мужчины нет Интернета, то счета он оплачивал в магазине или в филиале ближайшего к дому банка.

– Каюсь, с документами, подтверждающими оплату счета, я обращался неаккуратно. Платежные поручения за отдельные месяцы у меня сохранились, а за отдельные нет. Я о хранении чеков вообще не думал до тех пор, пока в конце 2021 года мне не пришло письмо от коллекторской фирмы. В нем было сказано, что я задолжал компании *Elektrum* за два года по оплате за газ.

Алексей позвонил в *Elektrum*, сказал, что все оплатил. Ему предложили прислать фотографии платежных поручений на электронную почту *Elektrum*.

– Но часть платежей у меня не сохранилась, никто же мне не сказал, что я обязан их хранить, – восклицает наш читатель. – К тому же у меня дома нет Интернета и я не могу послать фотографии по электронной почте. Помочь мне тоже некому. Ну и последнее: разве это я должен доказывать, что все заплатил? Если компания считает, что я – должник, то пусть докажет это.

Я в растерянности и не знаю, где брать подтверждение того, что каждый месяц пользования газом был оплачен, и не знаю, как эти доказательства переслать.

Срок давности хранения документов

На вопросы отвечает адвокат Андрей Адамсон.

– Наш читатель Алексей полагает, что закон не обязывает его хранить доказательства того, что он заплатил за квартиру, электричество или газ. Мужчина прав?

– Гражданский закон действительно не обязывает потребителя хранить платежные поручения. В свою очередь Закон о защите прав потребителей говорит, что, если потребитель

в течение двух лет после покупки хочет воспользоваться правом обменять бракованный товар, отремонтировать его или получить за него деньги, то он обязан предъявить чек/квитанцию за покупку. Если чек/квитанция будут потеряны, то воспользоваться Законом о защите прав потребителей нельзя. Другими словами, закон разрешает потребителю самому решать, хранить документы об оплате или нет.

– В течение какого времени поставщикам разрешено предъявлять претензии к покупателям по вопросам долга?

– Срок давности по любым требованиям составляет 10 лет. Если десять лет назад вы что-то оплатили и в течение десяти лет к вам никто не обращался с требованием доказать, что товар, услуга был/а вами оплачен/а, значит, через одиннадцать лет юридическое лицо теряет право предъявлять своему бывшему клиенту претензию по оплате. Но если в течение десяти лет с момента оплаты услуги потребитель получил хотя бы одно напоминание о необходимости расплатиться за услугу, значит, отсчет ведется с даты последнего напоминания.

Лично я рекомендую хранить документы об оплате минимум два года и максимум десять лет.

Кто прав?

– Должен ли сам поставщик услуги доказать, что клиент ему не заплатил?

– Статья №1838 Гражданского закона говорит: «Факт оплаты должен доказать тот, кто эту оплату произвел». Значит, если ваш читатель оплатил пользование газом, то он и обязан доказывать это в случае спора.

«Ни банки, ни магазины не имеют права выдавать копии чеков и платежных поручений посторонним лицам, коими для них являются коллекторы. Да и коллекторская компания не имеет законных полномочий обращаться в банк».



– А как же быть с презумпцией невиновности? Считается, что, если тебя обвиняют в нарушении, то одновременно должны предоставить и доказательства твоей вины.

– В данной ситуации презумпция невиновности не работает.

Банк и магазин

– Наш читатель не сохранил чеки об оплате газа, которую производил в филиале банка или в магазине *Maxima*. Может ли банк и магазин выдать нашему читателю копию платежей?

– У банков есть обязанность выдавать своему клиенту копии платежных поручений. Насколько я знаю, банки хранят такую информацию очень долгое время, десять лет и даже больше. Но за выдачу копии платежного поручения они могут взимать плату согласно установленному прейскуранту.

Что касается магазинов (если ваш читатель оплачивал счета через кассу), то здесь все сложнее. Алексей, конечно, может написать просьбу в отдел обслуживания клиентов *Maxima*

и попросить найти копии чеков, доказывающие оплату счетов за газ, но я сомневаюсь в том, что работники *Maxima* станут их искать. Как не уверен и в том, что у магазина есть обязанность хранить подобные чеки более года.

– Наш читатель – человек небогатый, у него каждая копейка на счету. Может ли Алексей потребовать, чтобы коллекторы сами обратились в банк, через который он оплачивал счет, и попросили им выдать копии платежных поручений, предварительно за них заплатив?

– Ни банки, ни магазины не имеют права выдавать копии чеков и платежных поручений посторонним лицам, коими для них являются коллекторы. Да и коллекторская компания не имеет законных полномочий обращаться в банк.

«Вам помогут в библиотеке!»

