Делаем ВМЕСТЕ!

СЕРЬЕЗНЫЙ ВЫЗОВ ДЛЯ *DzĪB*

Стр. 7

Товарищества собственников квартир должны сдать годовой отчет по новым правилам

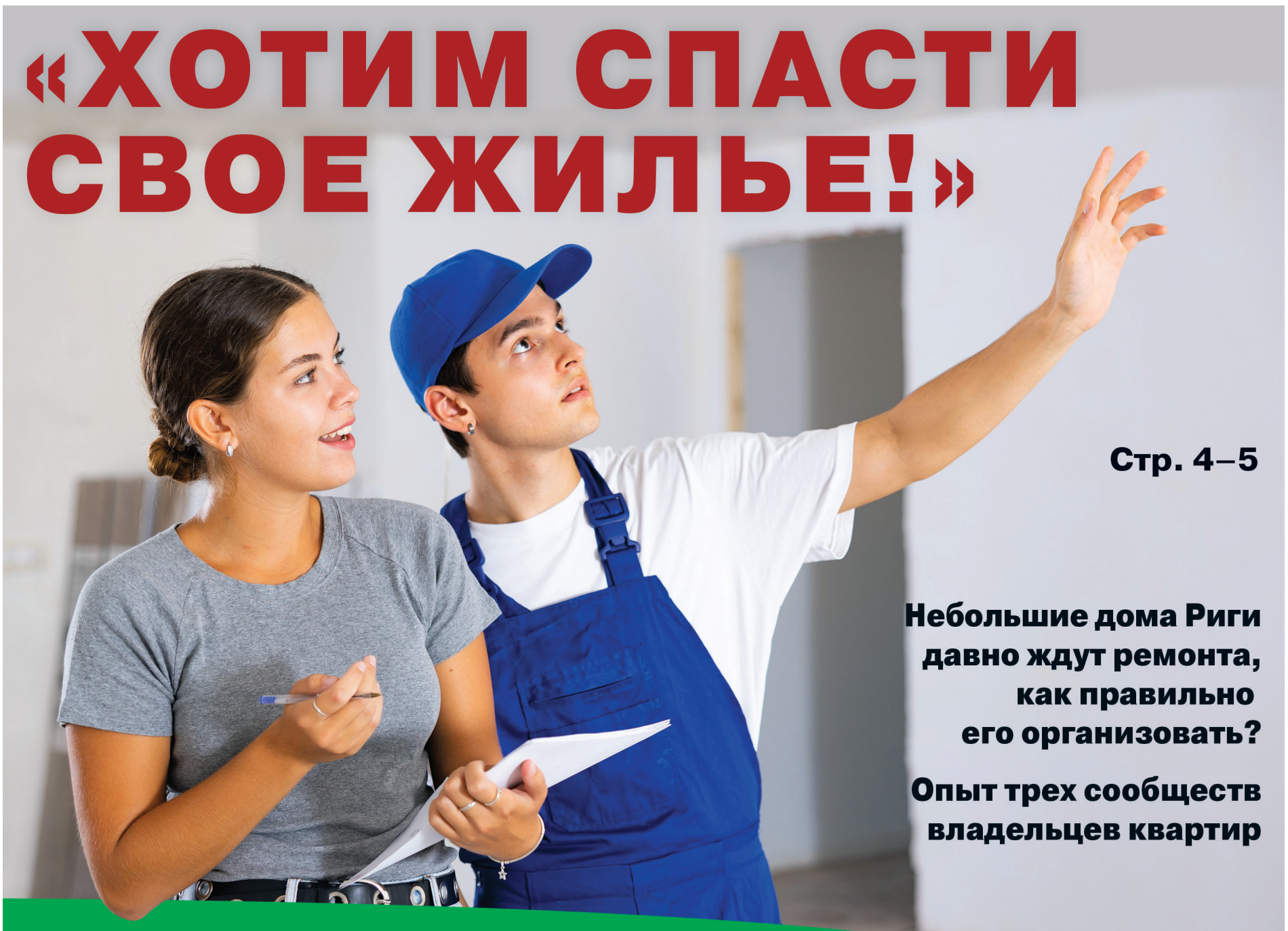
ВОЗЬМИТЕ ДЕНЬГИ

Стр. 8–9

***Altum* зарезервировал только 30% от 57 миллионов евро на реновацию многоквартирных домов**

№3 (187), март 2024 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

«ХОТИМ СПАСТИ СВОЕ ЖИЛЬЕ!»



Стр. 4–5

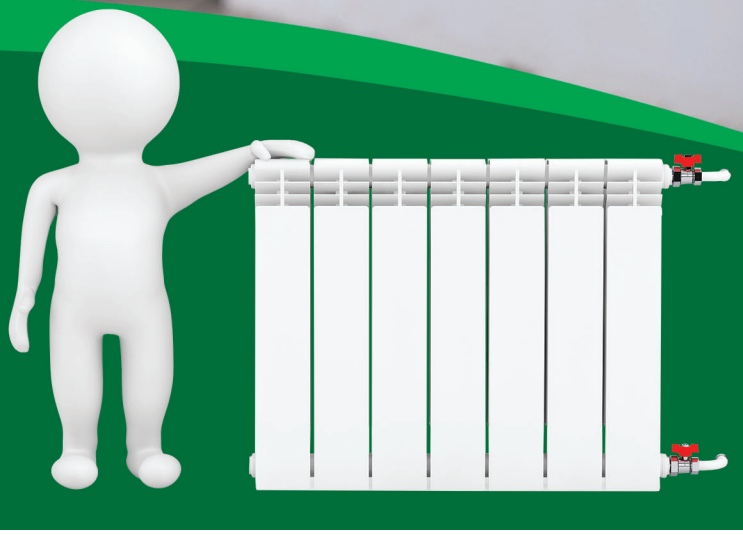
Небольшие дома Риги давно ждут ремонта, как правильно его организовать?

