

# Делаем ВМЕСТЕ!

## «РЕНОВАЦИЯ УЖЕ ДАЛА ЭФФЕКТ!»

Под руководством *Rīgas pami arsaimekotājs* завершено восстановление дома на ул. Бривибас, 352

Стр. 4–5

## «ВЫ МОЖЕТЕ СДЕЛАТЬ ЭТО БЕЗ ОСОБЫХ ЗАТРАТ!»

Установка крытых мусорных площадок по новому типовому проекту: как это работает? Отвечает главный дизайнер столицы

Стр. 3

№10 (182), октябрь 2023 [www.vmeste.lv](http://www.vmeste.lv) Самое важное о жилье и коммунальных услугах

# БЕРЕГИТЕ ТЕПЛОЭНЕРГИЮ!

Что могут сделать  
владельцы квартир,  
чтобы снизить счета  
за отопление?  
Реальные шаги  
от эксперта  
*Rīgas siltums*

Стр. 9



Стр. 6–7

## ПОЛУЧИТЕ ДО 50 000 ЕВРО!

Начинается очередной этап программы Рижской думы, по которой самоуправление готово выдавать жителям средства на ремонт, утепление или благоустройство домов



# «ОБЕСПЕЧИМ НОВЫЕ КВАРТИРЫ!»

## В Риге планируется значительно повысить доступность жилья: что будет сделано?

**В Риге к 2030 году планируется построить 1000 новых муниципальных квартир, почти 2000 квартир отремонтировать, а также способствовать реновации многоквартирных домов и активизации жилищного строительства в частном секторе. Это предусмотрено в установках муниципальной жилищной политики, которые поддержал комитет Рижской думы по жилью и окружающей среде.**

«Мы начали серьезную и плановую работу по обеспечению новым жильем рижан – как молодых специалистов, так и тех, кто нуждается в социальной помощи. Мы будем работать над подготовкой строительства муниципальных домов с доступной для жителей ценой аренды квартир и используем фонды ЕС для строительства новых социальных квартир. Также мы будем поддерживать частные компании в строительстве жилья для рижан», – подчеркнул председатель комитета Виестурс Зепс.

■ ■ ■

Жилищный фонд Риги устарел и не отвечает современным стандартам. Кроме того, изменился жилищный стандарт, возросли требования к качеству среды обитания – благоустройству придомовой территории, предоставлению различных видов услуг и доступности инфраструктуры и окружающей среды. Бремя расходов на жилье также является непосильным для многих домохозяйств столицы.

Спрос жителей на социальную помощь Рижского самоуправления в покрытии расходов на жилье увеличивается с каждым годом, причем быстрее всего расходы на коммунальные услуги росли в 2022 году. В это время спрос на жилищное пособие увеличился на 82% или 6813 человек, по сравнению с 2021 годом.

**За первые семь месяцев 2023 года Социальная служба выделила жилищное пособие 21871 рижанам (домохозяйствам). Муниципальный бюджет выделил на это 15,6 миллиона евро или 69% от общей суммы, которую самоуправление предусматривало для выплаты социальных пособий.**

■ ■ ■

Хотя очередь на получение городской квартиры в Риге с каждым годом сокращается (на начало 2023 года в ней числилось 1954 человека), жилищного фонда самоуправления для оказания помощи в жилищной сфере недостаточно. Во-первых, жилья все-таки мало, во-вторых, часть квартир – это всего лишь комнаты типа общежития, что не соответствует современным требованиям к планировке.

Есть и еще одна проблема: многие рижские семьи с низкими или средними доходами никак не могут приобрести жилье (или достойное жилье) на свободном рынке, у них не хватает средств. Но в то же время они не соответствуют статусу, позволяющему претендовать на муниципальную по-

мощь в решении квартирного вопроса. Например, в новом руководстве по жилищной политике предусмотрено, что самоуправление будет оказывать поддержку в решении жилищного вопроса специалистам, занятым в важных профессиях для выполнения функций Рижского самоуправления, и членам их семей (около 2000 специалистов).

Помимо вопросов жилищного пособия и обеспечения жилплощадью Рижская дума планирует работать и над новыми механизмами поддержки рижан. Например, некоторые семьи могли бы получать квартирную помощь в индивидуальных ситуациях. Тут в игру могло бы вступить муниципальное агентство по найму социального жилья на свободном рынке. Но не исключено, что Дума могла бы использовать для поддержки жителей не только готовые квартиры, но и финансовые инструменты.

■ ■ ■

Новое руководство по жилищной политике Рижской думы до 2030 года предусматривает следующие цели:

- 1200 муниципальных квартир отремонтированы или утеплены, то же и в отношении более 20 000 квартир, принадлежащих частным лицам,
- построено или приобретено более 1000 новых муниципальных квартир, в том числе более 300 квартир в совместных проектах с частным сектором и 350 квартир с низкой арендной платой и социальных квартир,
- сокращена или полностью ликвидирована квартирная очередь,
- расширен круг лиц, которые могут претендовать на жилищную помощь самоуправления,
- в полтора раза увеличена активность жилищного строительства в Риге, в частном секторе построено 16 тысяч новых единиц жилья.

■ ■ ■

После окончательного утверждения руководства еще планируется разработать Рижскую жилищную программу, необходимые инвестиции для реализации которой будут отражены в инвестиционном плане. Также в планах самоуправления создать Центр жилищных компетенций и активизировать квартирные товарищества, которые могли бы затребовать у города и государства различное финансирование на улучшение своего жилья. **B**

## RĪGAS SILTUMS СНИЖАЕТ ТАРИФ

**Комиссия по регулированию общественных услуг утвердила новый тариф на теплоэнергию, поставляемую предприятием Rīgas siltums – 87,57 евро/МВтч без НДС.**

Новый тариф вступил в силу 1 октября, и он в два раза ниже прошлогоднего, поэтому рижанам во время отопительного сезона придется платить за тепло меньше.

Председатель правления Rīgas siltums Илвар Петерсонс так комментирует изменение тарифов: «В этом году мы снижаем тариф уже в четвертый раз. Это происходит благодаря тому, что нам удалось закупить топливо по более выгодной цене. Напомню, что основную часть затрат, заложенных в тарифе на теплоэнергию, составляет стоимость природного газа, щепы и того тепла, которое мы покупаем готовым у других производителей. Мы продолжаем активно работать в рамках «Зеленого курса». Стратегические шаги в этом направлении предусматривают внедрение возобновляемых источников энергии, инновационных технологий и более широкое использование остаточного тепла, что способствует конкурентоспособности централизованного теплоснабжения». **B**

## ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ СЭКОНОМИТЬ!

**Как выбрать поставщика природного газа и не переплачивать за услугу?**

**Инструкция Регулятора**

**Хотя рынок природного газа в Латвии был открыт уже 1 мая этого года, после чего каждое латвийское домохозяйство могло самостоятельно выбрать наиболее подходящего поставщика природного газа, к концу июня этой возможностью воспользовались менее 4% домохозяйств.**

Комиссия по регулированию общественных услуг (КРОУ) напоминает, что после полного открытия газового рынка больше не регулирует тариф на природный газ для населения. Поэтому каждой семье для снижения затрат важно оценить свое потребление природного газа и вынуждены в предложениях разных поставщиков. Это особенно важно с приближением отопительного сезона.

**По данным КРОУ, в первом полугодии этого года поставщика газа сменили только 3,82% или 14 107 потребителей. Это мало, но уже больше, чем годом ранее. Для сравнения, в первом полугодии прошлого года поставщика поменяли всего 0,34% или 1289 от всех домохозяйств.**

Интересно отметить, что в последнее время в Латвии немного сокращается количество подключений к природному газу. Если на начало июня 2022 года общее количество бытовых подключений составляло 378 980, то в этом году на начало июня их количество снизилось до 369 418 (-2,52%).

«Цены на природный газ на бирже TTF по-прежнему остаются на относительно низком уровне (36,395 евро/МВтч на октябрь 2023 года). Поэтому домохозяйствам, предпочитающим зафиксировать цены, имеет смысл заключить договор с новым поставщиком газа, который предлагает такой фиксированный тариф, или же выбрать такой тариф у своего поставщика. Менять поставщика можно до 15 числа каждого месяца. В частности,

это будет важно для жителей, которые используют газовое отопление.

Кроме того, вам стоит пересмотреть договор с *Latvijas Gāze*, если раньше вы, как и абсолютное большинство пользователей, получали газ по регулируемому тарифу и до 15 апреля этого года не перешли на другой тариф или к другому поставщику. Пользователи, которые к этому сроку не потрудились заключить новый договор, платят за газ по тарифу универсальной услуги, который выше рыночной цены. Домохозяйства, заключившие договор универсальной услуги с другим торговцем, могут расторгнуть такие договоры в любое время», – напоминает председатель совета КРОУ Алда Озола.

**Заниматься торговлей природным газом в Латвии могут только торговцы, зарегистрированные в КРОУ. Любопытно, что в сентябре 2023 года в Латвии было зарегистрировано 32 торговца природным газом.**

Активно действуют только девять торговцев, работающих с юридическими лицами, и пять поставщиков газа частным домохозяйствам. Наиболее широко развернулись три фирмы: *Latvijas Gāze*, *Latvenergo* (под брендом *Elektrum*) и *Elenger*.