Наш читатель не имеет дома Интернета и не может отправить сохранившиеся платежные поручения и чеки по оплате газа на электронный адрес компании по взысканию долгов.

У Алексея нет ни друзей, ни родственников, которые могли бы ему с этим помочь. Что же делать?

По информационному телефону Рижской думы нам посоветовали направить читателя в один из филиалов рижской Центральной библиотеки – мол, именно сотрудники городских библиотек могут помочь рижанам в случае, если нужно срочно отправить документы по электронной почте.

В каждой библиотеке есть общественные компьютеры с подключением к Интернету и другая нужная техника.

Перед тем, как отправиться в ближайшую к вашему дому библиотеку, стоит туда позвонить и поинтересоваться, оказывает ли библиотекарь нужную вам услугу.

Суд да дело

– Должна ли коллекторская фирма оплатить нашему читателю расходы на получение копии платежного поручения и копии чеков?

– Ваш читатель может затребовать возврата денег, но коллектор вряд ли согласится, и Алексею придется идти в суд. Если коллектор действует на основании договора цессии (купил у *Elektrum* долг Алексея), значит, он перенял права и обязанности *Elektrum*. Поэтому он будет обязан оплатить Алексею все затраты, связанные с несправедливым обвинением в неуплате долга.

Если же коллектор действует по доверенности *Elektrum*, то материальные претензии надо обращать именно к *Elektrum*.

– Может ли наш читатель не отвечать на письма коллектора и вообще не искать доказательства своей правоты?

– Да, мужчина может так делать. Но, если на него подадут в суд, ему все равно придется искать доказательства оплаты счетов. Иначе Алексей суд проиграет, и ему придется заново оплатить не только счета, но и работу коллекторов и судебные издержки. **B**

КТО ОТВЕТИТ ЗА НАКРУТКИ?

Управляющий поменял методику оплаты вывоза мусора, жители недовольны ростом счетов

Лиене ВАРГА

Может ли управляющий сам, без согласования с владельцами квартир, поменять методику оплаты коммунальных услуг? Этим вопросом задались рижане, которые неожиданно обнаружили рост платы за вывоз мусора.

Хочу знать, кто прав!

«Нашим домом управляет компания *Latvijas namsaimnieks*, и я очень недовольна порядком начисления платы за вывоз мусора. Раньше все жители нашего дома платили за мусор в соответствии с количеством задекларированных лиц: если семья большая, она платила больше, а если речь шла об одиноком человеке, он платил меньше.

Но после того, как наш дом переняла компания *Latvijas namsaimnieks*, порядок оплаты мусора внезапно переменялся. Теперь каждая квартира платит поровну, получается несправедливо: что многодетная семья, что одинокий пенсионер должны выкладывать за вывоз мусора одинаковую сумму.

Я хочу знать, имел ли управдом право поменять порядок оплаты вывоза мусора, не поставив в известность нас, владельцев квартир?» — пишет рижанка Мария.

Правила: оплата — по числу задекларированных лиц

На вопросы отвечает юрист Виктор Куриныйш:
— Первичная методика оплаты вывоза мусора во всех многоквартирных домах Латвии определяется правилами Кабинета министров №1013 «Порядок, в котором владелец квартиры в многоквартирном жилом доме расплачивается за услуги, связанные с использованием жилой собственностью». В 17-м пункте этих правил сказано, что за обслуживание бытовых отходов жители дома должны расплачиваться пропорционально числу лиц, задекларированных в квартире.

— А если в квартире вообще нет задекларированных лиц?

— В таком случае владелец жилища должен оплачивать вывоз мусора как за одного задекларированного человека.

Решение за общностью владельцев квартир

— Этот порядок оплаты вывоза мусора можно менять?

— Совершенно верно. Правила №1013 относятся в первую очередь к домам, которые не переняты собственниками с баланса самоуправления. После того, как в доме появляется общество собственников или уполномоченное лицо, которое перенимает права управления домом,

владельцы квартир имеют право общим решением поменять методику оплаты вывоза мусора.

— А можно ли поменять методику оплаты вывоза мусора в доме, который еще не перенят собственниками квартир?

— Да, в соответствии с Законом о приватизации владельцы квартир могут сделать и это. Но пока они не приняли общее решение, управляющий обязан применять методику, описанную в правилах № 1013.

«Мы Янису Янсонсу доверяем!»

— Наша читательница Мария жалуется, что управляющий перенял дом и самостоятельно поменял методику распределения платы за вывоз мусора. Имел ли он право так поступить?

— Тут важно понимать, что в соответствии с Законом о квартирной собственности (статья 16) общность владельцев квартир имеет право решать любой вопрос, который касается общей собственности дома. Обычно для этого в доме проводят общее собрание или опрос, и решение считается принятым, если за него проголосовало более 51% владельцев квартир.