Опыт трех сообществ владельцев квартир

Стр. 2

КОГДА ПОНИЗЯТ ТАРИФ?

Проблема: цены на газ падают, а на теплоэнергию от *Rīgas siltums* нет



«КОГДА ПОНИЗЯТ ТАРИФ?»

Rīgas siltums пояснил, почему цена газа резко пошла вниз, а плата за отопление нет

А. ШЕВЧЕНКО

На днях жители Латвии получили квартирные счета за февраль 2024 года и вздохнули с облегчением: затраты на отопление оказались намного ниже, чем месяцем ранее. Однако февральский ценовой шок не прошел без последствий. Все больше собственников квартир интересуется, почему предприятие *Rīgas siltums* тянет с понижением тарифа на теплоэнергию.

Есть вопрос!

«Я понимаю, почему в 2022 году теплосети поднимали тариф, – пишет в социальных сетях рижанин Янис. – Ведь тогда цена на природный газ на региональном газовом хабе *TTF* в Нидерландах взлетала в отдельные периоды до 3800 долларов за 1000 кубометров. В 2023 году тоже были проблемы, стоимость газа временами поднималась до 1800 долларов. Но теперь-то цены снизились до 300 долларов за 1000 кубометров. Почему я не вижу этого в своих счетах?»

Счета на 30% ниже

На предприятии *Rīgas siltums* сообщают, что счета за отопление, полученные жителями в марте, примерно на 30% ниже февральских.

– Причина тут простая: средняя температура воздуха в феврале была +1,6 градусов, – поясняет представитель теплосетей **Яна Розе**, – тогда как в январе она держалась на отметке –4,5 градусов.

Таким образом, сокращение счетов связано с меньшим потреблением теплоэнергии, но не с понижением тарифа *Rīgas siltums*.

Напомним, что действующий тариф (87,57 EUR/MWh плюс НДС) вступил в силу 1 октября 2023 года, то есть в то время, когда не было полной уверенности в стабильности газовых цен.

Более того, уже известен новый тариф *Rīgas siltums*, который вступит в силу с 1 июня 2024 года. Он будет всего на 0,06% ниже действующего (87,52 EUR/MWh плюс НДС). Таким образом, резкое падение цен на газ фактически не повлияло на тариф *Rīgas siltums*.

Теплосети не торопятся

Вопрос, почему *Rīgas siltums* не торопится понижать тариф на теплоэнергию, возник не только у владельцев и нанимателей квартир. Он возник также у депутатов Рижской думы.

Политики пригласили председателя правления *Rīgas siltums* **Илварса Петерсонса** на заседание Комитета по делам жилья и окружающей среды, желая услышать объяснение ходящего.

Петерсонс сообщил, что тариф на теплоэнергию в Риге во многом зависит вовсе не от *Rīgas siltums*. Гораздо сильнее на него влияет предприятие *Latvenergo*, которое в отопительный сезон продает столице большую часть необходимого ей тепла.

Эту теплоэнергию *Latvenergo* получает в процессе когенерации на ТЭЦ-1 и ТЭЦ-2. Другими словами, тепло в наших батареях является побочным продуктом производства электроэнергии с использованием природного газа.

Что входит в тариф *Rīgas siltums*?

Сегодня затраты на теплоэнергию в Риге включают в себя шесть основных позиций:

- Стоимость топлива (для производства теплоэнергии в собственных ТЦ *Rīgas siltums*) = 17,2%;
- Стоимость закупки готовой теплоэнергии у *Latvenergo* и других независимых производителей = 62,1%;
- Зарплата = 7,2%;
- Амортизация = 4,6%;
- Ремонт и содержание = 2,9%;
- Прочие расходы = 6%.

– Поскольку самым большим поставщиком готовой теплоэнергии является *Latvenergo*, то выходит, что тон задают именно их цены, – признал Петерсонс.

А выгодна ли щепа?

Что касается *Rīgas siltums*, то предприятие придерживается заданного ему «зеленого» курса, то есть максимально переводит производство собственной теплоэнергии с природного газа иа биотопливо – щепу.

Сейчас баланс топлива в теплоцентралях *Rīgas siltums* составляет примерно 50 на 50. Переход на щепу был однозначно выгоден для горожан, когда газ стоил по 1000–2000 долларов за 1000 кубометров. Насколько это выгодно сейчас – вопрос открытый.

– Мы закупаем щепу на бирже у десятков независимых поставщиков, – рассказал член правления *Rīgas siltums* **Угис Осис**. – Обходится она нам в 24-26 EUR/MWh. Я говорил с другими производителями теплоэнергии. Они утверждают, что эта цена – фактически самая низкая из всех, что доступны на рынке сегодня.

Цена на щепу примерно соответствует биржевой цене на газ (1 MWh примерно 100 м³ сжигаемого газа, то есть стоит 28–30 евро). Однако в «позеленевший» тариф *Rīgas siltums* приходится включить все расходы на переоборудование старых котельных под щепу и строительство новых.

Платим по ценам прошлого года?

Итак, *Rīgas siltums* не может повлиять на своих партнеров из *Latvenergo* и добиться от них понижения цен на готовую теплоэнергию. Однако кажется, что предприятию ничего не стоило бы понизить тариф за счет падения себестоимости производства теплоэнергии в собственных ТЦ.

Так почему же тариф на теплоэнергию для конечного потребителя все-таки не понижается?

– Закон позволяет нам пересматривать тариф в определенных границах, если сильно меняется цена на топливо или уже готовую теплоэнергию, – признал Илварс Петерсонс. – Но мы считаем, что плавающий тариф не способствует платежной дисциплине клиентов. Так что наш принцип: держать тариф максимально низким, но при этом постоянным.

