

Делаем ВМЕСТЕ!

И РЕНОВАЦИЯ, И СПАСЕНИЕ

Как при помощи домоуправления организовать восстановление небольшого деревянного дома?

Личный опыт жителей с улицы Масквас, 137

Стр. 2

РВАНЕТ ИЛИ НЕТ?

Стр. 10–11

В Латвии существует «серый рынок» газовых баллонов, насколько они опасны для вас и ваших соседей?

№11 (183), ноябрь 2023

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

«ПО СТЕНАМ ПОШЛИ ПЯТНА!»

Стр. 8–9

**Плесень
в квартирах:
кто виноват
в появлении
и что делать
жильцам?**



Стр. 7

УПРАВЛЯЮЩИЙ ДОЛЖЕН ОБЕСПЕЧИТЬ +18

Что делать, если одним в доме холодно, а другим – жарко?
Важные вопросы о начале отопительного сезона

И РЕНОВАЦИЯ, И СПАСЕНИЕ

Жителям деревянного дома по ул. Маскавас грозило выселение из-за его аварийного состояния, но они вовремя поручили домоуправлению организовать работы по восстановлению



Дом по ул. Маскавас, 137 после реновации

А. ШЕВЧЕНКО

Этой осенью предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs (RNA)* завершило комплексную реновацию дома по ул. Маскавас, 137 в столице. Небольшой деревянный дом, который еще год назад считался опасным для проживания, стал украшением района.

Дом по ул. Маскавас, 137 был построен в 1890 году, в нем 16 квартир. Как и многие деревянные строения Риги, он давно нуждался в углубленном ремонте, правильнее даже сказать – в спасении.

Со 100-процентной поддержкой

Комплексная реновация дома с утеплением стен, укреплением несущих конструкций и заменой окон стоила 718 000 евро. Однако половину этой суммы, а именно, без малого 360 000 евро владельцы квартир получили в виде невозвратного гранта от финансового учреждения *Altum*.

– Все соседи 100-процентно выступили за проведение работ, – рассказывает Лариса Латошека, старшая по дому.

Дело в том, что незадолго до финального обсуждения реновации в доме случилась беда. Владелец одной из квартир первого этажа при ремонте снес все несущие конструкции, в результате начал проваливаться пол в квартире на втором этаже.

– Что творилось в тот день! В шесть утра примчались и полицейские, и спасатели с мигалками. Представители стройинспекции начали проверять состояние дома, было очень похоже, что все наши квартиры признают аварийными и заставят нас выселяться, – вспоминает Лариса.

Спасло одно: жители совсем недавно заказали техническое обследование дома и эксперт Андрей Чеверс заключил, что дом на 65% годен для эксплуатации. В результате временно выехать из дома пришлось только владельцам поврежденной квартиры. А остальным собственникам квартир стало очевидно, что дом нужно не только утеплять, но и укреплять.

Никто не хотел лишиться жилья

– Мы очень благодарны нашему домоуправлению *RNA*, юристы которого поборолись за наше право жить в доме вплоть до самой реновации, – говорит Лариса. – Также и в *Altum* подошли к нашей ситуации очень индивидуально, продлили сроки для подготовки документов по укреплению дома.

Конечно, реновация с укреплением несущих конструкций стоила дороже обычного утепления фасада. Но жители пошли на удорожание проекта, поскольку понимали: если не выполнить работы сейчас, то через полгода-год из дома придется съезжать. «Никто не хотел становиться бомжом», – смеются соседи Ларисы.

«Строителями мы очень довольны!»

В доме по улице Маскавас, 137 всего 16 квартир, из которых 13 приватизированных, а три принадлежат Рижской думе. Две квартиры на данный момент расселены, Рижская дума предложила их обитателям другие жилища. А нанимательница одной из квартир уезжать отказалась: «Куда я подамся? Я здесь привыкла».

Решение о реновации было принято фактически единогласно, в том числе – со стороны Рижской думы как владельцы неприватизированного жилья. Организацию реновации поручили домоуправлению *RNA*, выполнение работ – строительной организации *P un S Būvniecība*.

– Строителями мы очень довольны, – делится Лариса. – Они подошли к делу очень ответственно, не просто отремонтировали, а бережно отре-

ставировали наш дом. Оказалось, что в прежние времена дом был построен фактически без основания, теперь его нужно было заливать. Рабочие сделали все на совесть, а в наше время это, знаете ли, большая редкость.

«Ничего! С кредитом справимся!»

Несмотря на большой грант *Altum*, который наполовину покрыл не только утепление фасада, но и укрепление несущих конструкций дома, жителям потребовалось взять заем на оплату оставшихся 50% от стоимости работ. Сумма немаленькая – почти 360 тысяч евро.



Игорь Трубка (RNA) вместе с представителями дома

На общем голосовании было принято решение оформлять заем сроком на 15 лет. На этих условиях ежемесячная плата по кредиту составляет 4,92 евро с квадратного метра жилплощади. Однако Лариса говорит, что жители не побоялись трат, даже собственники самой большой четырехкомнатной квартиры заявили – «Ничего! Справимся».

Уже есть экономия на отоплении

Лариса рассказывает, что даже в условиях печного отопления уже чувствует первые результаты реновации:

– Дом целиком утеплен, в том числе на чердаке, где строители к тому же продезинфицировали и обработали все старые балки, чтобы защитить

их от гниения. Раньше в это время года я была вынуждена топить печь дважды в день, теперь делаю это значительно реже и не мерзну.

Расчеты специалистов показывают, что реновация не только спасла дом от разрушения, но и на 67% снизила его энергопотребление. Если раньше на обогрев и подготовку горячей воды дому требовалось 277 kWh/m², то теперь затраты уменьшились до 90 kWh/m².

Домоуправление: «Жители молодцы!»

– Хочу отметить работу самих владельцев квартир, – сказал на торжественном мероприятии в честь завершения реновации Игорь Трубка, представитель обслуживающей организации *RNA*. – Они постоянно были на связи с нами, активно участвовали в решении важных вопросов и в конце концов получили полное обновление дома. Реновировать небольшие дома на 10–20 квартир непросто, поскольку затраты на работы в пересчете на квадратный метр жилплощади здесь намного больше, чем в домах на 50–100 квартир. Но вложив сред-

ительных работ по ул. Маскавас, 137. Он рассказывает, что реновация этого деревянного дома была серьезным вызовом для специалистов компании.

– Изначально дом был обшит фасадными досками, скрывающими деревянные несущие конструкции, поэтому до самого начала реновации было неизвестно, в каком состоянии находятся самые важные части дома. При наружном осмотре можно было лишь понять, что уже началась деформация конструкций.

– Что строители обнаружили, сняв фасадные доски?

– Мы увидели, что деревянные конструкции дома на большой площади просто сгнили. Об этом не мог знать и проектировщик, поэтому по факту пришлось вносить поправки в сам строительный проект. Также пришлось не только менять и укреплять конструкции без отселения жителей, но укреплять основания дома снаружи.

– Это повлекло дополнительные расходы?

– Нашей задачей было уложиться в оговоренный бюджет и в сроки выполнения работ. Пришлось совместно с жителями решать, какие работы необходимо выполнить сразу, а какие можно отложить. Хочу отметить очень хорошее сотрудничество с владельцами квартир.

– Утепленный дом по ул. Маскавас сможет долго обходиться без ремонта?

– Если мы говорим о нынешнем состоянии несущих конструкций, то да, дому больше ничего не угрожает. Если жители будут хорошо о нем заботиться, то он простоит еще 100 лет.

– Многие ли деревянные дома Риги нуждаются в полной реновации?

– В столице уже есть дома, эксплуатация которых запрещена из-за аварийного состояния. Без ремонта дом по улице Маскавас, 137 в ближайшее время ждала такая же судьба.

– Вы советуете жителям других домов организовать ремонт?

– Да, очень важно вовремя ремонтировать старые дома. Если бы дом по улице Маскавас, 137 был отремонтирован 20 лет назад, то не пришел бы в такое плохое состояние и сегодня его владельцам не пришлось бы вкладывать большие средства в его восстановление. **B**

ства в реновацию, жители знают, что спасли свой уникальный дом и к тому же значительно увеличили стоимость собственных квартир. Это оправдывает все вложения!

Строители: «Все работы выполнили без отселения жителей»

Давис Приеде, представитель строительной организации *P un S Būvniecība*, был руководителем стро-

Обслуживающее предприятие *RNA* накопило большой опыт реновации больших и маленьких домов в разных городах страны. У вас есть желание восстановить свой дом? Больше информации можно получить по телефону компании 29518272.

КТО ОПЛАТИТ НОВУЮ КРЫШУ?

Наниматели муниципальных квартир считают, что вместо них деньги на ремонт должны выделить местные власти

Многие жители Латвии живут в неприватизированных квартирах, снимая их у самоуправления. Должны ли наниматели таких квартир платить за ремонт и благоустройство, которые проводит в доме управляющий?



На днях с «Делаем вместе!» связался читатель из Ауце: «Благодарю за интересную газету! С вашей помощью я хотел бы выяснить важный для меня вопрос. Моя семья проживает в доме по ул. Сколас, 15, более тридцати лет назад мы решили не приватизировать квартиру и сегодня являемся ее нанимателями. Недавно нам сообщили, что по нашему адресу домоуправление планирует ремонт крыши. Дело важное, но у меня вопрос: должны ли наниматели квартир платить за такие большие ремонтные работы, если их квартиры принадлежат местным властям? Раньше мы участвовали в оплате небольших

работ, которые проводились по инициативе жителей дома, так сказать, участвовали из чувства солидарности. Но ремонт крыши будет дорогим, и на наш взгляд, оплачивать его должен хозяин квартиры – самоуправление».