Любая семья может выбрать один из двух видов тарифа: биржевой (цена газа меняется каждый месяц в зависимости от ее колебаний на бирже) и фиксированный (в этом случае цена на газ остается неизменной в течение срока, определенного договором). **B**

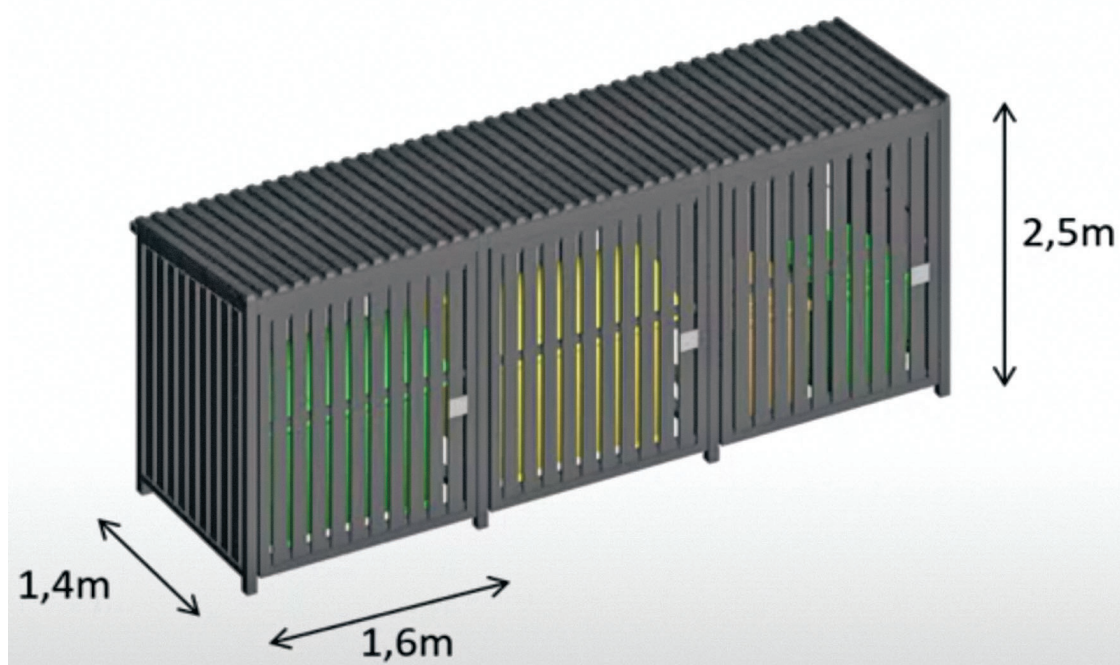




# И КРАСИВО, И НАДЕЖНО

**Рижская дума разработала типовой проект крытых мусорных площадок: использовать просто, построить – еще проще**

В 2024 году владельцы квартир смогут запросить у Рижской думы софинансирование на установку крытых навесов для мусорных площадок. Департамент городского развития подготовил типовые проекты таких навесов, что позволит жителям не тратить лишнее время и силы на согласование строительства в муниципальных структурах. Подробнее о проекте рассказала Эвелина Озола, главный дизайнер Риги.



– Мы заметили, что жители очень заинтересованы в типовых проектах крытых мусорных площадок, что позволяет создать более благоприятную среду и защитить свои контейнеры от чужаков, которые бросают туда отходы (а платить за это приходится жильцам конкретного дома – прим. ред.).

Наш проект очень простой и пригоден фактически для любого дома. На установку такого навеса также можно получить софинансирование от Рижской думы. Есть разные варианты площадок, рассчитанные на разное количество контейнеров. Базовое строение представляет собой небольшой домик из деревянных панелей размером 1,4 на 1,6 м, куда можно поставить один большой контейнер или два маленьких. Из таких блоков можно выстроить ряд или площадку другой конфигурации.

Кстати, изготовить такой навес можно самим, а можно заказать любой строительной фирме. Главное, что предоставляет Рижская дума жителям, это готовый проект. То есть вам для строительства не нужно будет заново заказывать техническую документацию.

– **Что надо предпринять, чтобы установить у дома такую типовую площадку?**

– Представитель дома должен сделать следующие шаги:

- скачать бланк, визуальное решение типового проекта и графические решения,
- заполнить бланк с пояснением,
- подготовить план ситуации; исходным материалом для этого плана будет топографический план участка, который предоставит Департамент городского развития (стоимость топографического плана 32 евро,

[www.riga.lv/pakalpojumi/buvju-situacijas-planizniegsana](http://www.riga.lv/pakalpojumi/buvju-situacijas-planizniegsana)), на этом плане нужно самому нарисовать будущую площадку с ее внешними размерами,

- подготовить документы, которые подтверждают право планировать строительство и согласование с третьими лицами, если такое строительство затрагивает, например, права владельца земельного участка,
- подать документы в Системе строительной информации [bis.gov.lv](http://bis.gov.lv).

Все это можно сделать удаленно, не выходя из дома. Когда будет готов устав, мы опишем все эти шаги более подробно на странице Департамента городского развития. Следите за информацией!

– **Где нельзя устанавливать навес для мусорных контейнеров?**

Действительно, правила застройки Риги запрещают размещать площадки, например, прямо у входа в дом. Все остальные документы, примеры и советы можно будет искать на сайте Департамента городского развития в ближайшее время.

**Единственное, что нужно сделать жителям для использования типового проекта, это выбрать подходящую конфигурацию и цвет навеса, а также разработать план ситуации, что очень просто. Топографический план предложит Департамент городского развития. В**

**Подробности о том, как в 2024 году получить софинансирование Рижской думы на благоустройство мусорной площадки, читайте на стр. 6–7.**

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](mailto: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 16 ноября**

**Делаем Вместе!**

Газета  
«Делаем вместе!»  
Издатель: SIA «EGO

projekts»  
Рег. номер: 000703294  
Телефон: 29172377

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

Тираж: 20 000



# «МЫ УЖЕ ЧУВСТВУЕМ ЭФФЕКТ РЕНОВАЦИИ!»

Под руководством *Rīgas namu apsaimniekotājs* восстановлен один из самых красивых домов на улице Бривибас

Марина МАТРОНИНА

В Риге завершена комплексная реновация многоквартирного дома по ул. Бривибас, 352. Проект успешно и вовремя выполнен под руководством обслуживающего предприятия *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Более того, владельцы квартир получают значительный европейский грант от учреждения *Altum* – более 373 тысяч евро.

## Полвека без новой канализации

Жители дома по ул. Бривибас, 352 начали обсуждать восстановление и утепление еще в 2014 году. Об этом рассказывает Марите Красавцева, один из трех членов правления дома.

– Дом наш построен в 1956 году, в нем 38 квартир, – говорит Марите. – До последнего времени состояние дома было плачевным. Ведь на памяти жителей здесь никогда не меняли ни крышу, ни канализацию.

Дошло до того, что с крыши обваливались декоративные элементы, балконы со стороны двора тоже выглядели ненадежно.

## Выбрали новое домоуправление

Марите Красавцева признается, что организация восстановления дома была тяжелой работой. Начало обсуждению было положено еще при старом домоуправлении, но тогда дальше слов не пошло. Жители не могли пробиться к управляющему даже на обычный разговор, вспоминает старшая по дому:

– Мы были недовольны таким обслуживанием и несколько лет назад мы выбрали в качестве нового управляющего компанию *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

## Согласились даже пенсионеры

В этом домоуправлении жителям оказали поддержку. Но большая работа легла и на плечи домового актива.

– На первом голосовании владельцы квартир с большим перевесом голосов поддержали идею реновации, – рассказывает Марите. – Но затем началась пандемия, неуверенность в будущем, и число сторонников утепления несколько сократилось. Пришлось идти к каждому жителю и разъяснять ситуацию.

Владельцы квартир прислушались к Марите, которая давно живет в этом доме. В конце концов даже пенсионеры согласились поддержать проект реновации:

– Ведь у каждого пожилого человека есть наследники, которым он хотел бы оставить свое недвижимое имущество в хорошем состоянии.

## Свои особенности

Проект восстановления дома по ул. Бривибас, 352 имел свои особенности. Например, этот



Марите Красавцева, один из трех членов правления дома

дом старой постройки нельзя было утеплять со стороны главного фасада. Утепление провели только со стороны двора («Жители утепленных квартир уже почувствовали эффект, – комментирует Марите, – обычно летом в их комнатах очень жарко, в этом году такой жары они уже не почувствовали»).

В рамках проекта были полностью восстановлены балконы, установлена новая кровля. Чердаки вычищены и заново утеплены. В подвале, который изначально задумывался, как обширное бомбоубежище, утеплены перекрытия.

– Заново сделана отмостка, – продолжает перечислять старшая по дому. – Заменены стояки и лежаки канализационной системы. Установлены новые радиаторы с системой индиви-

дуального учета тепла, так что теперь каждый владелец квартиры будет платить за ту теплоэнергию, которую реально потратил.

## Как учитывают тепло?

Что касается учета тепла, то владельцы квартир выбрали не алокаторы, а счетчики, которые установлены на каждый стояк отопления в квартире и учитывают теплоэнергию, затраченную на обогрев конкретного помещения.