– Но ведь жители при этом переплачивают.

– Нет, не переплачивают. Если завтра мы совершим особо выгодную закупку щепы или газа, то учтем экономию при следующем пересмотре тарифа. Эта экономия будет влиять на тариф в течение двух лет.

– Сейчас газ дешевеет, а у вас уже зафиксирован тариф, который будет действовать с 1 июня. Почему на него не влияет падение стоимости газа?

– Начну с того, что во время энергетического кризиса у нас сложилась уникальная ситуация. Газ пришлось покупать на условиях авансовой оплаты, чего никогда в жизни не было. Это значит, нам пришлось брать внушительные кредиты и искать дополнительные источники заработка, чтобы погасить миллионные банковские займы вместе с процентами.

Наученные горьким опытом, теперь мы закупаем газ на весь сезон вперед. Согласитесь, мы не можем допустить ситуацию, чтобы Рига зимой осталась без газа, а значит, и без отопления. С этой целью мы покупаем газ у авторитетных больших игроков, для которые важна репутация, которые не могут себе позволить не поставить уже законтрактованное топливо.

– Из этого следует, что сейчас мы потребляем газ, который *Rīgas siltums* закупил во второй половине 2023 года по действовавшим тогда ценам. Можете ли вы добиваться от поставщиков пересмотра цены на газ, если она падает на бирже?

– Мы считаем, что в столице важен конкурентноспособный и стабильный тариф, – туманно ответил представитель *Rīgas siltums*. – Закупка газа на весь сезон позволяет это обеспечить. Люди должны быть уверены, что поставки центральной теплоэнергии им гарантированы.

А дальше сами!

При этом *Rīgas siltums* не теряет оптимизма и даже указывает альтернативные пути для снижения отопительных тарифов. Одним из решений может стать увеличение числа рижан, которые пользуются централизованным отоплением.

– В Западной Европе около 90% жилищ подключены к централизованной теплоэнергии, у нас же – около 76%, так что у нас есть перспективы роста, – считает Петерсонс. – Чем больше в Риге будет активных пользователей централизованным отоплением, тем меньше будут расходы на содержание системы в расчете на условного пользователя.

В свою очередь, Угис Осис напомнил, что *Rīgas siltums* отвечает только за поставку теплоэнергии до ввода в дом. За дальнейшее качество отопления, а также за счета за него ответственность несет или хозяин дома, или его управляющий.

– Многие рижане после получения счетов за январь спрашивали у нас, почему в одном доме плата за отопление составляет 1,5 евро за квадратный метр жилплощади, а в другом может превышать 3 евро, – говорит Осис.

– Почему же это так?

– Напомню, что в 1998 году в Риге была начата кампания с целью в течение трех лет установить во всех домах общедомовые счетчики теплоэнергии. С того времени потребление тепла для каждого дома учитывает индивидуальный счетчик. Условно, мы знаем цену одной единицы «товара» – то есть одного мегаватт-часа теплоэнергии, и знаем, сколько таких единиц в течение месяца потребил конкретный дом. Больше вопросов к поставщику быть не должно.

ПОЙДУ ПО ЛАСТАДИЯС, СВЕРНУ НА ЛАТГАЛЕС...

Восемь улиц Риги получили новые названия: что важно знать их жителям?

В феврале Рижская дума утвердила смену названий сразу нескольких улиц столицы. Жители хотят знать, когда вступят в силу новые названия и какие документы в связи с этим придется заменить.

Какие именно улицы были переименованы?

Всего было переименовано восемь улиц, однако в результате столица получит девять новых топонимов. Ведь бывшую улицу Маскавас решено разделить на две части.

Вот новые названия улиц:

- ул. Маскавас в отрезке от ул. 13 января до ул. Лачплеша – ул. Ластадияс,
- ул. Маскавас – ул. Латгалес,
- ул. Латгалес – ул. Яниса Клидзейса,
- ул. Пушкина – ул. Карлиса Миленбаха,
- ул. Тургенева – ул. Вильгельма Пурвитиса,
- ул. Лермонтова – ул. Вилиса Плудониса,
- ул. Гоголя – ул. Эмилии Беньямин,
- ул. Ломоносова – ул. Валерии Сейле,
- ул. Типографияс – ул. Августа Спариньша.

Когда новые названия вступят в силу?

Рижское самоуправление уже подало информацию в Государственный регистр адресов. Новые названия улиц юридически зарегистрированы, следовательно, при отправке писем, оповещений, посылок и т.п. уже можно использовать их новые названия.

Мое место жительства задекларировано на ул. Маскавас. Нужно ли мне обращаться в Управление по делам гражданства и миграции или в самоуправление, чтобы в связи со сменой названия улицы там поменяли мой адрес декларирования?

Нет, государство и местные власти пользуются электронными базами данных. В данном случае их главным источником информации будет Государственный адресный регистр. Информация о месте вашего декларирования будет изменена автоматически, такая же автоматическая замена ждет юридические адреса фирм и предприятий.

В моем договоре с работодателем указан мой адрес декларирования на улице Пушкина. В связи с изменением названия улицы нужно ли мне вносить изменения в договор?

Возможно, это потребуется. Придется внести изменения как в договора, которые вы имеете с другими лицами, так и в различные разрешения (например, на парковку) и проч.

Ко мне должны были приехать гости. Я сообщил, что проживаю на улице Эмилии Беньямин. Но гости долго не могли найти мой адрес, поскольку навигатор и приложение *Google maps* все еще используют старый адрес – улица Гоголя. Как долго будут длиться эти разночтения?

Негосударственные регистры и держатели информативных карт перенимают новые адреса постепенно. Например, Рижская дума уже отправила свое решение о переименовании улиц в *SIA Jāņa sēta*. Издательство внесет эти изменения в свои печатные карты и в электронную карту ***www.balticmap.eu***. В свою очередь, такой огромный ресурс, как *Google* внесет изменения в свои карты только после того, как об этой необходимости ему сообщат внешние пользователи, в том числе сами жители.