Как пояснила Солвита Вилчинска, председатель правления компании *Auces komunālie pakalpojumi*, наниматели муниципальных квартир должны оплачивать в том числе и ремонтные работы в доме:

– Как владельцы, так и наниматели квартир вносят плату за обслуживание дома, частью которой является оплата запланированных в доме ремонтных работ. Отдельно плату за ремонтные работы наше предприятие не взимает.

В отличие от владельцев квартир, наниматели должны вносить еще и плату за наем, размер которой определяется в правилах самоуправления о найме муниципальных помещений.

Добельская краевая дума в своих правилах № 23 установила, что с 1 января 2024 года ежегодная плата за наем муниципальных квартир по всему краю составит 8% от кадастровой стоимости жилья. Скидку в разме-

ре 50% получают жильцы социальных квартир, 60% – жильцы, которые получили квартиры в виде жилищной помощи самоуправления, 80% – наниматели, которым самоуправление выделило жилье как квалифицированным специалистам.

В Риге схожая ситуация, размер квартплаты для нанимателей муниципальных квартир здесь определен решением Рижской думы № 2850.

Решением определено, что наниматель принадлежащей самоуправлению квартиры должен оплатить все расходы на содержание дома в соответствии со сметой управляющего. Также наниматели неприватизированного жилья наравне с квартировладельцами должны не только делать взносы в ремонтный фонд дома, но и платить по кредитам, которые были взяты, например, для масштабной реконструкции или реновации дома.

Частый вопрос: должны ли наниматели квартир оплачивать налог на недвижимость? Да, согласно решению Рижской думы № 2850, именно квартиросъемщики, а не самоуправление, отвечают за уплату этого налога, хотя квартира и принадлежит городу.

Также наниматели муниципальных квартир обязаны платить за право пользования хозяйской землей под домом. **В**

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**

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

Радаторы «**KERMI**» Германия скидка 25% от цены в магазине!

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

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 *Pļavnieki*, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. Смильгя, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр *Dzirciems*, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр *Ziemeļi*, ул. Ханзас, 7
 - Культурный центр *Imanta*, бульв. Анниньмуйжас, 29
 - Культурный центр *Iļģuciems*, ул. Лидоню, 27, к-2
- В филиалах *Rīgas namu apsaimniekotājs*:
 - ул. Гоголя, 5, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях *Rīgas namu pārvaldnieks*
- Юрмала, ул. Сколас, 50, офис Юрмальской ассоциации управляющих
- Юрмала, ул. Райня, 110, аптека
- Юрмала, ул. Нометню, 10, аптека

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 14 декабря

**Делаем
Вместе!**

Газета
«Делаем
вместе!»
Издатель: SIA «EGO
projekts»

Рег. номер: 000703294
Телефон: 29172377

<http://www.vместе.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

«ЭТО БЫЛО НЕИЗБЕЖНО!»

Председатель правления RNP рассказал, почему с 1 января 2024 года домоуправление повышает плату за обслуживание

Марина МАТРОНИНА

В середине октября предприятие *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)* сообщило, что в 2024 году поднимет цены на обслуживание для жителей Риги. Повышение коснется большинства собственников квартир в домах под управлением RNP. Свои намерения членам правления предприятия пришлось объяснить на заседании комитета по вопросам жилья и окружающей среды Рижской думы.

Почему для некоторых рижан квартплата с 1 января вырастет сразу на 10 евро в месяц? В каких домах плата понизится? На что будут потрачены деньги, которые RNP регулярно получает от жителей?

На эти вопросы ответили председатель правления RNP Марис Озолиньш и член правления Мартиньш Паурс.

«Зарплаты надо повышать не только депутатам, но и дворникам!»

Руководитель RNP Марис Озолиньш на заседании комитета по вопросам жилья и окружающей среды сразу взял быка за рога. Он обратился к депутатам Рижской думы следующим образом:

– Я думаю, мы не будем спорить по поводу того, что качество услуг *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)* необходимо повышать, а также по поводу того, что зарплаты нужно повышать не только депутатам, но и дворникам.

Когда депутаты Рижской думы не нашли возражений, Озолиньш взялся объяснить, как вышло, что с 1 января 2024 года большинство клиентов RNP столкнется с таким резким повышением платы за обслуживание жилья:

– Правила Кабинета министров № 408 обязывают нас, управляющих, к 15 октября каждого года предоставить владельцам квартир каждого дома сметы на обслуживание в следующем году и планы ремонтных работ. За составлением этих документов стоит большой труд. Сначала наши сотрудники проводят индивидуальное обследование каждого дома. На основании полученной информации они составляют план необходимых каждому дому работ. Далее вплоть до начала октября в RNP ведутся все расчеты, результатом которых и становится план и смета на следующий год, индивидуально разработанные для каждого из 3800 домов под нашим обслуживанием.

«Первоначальное повышение было на 40% больше...»

По словам Озолиньша, еще в сентябре у него не было оснований думать, что клиентов RNP ждет очень резкое повышение платы за обслуживание:

– Мы думали, что сможем не допустить этого в 2024 году, пустив в ход наши внутренние ресурсы. Но это оказалось невозможным...

Далее председатель правления RNP сообщил, что специалисты предприятия очень постарались сгладить рост платы за обслуживание:

– Цифры, которые наши клиенты могут увидеть в сметах на обслуживание в 2024 году, на 40% ниже, чем было рассчитано первоначально!

Владельцы квартир могут ознакомиться со сметами и будущей платой за обслуживание на сайте e-parvaldnieks.lv. А до 26 ноября сообщество собственников любого дома общим решением может оспорить порядок выполнения ремонтных работ и размеры взносов в накопительный фонд.

Конечно, у депутатов Рижской думы возникли вопросы о размере повышения квартплаты и его экономическом обосновании.

– Как именно вы рассчитываете плату за обслуживание?

– Это делается для каждого дома индивидуально с учетом его жилой площади, площади дорожек и двора и т.п.

– Чем вызвано будущее повышение платы за обслуживание?

– В течение последнего года в стране повысились расходы на рабочую силу и на ремонтные работы. К тому же RNP поручены дополнительные задачи по улучшению энергоэффективности домов. Так, например, в домах под нашим управлением мы должны организовать энергоаудит. Ясно, что мы не можем выполнить эту задачу в отношении всех 3800 наших домов сразу, в течение одного года, у нас нет таких ресурсов. Но в смету работ на 2024 год для 800



Марис Озолиньш, председатель правления RNP



Мартиньш Паурс, член правления RNP

домов включено выполнение энергоаудита, что впоследствии поможет планированию работ по утеплению домов.

– Почему повышение платы за обслуживание получилось таким резким?

– Мы старались не повышать плату в прошлые годы, хотя уже в 2023 году стало понятно, что зарплаты на предприятии недостаточно высоки и мы не можем привлечь и мотивировать профессионалов. Но давайте вспомним, что в 2022 году произошел резкий рост тарифов на отопление, который ударил по карману всех рижан. Прежнее правление RNP решило отложить значительное повышение платы за обслуживание, чтобы смягчить энергетический удар по владельцам квартир. Ради этого в 2022 году была проведена масштабная оптимизация предприятия и отложено повышение зарплат. Но было ясно, что в будущем зарплаты все-таки надо повышать.

Если мы посмотрим, как исторически менялась плата за обслуживание для клиентов RNP, то окажется, что с 2017 года она выросла только на 17%, а с 2020 года практически не менялась вообще.

Тем временем инфляция с 2017 года составила 41%, а средняя зарплата за это время выросла на 65%.

Мы старались не повышать плату в прошлые годы, хотя уже в 2023 году стало понятно, что зарплаты на предприятии недостаточно высоки и мы не можем привлечь и мотивировать профессионалов.

Требуются 85 дворников

– Какие именно услуги RNP подорожают для владельцев квартир больше всего?

– Сильнее всего в 2024 году подорожает услуга визуального обследования и технического обслуживания домов (+27,5%).

Стоимость санитарного ухода, за которой стоит зарплата дворников, подорожает на 18,4%. Планирование и организация ремонтных работ будет стоить на 10,5% больше.

– Вы действительно не можете привлечь работников на имеющиеся зарплаты?

– Да, у нас сейчас 143 вакансии. Например, в RNP есть 1004 штатных места для дворников, но 85 этих мест сейчас свободны. Также есть большие риски потерять имеющихся дворников и уборщиков, потому что люди переходят в частный сектор, где им платят больше.

Также нам не хватает четырех управдомов, пятерых инженеров и техников, девятих кровельщиков. Открыты вакансии для 25 строительных рабочих, 10 сантехников и так далее.

– Для каких домов плата за обслуживание вырастет больше, а для каких меньше?

– Для 4,3% владельцев квартир в домиках не более, чем на 10 квартир, ежемесячная плата вырастет в среднем на 21 цент за квадратный метр жилплощади. Для тех 21,9% наших клиентов, которые проживают в домах на 10–50 квартир, среднее повышение составит 10 центов за квадратный метр. В домах на 50 и более квартир, где проживает 71,4% наших клиентов, повышение составит в среднем 8 центов за квадратный метр. Наконец, для 2,4% владельцев квартир плата останется неизменной или даже понизится. Все жители могут ознакомиться с детальной расшифровкой

сметы на нашем портале обслуживания клиентов e-parvaldnieks.lv.

А в чем выгода для владельцев квартир?

– **Что жители получают за дополнительную плату?**

– С 2024 года в плату за обслуживание действительно будет включено выполнение отдельных работ, которые ранее жители оплачивали из других позиций, например, из фонда ремонтных работ. Это услуга по чистке подвалов и чердаков от накопившихся отходов, работы по уходу за деревьями и кустами, подготовка энергоаудита, подготовка заключения о техническом обследовании дома, чистка сменных ковров в помещениях общего пользования. Это значит, что мы больше не сможем отказаться от выполнения этих работ.