Кстати, не все жители в рамках проекта согласились установить новые радиаторы. Многие предпочли сохранить в квартирах старые чугунные батареи, которые были модернизированы с тем, чтобы жители могли индивидуально регулировать подачу теплоэнергии.

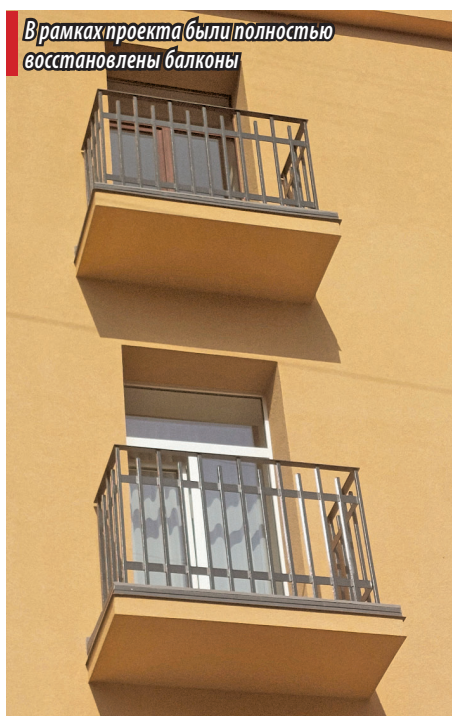
Интересно, что по проекту восстановления дома владельцам квартир не пришлось менять стояки горячего и холодного водоснабжения. Почему так? Оказывается, эти работы уже были проведены в доме ранее. Несколько лет назад жители оплатили их из общего накопительного фонда дома.

## «Со строителями мы жили очень дружно!»

С качеством реновации владельцам квартир по этому адресу повезло, считает Марите Красавцева:

– Мы очень удовлетворены работой строительной компании *Prodev*. Бригада работала отлично, каждый тщательно выполнял свою рабо-

В рамках проекта были полностью восстановлены балконы



Утепление провели только со стороны двора. «Жители утепленных квартир уже почувствовали эффект, – комментирует Марите, – обычно летом в их комнатах очень жарко, в этом году такой жары они уже не почувствовали».





ту. Со строителями все это время мы общались очень по-дружески.

– **Все ли работы в доме удалось выполнить в рамках проекта реновации?**

– Пока не сделан косметический ремонт подъездов. Это мы оставили на будущее. Жители каждой лестничной клетки уже обсуждают, как бы скорее организовать работы.

– **Что для вас, старшей по дому, было самым сложным в проекте восстановления дома?**

– Сбор подписей владельцев квартир, разъяснительная работа с соседями. Кроме того, мне пришлось подписать очень много документов.

– **Сколько владельцы квартир будут платить за восстановление дома?**

– Мы уже начали авансом выплачивать кредит *Altum*. Платежи составляют 1,52 евро с квадратного метра жилплощади, это 70-90 евро в месяц на квартиру. Скоро для владельца каждой квартиры будет сделан индивидуальный расчет в зависимости от того, меняли ли в его квартире окна, радиаторы и т.п.

## «Эти деньги – подарок жителям»

Работы по реновации по адресу ул. Бривибас, 352 комментирует Александр Саковский, директор по развитию *Rīgas namu apsaimniekotājs*:

– Организацией реновации этого дома мы начали заниматься в 2018 году. Не скрою, были свои проблемы. Например, в доме имеется пристройка на несколько квартир, в которой ранее находился детский сад. Собственники этих квартир были против восстановления дома, потому что считали, что в их пристройке все в порядке. Однако им пришлось подчиниться мнению большинства.

– **Сколько стоила реновация и какое софинансирование удалось получить жителям?**

– Общая стоимость работ составила миллион и 106 тысяч евро (с НДС). При этом учреждение *Altum* выделило собственникам квартир европейский грант в размере 373 тысяч евро. Это деньги, которые жители получили в подарок от государства, возвращать их не нужно.



Александр Саковский, директор по развитию *Rīgas namu apsaimniekotājs*

## Заем *Altum* очень выручил

– **А где владельцы квартир нашли еще 737 тысяч евро, чтобы оплатить оставшуюся часть стоимости работ?**

– Получить кредит в банке таким домам очень сложно. Так что эту сумму им также выделил *Altum*, но уже не как грант, а как заем сроком на 15 лет под 3,5% годовых.

– **Говорят, что по действующей программе *Altum* выделял жителям европейское софинансирование в размере до 50% от стоимости работ по восстановлению дома. Почему в этом случае жители получили меньше половины?**

– Надо понимать, что *Altum* выделяет европейские гранты только на работы, относящиеся к улучшению энергоэффективности многоквартирных домов. В доме по ул. Бривибас, 352 жители вместе с утеплением желали провести много дополнительных работ, скажем, восстановить балконы. Это им пришлось делать полностью за собственный счет.

## «Это невидимая часть нашей работы»

– **В 2022 году в Латвии была зафиксирована очень высокая строительная ин-**

**фляция, многие работы подорожали на 20–40%. Жителей не испугал рост цен?**

– Ценовое предложение от строителей по этому проекту было сделано в 2022 году. От составления предложения до начала работ прошел почти год. Некоторые строители в таких ситуациях отказываются от устаревших предложений, выставляют владельцам квартир сметы, соответствующие обновленным ценам. Но здесь строитель сдержал обещание и выполнил реновацию в соответствии с первоначально предложенными ценами. Нам как руководителям проекта пришлось сесть с представителями строительной фирмы за стол переговоров и тщательно обсудить все эти детали. Это невидимая, но очень важная для жителей часть нашей работы.

## Жители помогли себе сами

– **Сами жители тоже активно участвовали в организации восстановления дома?**

– Да, в этом доме очень активное правление из трех человек. В том числе в актив входит одна дама преклонного возраста, которая присутствует на всех собраниях и охотно приезжает с предложениями к нам в офис. У нас было много споров, дискуссий, вопросов, случались моменты непонимания. Могу сказать, что часть собственников квартир не верила, что дело будет доведено до завершения, они считали проект реновации слишком грандиозным... Но нам удалось. Более того, мы организовали в доме много дополнительных работ в рамках уже согласованного финансирования. Это стало возможным благодаря тому, что жители принимали прямое участие в обсуждениях и вносили свои предложения.

## Вывезли более 11 тонн шифера

Андрей Чеверс, представитель технадзора, говорит, что в доме по ул. Бривибас, 352 уже в самом начале работ возникли непредвиденные сложности. Но строители и домоуправление успешно справились с этими вызовами.

– При проектировании никто не мог знать, что под имеющимся шифером на крыше дома

«Наружный исторический фасад дома нельзя было утеплять. Но энергоаудитор учел это в своих расчетах», – говорит представитель технадзора Андрей Чеверс.



Андрей Чеверс, представитель технадзора

есть еще один слой старенького ромбового шифера. Получается, что строители при ремонте крыши в прошлом нарушили технологию, не сняв старого покрытия. Для нас это означало, что объем материала, который надо было снять с кровли и утилизировать, практически удвоился. В общей сложности с этого адреса было вывезено 11–12 тонн шифера, что привело к дополнительным расходам.

– **Сейчас дом выглядит красиво, но что будет, если через месяц-другой жители заметят скрытые недостатки в работах?**

– Гарантия строителей будет действовать в течение пяти лет с момента сдачи объекта в Стройуправе. Если жители утепленного дома обнаруживают недостатки или дефекты, они вызывают меня. Далее мы вместе с застройщиком обследуем соответствующие участки, фиксируем дефект и даем строителю время на его исправление.

– **В данном доме нельзя было утеплять фасад, обращенный на улицу Бривибас. Не помешает ли это дому достичь заявленной экономии теплоэнергии?**

– Вы правы, наружный фасад является историческим, его нельзя было утеплять. Но энергоаудитор учел это в своих расчетах. Он определил, что для большей эффективности в доме надо использовать более толстый слой ваты для утепления внутренних фасадов. Если обычно для этих целей применяется слой ваты толщиной 150 мм, то в этом проекте использовался слой толщиной 200 мм. Чердаки утеплены слоем в 40 мм, а подвальные перекрытия – 100-миллиметровым слоем ваты. Все это в достаточной мере улучшило энергоэффективность дома, так что жители обязательно почувствуют экономию. **В**



Главный фасад был восстановлен с большим вниманием к деталям



# ПРИХОДИТЕ ЗА ДЕНЬГАМИ

Жители практически любого дома Риги могут запросить у самоуправления до 50 000 евро на ремонт, утепление или благоустройство; скоро начнется прием заявок

Илона МИЛЛЕР

Владельцы квартир фактически любого многоквартирного дома Риги могут запросить у самоуправления от 10 до 50 тысяч евро на ремонтные работы и благоустройство. Десятки домов воспользовались этой возможностью, другие медлят – и напрасно. Например, в программе 2023 года у самоуправления образовался даже излишек средств. Эти деньги мог получить ваш дом.

В октябре 2023 года на сайте Департамента собственности Рижской думы [atjauno.riga.lv](http://atjauno.riga.lv) будет опубликован новый устав программы софинансирования по программам устранения опасности и улучшения энергоэффективности жилых домов, а также благоустройства прилегающих к домам земельных участков.

У представителей домов будет около полугода, чтобы ознакомиться с условиями программы, получить консультацию специалистов департамента, подготовить и подать документы на софинансирование.