Наш дом расположен на улице Маскавас, в нем создано общество собственников. В названии этого общества указано как старое название улицы, так и номер нашего дома. Нужно ли менять название общества в Регистре предприятий?

Это зависит от желания членов общества, в принципе, никто их к этому не принуждает. Ведь с заменой названия общества придется менять и отдельные документы, что может повлечь за собой большую волокиту.

Пока все странно: в документах я должен указывать новое название своей улицы – улица Ластадияс, а на доме по-прежнему висит табличка с названием улицы Маскавас. Когда начнут появляться новые таблички?

В решении Рижской думы сказано, что замена табличек с названием улицы и нумерацией домов должна быть произведена в течение трех месяцев, то есть до 21 мая. Изготовлением этих табличек займется Управление благоустройства территории Центральной администрации Рижской думы.

Я – управляющий большим домом по бывшей ул. Тургенева. Жители спрашивают, должны ли они платить за новые таблички на доме и сколько это будет стоить.

Новые таблички для домов будут изготовлены бесплатно. Однако управляющий или собственник дома должен сам их установить.

А где получить новую табличку?

Порядок выдачи адресных табличек домоуправам и собственникам зданий еще не утвержден. Рижская дума сообщит о нем чуть позже.

Названия улиц Рижская дума поменяла, а будут ли изменены названия остановок общественного транспорта?

Действительно, сейчас предприятие *Rīgas satiksme* определяет остановки, название которых требуется поменять. После того, как комитет по делам сообщения и транспорта Рижской думы утвердит новые названия, *Rīgas satiksme* установит новые знаки с названиями остановок и внесет изменение в объявления остановок в салонах общественного транспорта. Скорее всего, предприятие справится с этой задачей уже до конца марта.

А не слишком ли дорогое удовольствие – смена названий улиц? Как налогоплательщик я хочу знать, сколько за это заплатит самоуправление.

Предварительно подсчитано, что новые адресные таблички будут стоить Рижской думе около 80 000 евро. Точная сумма станет известна после окончания закупочного конкурса. В

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS
www.rna.lv
Оказываем услуги по обслуживанию и управлению жилыми домами!
Ждем всех, кто хочет получить выгодные предложения и тарифы!
Рига, ул. Гоголя, 5, телефон 67893079, info@rna.lv

Радиаторы "KERMI"
Германия
скидка 25% от цены в магазине!
Проектирование, доставка, подключение, гарантия
SIA SANREMS
Счётчики воды, тепловые счётчики
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 *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, 2б**
  - **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 18 апреля

Делаем Вместе!
Газета «Делаем вместе!»
Издатель: SIA «EGO projekts»
Рег. номер: 000703294
Телефон: 29172377
http://www.vmeste.lv
Э-почта: info@kopaa.lv
Rīga, Gogoļa iela 5, LV– 1011
Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusala»
Тираж: 20 000

ВЫБОР ДЛЯ НЕБОЛЬШОГО ДОМА

Участвовать в государственной программе реновации или ремонтировать дом по частям? Расчет на реальных примерах

Марина МАТРОНИНА

В рамках действующей программы по поддержке утепления в Латвии планируется реновировать около 120 многоквартирных зданий. Жители по-прежнему имеют право на государственное софинансирование утепления, которое по условиям программы *Altum* достигает 49% от относимых к реновации строительных работ без учета налога на добавленную стоимость.

Что изменилось в программе утепления?

– Нынешняя программа государственной поддержки утепления значительно отличается от той программы, которая действовала до 2023 года, – предупреждает **Александр Саковский**, доктор экономических наук, директор по развитию обслуживающей компании *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – Теперь государственный грант не покрывает такие ремонтные работы, которые напрямую не относятся к улучшению энергоэффективности вашего дома. По нашим расчетам, он будет покрывать около 40% от стоимости необходимых дому работ, тогда как раньше жители могли получить поддержку в размере до 50%. Также грант не включает в себя налог на добавленную стоимость.

Александр Саковский, директор по развитию обслуживающей компании Rīgas namu apsaimniekotājs

Еще один важный момент: если раньше финансовое учреждение *Altum* выплачивало грант уже по ходу утеплительных работ в доме, то теперь деньги будут выделены только после того, как дом реновирован и работы приняты *Altum*, предупреждает Александр Саковский.

– Это значит, что владельцам квартир сначала придется взять заем на полную стоимость ремонта и утепления дома, – подчеркивает эксперт. – Зато после реновации дома грант *Altum* будет сразу направлен на погашение большой части кредита.

Программа по-прежнему выгодна

Несмотря на изменения, участие в государственной программе реновации по-прежнему для домов выгодно. Спрос на средства *Altum* достаточно велик, на данный момент зарезервировано уже более 31% от доступного финансирования. Учреждение продолжает принимать заявки, а дома продолжают готовиться к их подаче.

В то же время в Латвии немало жителей сомневается в целесообразности реновации жилья: «Зачем сразу вкладывать столько денег в ремонт дома, да еще залезать в кредит? Окупятся ли вообще эти большие вложения?»

Особенно озабочены этим вопросом жители небольших домов. С одной стороны, чем меньше дом, тем больше при организации реновации финансовая нагрузка на владельцев квартир. С другой стороны, такие дома давно просят ремонта, а некоторые уже пришли в аварийное состояние.

Жителям обещали почти новый дом

– Какой выбор будет правильным для жителей маленьких домов?

– Приведу в пример дом под обслуживанием *Rīgas namu apsaimniekotājs* по улице Лемешу, 2а, – отвечает Александр Саковский. – Двухэтажный деревянный дом построен в 1953 году, его жилая площадь невелика – всего 401 квадратный метр, в доме восемь квартир.