— Значит, в случае с нашей читательницей управляющий не имел права самостоятельно принимать решение о смене методики и навязывать жителям свое видение?

— Не торопитесь, этот вопрос сложнее, чем кажется. В той же 16-й статье Закона о квартирной собственности говорится, что общность владельцев квартир может уполномочить отдельное лицо принимать за него решения по отдельным вопросам.

— Это что же, какое-то уполномоченное лицо сможет принимать решение по дому вообще без согласия общности собственников квартир?

— Не совсем так и не «какое-то уполномоченное лицо». Сначала общность собственников квартир все-таки должна проголосовать за то, чтобы передать, скажем, старшему по дому Янису Янсонсу право принимать решение об определении методики расчетов за вывоз мусора. Это значит, что мы Янису Янсонсу осознанно доверяем в этом вопросе и уверены, что он нас не подведет.

Только после того, как мы, собственники квартир, проголосуем за это большинством голосов, Янис Янсонс действительно сможет менять методику расчетов, ни с кем не советуясь. У него на это будут нужные полномочия от общности собственников квартир.



«Решай вместо нас!»

— Но Мария говорит, что никакого отдельного голосования по вопросу оплаты мусора в доме не было!

— Это также не значит, что управляющий злостно нарушает правила. В Законе об управлении жилыми домами, статья 11-я, говорится, что общность собственников квартир может уполномочить управляющего принимать отдельные решения вместо квартировладельцев и указать это отдельным пунктом в договоре управления. Если за это проголосовало простое большинство собственников квартир, управляющий становится для жителей таким же уполномоченным лицом, как Янис Янсонс из примера, приведенного выше.

— А как узнать, есть ли в нашем договоре с домоуправлением такой пункт?

— Нужно запросить у управляющего договор, который должен храниться в домовой книге и выдаваться собственнику квартиры по первому же запросу.

— Получив от общности собственников полномочия, управляющий сможет принимать любые решения вместо нас, владельцев квартир?

— Нет, только те решения, которые четко сформулированы в протоколе голосования владельцев квартир. То есть в протоколе (или утвержденном договоре) должно быть четко указано, например, что мы поручаем управляющему «принимать решения о смене методики распределения платы за коммунальные услуги».

Защита от мошенников

— Не может ли случиться так, что жители по наивности дадут управляющему широкие полномочия, а он возьмет и продаст часть дома или земли?

— Не беспокойтесь, наши законодатели неглупые люди и потому предусмотрели защиту жителей от обмана.

В Законе о квартирной собственности (статья 16-я) говорится, что остаются важные вопросы, которые могут решать только сами собственники квартир (то есть они не могут передать право решения этого вопроса уполномоченному лицу — прим. ред.). В том числе, это решения о продаже или изменении общей собственности дома. Такие вопросы можно решать только голосованием общности квартировладельцев дома. **В**

Что говорит закон?

Только общность собственников квартир имеет право принять решение о/об:

- изменении части общей собственности (увеличение, уменьшение);
- установлении порядка пользования общей собственностью среди владельцев квартир;
- порядке реставрации или перестройки элементов общей собственности жилого дома; которые находятся в границах отдельной квартирной собственности;
- установлении и отмене права первой руки собственников квартир (при выкупе собственности);
- выдаче полномочий и их отзыве;
- ограничении права пользования с соблюдением требований нормативных актов, в том числе в отношении подключения, строительства или переноса водопроводных, канализационных и общих электронных сетей, а также электрических, газовых и тепловых устройств;
- передаче в пользование части общей собственности;
- форме управления общей собственностью;
- всех или отдельных работах по управлению, порученных управляющему домом, и отзыве данных ему поручений;
- установлении затрат на управление жилым домом и порядке их оплаты;
- изменении площади общих помещений, находящихся в общей собственности;
- других вопросах, которые решением общности владельцев квартир могут быть решены только путем общего голосования собственников.

Из Закона о квартирной собственности

ЗАДАЧА: НЕ ПОТЕРЯТЬ КВАРТИРУ!



Илона МИЛЛЕР

Процесс приватизации в Латвии начался около тридцати лет назад. Многие жильцы свое жилье давно приватизировали, но далеко не у всех отложилось в памяти, завершен ли этот процесс. Ольга Ивановна – пенсионерка, живет отдельно от детей и внуков в двухкомнатной квартире в Вецмилгрависе в Риге, ей уже 82 года, и она, к сожалению, не может сказать, приватизировала ли свое жилье.

«Хочу оставить квартиру внуку!»

– Я хочу оставить свою квартиру внуку, – рассказывает Ольга Ивановна. – Но узнала, что, если квартира не приватизирована, то после моей смерти она отойдет государству или самоуправлению.

Пенсионерка помнит, что начинала собирать документы на приватизацию, но не уверена, что оформила все до конца.