Если вы упустили эту возможность в 2023 году, воспользуйтесь ею в 2024-м.

## Первый шаг – самый трудный

Подробнее о программе самоуправления на семинаре рассказала Илона Петерсоне, руководитель отдела поддержки клиентов Департамента собственности Рижской думы.

**Что нужно, чтобы наш многоквартирный дом благополучно стартовал в программе и получил от Рижской думы деньги, например, на утепление фасада, ремонт балконов или замену крыши?**

– В первую очередь представителям дома надо тщательно ознакомиться с уставом и приложениями этой программы. Программа будет в ближайшие дни опубликована на портале [atjauno.riga.lv](http://atjauno.riga.lv).

Далее следует подать заявку на консультацию, чтобы обговорить со специалистами все вопросы вашего участия в программе.

Электронная почта для записи на консультацию – [konsultacijas\\_atjauno@riga.lv](mailto:konsultacijas_atjauno@riga.lv).

Электронная почта для подачи документов и вопросов о проекте [atjauno@riga.lv](mailto:atjauno@riga.lv).

Телефоны для записи на консультацию 67181015 или 67037293.

## От чердака до подвала

**Правда ли, что с 2023 года у жителей Риги появились новые возможности запросить у самоуправления средства на ремонт и благоустройство своих домов?**

– Да, в июне 2023 были переработаны обязательные правила Рижской думы – «О помощи самоуправления для устранения опасности и улучшения энергоэффективности жилых домов, а также в благоустройстве прилегающих территорий в Риге».

В рамках этой программы софинансирование самоуправления можно получить на три цели:

- на устранение опасных ситуаций (программа восстановления),
- на улучшение энергоэффективности (программа утепления),
- на благоустройство территорий домов.

По последнему пункту жителям теперь доступна как большая, так и малая программа благоустройства.

## И о деньгах

**Какие работы можно выполнить в доме с привлечением софинансирования Рижской думы?**

– В рамках программы устранения опасных ситуаций можно получить софинансирование на работы, связанные с аварийным или опасным состоянием конструкций дома. Это может быть, например, ремонт и восстановление подвальных, межэтажных или чердачных перекрытий, крыши или балконов.

В рамках программы утепления доступно софинансирование на утепление стен, цоколя или перекрытий, ремонт крыши вместе с ее утеплением, перестройку с утеплением, замену или проведение инженерно-технических систем горячего водоснабжения или отопления.

**Какое софинансирование дома могут получить от Рижской думы по этим программам?**

– Участвуя в программе устранения опасности, представители дома могут запрашивать



софинансирование в размере до 50% от стоимости соответствующих ремонтных работ, но не более 30 000 евро. Плюс Рижская дума готова выплатить до 5000 евро на строительный проект.

Если владельцы квартир большинством голосов решили участвовать в программе утепления, то софинансирование Рижской думы составит не более 50% от стоимости работ, максимальная сумма 50 000 евро. По этой программе также можно получить средства на компенсацию расходов на строительный проект – до 1000 евро.

О программе утепления могу сказать, что жители приходят к нам с заключением энергоаудитора. Они должны запросить софинансирование на работы по утеплению, которые энергоаудитор указал как приоритетные, переходя от важных к менее значительным.

## Чем большая программа отличается от малой?

**Какие работы Рижская дума поддерживает в рамках проекта благоустройства домовых территорий?**

– Как я уже упомянула, с этого года в Риге действуют две программы такой поддержки: малая и большая. В рамках малой программы

софинансирование можно получить на восстановление мусорных площадок, устранение деградации участка, обновление наружных инженерных коммуникаций, строительство или восстановление отдельных элементов благоустройства, восстановление подъездных путей, тротуаров и пешеходных дорожек.

В рамках большой программы софинансирования Рижская дума поддерживает строительство полностью новых мусорных площадок, стоянок, инженерных коммуникаций.

**Чем отличается софинансирование Рижской думы, на которое жители могут претендовать в рамках большой и малой программ благоустройства?**

– Участвуя в малой программе, дом может получить от самоуправления до 50% от стоимости работ, но не более 10 000 евро, к этому надо прибавить до 3000 евро в виде компенсации за разработку технической документации. В свою очередь, по большой программе Рижская дума готова выделить домам до 50% от стоимости работ, но не более 30 000 евро. Здесь жители также могут запросить до 3000 евро на разработку технической документации.

## Времена и сроки

**Когда можно будет узнать устав программы?**

– Комиссия утвердит устав новой программы в конце октября. После этого



все условия будут опубликованы на нашей странице [atjauno.riga.lv](http://atjauno.riga.lv). Но предупреждаю, что будут разработаны два отдельных устава: один – для программ утепления, восстановления и большой программы благоустройства, второй – для малой программы благоустройства. Это необходимо, поскольку в первом случае программы имеют двухлетний цикл реализации, а во втором случае цикл однолетний.

## Как выглядит двухлетний цикл программ?

– В течение первого года мы объявляем прием заявок, которые можно подать в срок, указанный в уставе программы. Далее происходит рассмотрение и утверждение проектов, после чего мы запрашиваем у Думы средства, необходимые для выплаты софинансирования. Получив подтверждение от самоуправления, в течение второго года программы мы заключаем договора с участниками проектов, которые должны в указанный срок выполнить задуманные работы и до конца года отчитаться за них, чтобы получить софинансирование.

Если же мы говорим о малой программе благоустройства, которая имеет однолетний цикл, то все происходит немного по-другому. Прием и рассмотрение заявок, выполнение работ и выплата софинансирования выполняются в течение одного года.

## Что известно о сроках подачи заявок в новом цикле двухлетних программ?

– Точные сроки будут известны в конце октября. Однако в рамках двухлетней программы 2024/2025 гг прием заявок от представителей домов по предварительным данным может завершиться в мае 2024 года, оценка проекта – до июля 2024 года, подача смет – до августа 2024 года. Решение комиссии о размере софинансирования ожидается до сентября, а средства из бюджета самоуправления мы запросим до октября. Далее в 2025 году мы оповестим жителей, выделено ли им софинансирование на запланированные ими работы и заключим с ними договора. По опыту прошлых лет строительные работы должны быть закончены до 15 ноября 2025 года, после чего до конца года дому будет перечислено запланированное софинансирование.

## Как не пропустить сроки участия в однолетней программе по благоустройству домовых территорий?

– Ожидается, что конкурс проектов, которые жители намерены реализовать по этой программе в 2024 году, начнется в конце октября 2023 года. В таком случае подать заявки на участие можно будет до февраля 2024 года (более точные сроки нужно искать в уставе программы, который опубликуют к концу октября).

Проверка проектов закончится в марте, решение комиссии ожидается в мае 2024 года, тогда же произойдет и заключение договоров. Выполнить все работы будет необходимо до 15 ноября 2024 года, после чего представители дома должны подать документы и до конца 2024 года получат софинансирование.

## Не допускайте этих ошибок!

### Какие документы нужно подать, чтобы участвовать в программе и получить софинансирование Рижской думы?

– Во время консультаций я всегда советую жителям ознакомиться с уставом программы. На данный момент на сайте [atjauno.riga.lv](http://atjauno.riga.lv) можно видеть устав завершающейся программы 2023/2024 гг. Но заранее список документов можно найти и там. Как правило, нужна письменная заявка, протокол общего решения собственников квартир об участии в программе, смета и график реализации проекта.

### Можно ли заказать строительный проект уже до старта новой программы, выделит ли Рижская дума софинансирование на его разработку?

– Да, заказать проект можно заранее.

### Какие ошибки допускают представители домов, подавая документы на участие в программе?

– Как правило, это ошибки в оформлении документов. Например, неправильно оформленные документы на право представлять интересы жителей, например, доверенностей от собственников квартир, протоколов голосования (скажем, голо-

совал не собственник квартиры, а его родственник или наниматель). Бывает, что дома подают устаревшие или плохо подготовленные заключения технического обследования дома. В отдельных случаях жители забывают о приложениях к строительному договору, например, о графиках выполнения работ. Иногда жители спешат с началом ремонтов, но, например, в рамках малой программы благоустройства дворов работы можно выполнять только с 1 января по 15 ноября 2024 года.

Если представители дома выплатят строителям аванс, например, 20 декабря 2023 года, то это помешает им участвовать в проекте.

### Можно ли исправить ошибку уже после подачи документов?

Да, наши специалисты подскажут, как и что исправить, в том числе и устранить недостатки в оформлении сметы, проекта и договоров.

### Тут прибавили, там убавили

### По каким причинам может быть уменьшена сумма софинансирования?

– Это очень важный вопрос. Во-первых, самоуправление выделяет софинансирование

только на те квартиры дома, которые принадлежат частным лицам, задекларированным в Риге. Если вы владеете квартирой, то должны быть задекларированы в ней или по другому адресу в Риге. Другими словами, для получения софинансирования владелец квартиры должен быть рижанином.

Также из общей суммы софинансирования вычитается часть, относящаяся к квартирам самоуправления, коммерсантов и тем квартирам, владельцы которых имеют долг по налогу на недвижимость в размере более 50 евро.