К 2020 году жители дома серьезно задумались о реновации. По их поручению домоуправление заказало проект утеплительных работ, в который включили все необходимые для спасения дома работы: утепление фасада, замену крыши, утепление чердака, утепление оконных и дверных проемов, а также фундамента (с его укреплением) и цоколя.

– Замена окон была предусмотрена по необходимости, ведь многие жители уже сами поставили в квартирах новые пластиковые окна, – уточняет Саковский.

Зато в доме должна была появиться регулируемая вентиляционная система в подвале, планировалась замена окон на чердаке и в подвале, замена входных дверей, замена дверей в тамбуре. Кроме того, жители хотели провести косметический ремонт лестничной клетки, замену стояков и лежаков горячего и холодного водоснабжения и канализации, чистку и ремонт вентиляционных шахт, восстановление ливневой канализации.

Игорь Трубко, глава совета Rīgas namu apsaimniekotājs

У страха глаза велики

Но эта история закончилась не так позитивно, как хотелось бы домоуправлению и самим жителям.

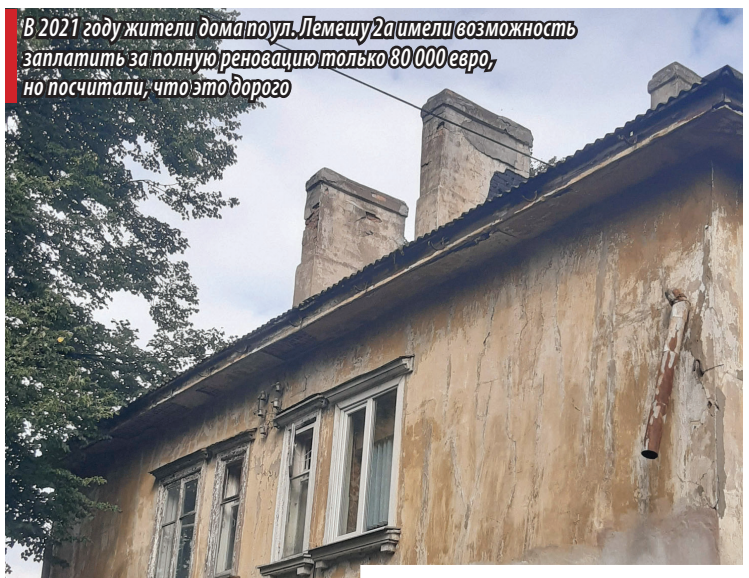
– В июле 2021 года смета на все упомянутые работы составила 161 000 евро, – продолжает Александр Саковский. – Жители получили бы фактически новый дом и начали бы экономить на отоплении. На данный момент затраты дома на обогрев составляют 133 kWh/m² в год. После реновации потребление теплоэнергии по этому адресу сократилось бы вдвое, до 65,6 kWh/m².

– Что же случилось далее?

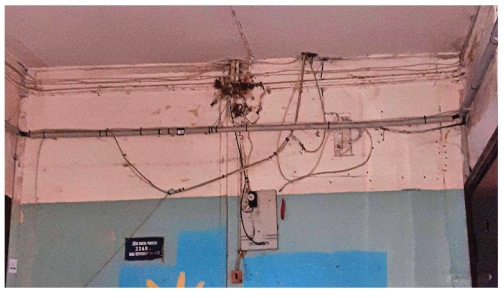
– А далее владельцы квартир посчитали смету на реновацию слишком высокой для себя даже при том условии, что примерно половину этой суммы, то есть 80 000 евро, составлял невозвратный грант *Altum*.

– Как житель, я понимаю их сомнения. Ведь каждому владельцу квартиры все равно пришлось бы заплатить за реновацию примерно 10 000 евро!

– А теперь примите во внимание плохое состояние дома. Если дом не ремонтировать, то он может стать непригодным для проживания. По прежней программе *Altum* жители могли выполнить ремонтные работы, так сказать, за половину стоимости. Теперь же владельцам квартир при-



В 2021 году жители дома по ул. Лемешу 2а имели возможность заплатить за полную реновацию только 80 000 евро, но посчитали, что это дорого



Сегодня только самые необходимые работы по ул. Института, 3 в Саласпилсе будут стоить около 120 000 евро

ходится оплачивать замену коммуникаций, ремонт конструкций по полной цене.

Цифры

В 2024 году владельцы квартир по ул. Лемешу, 2а обсуждают выполнение следующих работ:

- замена крыши стоимостью около 40 000 евро,
- замена лежака холодной воды – около 4000 евро.

Также дому требуется замена лежака горячей воды и установка системы циркуляции стоимостью более 5000 евро.

А теперь – за свой счет

Такая же характерная история произошла с небольшим домом по ул. Института, 3 в Саласпилсе. Этот красивый двухэтажный дом на 28 квартир построен в 1985 году. В январе 2021 года владельцам квартир была предложена смета на выполнение реновации по программе *Altum*.

– По решению жителей мы заказали проект и смету. Предполагалось утеплить в доме подвальные перекрытия, фасад, лоджии, цоколь и фундамент, заменить окна и входные двери, установить новую крышу с утеплением, – рассказывает Александр Саковский. – Полная стоимость работ на тот момент составляла 276 000 евро, ожидалось, что около 130 000 евро из этой суммы оплатит *Altum*.

Заключение энергоаудитора показало, что в результате утепления расходы теплоэнергии на обогрев дома сократились бы с 133 kWh/m^2 до 55 kWh/m^2 в год.

Александр Саковский говорит, что жители, увидев смету на работы, не утвердили ее на общем собрании:

– Они посчитали, что платить около 140 000 евро для дома на 28 квартир, это дорого, несмотря на будущую экономию на теплоэнергии. Однако они не учли, что в будущем вынуждены будут выполнять практически те же работы, но за свой счет.