– **А улучшится ли качество услуг RNP?**

– Мы много слышим о том, какой этот RNP «ужасный» и ведем работу над исправлением ситуации. Например, для того, чтобы разобраться в проблеме, мы обобщили сведения о поступающих жалобах от жителей. В 2022 году с января по сентябрь было получено 408 обращений, за тот же период 2023 года – 970. Большая часть жалоб касалась качества выполнения технических работ (388) и работ по обслуживанию (215).

– **Почему число жалоб увеличивается?**

– Это обманчивое впечатление. Мы просто начали регистрировать также и жалобы, поступающие на телефон клиентского центра 8900.

Куда потратят деньги?

– **Какие ремонтные работы и работы по содержанию домов RNP планирует выполнить в 2024 году?**

– Самые крупные работы будут связаны с заменой коммуникаций:

- 10,15 миллионов евро будут вложены в системы теплоснабжения домов,
- 9,59 миллионов евро – в системы холодного водоснабжения и канализации,
- 3,48 миллионов евро – в замену крыш,
- 1,77 миллионов евро – в замену электропроводки, освещения, установку систем безопасности,
- 1,59 миллиона евро – в ремонт балконов и лоджий,
- 1,54 миллиона евро – в ремонт лифтов,
- 1,49 миллионов евро – в ремонт и установку дверей.

Также в течение 2024–2026 гг мы планируем выполнить комплексную реновацию в 66 домах. Для этого активно ведем переговоры с жителями, рассказываем им о государственной программе и других вариантах софинансирования.

«Хотим вернуть прежних клиентов»

Также члены комитета по вопросам жилья и окружающей среды расспросили представителей RNP о других планах предприятия.

– **Планируете ли вы привлекать новых клиентов?**

– Да, такой план у нас есть, – признал Мартинш Паурс, член правления RNP. – Но я сказал бы, что наши намерения больше связаны с возвращением прежних клиентов. Мы наблюдаем, что отдельные частные домоуправления или товарищества, перенявшие управление домами в прошлом, не выполняют своих обещаний, которые давали жителям при уходе от RNP. Так что мы хотели бы привлечь эти дома обратно.



– **Много говорится о том, что дома надо утеплять. У вас есть понимание того, почему ваши клиенты это не делают?**

– Первая причина в том, что люди старшего возраста боятся принять на себя кредитные обязательства. Мы на общих собраниях поясняем, что это не личные обязательства, что решение принимает все сообщество собственников квартир. Также сложно разъяснить, что моментальная экономия на тепле сразу после реновации может и не быть такой большой, чтобы покрыть дополнительные платежи по кредиту, особенно сейчас, когда так велика ставка *Euribor*. Мы разъясняем, что экономика развивается циклично, ставки по кредитам растут, а затем понижаются, и в результате в течение 15–20 лет утепленный дом все равно ощутит экономию денег. Другими словами, это вопрос финансовой грамотности владельцев квартир. Третья причина – пассивность самих людей, они не участвуют в опросах и голосованиях по реновации. А в нынешней редакции нормативных актов это приравнивается к голосованию против предложенного решения.

– **Сколько в обслуживании RNP домов, где имеются товарищества собственников квартир?**

– Таких домов у нас немногим больше 100. Я говорю о домах, жители которых как-то организовались, чтобы перенять права управления домом и далее заключили с RNP договор об обслуживании.

– **Получается, что в 3700 домах под управлением RNP нет товариществ, которые могли бы участвовать в процессе управления. Сколько из этих домов имеют хотя бы уполномоченных представителей?**

– Уполномоченные лица имеются примерно в 600 домах.

– **Значит, в 3100 домах нет ни товарищества, ни даже старшего по дому...**

– Да, и мы просим жителей в тех домах, где пока нет старших по дому, таких представителей выбирать. Мы помогаем домам организовать голосование по этим вопросам, а также разработали готовые формы полномочий, ко-

Люди старшего возраста боятся принять на себя кредитные обязательства. Мы на общих собраниях поясняем, что это не личные обязательства, что решение принимает все сообщество собственников квартир. Также сложно разъяснить, что моментальная экономия на тепле сразу после реновации может и не быть такой большой, чтобы покрыть дополнительные платежи по кредиту, особенно сейчас, когда так велика ставка *Euribor*.

торые владельцы квартир могут дополнить или сократить в зависимости от нужд конкретного дома.

– **А где можно получить такие образцы для голосования?**

– Они доступны на нашем сайте rnpardvaldnieks.lv.

«За» и «против»: говорят владельцы квартир

Тем временем намерение RNP в 2024 году увеличить плату за обслуживание вызвало большие дискуссии среди рижан.

Например, Эрвин Страупе, бывший председатель правления RNP, в социальных сетях рассказал, что живет в обычной рижской многоэтажке. Дом считается большим, в нем более 50 квартир. По усредненным данным RNP повышение ежемесячной платы за обслуживание

для жителей таких домов составляет всего 0,08 евро за квадратный метр жилплощади.

«Но в моем доме плата увеличится не на 8%, а на все 16%, – написал Эрвин Страупе, ознакомившись со сметой домоуправления. – Также на 134% повысятся ежемесячные взносы жителей в накопительный фонд. Общая прибавка составляет 0,332 евро за квадратный метр. Для двухкомнатной квартиры это 18,6 евро в месяц... За это должны ответить не только правление RNP, но и совет, который все это согласовал».

«А я даже очень рада, что в нашем доме подняли взносы жителей в накопительный фонд. Владельцы квартир требуют много работ в доме, но не желают понять, что все дорожает, – пишет Алина Касаткина. – Домам по 35–50 лет, и куда ни посмотри, везде нужен ремонт, денег же не хватает. Жильцы кредит брать не хотят, копить годами на ремонт – не выход. Так что RNP поступил правильно в этой позиции!» **В**

Важно!

Домоуправление обязано до 15 октября предоставить сметы на обслуживание в 2024 году тем домам, которые не переняты владельцами квартир с баланса самоуправления. Если дом перенят собственниками квартир, то управляющий предоставляет им смету на обслуживание в следующем году в сроки, оговоренные в договоре на управление. Сами владельцы квартир могут удостовериться, правильно ли действовал домоуправ при составлении сметы на обслуживание. Для этого им нужно сверить его действия с правилами Кабинета министров №408 и приложениями к ним. В этом номере «Делаем вместе!» мы публикуем главные пункты данных правил, ищите их на стр. 6.

Правила № 408, Кабинет министров Латвийской Республики

ПОРЯДОК РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА

Какая информация должна быть в смете на управление и обслуживание в 2024 году, с которой управляющий ознакомил владельцев квартир до 15 октября нынешнего года?

2. Управляющий должен включить в смету (на обслуживание и управление домом в следующем году – прим. ред.) информацию, указанную в приложении 1-м к настоящим правилам, в том числе:

2.1. Размер платы за управление и обслуживание, которая включает в себя:

2.1.1. обязательные расходы;

2.1.2. плату за предоставленную собственникам квартир услугу по управлению их частной собственностью (в дальнейшем – вознаграждение за управление).

2.2. Плату за ремонт, обновление или перестройку жилого дома (далее – работы по содержанию), которые должны быть произведены в последующие периоды в рамках обязательных действий по управлению.

3. Обязательные расходы включают в смету каждого жилого дома с отдельным указанием цены каждой услуги, а также прямых расходов на услугу. Порядок исчисления включенных в позиции сметы расходов устанавливается управляющим.

4. Цену услуги образуют прямые расходы на услугу, косвенные расходы на услугу и вознаграждение за управление, если оно не включено в смету в качестве отдельной позиции.

В каких случаях управляющий имеет право предусмотреть в смете взносы жителей в накопительный фонд дома?

5. Обязательные расходы на ремонт жилого дома, а также платеж за производимые в последующие периоды в рамках обязательных действий по управлению ремонтные работы жилого дома в смету включаются, если при визуальной проверке или техническом обследовании констатированы повреждения жилого дома.

6. Обязательные расходы на обновление или перестройку жилого дома, а также платеж за производимые в последующие периоды в рамках обязательных действий по управлению обновление или перестройку жилого дома в смету включаются, если в заключении технического обследования сделан вывод о том, что условием для дальнейшей эксплуатации жилого дома является его обновление или перестройка.

7. Обязательные расходы на обновление или перестройку жилого дома, а также платеж за обновление или перестройку жилого дома, запланированные на последующие периоды в рамках обязательных действий по управлению, управляющий может не включать в смету в случае, если конструкции жилого дома или их



элементы находятся в аварийном или предаварийном состоянии и технико-эксплуатационные показатели и связанные с ними другие эксплуатационные показатели ухудшились настолько, что обновление или перестройка жилого дома является необоснованной с экономической точки зрения.

Как можно ознакомиться со сметой на обслуживание и управление жилым домом в следующем году?

10. О платежах за управление на следующий календарный год управляющий в письменной форме сообщает собственнику квартиры до 15 октября соответствующего года. В сообщении указывается время и место (например, домовое дело, домашняя страница в интернете, информационный стенд), где собственник квартиры может ознакомиться со сметой, а также с планом работ по содержанию жилого дома (приложение 2).

11. Управляющий в течение одной недели направляет смету и план работ по содержанию жилого дома собственнику квартиры после получения письменного требования собственника квартиры.

Как владельцы квартир могут оспорить смету, подготовленную управляющим?

14. Не позднее чем в течение шести недель после дня сообщения, указанного в упомянутом в пункте 10 настоящих правил, сообщество собственников квартир принимает решение об утверждении или отклонении подготовленного

управляющим плана работ по содержанию жилого дома и расчета платы за управление.