### А есть ли возможность получить дополнительное софинансирование?

– Да, например, на разработку энергосертификата и его приложений самоуправление готово выделить до 800 евро (не более 70% от стоимости). Софинансирование на заключением технического обследования составляет до 110 евро (не более 70% от стоимости). Причем дом может подать заявку на помощь в оплате обоих видов документов. Это софинансирование можно запросить в Рижском энергетическом агентстве. **В**

На бесплатные консультации в Рижском энергетическом агентстве можно подать заявку через домашнюю страницу [rea.riga.lv](http://rea.riga.lv) или по телефону 67012437.

## «ХОЧУ СПРОСИТЬ!»

### Илона Петерсоне также ответила на вопросы представителей домов, которые уже сейчас начинают готовить документы для участия в программе и получения софинансирования Рижской думы.

Виктория, представляющая дом по ул. Кр. Барона, 96/98, интересовалась деталями программ с двухлетним циклом:

– Правильно ли я понимаю, что на момент подачи документов в Департамент собственности Рижской думы у дома должен быть готов как строительный проект, так и протокол решения общего собрания владельцев квартир об участии в программе?

– Да, к маю 2024 года представители домов, желающих стартовать в рамках любой двухлетней программы, должны иметь уже подготовленный проект решения общего собрания, проект, согласованный в Департаменте городского развития, и документы об объемах работ. После первичной оценки и одобрения проекта, представители домов должны найти строителя и упорядочить оставшиеся документы. Сделать это нужно будет предположительно к августу 2024 года.

– Самим жителям очень сложно подготовить документы, необходимые для подачи в департамент в мае 2024 года. Можно ли это делать с помощью строителей, которые потом будут вести работы?

– Да, вы можете выбрать строителя и раньше, чем до августа 2024 года. Но если вы к этому времени заключите и подадите нам договор со строителем, возможно, мы попросим уточнить объемы работ. В таком случае вам придется вносить в этот договор коррективы.

– Необходимость вносить поправки в договор со строителями не повлияет на решение Думы о выделении софинансирования нашему дому?

– Нет, но если в рамках таких коррекций вы решите выполнять какие-то дополнительные работы, то софинансирование на такие работы вы не получите.

■ ■ ■

– Может ли случиться так, что жители подготовят все необходимые документы, пройдут ваш конкурс, а Рижская дума в рамках бюджета 2025 года просто не выделит средства?

– В практике такого никогда не случалось. Но, конечно, точный ответ мы получим только после рассмотрения бюджета 2025 года.

– Можно ли одновременно участвовать сразу в нескольких конкурсах, например, в конкурсе на устранение опасной ситуации и на утепление?

– Нет, один дом в рамках конкурса одного года может получить софинансирование только по одному проекту.

– Можно ли одновременно с участием в конкурсе на софинансирование ремонтных работ запросить у Рижского энергетического агентства компенсацию на разработку энергосертификата?

– Да, это возможно.

– В какой момент Рижская дума перечисляет деньги домам, которые участвуют в программах утепления, восстановления или благоустройства?

– Сначала дом должен самостоятельно расплатиться со строителями и подать в наш департамент в том числе все доказательства оплаты. Только после этого Рижская дума перечисляет дому зарезервированное за ним софинансирование. Получить средства в виде аванса нельзя.

■ ■ ■

Маргарита Крауча представляет общество собственников квартир *Aviācījas 25*. Она пожелала узнать подробности о документах, необходимых для участия в программе Рижской думы.

– Вы говорили, что владельцы квартир при заполнении заявки на участие в программе часто подают устаревшие заключения технического обследования. Каков срок годности такого заключения?

– Два года. Если этот срок истек, то заказывать новое техническое обследование не обязательно. Если заключение отвечает требованиям конкурса, то вы можете обратиться к вашему строительному инженеру за дополнительным заключением о том, что состояние несущих конструкций не изменилось или изменилось к худшему.

– Однажды мы уже подавали заявку в Рижскую думу для софинансирования, но не получили средства, потому что была исчерпана выделенная самоуправлением квота. Может ли так случиться в следующем году?

– Такое могло случиться, если вы подавали заявку на участие в одной из старых программ Рижской думы, которые администрировало Рижское энергетическое агентство. В рамках текущей программы софинансирование до сих пор получали все дома, которые подавали заявки, соответствующие требованиям конкурса. В 2023 году у нас даже образовался излишек средств. **В**



# «НАМ ПЕРЕКРЫЛИ ВЪЕЗД ВО ДВОР!»

Соседи запрещают жителям дома по ул. Бривибас пользоваться их дорогами: почему не работает сервитут?

Лиене ВАРГА

В самом центре Риги в эти дни разгорелся конфликт между жителями соседних домов. Владельцы квартир по адресу ул. Бривибас, 92/94 жалуются, что управляющий стоящего рядом дома заблокировал им въезд в их собственный двор. Как припарковать машину? Как обеспечить вывоз мусора? Как в принципе жить в таких обстоятельствах?

## Соседи перекрыли въезд

Жители дом по ул. Бривибас 92/94 не имеют собственного въезда во внутренний двор. С одной стороны они могут попасть к себе через арку дома по ул. Бривибас, 90, которым управляет общество собственников квартир *Nams 1938*. В соседнем, доме с другой стороны ул. Бривибас, 96, также имеется арка для проезда. Этим домом управляет предприятие *Valsts nekustamie īpašumi*.

Соседи с обеих сторон против того, чтобы собственники квартир с ул. Бривибас, 92/94 использовали их въезды во двор.

– В прошлом мы пользовались аркой по ул. Бривибас, 90, – рассказывает Максим, представитель дома. – В земельной книге даже имеется отметка о сервитуте. Но управляющий этого дома просто перекрыл для нас этот въезд.

## Платят, а пользоваться не могут?

Пока владельцы квартир пользуются аркой дома по ул. Бривибас, 96. Но предприятие *Valsts nekustamie īpašumi* летом 2023 года сообщило, что также намеревается закрыть этот проезд.

– Мы понимаем *Valsts nekustamie īpašumi*, – говорит Максим, – предприятие действительно не обязано обеспечивать нам проезд во двор. Но что насчет соседей? Они нарушают наше право пользования сервитутом.

Самое неприятное, что земля под домами – хозяйская. То есть жители платят за право пользования участком во дворе, но в любой день могут лишиться возможности его использовать.

## «Никакого сервитута нет!»

Кроме того, на повестке стоит вопрос вывоза мусора:

– Где нам размещать контейнеры для отходов? Прямо на самом оживленном участке улицы Бривибас? – спрашивают представители дома.

Сами жители во время этого конфликта не сидели сложа руки. Они связались с управляющим дома по ул. Бривибас, 90. Но Витаутс Зиедонис Лацитис, председатель правления *Nams 1938*, твердо ответил: «Никакого сервитута в отношении арки по ул. Бривибас, 90 не существует». Оказывается, в земельную книгу по этому адресу внесена только «запись о сервитуте, имеющая характер отметки».

Возможно, в деле установления сервитута и была допущена ошибка. Но как теперь быть владельцам квар-

тир по ул. Бривибас 92/94? Захламлять центральную улицу мусорными контейнерами? Бросать на ней свои частные машины, которые они больше не смогут парковать во дворе? Вопрос остается открытым.

## Домоуправление: «Мы получили отказ»

Линда Шильска, представитель обслуживающего предприятия *Rīgas namu pārvaldnieks*, сообщила, что управляющему известна ситуация с домом по ул. Бривибас, 92/94:

– Имеющийся конфликт между соседними домами мешает обеспечивать жителям такие бытовые услуги, как вывоз мусора. В связи с происходящим мы обратились как в *Valsts nekustamie īpašumi*, так и в общество собственников *Nams 1938* с письменной просьбой обеспечить нас и компании по вывозу мусора ключами от арок по ул. Бривибас, 90 и ул. Бривибас, 96, чтобы мы могли вывозить отходы. К сожалению, в обоих случаях мы получили отказ.

– Что же будет теперь?

– Принимая во внимание то, что не удалось достичь соглашения с представителями соседних домов, *Rīgas namu pārvaldnieks* обратился в Департамент жилья и среды Рижской думы с просьбой принять участие в решении проблемы с обслуживанием отходов.

– Но почему могло случиться так, что отметка в земельной книге о праве использовать соседский въезд во двор не может защитить интересы жителей дома по ул. Бривибас, 92/94? Почему сервитут не действует?

– Тут надо разобраться в понятиях. Гражданский закон, пункт 927, определяет, что право собственности обеспечивают человеку полную власть над определенным имуществом. Человек (или общество собственников квартир) имеет право свободно распоряжаться своим имуществом и запрашивать его обратно, если имущество раньше было передано третьим лицам. В 1039-м пункте Гражданского закона сказано, что хозяин может запретить всем остальным лицам влиять на его имущество, в том числе, использовать его, пусть даже самому владельцу это не принесло бы никакого ущерба. Получается, что жители соседнего дома действительно вправе ограничить въезд других лиц через принадлежащую им арку.



## Ваше право на соседскую дорогу

– Как в этом случае может помочь сервитут?

– Сервитут, в соответствии со статьей 1130 Гражданского закона, это право использовать чужое имущество, которое присваивается определенному пользователю сервитута. Для того, чтобы установить реальный сервитут, в том числе дорожный, в соответствии с 1141-й статьей Гражданского закона требуются два объекта недвижимости, один из которых будет связан отягощениями в пользу другого: первый объект недвижимости будет связанным или подчиненным, второй – главенствующим.