Волнуются и внуки Ольги Ивановны. Ведь не исключено, что хорошая двухкомнатная квартира в районе Вецмилгравис после смерти бабушки будет потеряна для семьи. Ведь передать неприватизированную квартиру в наследство действительно нельзя.

– А еще я боюсь, что квартиру бабушки под шумок мог приватизировать кто-нибудь из соседей или знакомых, – говорит внук Анатолий.

Если этого не случилось, то Анатолий готов сразу приватизировать бабушкину квартиру на себя, чтобы потом не оформлять наследство. Но мужчина не знает, с чего начинать.

«Это процесс добровольный!»

На вопросы наших читателей отвечает главный юрист отдела правового надзора Комиссии

по приватизации жилых домов Рижского самоуправления Алла Крупнова:

– О том, был ли начат процесс приватизации квартиры, можно узнать, обратившись с заявлением в нашу комиссию. Если процесс начат, но не завершен – следует его закончить. Если же Ольга Ивановна вообще не начинала приватизацию квартиры, то далее вопрос будет зависеть от того, закончился ли в конкретном доме срок подачи заявлений на приватизацию.

– Обязательно ли приватизировать квартиру?

– Нет, приватизация – процесс добровольный.

– Что делать, если срок подачи заявлений на приватизацию уже истек, а семья хочет получить квартиру в собственность?

– По Закону о приватизации жилых домов государства и самоуправления, даже если срок подачи документов на конкретную квартиру закончился, то это не значит, что наниматель и члены его семьи не могут выкупить ее у самоуправления.

Выкуп или приватизация?

– А чем процесс выкупа квартиры отличается от приватизации?

– Порядок приватизации квартиры такой: по Закону о приватизации жилых домов государства или самоуправления жилую собственность

можно выкупить за сертификаты или их денежный эквивалент в евро. Жильцам домов, где приватизация началась в 1990–2000-х годах, Рижская дума высылала письма с предложением приватизировать квартиры. Жильцы таких домов имели право принять решение в любое время до 31 августа 2006 года. А вот если приватизация дома началась после 28 февраля 2006 года, то наниматель жилья или члены его семьи имели только шесть месяцев с начала приватизации на то, чтобы определиться с приобретением квартиры в собственность.

Если же наниматель и члены его семьи пропустили сроки, в которые квартиру можно было приватизировать, они могут выкупить ее у самоуправления уже по другому закону – Закону об отчуждении собственности публичных персон. В таком случае выкупать квартиру можно только за деньги.

– Как рассчитывается ее стоимость?

– Если при ускоренной приватизации стоимость квартиры рассчитывалась из расчета два приватизационных сертификата за квадратный метр плюс плата за техническое исполнение, то при выкупе квартиры по Закону об отчуждении сначала ее оценивает сертифицированный оценщик. Фактически это значит, что жильцы могут выкупить жилье по рыночной стоимости.

– Сумму называют нанимателю жилья и членам его семьи?

– Да, и, если они согласны на покупку, то дальше уже идет процесс отчуждения собственности. При оценке недвижимости в этом случае учитывается и наличие нанимателей, и год постройки, и район, и качество постройки самого дома (панельный, кирпичный и т. д.), и другие критерии состояния самой квартиры. Так что сказать, какова стоимость жилья по микрорайонам, очень сложно.

– Но не всем по карману выкупить квартиру сразу...

– Совершенно верно. Поэтому у жильцов есть возможность разделить платеж, то есть оплатить выкупаемую квартиру по частям. Начальный взнос в таком случае составит не менее 10 процентов от стоимости квартиры, названной оценщиком, а остальную сумму можно выплачивать в течение пяти лет.

Проверьте бабушку!

– Как узнать, приватизирована ли квартира бабушки или дедушки, если они сами этого не знают?

– Чисто по-человечески это понятно. Не каждый может десятилетиями хранить в памяти такую информацию. За выяснением вопроса можно обратиться в Приватизационную комиссию самоуправления лично или письменно по почте, или с электронным запросом информации. Заявление должно быть подписано. Мы проверим сведения и дадим ответ, приватизирована квартира или нет. Обращаю внимание на то, что такие заявления принимаются либо от самого нанимателя квартиры (то есть той же бабушки, с которой самоуправление заключило договор на аренду жилья), либо от членов его семьи (но только тех лиц, которые также имеют право на пользование этим жильем, поскольку тут вступает в силу Закон о защите личных данных), либо лицу по доверенности. Информацию общего порядка возможно получить по телефону, остальное – по заявлению.

– Куда обращаться, если выяснилось, что квартира в Риге до сих пор не приватизирована и бабушка наконец решила приватизировать квартиру, чтобы оставить ее в наследство?