15. При принятии решения об утверждении или отклонении плана работ по содержанию и платы за управление согласно пункту 14 настоящих правил сообщество собственников квартир:

15.1. не может отказаться от обеспечения обязательных действий по управлению;

15.2. не может отказаться от выполнения включенных в план работ по содержанию жилого дома работ по ремонту, обновлению или перестройке жилого дома;

15.3. может своим решением установить другие расходы на услугу, при этом указав свои предложения о том, как обеспечить действия по управлению (например, можно выбрать другое лицо для выполнения услуги или другие методы);

15.4. может принять решение о другом источнике финансирования ремонта, обновления или перестройки жилого дома;

15.5. может принять решение о другом сроке выполнения работ по ремонту, обновлению или перестройке жилого дома или распределении финансирования по годам;

15.6. может принять решение об обеспечении санитарной уборки функционально необходимого для жилого дома земельного участка и помещений общего пользования без посредничества управляющего с установлением в решении порядка выполнения этих работ и ответственности собственников квартир.

15.7. может принять решение о включении расходов по страхованию в смету;

15.8. может принять решение о перенятии права управления жилым домом;

15.9. может выбрать уполномоченное лицо для связи сообщества собственников квартир с управляющим.

Управляющий говорит, что не согласен с решением владельцев квартир о пересмотре размера платы: что дальше?

16. Если управляющий не может обеспечить реализацию принятых общностью собственников квартир решений по упомянутым в подпунктах 15.4 и 15.5 настоящих правил вопросам и предоставляет собственникам квартир соответствующее обоснование, общность собственников квартир не позднее чем в течение двух месяцев после дня получения упомянутого обоснования принимает решение о перенятии права управления жилым домом.

17. Упомянутое в пункте 14 настоящих правил решение общности собственников квартир уполномоченное лицо собственников квартир предоставляет управляющему в течение одной недели после его принятия.

В каком случае вступит в силу плата за обслуживание дома, рассчитанная управляющим?

18. Составленный управляющим план работ по содержанию и плата за управление вступают в силу 1 января следующего года или в иной установленный управляющим срок, если:

18.1. созванное согласно пункту 12 настоящих правил общее собрание собственников квартир не было правомочным на принятие решений или на нем не принято решение;

18.2. сообщество собственников квартир вообще не приняло решения об утверждении сметы и платы за обслуживание в срок, упомянутый в пункте 14 настоящих правил;

18.3. сообщество собственников квартир в упомянутый в пункте 16 настоящих правил срок не приняло решение о перенятии права управления жилым домом.

19. Управляющий обязан в течение двух недель предоставить уполномоченному лицу сообщества собственников квартир или собственникам квартир письменный ответ о том, может ли он обеспечить обязательные действия по обслуживанию и содержанию дома так, как решило сообщество собственников квартир. Если сообщество собственников квартир приняло решение выполнить ремонт, обновление или перестройку дома в другие сроки, нежели предлагал управляющий, он в своем ответе должен указать, не создает ли такая отсрочка угрозы для дальнейшей эксплуатации жилого дома.

20. Если управляющий не может выполнять обязательные действия по содержанию дома так, как предлагается в решении сообщества собственников квартир, но при этом сообщество собственников квартир не приняло решения о перенятии права управления жилым домом, то составленный управляющим план работ по содержанию и плата за управление вступают в силу с 1 января или в другой срок, установленный самим управляющим. **В**

«УПРАВЛЯЮЩИЙ ОБЯЗАН ОБЕСПЕЧИТЬ +18!»

Что делать, если одним в доме холодно, а другим жарко? Важные вопросы о начале отопительного сезона

Лиене ВАРГА

К началу отопительного сезона у владельцев квартир накапливаются вопросы о подаче и оплате теплоэнергии. Почему в одном доме нагрев кубометра горячей воды стоит 7 евро, а в другом – 18? Что делать, если комната не прогревается выше +16 градусов? Стоит ли отказываться от старых чугунных радиаторов и как это повлияет на качество отопления? На вопросы читателей ответил руководитель отдела энергоэффективности предприятия *Rīgas siltums* Янис Стергис.

Надо принять меры

– В начале отопительного сезона жители нередко жалуются, что в комнатах всего +16 градусов. С чем может быть связано такое неудобство?

– Очень важно понимать, когда комнаты остывают. Если это происходит в условное межсезонье, когда наружная температура днем повышается до +10 градусов, то может быть связано с автоматическим отключением теплоузлов. Если же в помещении холодно, когда на улице стоит минусовая температура, это однозначно связано с плохой работой отопительной системы и требует вмешательства обслуживающей организации.

– Часто жители жалуются на холод, но управляющий отвечает: «А другим жарко!». Есть ли в Латвии норматив, определяющий минимальную температуру в жилых помещениях?

– Да, латвийский норматив LBN 231-15 определяет, что в жилых комнатах и кухне температура должна быть не меньше +18 градусов, в ванной комнате +25 градусов, в помещениях общего пользования + 16 градусов.

– Получается, что управляющий обязан обеспечить такую температуру в доме?

– Да, он обязан отреагировать на жалобы квартировладельцев, совершить осмотр и составить акт замера температуры не только в квартире заявителей, но и в других квартирах. Если в одной квартире +13, а в другой +19, то следует провести балансировку отопительной системы.

Но хочу заметить, что сообщество собственников квартир может принять общее решение о более низкой (или более высокой) температуре отопления в доме, чем это установлено нормативными актами.

– Могут ли собственники проголосовать за то, чтобы температура отопления была понижена только в отдельных квартирах, где трудно добиться нормального уровня комфорта без того, чтобы остальным жителям не было жарко?

– Нет, ущемлять права владельцев отдельных квартир нельзя. Сообщество собственников может принять решение о понижении температуры отопления только во всем доме одновременно.

Это незаконная перестройка

– Что делать, если летом сосед поменял радиатор и установил на нем терморегулятор? Теперь, когда ему жарко, он закрывает вентиль и отключает отопление всему подъезду...

– Это свидетельствует в первую очередь о том, что в квартире соседа произведена незаконная и несогласованная перестройка системы отопления. Сосед не установил на радиатор перемычку, следовательно, при перекрытии вентиля регулятора останавливает циркуляцию теплоносителя во всем стояке. Об этом необходимо сообщать в домоуправление.

– Часто ли владельцы квартир допускают такие ошибки при обновлении радиаторов?

– Увы, мы видели такое нередко. Для того, чтобы подобное не случалось, владельцы квартир должны менять радиаторы только в соответствии с проектом, разработанным сертифицированным специалистом.

– Можно ли наказать такого владельца квартиры?

– Да, поскольку его действия классифицируются как незаконная перестройка общей системы теплоснабжения.

Не торопитесь менять радиаторы

– Читательница спрашивает, что лучше – менять старые чугунные радиаторы или сохранить их?

– Если чугунные радиаторы нагреваются равномерно, менять их не нужно. Преимущество чугунных батарей в том, что они накапливают тепло и отдают его постепенно. В свою очередь, современные отопительные приборы быстро нагреваются и так же быстро остывают.

– Многие дома в Риге имеют радиаторы на лестничной клетке. Целесообразно ли их отключать ради экономии теплоэнергии и уменьшения общих счетов за отопление?

– Во-первых, радиаторы являются общей собственностью всех владельцев квартир. Так что решение отключить их можно принять только общим голосованием сообщества квартировладельцев. Во-вторых, далеко не всегда целесообразно отключать все радиаторы в подъезде, это может привести к повышенным

теплопотерям в самих квартирах, откуда тепло будет уходить на обогрев лестничной клетки.

Сколько стоит кубометр горячей воды?

– Янис, почему так отличается цена на приготовление одного кубометра горячей воды в разных домах столицы? Ведь по урокам физики известно, что для нагревания одного куба воды при любых условиях требуется одинаковое количество теплоэнергии.

– Начнем с того, что *Rīgas siltums* поставляет теплоэнергию только до домового счетчика, который учитывает общее ежемесячное потребление тепла сразу во всем доме и на все нужды, то есть на подготовку горячей воды, циркуляцию и отопление. В соответствии с показаниями общего счетчика наше предприятие выписывает домоуправлению единый счет на дом. Далее уже сам управляющий распределяет плату между владельцами квартир за каждую полученную ими услугу, то есть циркуляцию, горячую воду и отопление.

Для распределения платы за тепло между владельцами квартир управляющий использует методики, установленные в правилах Кабинета министров № 524.

Но вернемся к вашему вопросу. Почему владельцы квартир одного дома получают от управляющего счет за горячую воду в размере 7 евро за кубометр, а по другому адресу счет может достигать даже 18 евро? Это зависит от технических особенностей каждого дома и потребительских привычек жителей. Например, одному нравится мыться очень горячей водой, а второму – прохладной.

– Понятно, что одна семья может использовать больше горячей воды, чем другая. Но почему же плата за один кубометр горячей воды так резко отличается?

– Как я уже сказал, это зависит от технического состояния дома, например, если в подвале плохо изолированы трубы, то при циркуляции вода остывает сильнее и далее требуется больше энергии на ее подогрев до нормативной температуры. Также на цену влияет дисциплина самих жителей.

Есть дома, где только половина владельцев квартир точно сдает показания квартирных счетчиков воды.

Жители могут сами следить за тем, справедливо ли управляющий распределяет плату за теплоэнергию в их домах. В квартирных счетах указывается общедомовой размер потребления за месяц, а также его распределение по позициям отопления, циркуляции и приготовления горячей воды. Также владельцам квартир на сайте *Rīgas siltums (rs.lv)* доступна информация о долгах за теплоэнергию, накопленных за определенным домом.

Если возникает большая разница между сданными и реальными показаниями потребления горячей воды в доме, то цена одного кубометра горячей воды в доме может стать очень высокой (плата за теплоэнергию, потраченную на нагрев воды, домоуправление разделит на количество кубометров воды, задекларированных честными жителями – прим. ред.).