– Почему же жители дома по ул. Бривибас, 92/94 говорят, что у них есть сервитут на использование соседской арки, а управляющий дома по ул. Бривибас, 90 это отрицает?

– В соответствии со статьями 1231-й и 1235-й Гражданского закона сервитут может быть установлен законом, решением суда, а также в результате прошения или завещания. Право сервитута считается установленным и вступает в силу по отношению к обеим сторонам только после записи в земельной книге.

– Жители утверждают, что такая отметка в земельной книге есть...

– Тут нужно подробное разъяснение. В соответствии с Законом о земельной книге записи в разделах земельной книги можно делать в виде записей (статей) и отметок. В этом же законе говорится, что в виде отметок закрепляются записи о закреплении прав и ограничениях. Так вот, юдикатура Сената признает, что установление сервитута нельзя закрепить путем отметки в земельной книге. Получается, что сервитут начнет действовать только после того, как в земельной книге о нем будет сделана полноценная запись.

## Отметка превращается в запись

– Что же делать владельцам квартир, чтобы в отметка в зе-

мельной книге превратилась в такую запись?

– Юдикатура Сената определяет, что отметки в земельной книге имеют временный характер, то есть должны либо превратиться в записи, либо исчезнуть. Она дает владельцу главенствующей недвижимости время на занесение сервитута в земельную книгу. Получается, что владельцы дома по ул. Бривибас, 92/94 сами должны активно действовать и подать прошение о том, чтобы отметка превратилась в настоящую запись.

– Что именно они должны для этого сделать?

– В соответствии с Законом о записи недвижимости в земельную книгу отметка заменяется на запись после того, как владелец земли подаст прошение о закреплении. Выходит, что для решения ситуации владельцы квартир дома по ул. Бривибас, 92/94 должны либо договориться об установлении сервитута с соседями, либо затребовать это через суд. Правда, в данном случае установление сервитута будет затруднено тем обстоятельством, что дом стоит на хозяйской земле. Для жителей правильно было бы задуматься об использовании права выкупа земельного участка.

## Готовы помочь, но нужно решение собственников квартир

– Как жителям от рассуждений приступить к реальным действиям?

– Решение о дальнейших действиях в связи с установлением сервитута и выкупа земли должно принимать общество собственников квартир.

– Чем *Rīgas namu pārvaldnieks* может помочь своим клиентам?

– Решение гражданско-правовых споров между собственниками квартир не является обязательным действием по управлению домом, поэтому не находится в компетенции домоуправления. Если сообщество собственников квартир хочет получить юридическую помощь *Rīgas namu pārvaldnieks* в этом вопросе, то жителям необходимо заключить с нами договор на такую услугу, обеспечить дополнительное решение, а также решением большинства голосов уполномочить наше предприятие представлять интересы дома в этом деле. **B**

Жителей дома по ул. Бривибас 92/94 нет собственного въезда со двора





## ПОДПИШИТЕСЬ НА ГАЗЕТУ «ДЕЛАЕМ ВМЕСТЕ» НА ВЕСЬ 2024 ГОД!

**Делаем  
ВМЕСТЕ!**

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

### Цена на подписку

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



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

**ИНДЕКС «Делаем вместе!» – 1255**

**В 2024-м году мы будем с вами  
КАЖДЫЙ МЕСЯЦ**

Хочешь развить в себе способности к логическому анализу, концентрации, абстрактному мышлению, творческой фантазии, а также улучшить память, самодисциплину, силу воли, настойчивость и решительность?



Попробуй себя  
в игре в шашки!

Приходи на занятия  
по шашкам, которые ведут  
международные мастера  
**Райвис Паэгле (lat)**  
и **Яков Левин (rus)**.

Занятия  
пройдут  
по вторникам  
в Риге, ул. Гоголя, 5,  
в помещениях  
**Rīgas pami apsaimekotājs.**  
Приглашаются  
дети в возрасте  
от 6 до 12 лет.  
Первое занятие  
бесплатно



Больше информации  
по телефону  
**26438871**  
или э-почте  
**raivis.paegle@inbox.lv**

## БЕРЕГИТЕ ТЕПЛОЭНЕРГИЮ!

Что могут сделать владельцы квартир, чтобы снизить счета за отопление? Реальные шаги от эксперта *Rīgas siltums*

Осенью этого года предприятие *Rīgas siltums* провело для владельцев квартир цикл семинаров по вопросам сбережения теплоэнергии. Рихард Пулкстенис, руководитель учебного центра *Rīgas siltums*, дал жителям несколько важных советов.

– Многие жители во время отопительного сезона задаются вопросом, помогают ли алокаторы и счетчики тепла экономить на отоплении?

– Да, это возможно, когда вместе с алокатором или счетчиком вы устанавливаете на каждый радиатор терморегулятор, позволяющий регулировать температуру отопления.

– А что лучше выбрать – алокатор или счетчик?

– Тут важно понимать разницу в работе этих приборов. Алокатор определяет, какую часть общего тепла вы получили через конкретный радиатор. Далее управляющий выставляет вам соответствующий счет. Счетчик же тепла учитывает, сколько киловатт/часов теплоэнергии поступило в вашу квартиру. Однако установка счетчиков тепла в домах серийной постройки требует полной модернизации системы отопления.

– Установить алокаторы проще, чем счетчики?

– Да, это намного проще. Но надо помнить, что алокаторы имеют дистанционное считывание показаний. Эту услугу обеспечивает, как правило, коммерческая фирма. Значит, за каждое считывание дому придется платить дополнительно.

– Есть ли более простые решения для дома, которые позволяют экономить тепло?

– Пожалуй, самое простое и быстрое решение, это установка балансиров на каждый стояк отопления. Балансировка системы отопления очень помогает, если, например, отдельные радиаторы в доме горячие, а другие – прохладные. Балансировщики позволяют выровнять температуру потоков в стояках отопительной системы. Уменьшатся ли от этого ваши счета? Скорее всего, нет. Зато улучшится уровень того комфорта, который вы получаете за свои деньги.

– Сколько стоит установка балансиров?

– Все зависит от диаметра, минимальная стоимость – 80 евро. Плюс плата за фильтр.

– Кто именно должен балансировать систему?

– За это отвечает домоуправление. Как правило, у каждого управляющего для этих целей имеется договор с компанией по обслуживанию внутридомовых теплосетей.



– А что насчет уменьшения потребления теплоэнергии? Что можно сделать для этого?

– Например, поставить терморегуляторы на каждый радиатор дома (конечно, сначала требуется убедиться, что у радиатора есть специальная перемычка, благодаря которой при полностью закрытом терморегуляторе движение теплоносителя в системе отопления не остановится – прим. ред.). Это даже без установки алокатора или счетчика позволит снизить показания общедомового теплосчетчика.

– Сколько стоит такой терморегулятор?

– Сейчас на рынке представлены как самые простые механические термодатчики, так и устройства, которые можно регулировать удаленно, через *WiFi*. Но «умные» терморегуляторы имеют свои недостатки. Например, у них имеется батарейка, которая может сесть, в результате термодатчик будет зафиксирован в том положении, в котором на тот момент находится. «Умные» терморегуляторы стоят очень дорого, но дополнительной экономии тепла вам не обеспечивают.

– Имеет ли смысл промывать старые чугунные радиаторы?

– Да, это эффективное мероприятие, но понять, пришло ли время промывки, самостоятельно очень сложно. Например, наверху радиатор должен быть несколько горячее, чем в нижней части. Если радиатор одинаково прохладный или горячий, возможно, следует его промыть, что позволит вам впредь получать на 10–15% больше тепла. **В**



# «МЫ ДОЛЖНЫ УЧИТЬСЯ НА СВОИХ ОШИБКАХ!»

## Задача – реновировать до 2000 домов в ближайшие семь лет и не подводить ожидания жителей

Марина МАТРОНИНА

**Обслуживающая компания *Rīgas namu pārvaldnieks* остается крупнейшим домоуправлением в странах Балтии. Новый председатель правления Марис Озолиньш и член правления предприятия Мартиньш Паурс рассказали, как намерены управлять этим флагманом и что поменяют в его работе.**

Члены правления *Rīgas namu pārvaldnieks* (RNP) регулярно приходят в Рижскую думу для отчета. Но в этот раз на Комитете по вопросам жилья и среды не стали разбирать конфликтные вопросы, связанные с работой предприятия. Представителям нового правления, совсем недавно вступившим в должности, позволили рассказать о будущих планах по развитию RNP.

### «Все мы читаем газеты...»

Председатель правления RNP Марис Озолиньш признался, что принимал предложение возглавить предприятие, хорошо понимая, какая у него репутация:

– Все мы читаем газеты и знаем, что в них нередко появляются негативные отзывы об RNP. У предприятия часто менялось правление, есть признаки того, что клиенты неудовлетворены его работой, причем высказывают претензии уже давно, со старых времен. При этом и самим жителям не хватает понимания тех обязанностей, которые имеются у владельцев квартир. Им кажется, что за все дела в доме отвечает только RNP.

Новый руководитель RNP не отрицает проблем на предприятии. Например, по его словам, де-факто муниципальное домоуправление конкурирует с коммерческими компаниями, которые работают в сфере обслуживания жилья. Но согласно уставу RNP не может делать многое из того, что делают частные предприятия.