– Наш почтовый адрес: Рига, LV-1011, ул. Персес, 10–12. Э-почта: dmpk@riga.lv.

Можно прийти к нам в комиссию и лично все выяснить на приеме. Также внизу при входе у нас есть бланки, составленные на разные случаи, так что можно просто воспользоваться одним из них и опустить заявление в наш почтовый ящик прямо в фойе.

В случае, если требуется прояснить какие-то нюансы, это можно сделать или в личном порядке, с нашим специалистом, или по заявлению, поданному в письменном виде, и мы ответим в течение месяца.

– Кто может подать такое заявление?

– Заявление может подать либо сам наниматель жилья, члены семьи либо доверенное лицо при наличии доверенности.

Важный нюанс. Если мы говорим о приватизации ускоренной (то есть о случаях, когда квартира приватизирована до приватизации всего дома), то квартира должна быть зарегистрирована в кадастре Земельной службы. Соответственно, за необходимой информацией можно обратиться и туда. Если квартира зарегистрирована в Земельной книге, то эта информация общедоступна, и каждый может получить информацию о том, кому квартира принадлежит.

Все ситуации индивидуальны, может быть масса нюансов, универсального ответа по всем

случаям в интервью дать невозможно, поэтому мы просим рижан обращаться за консультациями в Комиссию по приватизации в том числе и по телефону **67012654**.

А если приватизировать на сына?

– **Предположим, что квартира не приватизирована, но семья хочет ее приватизировать, чтобы после смерти бабушки не потерять. Можно ли приватизировать ее на сына или внука? Что для этого нужно?**

– Если срок приватизации для данной квартиры еще не истек, то документы на ее приватизацию может подать как сам наниматель (в данном случае конкретное лицо – сама бабушка), так и третье лицо. То есть квартира может быть приватизирована как на самого нанимателя, так и на кого-либо из членов его семьи или на любое третье лицо. Но в таком случае между этими сторонами заключается соглашение о порядке приватизации квартиры. Так, к примеру, жилье может быть приватизировано как совместная собственность сразу нескольких проживающих в квартире лиц (то есть не обязательно на одного члена семьи, а сразу на двоих или троих).

Если же мы говорим о выкупе квартиры (в случае, если срок подачи документов на приватизацию истек и вступил в силу Закон об отчуждении собственности), то приобрести ее в собственность могут только сам наниматель или члены его семьи – именно те, которые внесены в договор о найме и имеющие право пользования этой квартирой. Для этого между ними также заключается соглашение. При приватизации такое соглашение заключается либо в нашей Приватизационной комиссии, либо у нотариуса. При отчуждении (то есть при покупке квартиры у самоуправления) соглашение между жильцами заключается только у нотариуса.

– **Какие условия должны соблюдать те, кто решил приватизировать или выкупить у самоуправления квартиру?**

– Приватизация квартиры с долгами по коммунальным платежам тоже возможна, такие ситуации есть. Нам приносят справку от домоуправления Rīgas namu pārvaldnieks о наличии долга и соглашение о сроках погашения долга. При такой приватизации квартира закладывается в пользу самоуправления в Земельную книгу на сумму долга. После погашения долга нам приносят справку о том, что долги погашены и нет никаких исков в суде. После этого мы готовим решение комиссии о том, что залог погашен. Документ подается в Земельную книгу для снятия залога в пользу самоуправления. А вот при отчуждении квартиры не должно быть долгов за коммунальные услуги.

Чужой человек отнять квартиру не сможет

– **Может ли приватизировать мою квартиру какой-нибудь чужой человек – без согласия самого жильца?**

– Нет, не может. Все документы проходят юридическую проверку. Для приватизации квартиры необходимо соглашение между нанимателем квартиры и членами его семьи, либо между нанимателем, членами его семьи (если есть) и третьим лицом.

– **А что, если кто-то из живущих в квартире без ведома нанимателя подал документы на приватизацию с целью оформить квартиру на себя?**

– Все поданные документы тщательно проверяются, и такие случаи, когда квартира приватизируется на кого-то из жильцов без ведома самого нанимателя, исключены. Кстати, приватизировать жилье по-прежнему можно и за сертификаты. Они все еще принимаются.

Приватизация земли под домом – обязательна или добровольна?

– **Что сейчас происходит с приватизацией муниципальной земли под многоквартирными домами? На днях жильцы одного девятиэтажного дома в Зиепниеккалне на ул. Озолциема получили послания с предложением выкупить участок под домом площадью в 5000 кв. м за 25 сертификатов или за 1000 евро. В противном случае жильцам придется раскошелиться на сумму около 2000 евро в год на аренду этой земли. Какое решение выгоднее принять?**

– В таких случаях наша комиссия предлагает приватизировать землю самоуправления, которая либо составляет весь функционально необходимый дому участок, либо является его частью.