Сумма та же, результат в пять раз скромнее

У дома по ул. Института, 3 много проблем. Ему требуется ремонт крыши, отмостки, коммуникаций, утепление хотя бы торцовых стен. По приблизительным подсчетам сейчас на ликвидацию главных проблем дома требуется около 120 тысяч евро.

– За эту сумму сейчас можно выполнить только 20% работ, которые были предусмотрены проектом полной реновации дома в 2021 году, – считает **Игорь Трубко**, глава совета *Rīgas namu apsaimniekotājs*. – К тому же частичный ремонт не поможет дому достичь экономии тепла, заявленной в отчете энергоаудитора.

Представители дома уже обратились к управляющему с просьбой выделить заем на выполнение самых важных работ. Это возможно благодаря тому, что у *Rīgas namu apsaimniekotājs* имеется кредитная линия, оформленная в *Altum*.

– Однако владельцы квартир должны вернуть краткосрочный заем за три года с высокими процентами (6%), тогда как за реновацию они расплачивались бы в течение 15 лет под низкий процент (3%), – подчеркивает Игорь Трубко. – С этой точки зрения участвовать в программе повышения энергоэффективности намного выгодней, чем выполнять работы по частям.

Перид относительной стабильности

Александр Саковский говорит, что в ближайшие годы в Латвии не ожидается такого резкого роста цен на строительные услуги, какой мы наблюдали в 2022 году:

– Мы вступили в период относительной стабильности. Если не появятся неожиданные факторы, каким, например, стала война в Украине, то расценки на реновацию жилых домов будут прогнозируемыми. Это важно для жителей, которые прямо сейчас решают, приступать ли к подготовке своих домов для участия в программе *Altum*.

Однако в отдаленной перспективе любые ремонтные работы все-таки подорожают. И тут действует принцип – «Чем раньше отремонтировал, тем большую выгоду получил».

Положительный опыт

В пример можно поставить опыт небольшого дома по ул. Миера, 21 в Саласпилсе, который решился на полную реновацию в далеком 2014 году.

Жители двухэтажного дома на шесть квартир не побоялись проголосовать за работы стоимостью 30 051 евро, хотя десять лет назад это была внушительная сумма. В то время государство выделяло поддержку жителям через Латвийское агентство инвестиций и развития *(LIAA)*.

Жители дома по ул. Миера, 21 в Саласпилсе в 2014 году получили от *LIAA* грант на сумму 14 138 евро. Возвращать эти деньги не нужно.

Сами владельцы квартир должны заплатить за реновацию 15 912 евро, срок займа составил 15 лет.

Сегодня жители продолжают выплачивать кредит, что обходится примерно в 0,40 евро на квадратный метр жилплощади ежемесячно. В 2014 году эта сумма казалась очень большой, но жители дома по ул. Миера, 21 не ошиблись. Они уже десять лет экономят теплоэнергию, дом по-прежнему в хорошем техническом состоянии, а взносы квартировладельцев на выплату кредита даже меньше, чем ежемесячная плата в накопительный фонд во многих нереновированных домах. В

Жители дома по ул. Миера, 21 в Саласпилсе приняли решение о реновации в 2014 году. Сегодня их затраты на восстановление дома выглядят совсем небольшими

ВАШ МАЛЕНЬКИЙ ДОМ В ПЛОХОМ СОСТОЯНИИ?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ ДЕНЬГИ НА ПОЛНУЮ РЕНОВАЦИЮ!

РИЖСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ

совместно с газетой «ДЕЛАЕМ ВМЕСТЕ!»

приглашает

на бесплатный семинар для владельцев квартир

Когда: **22 апреля, в 18.00**

Где: **ул. Э. Беньямин, 5, Рига (бывшая ул. Гоголя, 5), первый этаж**

Телефон для справок: **29518272**

«Я ГОТОВ БЫЛ ОБИДЕТЬСЯ!»

Рижанин описал, как добился снижения платы за электричество, даже не меняя тарифного плана: у нас инструкция на 12 простых шагов

Марина МАТРОНИНА

Для экономии на электричестве нет необходимости сидеть в темноте. Наш читатель Александр из Пурвциемса (Рига) поделился остроумным способом, который позволяет ему на совершенно законных основаниях сберегать до пяти евро в месяц.

Семья тратит 120 киловатт-часов в месяц

«Я – многолетний клиент предприятия *Latvenergo (Elektrum)*, потребляю около 120-130 киловатт-часов электроэнергии в месяц. По тарифу *Elektrum Ekonomiskais* это обходится в 35-38 евро», – рассказывает Александр.

Тариф на электричество для семьи Александра не менялся уже более года и еще в марте составлял 0,199 евро за киловатт-час с НДС.

«Однако мой коллега недавно перешел на тариф *Elektrum Ekonomiskais* и стал получать услугу намного дешевле, по 0,134 евро за киловатт-час, – продолжает мужчина. – Я заинтересовался, почему так. В *Elektrum* мне пояснили, что новых клиентов действительно подключают по актуальной цене, а для старых тариф пересматривают не чаще двух раз в год, да и то не обязательно».

Хотел перейти к другому поставщику

Александр готов был обидеться на *Elektrum* и даже перейти к другому поставщику. Но неожиданно на сайте ***elektrum.lv*** он нашел возможность законно добиться понижения тарифа:

«Я опишу вам по шагам, что для этого необходимо.

Первое. Авторизируйтесь на портал ***mans.elektrum.lv***.

Второе. В верхнем меню найдите **позицию** «Мои договора» *(Mani līgumi)*.

Третье. На открывшейся странице вы увидите информацию о том, каким планом *Elektrum* вы пользуетесь и сколько платите за один киловатт-час электроэнергии.