– Кроме того, у нас много работников физического труда, – говорит Озолиньш. – Мы понимаем, что их зарплаты на данный момент не соответствуют требованиям рынка.

При этом RNP остается крупнейшим домоуправлением в странах Балтии. По мнению нового руководителя, это хорошая основа для того, чтобы превратить RNP в современное предприятие и улучшить качество услуг.

### Выход на биржу – к 2025 году

– Перенимая управление, мы с другими членами правления понимали, что будут сложности. Но на практике оказалось, что дела RNP не так и запущены. Многие вещи уже упорядочены, над



Марис Озолиньш,  
председатель  
правления RNP



Мартиньш Паурс,  
член правления  
предприятия RNP

другими начата работа, – считает председатель правления.

У предприятия имеются определенные цели и разработана долгосрочная стратегия для их достижения.

– Эта стратегия предусматривает модернизацию услуг RNP, – делится Озолиньш, – а также привлечение дополнительного частного капитала, то есть инвесторов. Мы должны работать над удовлетворенностью клиентов, восстановлением домов, а также информировать клиентов о разных социальных программах.

Как сообщается, RNP намерено использовать больше техники в обслуживании рижских домов. Недавно была закуплена первая партия универсальных машин, которые годятся и для покоса травы, и для уборки территорий. Их передадут новым бригадам по обслуживанию внутриквартальных территорий.

Еще один шаг – дальнейшая цифровизация предприятия. В будущем предполагается внедрить 14 новых IT-систем. Как бы там ни было, Марис Озолиньш обещает, что новые решения облегчат жизнь и работникам домоуправления, и клиентам.

Конечно, это не все. Нынешнее правление будет работать над подготовкой RNP к выходу на биржу к 2025 году.

– Такие задачи поставлены перед нами долгосрочной стратегией предприятия. Когда мы будем готовы, окончательное решение о том, выходить или не выходить на биржу, примет Рижская дума, – говорит Озолиньш.

### «На это требуется миллиард евро!»

Новый член правления RNP Мартиньш Паурс отвечает в том числе за реализацию программы восстановления домов:

– Это очень важный вопрос, ведь мы знаем, что многие дома довоенной и советской постройки находятся в плохом состоянии. Мы помогаем жителям этих домов, нашим клиентам, участвовать в программах реновации с привле-

чением софинансирования, из которых самой известной остается программа финансового учреждения *Altum*.

Как сообщает Паурс, в планах Рижской думы до 2030 года восстановить около 2000 многоквартирных домов. Но для этого необходимо привлечь очень большое финансирование. Если считать, что на реновацию одного дома в среднем требуется 500 000 евро, то речь идет о миллиарде евро.

– Вопрос, откуда взять такие средства? – говорит Паурс. – Мы работаем над достижением этих целей. Например, если предприятие будет котироваться на бирже, можно будет привлечь дополнительный капитал под различные проекты.

Тут, конечно, не идет речь о том, что жителям задаром отремонтируют дома. Как можно было понять из рассказа члена правления RNP, предприятие планирует реализовать принцип *ESKO*. Это значит, что в будущем RNP могло бы утеплить и восстановить часть рижских домов без привлечения банковских кредитов, а владельцы квартир взамен в течение 20–30 лет платили бы за эти работы самому домоуправлению.

Что касается классической реновации, то определенные успехи у RNP есть. В рамках текущей программы *Altum* домоуправление помогло своим клиентам подать более 100 заявок на получение государственного софинансирования утепления. Однако до реального утепления дошли только 46 домов (помешали ковид и резкая строительная инфляция, испугавшая владельцев квартир). В сентябре, на момент заседания Комитета по вопросам жилья и среды, работы были полностью завершены в 12 домах, а продолжались еще по 36 адресам.

– Кроме того, девять домов под управлением RNP получили софинансирование Рижской думы на ремонт по программе устранения опасности, – говорит Мартиньш Паурс.

В домоуправлении уверяют, что постоянно ведут работу с жителями, информируя их о возможности привлечь для ремонта домов деньги самоуправления, государства и фондов ЕС.

### Надо увеличить темпы на 2000%

И все-таки реновация жилья в Риге идет значительно медленней, чем хотелось бы. Паурс сообщил депутатам Комитета жилья и среды Рижской думы, что до сих пор RNP мог реновировать шесть-семь домов в год:

– Это не позволяет нам реализовать амбициозные цели по восстановлению 2000 многоквартирных домов к 2030 году, которые выдвигает перед нами Рижская дума. Для этого нам следо-





вало бы ускорить процесс на 2000%, что нельзя назвать невозможным, но для чего нужны нестандартные решения.

Одним из таких решений и является реновация по принципу *ESKO*. Однако посмотрим на ситуацию трезво: даже с переходом на *ESKO* домоуправлению пришлось бы где-то найти миллиард евро, чтобы за семь лет восстановить 2000 домов.

– Даже если бы нам это удалось, одного только капитала было бы мало для такого масштабного проекта, – признается Мартиньш Паурс. – Ведь в каждом из этих 2000 домов мы сначала должны были бы заручиться согласием владельцев квартир. За реновацию по существующему закону должно проголосовать большинство квартировладельцев.

Правда, по мнению члена правления *RNP*, тут мог бы помочь не только пряник в виде облегченных условий утепления, но и кнут. Например, Рижская дума могла бы оповестить жителей о неких последствиях, которые ожидают их в случае, если они не выполнят требования по повышению энергоэффективности своего дома в течение ближайших 10 лет.

## Что может сделать Дума?

Но и самой Рижской думе для достижения поставленных целей следовало бы постараться и предложить владельцам квартир новые формы поддержки, говорит Паурс:

– Мы проанализировали опыт других городов и видим, что помощь самоуправления имеет большое значение. Например, Дума может за

свой счет отремонтировать лестничные клетки в тех домах, где жители проголосовали за реновацию. Это уже делается в Олайне. Стоит такой проект не так дорого, зато дает немедленный результат. Также самоуправление могло бы вместо собственников квартир погасить часть процентов по займу на реновацию. Конечно, это стоило бы делать во время нестабильности или резкого роста процентных ставок наподобие такого, который мы наблюдаем в эти дни.

## Держать слово

Депутаты Рижской думы, разумеется, поинтересовались, как новое правление *RNP* собирается решать застарелые проблемы. Например, улучшит ли оно коммуникацию с жителями, которым иногда неделями приходится ждать ответа на свою жалобу или запрос.

– Да, мы хотим, чтобы каждый управдом, за которым закреплен конкретный адрес, улучшил качество общения с жителями, – заявил Мартиньш Паурс. – Для этого нам нужно работать над повышением квалификации управдомов. Наша цель – ни одна заявка от владельца квартиры не должна остаться без ответа. Также домоуправление обязано выполнять свои обещания. До сих пор с этим возникали трудности. Например, в прошлом домоуправление планировало определенные ремонтные работы по каждому адресу, но не всякий раз придерживалось собственного плана, поскольку выполнению ремонта мешал, например, резкий рост стоимости материалов и строительных услуг. Жители видели, что работы не выполнены и испытывали

разочарование. Это надо менять. Предприятие должно учиться на ошибках прошлого.

## Деньги нужны для развития

– Что известно о выходе *RNP* на биржу? Помнится, перед выборами в Рижскую думу представители всех партий заявляли, что продавать домоуправление нельзя.

– Важно понять, что это не продажа предприятия, – говорит Марис Озолиньш. – Выход на биржу не значит, что Рижская дума перестанет владеть акциями *RNP*. Напротив, это позволит привлечь новых акционеров (в пропорции, которую определит сама Дума). Причем акционерами смогут стать и работники предприятия, и жители.

– Вы говорите, что хотите привлечь частный капитал. А на какие цели он будет использован?

– Во-первых, выход на биржу и привлечение частных инвесторов позволило бы нам стать таким же коммерческим предприятием, каким является любой наш конкурент из числа частных компаний. На таких условиях мы смогли бы развивать свои услуги. Во-вторых, полученные деньги мы потратили бы именно на такое развитие.

– Например, реновировать 2000 домов?

– Очевидно, что даже при выходе на биржу мы не смогли бы привлечь такие средства, чтобы их хватило на большие проекты в области реновации. Мы не настолько ценное предприятие, чтобы через биржу привлечь миллиард евро или

пусть даже десятую часть этой суммы. Но получить определенные деньги мы все-таки можем.

## По 100 домов на одного управдома

– Уже много лет говорится о том, что за каждым управдомом *RNP* закреплено слишком много домов. Объем настолько велик, что ваши работники не успевают вникнуть в каждый случай. Что будете делать с этой проблемой?

– Мы хорошо понимаем, что управдомов не хватает. К тому же сейчас изменились требования к минимальной квалификации, необходимой таким специалистам. Мы интенсивно работаем над тем, чтобы повысить квалификацию целой группы работников, на что требуется целый год. Кроме того, в сентябре к работе в *RNP* приступили сразу пять новых управдомов. В перспективе мы считаем, что за одним управдомом должно быть закреплено примерно 100 домов.

– В этом году жители не могли понять, куда обращаться, когда ливни заливают дом. Что делать, чтобы вы могли быстрее реагировать?