Собственнику квартиры предлагается на приватизацию идеальная доля от данного земельного участка, в зависимости от площади квартиры. Согласно статье 84 Закона о приватизации жилых помещений государства и самоуправления земля передается в собственность собственникам квартир в жилых домах самоуправления безвозмездно. Собственник квартиры возмещает только расходы самоуправления по определению размера участка, его перемеру и регистрации в Земельной книге.

Если в сообщении Приватизационной комиссии указана конкретная цена предлагаемой на приватизацию идеальной доли от земельного участка, то речь идет о домах, которые управляются кооперативами. Это те жилые дома, которые приватизировались не по Закону о приватизации жилья государства и самоуправления, а по Закону о кооперативных домах. Земля собственникам квартир в таких домах предлагается на приватизацию согласно статье 75 Закона о приватизации домов государства и самоуправления, то есть в данном случае на приватизацию идеальной доли от функционально необходимого дому земельного участка предусмотрено другое правовое регулирование.

В любом случае, решение приватизировать или не приватизировать идеальные доли земли у дома каждый собственник квартиры принимает самостоятельно.

– **Что будет, если какие-то жильцы не пожелают приватизировать земельный участок под домом?**

– Закон предусматривает, что до заключения соглашения о получении идеальной доли от земельного участка безвозмездно собственник квартиры платит арендную плату или плату за фактическое пользование землей.

– **А может ли в таком случае кто-нибудь другой выкупить эту землю у дома и в будущем взимать с жителей плату за аренду?**

– Нет, приватизировать идеальную долю функционально необходимого дому участка наша комиссия предлагает только конкретному собственнику квартиры в данном доме. Никто другой не может ее приватизировать.

– **Как быстро надо отреагировать на предложение о приватизации земли под многоквартирным домом?**

– Обычно в письме указано, что собственник квартиры в течение месяца должен определиться с приватизацией земли. Если он решает пока не приватизировать, тогда через месяц либо заключает с самоуправлением договор аренды на землю и платит арендную плату, либо вносит плату за фактическое пользование землей. Если со временем собственник квартиры решит предложенную ему землю все-таки приватизировать, то после завершения приватизации он станет уже не арендатором идеальной доли земли, а ее собственником.

«У нас слишком много хозяйской земли!»

– **Несколько лет назад Приватизационная комиссия начала принимать заявления на пересмотр размеров функционально необходимых участков земли под домами. Это очень важно, если дом стоит на хозяйской земле. Ведь чем меньше участок, тем меньше арендная плата. Как обратиться в комиссию, чтобы размер участка под нашим домом был пересмотрен?**

– Подать такое заявление может как владелец квартирной собственности в доме, который стоит на хозяйской земле, так и владелец участка.

– **Если размер участка под нашим домом будет уменьшен, значит, для соседнего дома он может увеличиться?**

– Да, так и есть! По заявлению из одного дома будет начат пересмотр функционально необходимых домов участков сразу в рамках целого квартала.

– **Но тогда получается, что жители соседних домов, которые не хотели пересмотра участка, окажутся пострадавшими? Им нежданно-негаданно «прирежут» дополнительную землю?**

– Цель пересмотра таких земельных участков заключается не в том, чтобы принять произвольное решение одному дому дать больше земли, а другому меньше. Цель в том, чтобы упорядочить определения этих земельных участков и земельные арендные отношения в целом. Конечно, на практике бывают случаи, когда отдельные жители остаются недовольны результатами пересмотра. Но для нормального функционирования дома нужен достаточный функциональный участок, на котором будут и подъездные пути, и коммуникации, а в ряде случаев и место для размещения дополнительных построек. И при всем желании невозможно сделать так, чтобы граница земли проходила по периметру самого дома.

– **В Латвии принят Закон о прекращении раздельной собственности, и с 2023 года жители могут выкупать хозяйские участки под своими домами. Конечно, многие перед этим захотят пересмотреть размеры участка, чтобы заплатить как можно меньше. Как подать обращение о пересмотре?**

– Наш почтовый адрес: Рига, LV-1011, ул. Персес, 10–12. Э-почта: dmpk@riga.lv. Можно прийти к нам в комиссию и лично все выяснить на приеме. Также внизу при входе у нас есть бланки, составленные на разные случаи, так что можно просто воспользоваться одним из них и опустить заявление в наш почтовый ящик прямо в фойе. **В**

КАК ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРИЕМ?