Включите погорячее!

– Отдельные управляющие снижают температуру нагрева горячей воды в теплоузле, чтобы экономить средства жителей. Законно ли это?

– Правила Кабинета министров № 907 определяют, что температура горячей воды на выходе из теплоузла не может быть ниже 55 градусов. В прошлом сезоне в условиях резкого подорожания теплоэнергии правительство позволило управляющим временно снижать температуру горячей воды, но этим воспользовались не все, поскольку в менее горячей воде охотно размножаются легионеллы – бактерии, возбуждающие опасную болезнь легионеллез.

– Определяют ли правила Кабинета министров, какой должна быть температура горячей воды в кране?

– Нет.

– Владельцы квартир жалуются, что в течение отопительного сезона в их домах повышается плата за приготовление горячей воды. Почему так?

– Этот факт мы не можем объяснить. Обычно плата за горячую воду растет именно в теплое время года, когда управляющий начисляет плату по факту, то есть разделяет общее количество потраченной домоуправлением теплоэнергии только между двумя позициями: циркуляцией и нагревом воды.

Кстати

– Правда ли, что во всех домах Риги плата за циркуляцию является постоянной и зависит от городского тарифа на теплоэнергию?

– Да, согласно инструкции Рижской думы владельцы квартир должны ежемесячно вносить плату за циркуляцию горячей воды в размере 10% от тарифа на теплоэнергию. Однако владельцы квартир могут на общем голосовании выбрать другую методику расчета платы за циркуляцию. **В**

«ПО СТЕНАМ ПОШЛИ ЧЕРНЫЕ ПЯТНА!»

Жители Риги снова жалуются на плесень в начале отопительного сезона: откуда им ждать помощи и что делать, пока домоуправление не организовало соответствующие ремонтные работы?

Марина МАТРОНИНА

Осенью многие владельцы квартир жалуются на появление плесени. Откуда берется проблема, опасна ли она для здоровья и правда ли, что однажды появившуюся плесень невозможно вывести? Изучаем, как бороться с черными пятнами на потолке или стенах.

Особенно актуальной проблема плесени в квартирах была осенью 2022 года, когда из-за высоких тарифов на теплоэнергию коммунальные предприятия медлили с подключением отопления.

Однако в отопительном сезоне 2023/2024 года ожидаются щадящие тарифы. Например, предприятие *Rīgas siltums* обещает обогревать квартиры рижан по цене 87,57 EUR/MWh.

Это хоть и дорого, но на 20% дешевле, чем в ноябре 2023 года, когда даже при наличии государственной поддержки жители столицы платили за теплоэнергию по цене 111,06 EUR/MWh.

В связи с этим отопление большинству домов Риги было подключено своевременно. Однако по многим адресам еще продолжается наладка отопительной системы, поэтому в квартирах может быть или жарко, или холодно. Причем есть немало домов, где даже наладка не помогает выровнять температуру отопления в разных помещениях. По этой причине именно в октябре и ноябре после осенних дождей на стенах начинаются появляться плесень.

«Куда обращаться с нашей проблемой? – пишет в социальных сетях Кристина, которая лишь два месяца назад переехала в Ригу вместе с семьей. – На съемной квартире по стенам пошла черная плесень. Сообщили управдому, но уже две недели ничего не делается. У нас маленькие дети, боимся за последствия, а хозяин квартиры говорит, что ничего не может сделать, и советуем нам подыскивать другое жилье».

Проблема оказалась очень знакомой многим рижанам, которые поспешили поделиться с молодой женщиной своими советами.

«У нас тоже с внешней стороны дома постоянно мокнут межпанельные швы, – пишет Виктор. – В квартире проступает плесень на стыках панелей, но реакции от домоуправления мы добиться не можем».

Похожая история происходит и в доме Веры: «У нас квартира в доме литовского проекта, замечу – не угловая. При появлении плесени мы обратились в домоуправление, но дама, явившаяся на обследование, только упрекнула меня саму в неаккуратности: «Вам не мешало бы помыть стены, у вас же ребенок!» Мы не смывали плесень только затем, чтобы показать ее представителям домоуправления. Через полгода после жалобы пришли какие-то мастера, спросили, есть ли проблемы с плесенью, и что-то делали со швами. Но после выполнения работ ничего не поменялось, в этом году я уже мыла стены».

А вот Дарья рассказывает, что плесень удалось победить: «На старой квартире тоже появлялись черные пятна по углам. Мы сообщили в домоуправление, вскоре мастера снаружи обработали межпанельные швы и практически сразу

плесень исчезла. Мы жили в этой квартире восемь лет, напасть не повторялась».

Однако домоуправлению нередко требуется время, чтобы отреагировать на жалобу жителей и организовать ремонт межпанельных швов. Что делать, если управляющий тянет с работами или вообще игнорирует жалобы?

«Есть средства, которые визуально сделают стены чистыми и удалят часть плесени, – пишет Олег Кузьменко. – Но лучше всего съезжать из такой квартиры. Грибок опасен для здоровья, тем более для здоровья детей».

«Проветривать не пробовали? – спрашивает Карина. – Я уже в трех квартирах пожила, в которых раньше появлялась плесень. После моего переезда плесени больше никогда не было. Проветривайте, и плесень исчезнет».

Но Татьяна Чумаченко не согласна с таким советом: «Проветривание – не панацея от плесени, – пишет она. – У нас дом кирпичный, но угловая и северная сторона, окна практически постоянно открыты, а во время ремонта мы дополнительно обрабатывали и утепляли изнутри стены. Но плесень все равно появилась».

Ивета Стабулинице посоветовала Кристине купить аппарат «Солнышко», то есть обыкновенную кварцевую лампу: «Недаром во времена моего детства такие лампы имелись в каждом доме. Поищите новую, они есть в интернет-магазинах, или опросите пожилых родственников, возможно, у кого-то дома стоит ненужная».

Другой дельный совет дает Инета Тунена: «Если в доме появляется плесень, единственное, что поможет, это покупка осушителя воздуха. После этого хорошо обработайте место появления плесени специальными средствами. Правда, на денек придется выехать из квартиры, чтобы вся эта химия успела выветриться».

Положительный опыт с использованием осушителя есть и у Галины Васильковой: «Ждать помощи домоуправления иногда приходится долго. Попробуйте посмотреть в интернет-магазинах осушитель воздуха, при приобретении обращайте внимание на мощность, которая прямо связана с площадью вашей квартиры. Такой осушитель стоит около 300 евро и хорошо собирает влагу, достаточно включать его на пару часов в день. В основном приходится делать это в октябре, пока не включено отопление или радиаторы работают на половину мощности. А ремонт и обеззараживание стен придется выполнять самостоятельно».

Ивар Ванадзиньш, руководитель лаборатории здоровья среды и безопасности на рабочем месте Рижского университета им. Страдыня (RSU) и раньше пояснял «Делаем вместе!», что



Особенно благоприятная среда для распространения плесени – ванны комнаты, где воздух во время принятия душа или ванны становится влажным и прогревается до 24–25 градусов. Но в принципе достаточно и температуры воздуха выше 12–15 градусов для того, чтобы плесень могла появиться.

чрезмерно размножившаяся плесень и правда опасна для здоровья жильцов.

– Как отличить плесень в доме от других загрязнений?

– Плесень визуально отличается от других загрязнений. Для нее характерен темный цвет, влажность, она легко снимается с поверхности. У плесени также бывает специфический запах. Еще один характерный признак: плесень быстро восстанавливается после очищения поверхности, а пятна другого происхождения – нет!

– Плесень может возникнуть на любой поверхности?

– Везде, кроме пола. На полу плесень не растет, потому что мы его часто моем и потому что ходим по нему. Но вы, наверно, слышали шутку, что можно на диване прорастить траву. На самом деле это вполне реально.

– Правда ли, что споры плесени постоянно присутствуют в воздухе?

– Да, они есть в воздухе жилых помещений, и это нормально – несколько сотен грибковых спор безопасны для человека и к появлению плесени на стенах не приведут. Но когда количество грибковых спор превышает установленные нормы, образуется плесень. Она возникает, если имеются подходящие условия: высокая влажность, плохая вентиляция, теплый воздух, отсутствие солнечного света. Чаще всего плесень появляется в помещениях с высокой влажностью, где не обеспечивается хорошая вентиляция воздуха, – в ванных комнатах, на кухнях, в подвалах.

Особенно благоприятная среда для распространения плесени – ванны комнаты, где воздух во время принятия душа или ванны становится влажным и прогревается до 24–25 градусов. Но в принципе достаточно и температуры воздуха выше 12–15 градусов для того, чтобы плесень могла появиться.

■ ■ ■

– Споры плесени, находящиеся в воздухе, могут негативно повлиять на здоровье?

– Если человек здоровый, то нет. Мы живем рядом с этими спорами тысячи лет, наши организмы уже к ним адаптировались. Проблемы возникают, если у человека плохо работает иммунная система, или, когда спор в воздухе очень много.

– Если плесень появляется на стенах, значит, спор в воздухе больше, чем нужно?

– Именно так. Если количество спор в кубическом метре превышает 300 – это уже чревато образованием колонии. Дальше грибки попадают в наш организм по воздуху. Сами грибки – как маленькие химические фабрики, некоторые из них выделяют сильные токсины. Эти токсины – сильные аллергены, способные привести, например, к развитию бронхиальной астмы. Есть

грибки, которые имеют даже канцерогенное действие.

– Кто в группе риска?

– В группу риска входят люди, в роду которых наблюдались симптомы аллергии или которые в детстве сами страдали от аллергии. Исследования показывают, что развитие аллергии на грибки могут спровоцировать внешние факторы (аллергены, загрязнение воздуха, вредные условия труда – работа на заготовке леса, на производстве некоторых видов сыра, работа во влажных помещениях, контакт с материалами, покрытыми плесенью).