Четвертое. Рядом с упомянутой информацией вы увидите кнопку «Поменять продукт» *(Mainīt produktu)*, нажмите на нее.

Пятое. В открывшемся окне вы увидите ваше среднемесячное потребление энергии. Эту цифру по желанию можно поменять, после чего следует нажать кнопку «Подсчитать» *(Aprēķināt)*.

Шестое. Вам покажут планы Elektrum, которые наиболее выгодны при вашем потреблении электроэнергии. Если это новые для вас планы, лучше ознакомьтесь с их условиями, ведь в некоторых из них предусмотрена, например, дополнительная плата за досрочное расторжение договора и другие подводные камни.

Седьмое. Выберите выгодный тарифный план. Я выбрал все тот же *Elektrum Ekonomiskais*, однако уже не по старой, а по актуальной цене за киловатт-час, которая действует для новых клиентов предприятия.

Восьмое. Нажмите на кнопку «Выбрать продукт» *(Izvēlēties produktu)*.

Девятое. На этом этапе портал *Elektrum* предложит вам подписаться на дополнительные платные услуги, например, на страхование, но я решил, что мне это ни к чему. Чтобы пройти дальше, нажмите на кнопку «Продолжать без страхования» *(Turpināt bez apdrošināšanas)*.

Десятое. На этой странице вам нужно указать, хотите ли вы получать бумажный счет или заказать выровненный платеж. Я ничего такого заказывать не стал и прошел дальше, нажав кнопку «Продолжать» *(Turpināt)*.

Одиннадцатое. На открывшейся странице *Elektrum* подтвердил, что впредь готов поставлять мне электричество в рамках плана *Elektrum Ekonomiskais* по цене 0,134 евро за киловатт-час. Мне осталось только нажать кнопку «Подтвердить изменения».

Двенадцатое. На финальной странице *Elektrum* сказал мне «Спасибо» *(Paldies)* и еще раз подтвердил, что с 1 апреля я буду получать услугу по новой цене».

Есть план сэкономить 100 евро за год

Уже в следующем месяце Александр начнет сберегать по 6,5 центов на каждом киловатте электричества. В месяц это принесет семье около восьми евро экономии, в год – около 100 евро.

От редакции заметим, что Александр выбрал остроумный способ снижения платы за электроэнергию. Однако перед повторением его опыта каждый пользователь должен внимательно ознакомиться с условиями тарифного плана, по которому он получает электричество сейчас. По фиксированным срочным тарифным планам поставщик действительно может применять к пользователю дополнительную плату за расторжение договора.

В свою очередь, пользователи бессрочных тарифных планов, основным из которых как раз является *Elektrum Ekonomiskais*, могут менять план хоть каждый месяц. **В**

«ПОЧЕМУ Я ПЛАЧУ ЗА ЗЕМЛЮ ДВАЖДЫ?»

«У нас в Иманте кооперативный дом на пять подъездов. Полтора подъезда находятся на хозяйской земле, а остальные – на земле Рижской думы. Мой подъезд находится как раз на земле самоуправления. В 2016 году я даже заключил договор с Рижской думой об аренде этой земли на 99 лет. Получается, что я плачу за аренду земли дважды, думе и хозяину частной земли. А сейчас руководство нашего кооператива проводит опрос о выкупе хозяйской земли. Правильно ли делает кооператив, когда просит жителей моего подъезда участвовать в выкупе?» пишет Александр.

Уважаемый Александр, вы задали очень важный вопрос, который интересует жителей многих больших домов.

Однако ответ на этот вопрос может вам не понравиться. Дело в том, что любой многоквартирный дом является общей собственностью владельцев квартир.

Что это значит на практике? Лишь то, что за ремонт крыши, прохудившейся над первым подъездом, платят жители не только этой лестничной клетки, а и все собственники квартир данного дома.

Такая же история происходит с землей. Если дом частично, пусть даже одним подъездом, стоит на земле Рижской думы, то договор на аренду этой земли должны заключить владельцы квартир во всех подъездах. А если один или несколько подъездов дома стоят на хозяйской земле, то плату за нее будут вносить в том числе и жители тех подъездов, которые на хозяйской земле не стоят.

Однако посмотрите на ситуацию позитивно. Если владельцы квартир вашего дома проголосуют за выкуп хозяйской земли, то идеальные доли участка войдут в состав вашей квартирной собственности. Вам больше не придется платить за пользование чужой землей, а рыночная стоимость вашей квартиры однозначно возрастет. **В**

НЕЧЕСТНЫЙ ПОСТУПОК ПРИ ПРОДАЖЕ КВАРТИРЫ

«Я попала в большие неприятности, помогите разобраться, – пишет Марите. – Купила в Риге квартиру, при оформлении договора мы с бывшим владельцем зафиксировали реальные показания счетчиков воды. Когда пришло время подавать показания счетчиков в домоуправление, я их честно указала и отправила управляющему акт сверки, заключенный с прежним хозяином (по этому акту тот отвечает за оплату коммунальных услуг до дня продажи квартиры).

Но выяснилось, что владелец квартиры месяцами неправильно сдавал показания счетчиков, накопил долг в 60 кубометров воды. Теперь домоуправление требует, чтобы эту воду оплатила я, хотя по акту сверки видно, что после покупки квартиры я потратила всего два кубометра воды.

Как добиться того, чтобы домоуправление справедливо разделило счет за воду между мной и старым квартировладельцем?»

Отвечает юрист **Виктор Куриньш**:

– К сожалению, домоуправление поступает юридически правильно. Акт сверки показаний счетчиков воды, заключенный между старым и новым владельцами квартиры, не является обязующим для домоуправления.