На личную консультацию в Комиссию по приватизации жилых домов Рижской думы можно заранее записаться по следующим телефонам:

По телефону **67012696** по следующим вопросам:

- заключение договора на куплю-продажу принадлежащих самоуправлению квартир, прием и выдача документов;
- заключение договора о передаче земельных участков в собственность безвозмездно, прием и выдача документов;
- прием и выдача документов для заключения договоров купли-продажи земельных участков;
- для заключения договоров аренды земельных участков, приема и выдачи документов;
- заключение договоров купли-продажи после приобретения имущества на торгах, прием и выдача документов;
- просьбы о подтверждении нового права или отмены залога, прием и выдача документов;
- уведомления об аннулировании права залога – прием и выдача документов.

По телефону **67012689** по следующим вопросам:

- пересмотр размеров земельного участка, функционально необходимого для жилого дома.

По телефонам: **67181393, 67012007** по следующим вопросам:

- отчуждение принадлежащих Рижскому городскому самоуправлению квартир (их идеальных частей), многоквартирных домов, нежилых помещений, мастерских художников путем продажи с торгов.

По телефону **67181699** по следующим вопросам:

- инициирование отчуждения квартирных/одноквартирных домов и их идеальных частей, оформление документов;
- заявление о принятии и осуществлении преимущественного права на выкуп объекта, подлежащего отчуждению;
- заявление на внесение поправок в решения комиссии или Рижской думы, заявление на отмену решений и заявление об уточнении идеальных частей общей собственности после перепланировки или перестройки объекта.

По телефону **67181385** по следующим вопросам:

- отделы приватизации и аренды земли (личный прием клиентов по понедельникам).

По телефону **67012641** по следующим вопросам:

- юридические консультации по вопросам приватизации/отчуждения квартирной собственности.

ЖИЛЕЦ УДРАЛ, НЕ ЗАПЛАТИВ!

Какой залог должен уплатить наниматель, когда снимает квартиру, и что с этими деньгами происходит потом?

А. ШЕВЧЕНКО

В Риге тысячи квартир сдаются в наем, при этом владелец жилья никак не может заранее проверить честность нанимателей. Это нередко приводит к тому, что за квартирой накапливаются долги.

Ольга давно сдает свою квартиру и никогда не думала, что с арендаторами могут возникнуть какие-либо проблемы. Ровно до того дня, когда она заключила договор с одним мужчиной.

Проблемный жилец

«Цена за квартиру у меня стоит чисто символическая, 100 евро. Квартира небольшая, 40 кв. м., простенькая. Ремонт там делался, но давно. Отсюда и цена, все-таки квартира с хорошим ремонтом стоит дороже, – объясняет владелица недвижимости. – Откликнулся на объявление молодой мужчина. Пришел, посмотрел, ему все, вроде бы, понравилось. Но как въехал, начал жаловаться: «Может быть, ремонт сделать?» Но вы себе представляете стоимость ремонта? Овчинка выделки не стоит. Сошлись на том, что на пол поверх линолеума просто положим в комнате ковролин, который купим в складчину».

Дальше, по словам Ольги, начались жалобы соседей на то, что ее жилец паркует возле дома огромный микроавтобус.

«Сначала этот ковролин, потом микроавтобус... Последней каплей стало то, что я якобы пыталась его обмануть со счетами. Вообще, бумажные счета приходили жильцу прямо в почтовый ящик. Но я каждый месяц, не знаю зачем, отправляла ему еще и фотографию счета, который приходит мне на электронную почту, чтобы он перевел мне за него деньги. И вот я случайно отправила фото за прошлый месяц. Какой был скандал! Якобы я пыталась обмануть его на восемь евро! Была такая истерика, хотя я и деньги еще не взяла, просто отправила фото счета, который он сам и так

получает. Я тут же сказала, что мне надоели эти дразги, я устала и хочу с ним расстаться», – рассказывает Ольга.

Она добавляет, что не переживала по поводу поисков нового жильца, ведь за те два дня, что тогда появилось объявление, ей позвонили человек 20.

«Старый жилец согласился, что через 30 дней, то есть седьмого апреля, съедет. Так вышло, что это не ровно календарный месяц, но я предлагала ему съехать с первого числа, чтобы было проще рассчитаться. Апрель настал, а жилец мой нового жилья не нашел, сказал, что ждем до седьмого, – вспоминает женщина. – В назначенный день я пришла, у меня на руках были все бумаги, что квартира осмотрена, фотографии счетчиков... И в договоре прописано, что залог возвращается после оплаты последнего счета. Соответственно, март он должен оплатить в апреле, а в мае за апрель я высчитаю неделю и верну остаток залога на счет. Все это было оговорено, он эту бумагу подписал и ушел».

«Можете идти в суд!»

15 апреля Ольге пришел счет за март, который она отправила уже бывшему жильцу. Но тот внезапно отказался что-либо оплачивать.