Опасность внутри стен

– То есть недостаточно просто убрать плесень со стены? Надо еще очистить воздух?

– Не всегда плесень образуется снаружи стен. Во многих зданиях самая большая проблема кроется за стенами. Если при строительстве дома не соблюдался правильный технологичный процесс, внутри стен при нашем климате образуется конденсат. Он может образоваться на расстоянии 3–4 см за стеной квартиры в слое термоизоляции, где встречаются холодный и теплый воздух. Этот конденсат – отличное место для размножения грибков. И вот что получается: люди заселяются в новый дом или квартиру, им кажется, что все прекрасно, но они не подозревают, что творится у них за стенами, там, где некачественно провели изоляцию. А там развивается целая колония грибков. В результате у владельцев новых квартир начинаются аллергические реакции, хронический насморк, кашель.

■ ■ ■

– Как же выявить эту колонию грибков за стеной?

– Обычно, когда жалобы на здоровье становятся серьезными, люди обращаются к аллергологу. Врач, проведя необходимые анализы, выявляет аллергены – те или иные виды грибка. И если при этом плесени на стенах жилья нет, становится понятно, что грибок находится внутри стен. Можно заказать исследование воздуха и в нашей лаборатории: мы берем образец воздуха, выращиваем колонии грибков и определяем их виды. Но это сложно и дорого стоит.

– Кто-то обращался к вам в лабораторию с такими заказами?

– Обращаются компании, сотрудники которых жалуются на качество воздуха. А по частным заказам мы работаем редко (адрес научной лаборатории *RSU Kleisti*: ул. Ратсупитес, 5, тел. **67409139**. – *Прим. авт.*).

– Так что же делать людям, у которых за стеной или в квартире обнаружены колонии грибков? Переезжать?

– Бывает и такое в сложных случаях. Другой вариант: найти место, где образуется конденсат, постараться уменьшить влажность в помещении и, возможно, переделать ремонт. Главное – создать грибку плохие условия. Потому что, даже если грибки снимать химическими средствами каждый второй день, эффекта не будет, они все равно вернуться. А в химических испарениях тоже ничего хорошего нет.

■ ■ ■

– Какая должна быть влажность в помещении, чтобы не образовывались грибки?

– Стандартные показатели: от 40% до 60% относительной влажности. В отопительный сезон уровень влажности снижается.

– Разве в отопительный сезон воздух в квартирах не надо увлажнять?

– Тут палка о двух концах. Когда уровень влажности в помещении падает ниже 40 процентов, воздух становится слишком сухим, мы себя плохо чувствуем. Но бывает, что воздух сухой только в середине комнаты, а за стенами, где образуется конденсат, уже образуется плесень. Использовать увлажнители воздуха рекомендуется только в случае, если нет жалоб на плесень и нет подозрения, что за стенами образовался конденсат.

– Что делать, если плесень перекидывается на одежду? Выбрасывать эти вещи или попытаться их отстирать?

– На одежде, которую мы часто меняем, плесень завестись не успеет. Одежду с плесенью лучше стирать при очень высоких температурах. И после стирки прокрутить одежду в сушилке – плесень не любит высокую температуру и сухой воздух.

– А если плесень возникла на мягкой мебели?

– Тогда от нее будет очень трудно избавиться. Можно, конечно, отдать мебельные чехлы в химчистку, но плесень потом может восстановиться, а вам придется дышать химией, которой обработана мебель. Это еще вопрос, что страшнее: сама плесень или испарения химикатов после химчистки.

■ ■ ■

– Есть ли безопасные способы борьбы с плесенью? Например, народные средства?

– Я рекомендую механически снять плесень, надев респиратор, промыть место, где она образовалась, и задуматься о том, как уменьшить влажность в помещении. Если это не поменять, будете заниматься снятием плесени каждую неделю.

– Я читала, что место с плесенью надо обработать уксусом или перекисью водорода. Это поможет?

– Да, но ненадолго. Уксус и перекись механически помогут вам снять плесень, но быстро испарятся, и плесень появится снова. В любом хозяйственном магазине вы найдете четыре-пять мощных средств, которые помогают снять плесень. В их составе есть специфические фунгициды (противогрибковые вещества). Это сильные химические вещества, опасные для здоровья человека. Их производители обещают, что плесень не восстановится. От химических веществ образуется пленка, и, пока она держится, плесени не будет. Но как только пленка растворится и химикат выветрится, плесень появится снова, ведь споры присутствуют в воздухе. Все-таки лучше сражаться с причиной, а не со следствием.

■ ■ ■

– Как посоветуете улучшить вентиляцию в доме?

– Обеспечить регулярные проветривания. Если это невозможно, установить специальную вентиляционную систему, например, в ванной.

В стандартных жилых домах старого поколения вентиляции зачастую просто нет. Сейчас выпускают вентиляционные системы, которые включаются автоматически, если влажность воздуха повышена, и удерживают ее на нормальном уровне.

– Вентиляцию в комнатах тоже можно искусственно обеспечить?

– Одна из самых больших проблем у нас – качество воздуха в помещениях. И вентиляция – один из способов, как это качество улучшить. Обмен воздуха должен происходить либо с помощью проветривания, либо с помощью вентиляционных систем. Когда мы дышим, мы выделяем углекислый газ. И если мы целый день проводим в небольшом помещении – мы задыхаемся в собственном углекислом газе. Я бы рекомендовал регулярно проветривать помещения – у нас в Латвии очень хорошее качество воздуха, за исключением буквально парочки мест.

– Говорят, вентиляцию в помещении ухудшают герметичные окна со стеклопакетами. И на самих окнах может образоваться плесень.

– Конденсат на окнах образуется, если обмен воздуха недостаточный. Но и здесь есть решение: в новые окна можно поставить вентиляционные клапаны – они обеспечивают воздухообмен. Производители окон сегодня предлагают такие варианты.

– Расстановка мебели тоже может стать причиной возникновения плесени?

– Только если мы поставим диван в самый влажный угол комнаты и над ним будет капать вода. В большинстве случаев мы сами создаем под мебелью и за мебелью влажные места. Классическая ситуация: на подоконнике растут цветы, мы их регулярно поливаем, вода затекает за диван, нам лень там вытереть, и получается идеальное место для возникновения плесени. Также плесень возникает в темных местах и в ванных комнатах, где нет окон, – грибки очень не любят солнечный свет, его ультрафиолетовый спектр. Поэтому, например, пищевые производства оснащают ультрафиолетовыми лампами.

– Может ли утепление дома спровоцировать появление плесени?

– Только в случае, когда оно осуществляется без соблюдения технологии: если неправильно проведена изоляция без вентиляции – это стоцентная гарантия появления плесени.

– Были ли случаи, когда жильцы подавали на строительные компании в суд из-за плесени?

– Да, таких случаев было много. В том числе и среди жильцов новых домов.

– Куда обращаться людям, отчаявшимся победить плесень в доме?

– В первую очередь стоит обратиться в домоуправление. В большинстве случаев именно представители домоуправления имеют информацию о системе вентиляции здания, о технологиях строительства. **В**

Если у вас в квартире повышенная влажность (выше 60%), установите осушитель воздуха. Чтобы осушитель работал эффективно, регулярно очищайте его защитный фильтр. Другой вариант – установить систему кондиционирования воздуха с HEPA-фильтром, который задерживает споры плесени из воздуха.

Я рекомендую механически снять плесень, надев респиратор, промыть место, где она образовалась, и задуматься о том, как уменьшить влажность в помещении. Если это не поменять, будете заниматься снятием плесени каждую неделю.

«УТЕЧКА ГАЗА ВСЕГДА ЗАМЕТНА!»

В каком случае газовые баллоны становятся опасными и как не взлететь на воздух вместе с соседями?

Отвечают эксперты

Илона МИЛЛЕР

Незирая на то, что наша страна считается газифицированной, многие города, в том числе Вентспилс, Тукумс, Кулдига и другие, пользуются сжиженным углеводородным газом (СУГ) в баллонах. Кто отвечает за безопасность газовых баллонов? Как действовать, если из квартиры соседа пахнет газом? Почему газовые баллоны взрываются?

Советских – больше половины

Недавно в Сабиле произошел несчастный случай. Владелица квартиры Лигита рассказала, что во время замены взорвался полный баллон. К счастью, обошлось без больших разрушений и жертв.

На вопросы о газовых баллонах и нюансах их применения отвечает Руслан Юргенсон, технический директор компании *Latvijas Propāna Gāze*.

– В Сабиле взорвался газовый баллон, но дом уцелел. Это счастливая случайность?

– Газовый баллон не взрывается, взрывается смесь газа и воздуха. И тут масштабы бедствия зависят от того, насколько интенсивной была утечка газа и как долго она продолжалась.

– По статистике, 90% несчастных случаев с газовыми баллонами происходят на баллоны советского образца. Много ли таких баллонов в Латвии?

– Больше половины всех баллонов, находящихся в обороте.

– Они что, вечные?

– Они, конечно, не вечные. У этих баллонов есть свой срок – это 40 лет со дня выпуска при условии проверок каждые два года. Если при проверке выяснится, что баллону требуются более серьезные вмешательства, чем просто замена вентиля, то его не будут ни чинить, ни тем более восстанавливать, а просто отправят в утиль досрочно. Так что постепенно газовые баллоны советского образца естественным путем покинут наш рынок. Как скоро это произойдет – точно неизвестно, ведь сейчас потребители пользуются баллонами, выпущенными в начале 80-х.

– В народе говорят, что старые баллоны прочнее новых, европейских...