– Мы действительно видим, что во время ливней число звонков в *RNP* вырастает в 50-80 раз, центр не справляется с таким потоком. Мы работаем над тем, чтобы ни один звонок не остался без ответа. Для этого мы хотим создать дополнительные каналы связи с жителями. Например, наш виртуальный ассистент на сайте *rnpardvaldnieks.lv* уже сейчас может принять заявку и записать адрес, где произошла беда. **В**

**UDENS RĪGAI**

[udensrigai@udensrigai.lv](mailto:udensrigai@udensrigai.lv) | [www.udensrigai.lv](http://www.udensrigai.lv) | +371 25413007

**Мы обслуживаем:**

- кооперативы
- многоквартирные здания
- частные дома
- торговые центры
- кафе, рестораны
- общественные здания

### Канализационная аварийная служба

- промывка труб гидродинамической установкой
- устранение засоров машиной высокого давления
- прочистка засоров ручным инструментом
- видеоинспекция труб

### Водоснабжение, канализация и отопление

- замена стояков и лежаков водоснабжения и канализации в многоквартирных зданиях
- установка и ремонт магистрального водопровода
- монтаж и реновация систем отопления
- монтаж внутренних и наружных сетей водоснабжения и канализации
- установка гидрантов

### Техническое обслуживание зданий

Услуги аварийной службы 24h

Техническое обслуживание инженерных систем на основе договора включает в себя:

- обслуживание сетей водоснабжения
- обслуживание внутренней системы отопления
- обслуживание сетей канализации
- обслуживание теплоузлов
- обслуживание сетей электроснабжения
- считывание показаний счётчиков



# «ИЗ КВАРТИРЫ ВОНЯЕТ НА ВЕСЬ ДОМ!»

## Что делать, если нечистоплотный сосед портит вам жизнь?

А. ШЕВЧЕНКО

**Практика показывает, что с шумными соседями еще как-то можно бороться, а вот против нечистоплотных товарищей по этажу никакие средства воздействия не помогают, особенно если санитарные нормы нарушает очень пожилой или психически нездоровый человек. Поможет ли закон?**

Пенсионерка Нина и ее соседи вынуждены круглый год держать раскрытыми настежь не только окна своих квартир, но и окна и дверь подъезда. Причина никак не связана с безалаберностью. Все гораздо прозаичнее: от квартиры соседки на первом этаже пахнет хуже, чем из помойки, и от этого запаха страдают все, кроме ее самой.

### Помойка по соседству

– Четыре года назад я переехала жить в дом на ул. Стайцелес, 21, – рассказывает рижанка Нина. – Моя квартира находится на первом этаже. Первое время все было в порядке, но за последний год жизнь жителей нашего дома превратилась в мучение. Причина в одной из квартир, которую 70-летняя хозяйка превратила в помойку.

Где-то год назад я впервые почувствовала неприятный запах из-под двери этой квартиры, было ощущение, что где-то рядом сгнили продукты. «Аромат» почувствовала даже соседка с пятого этажа – Зоя. Так как она была знакома с моей соседкой, то решила поговорить с ней.

Зоя рассказала, что в квартире соседки увидела бегающих крыс, немытую посуду, а все стены были покрыты липкой грязью. В таком вот смраде и грязи лежала старшая сестра хозяйки квартиры – обездвиженный инвалид. Зоя уговорила хозяйку квартиры пойти вместе в ближайший магазин и купить там хлорку и другие средства для уборки.

### Обливает дверь хлоркой!

– Мы с Зоей думали, что после этого ситуация наладится, но ничего не изменилось, от квартиры по-прежнему идет вонь на весь дом, – рассказывает Нина. – За чистоту с моей соседкой борются и другие жители дома. Зоя принесла цемент, она надеялась, что соседка заделает дыры в своей квартире и крысы перестанут бегать к ней из подвала. Остальные соседи пару раз обливали двери хлоркой, чтобы хоть как-то уменьшить жуткий запах, который исходит из ее квартиры.

Особенно тяжело было зимой и весной, когда на улице было холодно, но жителям приходилось держать двери и окна раскрытыми, чтобы уменьшить запах гнили и грязи.

### «Обращайтесь в полицию!»

По словам Нины, жильцы дома обращались в фирму по дезинфекции, но там им сказали, что могут обработать двери соседки только снаружи, а зайти в ее квартиру и там провести работы они не имеют права.

Обращались они и в полицию, заявление подписали все владельцы квартир этого подъезда. Но результата это не принесло.

– В дверь соседки позвонила женщина-полицейская, та впустила ее. Полицейская очень быстро все осмотрела и вышла, а вернее, убежала из квартиры, – сказала Нина. – Она заявила нам, что каждый хозяин недвижимости сам решает, какой уровень чистоты ему следует поддерживать. Полиция поможет, только если одна сестра будет физически воздействовать на другую либо кто-то из них набросится на других соседей. А пока они себя тихо ведут, ничего нельзя поделать.

– Из нашего дома уже одна семья с детьми съехала, потому что была не в силах терпеть этот запах и антисанитарию. А что делать остальным, кому некуда уезжать? – логично спрашивает Нина и вздыхает.

### Нарушаете закон? Готовьтесь к выселению!

За разъяснением мы обратились к представителю полиции самоуправления Риги Тому Садовскису. Прежде всего он подтвердил слова Нины – Рижская муниципальная полиция и правда получала вызов в дом на ул. Стайцелес, 21.

– Наши сотрудники констатировали, что квартира действительно содержится в антисанитарных условиях. Но закон не предусматривает за полицией право вмешиваться в решение этого вопроса, – рассказал наш собеседник. – Наши сотрудники поговорили с хозяйкой и объяснили ей необходимость уборки квартиры. Но на этом возможности полиции исчерпаны.

Если эта женщина не в состоянии самостоятельно позаботиться о чистоте своей квартиры, ей следует обратиться в социальную службу, где специалисты оценят ситуацию и по возможности предложат помощь.

– В то же время хочу напомнить, – продолжает Садовскис, – в случаях, когда собственник квартиры, член его семьи или иное лицо, проживающее в жилом помещении, нарушает требования нормативных актов, касающихся использования жилого помещения, в том числе санитарные и противопожарные нормы, и тем самым причиняет угрозу безопасности и здоровью других людей и качеству окружающей среды, жилое помещение может быть отчуждено в порядке, предусмотренном Гражданско-процессуальным законом.

В то же время согласно Закону о квартирной собственности хозяин квартиры несет ответственность за ущерб, причиненный другим собственникам квартир.

Если у такого собственника квартиры нет другого имущества для покрытия ущерба, взы-



скание может быть обращено на квартирную собственность в порядке, установленном Гражданско-процессуальным законом, с одновременным выселением собственника квартиры, членов его семьи и других лиц, занимающих жилое помещение.

Иск об отчуждении квартирного имущества может быть предъявлен сообществом собственников квартир или отдельным жителем, которому принадлежит квартира в этом доме.

### Инспекция здравоохранения в помощь?

Конечно, выселение женщины из ее квартиры – крайняя и трудозатратная мера, к которой не хотелось бы прибегать. Но, может быть, Инспекция здравоохранения со своей стороны могла бы помочь Нине и другим жителям дома, которые мучаются от вони, исходящей от квартиры неряшливой соседки?

Рассказывает представитель Инспекции здравоохранения Ивета Балодэ:

– Квартира является частной собственностью, которой ее владелец имеет право распоряжаться так, как считает нужным. Инспекция здравоохранения не имеет права воздействовать на собственника чужой территории.

**– Но разве Закон об эпидемиологической безопасности позволяет человеку на своей территории разводить крыс и тараканов?**

– Пункт 1 статьи 27 Закона об эпидемиологической безопасности гласит, что собственник несет ответственность за содержание в чистоте своей квартиры, обеспечивая уничтожение вредителей. Таким образом, каждый человек сам должен организовать дезинсекционные мероприятия в своей квартире, а за места общего пользования отвечает домоуправление. При этом мы не имеем права принуждать владельца квартиры к наведению

чистоты, например, мы не можем наложить на него штраф.

**– Что же делать жителям?**

– Инспекция рекомендует жителям вместе с управляющим переговорить с владелицей этой квартиры и уговорить ее провести дезинсекционные мероприятия. Далее следует обратиться в социальную службу для оценки социальной помощи, необходимой собственнику/нанимателю квартиры дома. Если ничего не помогает, можно в порядке гражданского судопроизводства обратиться в суд общей юрисдикции с иском к собственнику квартиры.

### «Мы провели дезинфекцию!»

Домом по ул. Стайцелес, 21, управляет предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks*. Представитель домоуправления Эвия Пасталниэце утверждает, что здесь знают о сложившейся ситуации и пытаются помочь жильцам:

– Мы закрыли норы грызунов в подвале этого здания, а также провели дезинсекцию и дезинфекцию мест общего пользования. К сожалению, ничего другого мы не можем сделать, так как у нас нет права предпринимать какие-либо действия для устранения антисанитарии в частной собственности, равно как и налагать на владельца квартиры штраф за беспорядок в его квартире.

Статья 14 (3) Закона о квартирной собственности предусматривает, что в крайнем случае жилое помещение может быть отчуждено.

Таким образом, если жилец не делает выводов и продолжает жить в антисанитарных условиях, остальные собственники квартир в многоквартирном доме вправе обратиться в суд с доказательствами (материалами административного дела, а также показаниями других соседей, дворника и представителя управляющей компании) и инициировать выселение соседа. **В**