«Говорит, что у меня остался его залог! Так этого залога не хватает, чтобы даже за март заплатить! Не говоря о том, что еще впереди счет за первую неделю апреля, – замечает владелица квартиры. – Жилец стал отпираться, что денег у него нет, ничего он платить не будет, и вообще он не читал бумагу, которую подписал. Сказал, что ничего знать не хочет,



чтобы я платила из залога. И в итоге написал мне: «Раз вы не хотите похорошему, я ничего платить не буду. А если вам что-то не нравится, можете идти в суд». Счет за март был около 120 евро плюс 100 – аренда, а залог у него был 150 евро».

Сейчас Ольга жалеет, что взяла такой маленький залог.

«Но у нас такие высокие цены, а это надо сразу человеку отдать солидную сумму. Я привыкла верить людям. Идешь навстречу, а получается, что мне за март не доплатили, а еще и счет за апрель впереди, – констатирует женщина. – Почитала разные обсуждения в социальных сетях и поняла, что я еще легко отделалась. У некоторых такое арендаторы после себя оставляют! Теперь страшно кому-то квартиру сдавать, надо все продумать».

Залог в размере платы за два месяца

Присяжный адвокат Евгений Твердохлебов говорит, что у хозяина жи-

льца есть право использовать в качестве залога все имущество, которое в квартиру принес жилец.

«Поэтому, если задолженность возникла до того, как наниматель освободит площадь, можно удерживать принесенное им имущество. Если же наниматель уже освободил жилье и у него остались долги, то остается только взыскивать эти долги через суд или внесудебно», – констатирует Твердохлебов.

Иными словами, если жилец-должник держит в вашей квартире телевизор, вы можете запретить его уносить, а если запрет нарушается, то составить акт и забрать аппаратуру в качестве залога.

При этом, по словам Твердохлебова, обязательно нужно пользоваться помощью адвоката, так как были случаи, когда люди забирали вещи жильца и потом получали за это уголовное наказание.

«Тут очень тонкая грань между дозволенным и наказуемым. Желательно подготовиться к такой ситуации еще до заключения договора, – обращает внимание присяжный адвокат. – Максимальный размер залога согласно Закону о найме жилья может равняться двум месячным платежам за наем».

То есть, если месячная плата за аренду квартиры составляет 400 евро, можно взять залог до 800 евро. Также, по словам Твердохлебова, можно взять залог и в виде вещи или иного обеспечения, например, гарантийного письма от работодателя (это особенно применимо к приезжим, кредитную историю которых не проверить) или иного лица, заслуживающего доверия.

А можно ли потратить деньги на ремонт?

Если жилец оставил квартиру в плохом состоянии, то владелец, по словам присяжного адвоката, должен в первую очередь сообщить свои претензии бывшему жильцу и предоставить подробное описание, какие именно недочеты были обнаружены.

«После этого нужно зафиксировать состояние квартиры, например, произвести видеозапись осмотра. Можно пригласить и бывшего жильца, а также дать ему возможность устранить недостатки. И только после извещения о недостатках и их документирования можно приступить к их устранению и взысканию расходов с бывшего нанимателя. Если не сообщить о недостатках немедленно, то возможность требовать возмещения ущерба теряется», – обращает внимание Евгений Твердохлебов.

В договоре, добавляет присяжный адвокат, желательно договориться в пользу наймодателя обо всех возможных условиях, не запрещенных законом.

«Владелец квартиры – это более слабая сторона договора аренды, но его положение можно улучшить грамотными соглашениями, – аргументирует Твердохлебов. – При этом нужно быть очень аккуратным, так как не любые условия договора допускаются законом. Часто приходится видеть такие договоры, которые в суде не будут считаться действительными. Например, в договоре нельзя предусмотреть запрет на проживание в квартире с детьми». B

Что говорит закон?

Положения о размере и порядке выплаты залога при сдаче квартиры в аренду определяет 12-я статья Закона о найме жилья. Что же нужно знать хозяину и нанимателю жилья?

- При заключении договора найма владелец жилья имеет право требовать уплаты залоговой суммы, которая не превышает арендной платы за два месяца.
- Наниматель уплачивает залог в том порядке и в тот срок, как это указано в договоре найма.
- Если наниматель по истечении срока договора найма остался в долгу по любым платежам, предусмотренным договором найма, долг погашается из залоговой суммы, и хозяин жилья немедленно сообщает об этом жильцу.
- В договоре найма можно указать, что хозяин жилья вправе использовать залог для покрытия указанных в договоре платежей также и во время действия договора найма. Можно предусмотреть обязанность нанимателя в таком случае внести хозяину новую залоговую сумму вместо уже истраченной.
- Если по завершении договора найма залог не истрачен или истрачен не полностью, то хозяин обязан вернуть оставшуюся сумму нанимателю не позже, чем в день освобождения жилплощади (если только в договоре найма не сказано иначе).