– Если говорить о толщине металла, из которого изготовлен сам баллон, то можно согласиться с народом. Но в баллоне главное – вентиль и его конструкция. В этом плане советские баллоны очень уступают новым, произведенным по европейским нормам.

– Что же не так с вентилями старой модификации?

– Их довольно легко вывести из строя. Само строение баллона никак не защищает эту самую важную и одновременно уязвимую часть. А у баллонов нового образца есть за-

щитный «воротничок», который не позволяет повредить вентиль, а уж тем более потерять его ни во время падения баллона, ни во время транспортировки, ни при других обстоятельствах. Такой вентиль можно повредить только намеренно, хотя каждый баллон сопровождается полной иллюстрированной инструкцией по применению.

– Когда баллон считается изготовленным по новым требованиям?

– Если он изготовлен по единым европейским стандартам качества, со специальной маркировкой и системой безопасности. Эти баллоны проверены на устойчивость к более высокому давлению, они оборудованы вентилем с предохранительным клапаном. И они проходят тотальные проверки каждые 10 лет. Тотальные – значит, что баллон везут на сертифицированное предприятие, где он проходит полный, так скажем, *check-up*: из баллона выводят остатки газа, выкручивают вентиль, баллон осматривают внутри и снаружи с точки зрения коррозии, затем происходит гидравлическая проверка под давлением 30 бар. Если он выдержал гидравлическую проверку и не имеет механических повреждений, то его отправляют на пескоструй, где с баллона полностью снимают всю старую краску, наносят новую, затем наносят новую маркировку, вкручивают новый вентиль и присылают обратно компании-продавцу еще на 10 лет, если не случится что-либо внештатное раньше.

– А что вы делаете, если с баллоном что-то случилось между проверками?

– Есть определенные критерии, по которым газовый баллон должен быть изъят с рынка. Например, если мы видим деформацию корпуса (он погнут) или заметные изменения конструкции, то баллон отправляется на досрочную проверку.

«А вы мне можете подключить?»

– Если у меня сейчас стоит европейский газовый баллон, могут ли мне при замене дать «старый»?

– Нет. Баллоны меняют на идентичный образец.

– А если я, наоборот, захочу поменять советский баллон на новый?

– Можете сдать старый баллон на утилизацию и купить новый. Мы уже несколько лет реа-

лизуем программу, по которой человек, сдавая нам в утиль советский баллон, новый получает со скидкой (подробнее – на <https://www.lpg.lv/lv/campaigns>).

– Если я – ваш новый клиент, какой вид баллона будет мне доступен?

– Мы сейчас не предлагаем клиентам старые 50-литровые баллоны (те самые советские красные высокие баллоны), они уходят с рынка. Новым клиентам предлагаем емкости по 5, 27 и 46 литров соответственно. А дальше уже выбор клиента. Тара (сам баллон) стоит от 50 до примерно 90 евро, это разовая плата. Затем надо платить только за замену пустого баллона на полный.

– Может ли человек без специальных навыков сам отключить-подключить баллон к плите?

– Конечно. Скажу больше: основная часть потребителей так и делает. Большинство владельцев газовых баллонов сами их отключают, сами привозят в пункт обмена, меняют и затем сами подключают свои баллоны. Это вполне обычное явление, тем более что, повторю, каждый баллон сопровождается подробной инструкцией.

– Ну а если что-то вдруг пойдет не так?

– На каждом баллоне на видном месте указан номер круглосуточного телефона, по которому наш клиент может обратиться за помощью любого характера. У нашей компании это – **80000404**. (У каждой компании указан свой номер круглосуточной поддержки. – *Прим. авт.*)

– А если человек боится или физически не способен подключить баллон?

– Тогда это сделают специалисты той компании, у которой потребитель его покупает. Этот вопрос решается у каждого пользователя индивидуально. Но, как правило, вопросы и опасения возникают только при первом использовании баллонного газа, на деле это достаточно несложная процедура.

– Возможно ли наполнение газового баллона «на дому»?

– Именно на территории клиента – нет. Отмечу, что и на газовой автозаправочной станции

заправлять баллоны запрещено! Но если клиент дорожит именно своим баллоном (такие редкие случаи тоже бывают) или у него специфический баллон, с обменом которого могут возникнуть сложности, то баллон можно привезти на терминал, сдать его, подождать полчаса, заплатить за заправку и получить заполненный баллон назад.

– Чем заправляют баллоны?

– Баллоны заправляются сжиженным углеводородным газом (СУГ) двух видов: смесью пропана-бутана, которая предусмотрена для плит и для внутридомового использования, и газом пропан, используемым для систем отопления и в баллонах, которые находятся вне помещения в зимнее время. Все это – сжиженный углеводородный газ, который получают в процессе переработки нефти.

Что вы мне тут льете?

– Потребитель может ошибиться при выборе сжиженного газа?

– Если человек, которому нужен газ только «для кухни», попросит чистый пропан – он просто переплатит. А вот те, кому нужен сжиженный углеводородный газ для промышленных целей, должны понимать, что конкретно им нужно.

– В чем отличие природного газа от сжиженного?

– Один – природный, он всегда в газообразном состоянии. Наш, сжиженный, соответственно, всегда находится в жидком состоянии. Его транспортируют только в закрытых резервуарах – начиная от закигалки и заканчивая железнодорожными цистернами и газовазими. В нашей стране природный газ поступает к клиенту только по трубе. А вот сжиженный газ вы можете себе обеспечить в любой, даже самой глухой глуши, для этого достаточно иметь баллон и плиту, гриль, газовую грелку или газовый светильник.

– Утечка сжиженного газа происходит так же, как и природного?

– Природный газ легче воздуха, и при утечке он подымается вверх, к потолку, и уходит через вентиляцию (если она есть). Сжиженный углеводородный газ – тяжелее, и при любой утечке

Взрыв происходит при концентрации газа в воздухе от 1,8 до 9%. В газ добавляют одорант (это специфическая отдушка), так что запах можно хорошо почувствовать уже при концентрации его в воздухе 0,36%, которая является безопасной. И тогда у потребителя достаточно времени для реакции.



он «опускается» на пол, заполняет все низины (подвалы, погреба)... То есть если вы откроете двери квартиры, то этот газ, как вода, потечет сверху вниз. И получается, что если в это время сосед внизу решил прикурить, то это чревато большим «бабахом».

– Как можно определить утечку такого газа?

– Существуют газовые детекторы, аналогичные дымовым. Можно их приобрести и поставить. Если будет большая утечка – вы услышите шипение, исходящее от баллона или соединения за ним. А запах почувствуете, как и при утечке природного газа.

– Насколько большой должна быть утечка, чтобы ее почувствовать?

– Взрыв происходит при концентрации газа в воздухе от 1,8 до 9%. В газ добавляют одорант (это специфическая отдушка), так что запах можно хорошо почувствовать уже при концентрации его в воздухе 0,36%, которая является безопасной. И тогда у потребителя достаточно времени для реакции (открыть окна, балкон, закрутить вентиль, вызвать техническую помощь службы газа).

Не больше 27 литров!

– Если человек хочет поставить у себя, допустим, на даче, газовый баллон для кухонной плиты, какие требования ему нужно соблюдать?

– Есть правила пожарной безопасности, в которых определено, что в любом жилом помещении вы имеете право поставить без проекта и без согласования один баллон объемом до 14 кг (27 литров) газа.

– Как же тогда все эти большие баллоны, в том числе и советские высокие?

– Законом их запрещено использовать в жилом помещении, но в нашей стране нет ресурсов, позволяющих в штатном режиме контролировать соблюдение этого требования.

– А если такой баллон вне закона равен?

– Рвануть может любой, но в случае несогласованного использования большого газового баллона, например, если жилье застраховано,

убытков уже не возместят, потому что имело место нарушение правил.

– Почему вообще баллоны взрываются?

– Баллоны не взрываются. Взрывается газ, который вышел в окружающую среду и смешался с воздухом. А потом человек зашел с сигаретой, включил электровыключатель... Газ имеет свойство самовоспламенения при температуре 500 градусов С. Ему все равно, что именно нагрето до такой температуры: будь это искра от электроподжига для плиты, или уголек от сигареты, или искорка от перегоревшей лампочки.

– И какие могут быть последствия?

– Будет ли это локальный взрыв на плите или человек лишится всего дома – вопрос концентрации газа в воздухе. Если его мало, то ничего не произойдет, даже если вы спичку к баллону поднесете.

От соседа тянет газом, что делать?

– Что происходит, если у соседа газовый баллон и от него запахло газом? Отключить баллон, не заходя в помещение, нельзя, а без разрешения соседа в квартиру не попасть... Сиди и жди взрыва?

– Надо сразу звонить в 112, и оперативная бригада появится на месте в течение 10 минут и возьмет ситуацию под контроль. Важно – не звоните в соседский звонок: это электричество, а вы не знаете, в каком состоянии этот звонок внутри квартиры. Первое – убедитесь, что соседи дома, постучав в дверь. Если это не дает результатов и запах газа вас серьезно беспокоит, вызывайте Государственную пожарно-спасательную службу по телефону. Спасатели могут и эвакуировать жильцов, и взломать двери, и залезть через окно, чтобы решить проблему.

Не каждая плита подойдет!

– Что нужно учесть начинающему потребителю сжиженного газа перед тем, как подключить газовый баллон к плите?

– Удостовериться, что плита подходит для газового баллона.

– Как это можно проверить самостоятельно?

– На плитах, которые предназначены для подключения к баллонам, есть соответствующая маркировка с кодом – G30/31. По умолчанию все плиты предусмотрены для природного газа (код метана G20), но только плиты с указанной маркировкой имеют соответствующее оборудование для переподключения. Мы часто сталкиваемся с тем, что люди где-то на барахолке купили ненужную плиту, привезли ее на дачу-огород, пытаются ее подсоединить к баллону, а ничего не выходит. А для старых плит, как правило, никаких комплектов для переоборудования уже купить невозможно.

– Какие требования существуют для помещения, в котором планируется или же стоит и работает газовый баллон?

– В любом помещении, где действует газовая плита, должна быть естественная вентиляция. Это не двери и окна, а вентиляционное отверстие на кухне, выходящее на улицу. В современных кухнях туда часто подключена труба от вытяжки, это незаконно. Если в таком доме работает газовая плита, то инспектор газовой службы при подобном нарушении отключит газ.

– А если у владельца газ в баллоне? Кто ему и что отключит?

– Так как проверок газовых баллонов в домохозяйствах не происходит, то, соответственно, никто не отключит, но тут получается, что потребитель действует на свой страх и риск. И если вдруг несчастный случай, то, опять же, даже при наличии страховки возмещения уже ждать не придется.

– В чьей собственности газовый баллон, когда он стоит в моем доме?

– В момент, когда баллон находится у вас, это ваша собственность. Когда вы привозите его к нам на обмен, вы одну собственность меняете на другую собственность.

– А если с баллоном что-то случится, кто будет отвечать?

– Если экспертиза покажет, что виновата компания, выдавшая отметку о прохождении проверки, то отвечать и будет та самая компания. А если вы по своей инициативе решили постучать молотком по вентилю, то это уже ваша

вина. В любом несчастном случае с участием газового баллона все баллоны отправляются на экспертизу, которая определит, был ли несчастный случай результатом ошибки клиента и т. д.

– И часто признают виновным клиента?

– Нередко. Вот недавно был случай: клиент в одной из сети латвийских строительных магазинов купил неправильный регулятор. Прикрутил его к баллону... и лишился дома. Несмотря на то что клиент по незнанию купил продукт, который в принципе не должен продаваться в Латвии (у нас нет баллонов, подходящих для таких регуляторов), его ошибку тем не менее признали.

Нелегальные газовые баллоны существуют!

– Кто дает гарантию на баллон и чем ее подтвердить?

– Гарантию подтверждает чек об оплате. Срок гарантии – три месяца со дня приобретения (или замены) баллона, и в это время клиент может вернуть или заменить баллон безоговорочно по какой-либо причине. При более длительном сроке ситуация рассматривается индивидуально.

– Существует ли проблема нелегальных пунктов заправки и обмена баллонов, или эта сфера полностью легализована и обмена нигде не будет?

– Серый бизнес с газовыми баллонами существует. Ты позвонил по определенному телефону, приехал автобус, открыл дверь, выдал баллон. Где эти торговцы берут газ и баллоны, проходят ли какую-либо проверку эти баллоны (причем это баллоны советского образца), нам неизвестно. Но цены там, конечно, ниже до 10 евро. Кроме того, в нелегальных пунктах велика вероятность того, что в баллон недолейте пару литров газа. На фоне общего веса потребитель разницы не заметит. Но все-таки самый большой риск – это ненадежный непроверенный вентиль.

– На что потребителю обратить внимание, чтобы не попасть на такого «серого» торговца?

– На каждом легальном баллоне указано, где он был заправлен. На сайте Центра защиты прав потребителей (ЦЗПП) ptac.lv можно найти информацию обо всех зарегистрированных в Латвии заполнителях газовых баллонов. Их не более пяти. Если компании, предлагающей нелегальный газ, в этом списке нет, то решать самому покупателю – стоит ли рисковать из-за выгоды в несколько евро. Кстати, там же, на сайте ЦЗПП, можно найти информацию о каждом баллоне, например, когда он проходил проверку (для этого нужно ввести номер, указанный на маркировке).

– А в легальных пунктах всегда на замену выдадут полный баллон?

– Никогда баллон не будет заправлен «под завязку». По правилам, он должен быть заполнен на 85%, учитывая увеличение объема газа при росте внешней температуры. Если баллон будет заполнен больше указанного порога, то это первый шаг к взрыву вашей кухни или дома.

– Изменилась ли цена на сжиженный газ за последние годы?

– Сейчас сжиженный газ стал стоить заметно ниже природного, такое на нашей памяти происходит впервые за 20 лет. Обычно в силу затрат на обслуживание баллонов и доставку самого газа стоимость СУГ была значительно выше, чем у природного. Дошло до того, что в последний год часть клиентов в целях экономии переходила с природного на сжиженный газ. Но такая ситуация, повторю, скорее исключение. **В**

А МОГЛИ СЭКОНОМИТЬ?

В многоквартирном доме организован ремонт балконов. Правда ли, что платить должны только владельцы квартир с балконами?

О. БЛУКИС

В доме по ул. Гобас, 25 в Риге запланирован ремонт балконов. Однако жителей поставили перед фактом, что восстановление должны оплачивать только владельцы квартир с балконами. «Как так? – спрашивают собственники. – Разве балконы не являются общей собственностью всех квартировладельцев?»

Ремонт под угрозой штрафа

Домом по ул. Гобас, 25 управляет товарищество собственников, нанявшее для этой цели частное лицо – управляющего.

– Некоторое время назад мы узнали, что балконы в нашем доме в плохом состоянии, – рассказывают читательница, пожелавшая сохранить анонимность. – Самоуправление выдало предписание о ремонте.

Говорили даже, что, если ремонт не будет организован своевременно, то товариществу собственников квартир придется заплатить штраф в размере 10 000 евро, а жителей накажут повышенным налогом на недвижимость.

Услышав такие угрозы, владельцы квартир согласились заказать строительный проект, за что каждый из них дополнительно заплатил управляющему по 82 евро. А в августе 2023 года состоялось общее собрание, на котором было принято решение начать ремонт балконов.

По 2200 евро за каждый балкон

Стоимость восстановления одного балкона по смете, согласованной со строителями, составляла примерно 2200 евро.

– Ремонт начался 5 сентября, на данный момент рабочие восстановили восемь балконов в первом подъезде. Планируется, что следующие восемь балконов будут отремонтированы после того, как управляющий получит деньги от жителей за ремонт первой очереди, – говорит хозяйка квартиры.

Вроде бы все правильно. Но! – счета за ремонт получили только те жильцы, в квартирах которых есть балконы. Наша читательница считает, что это несправедливо:

– Сначала с нас авансом собирали по 20 евро в месяц в счет ремонта. Таким образом лично я уплатила управляющему 560 евро. Сейчас управляющий выставил мне дополнительный счет на 1640 евро. Однако в Законе о квартирной собственности я прочитала, что балкон является такой же общей собственностью всех владельцев квартир жилого дома, как лифт или система отопления. По моему мнению, платить за ремонт должны все жители!

А можно ли сэкономить?

Более того, одна из жительниц дома по ул. Гобас, 25 попросила сертифицированного строительного эксперта Леонида Озолиньша проверить смету на восстановление балконов. Стройэксперт выдал альтернативную смету, оценив запланированные в доме работы всего в 1124 евро на каждый балкон.

– Теперь мы, владельцы квартир с балконами, не знаем, что делать, – жалуются жители. – Можем ли мы требовать, чтобы рабочие провели ремонт за 1124 евро и таким образом сэкономить по 1000 евро на каждом балконе?

Юрист: «Сначала – заявление, потом суд»

Ситуацию комментирует юрист Денис Горба из Комитета по правам человека.

– Согласно Закону о квартирной собственности, внешние конструкции балкона, в том числе ограждения и стены, и правда являются общей собственностью всех владельцев квартир. В этом отношении балконы можно сравнить с крышей. Если крыша в доме протекает, то за ремонт платят все собственники квартир, а не только жители верхних этажей. Соответственно, и за ремонт внешних конструкций балконов должны платить все квартировладельцы данного дома.

– **Что делать, если управляющий требует плату только с владельцев квартир с балконами?**



Сначала с нас авансом собирали по 20 евро в месяц в счет ремонта. Таким образом лично я уплатила управляющему 560 евро. Сейчас управляющий выставил мне дополнительный счет на 1640 евро.

– Увы, можно попытаться навязать оплату только отдельным собственникам, ведь квартир с балконами, как правило, меньше, чем квартир без балконов. Однако управляющий единолично не может принять решения о выставлении счетов только собственникам квартир с балконами.

– **Может ли такое решение принять общее собрание собственников квартир?**

– Нет, и в этом случае такое решение будет дискриминационным по отношению к владельцам квартир с балконами.

– **Что делать, если управляющий разослал счета только владельцам квартир с балконами?**

– Люди, которые считают свои права нарушенными, должны обратиться с письменным заявлением

к управляющему, затребовав у него правовое обоснование полученных счетов. Дождавшись ответа, нужно проверить, на какой пункт закона или какое решение общего собрания ссылается управляющий. Если жители по-прежнему будут считать, что управдом неправ, они должны обратиться в суд с требованием признать решение общего собрания о порядке оплаты ремонта балконов недействительным, сделать перерасчет и разделить стоимость ремонта между всеми собственниками квартир дома.

Морально-этический аспект

– **Сертифицированный стройэксперт подтвердил, что ремонт балконов можно было выполнить**

на 1000 евро дешевле. Могут ли жители побороться за снижение платы?

– Скорее всего, нет. По закону смета на выполнение ремонтных работ должна быть утверждена или общим собранием собственников квартир, или уполномоченным лицом дома, имеющим для этого достаточный объем полномочий. После такого утверждения смета, пусть даже очень высокая, вступает в силу.

Тут на первый план выходит вопрос рачительности управляющего. Мог ли он найти строительную компанию, которая была готова выполнить ремонт на 1000 евро дешевле? Если действительно мог, то почему выбрал более дорогую фирму? Но эта проблема имеет только морально-этический аспект. **B**

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

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



Попробуй себя в игре в шашки!

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

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