Марите допустила ошибку, когда при покупке квартиры не ознакомилась с показаниями счетчиков воды, которые имелись у домоуправления. Например, для клиентов *Rīgas nami pārvaldnieks* эти данные доступны на портале ***e-parvaldnieks.lv***. Советую потенциальным покупателям квартиры всегда проверять, не отличаются ли данные домоуправления от реальных показаний счетчиков. Ведь старый владелец жилья может задолжать за сотни кубометров воды.

Что делать Марите? Придется оплатить дополнительный счет за воду. Далее можно обратиться к продавцу квартиры с требованием возместить ущерб добровольно или через суд. **В**

НЕ ЖДИТЕ **ШТРАФА**

Годовой отчет для обществ собственников квартир: как правильно его составить в 2024 году?

Илона МИЛЛЕР

В Латвии созданы сотни обществ собственников квартир. Одни самостоятельно управляют своими домами, цель других – от лица жителей контролировать работу нанятого управляющегося. Но независимо от того, с какими намерениями создано общество собственников квартир в вашем доме, весной 2024 года оно столкнется с новыми вызовами.

Таиса Штале, руководитель домоуправления Rīgas nami apsaimniekotājs

С 2024 года общества собственников квартир должны сдавать в Службу госдоходов (СГД) более углубленный годовой отчет. Подготовить полный пакет документов необходимо в том числе обществам, которые не ведут финансовую деятельность. Подробнее об этом рассказала лицензированный бухгалтер **Таисия Штале**, руководитель обслуживающей организации *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

Когда без общества не обойтись?

– Под обслуживанием *Rīgas namu apsaimniekotājs* имеется около 60 домов, в которых созданы общества собственников, – рассказывает Таисия Штале. – В отдельных домах без организации общества было не обойтись, поскольку это – обязательное условие для участия в государственной программе реновации. Общества требуются и в тех домах, которые выполняют ремонтные работы с привлечением софинансирования Рижской думы.

В отдельных домах общества не ведут финансовой деятельности, то есть не получают и не выплачивают денег. В других домах, напротив, все квартирные платежи жителей поступают не на счет домоуправления, а на счет самого общества. После этого правление общества отправляет деньги поставщикам услуг, управляющему и само контролирует накопительный фонд.

Не забывайте про «нулевой» отчет!

– Но с 2024 года вступили в силу поправки к Закону об обществах и объединениях, согласно которым любое общество теперь должно сдавать в СГД довольно сложный годовой отчет о своей деятельности, – говорит Таисия Штале.

– Должно ли общество сдавать такой углубленный отчет, если годами не ведет финансовую деятельность?

– От такого общества налоговая служба ждет нулевой отчет, однако заполняется он по тем же принципам, что и отчет для общества, ведущего финансовую деятельность.

– Кто может подготовить такой отчет?

– С 2024 года подготовить отчет по-прежнему может бухгалтер, принятый обществом собственников квартир в штат. Такому штатному бухгалтеру не требуется лицензии. Однако в случае, если своего бухгалтера у общества нет, подготовку отчета оно может доверить лишь лицензированному постороннему бухгалтеру.

Лицензии на такую деятельность получили более 3000 латвийских бухгалтеров. Процесс лицензирования довольно сложен.

Для получения лицензии бухгалтер должен застраховать свою гражданско-правовую ответственность. Плюс в том, что страховая компания покроет клиенту ущерб, нанесенный ошибкой или небрежностью бухгалтера. Минус же в том, что лицензированные бухгалтера повышают цены на свои услуги, стремясь оправдать собственные вложения в получение лицензии.

А справимся ли мы своими силами?

– Можно ли доверить составление отчета бухгалтеру, который живет в нашем доме и является членом общества?

– Теоретически – да. Но надо понимать, что требования к составлению отчета в последнее время менялись. Если ваш сосед-бухгалтер давно вышел на пенсию, он может и не справиться с составлением отчета по новому образцу.

– А лицензированному бухгалтеру это точно под силу?

– Да. Но важно выбирать бухгалтера не только с лицензией, а и с опытом работы именно в сфере управления и обслуживания недвижимости. В нашем деле очень много нюансов, в которые трудно вникнуть бухгалтеру, который, например, всю жизнь занимался исчислением заработной платы.

Штраф до 2000 евро

– Срок подачи годовых отчетов истекает 31 марта. Что будет с обществами собственнников квартир, которые не успеют?

– Как правило, СГД дает предприятием месяц, чтобы все-таки подготовить отчет. Если общество не справится за этот период, его ждет штраф в размере до 2000 евро.

– Какие дома могут столкнуться с особыми сложностями в составлении годового отчета?

– Действительно, если дом идет на реновацию, то вся бухгалтерия для общества собственников квартир еще больше усложняется, поскольку должна соответствовать европейским требованиям для получения гранта *Altum*.

Добровольцев тоже посчитают

– О каких еще нюансах заполнения годового отчета нельзя забывать?

– Если в обществе собственников квартир нет принятых работников, то в СГД нужно сдать отдельный отчет о добровольных работниках (не получающих возмещения). Это важное приложение к годовому отчету.

Еще одно приложение к годовому отчету – отчет об остатке накопительных средств. В нем необходимо указать, сколько средств обществом было собрано, сколько потрачено, сколько осталось.

– Как правильно выбрать лицензированного бухгалтера?

– Наличие лицензии и страхования гражданско-правовой ответственности уже подтверждает достаточную квалификацию такого специалиста. Но помните, что общество собственников квартир должно заключить договор с лицензированным бухгалтером и выдать ему доверенность от лица правления (на сдачу отчета в СГД и другие действия, если они требуются).

Надо поспешить

– Срок сдачи годовых отчетов подходит к завершению. Как быстро лицензированный бухгалтер может составить и подать такой отчет?

– Подготовка отчета занимает в среднем несколько дней. Но это не значит, что отчет можно будет сразу подать в СГД. Устав отдельных обществ предусматривает утверждение годового отчета на общем собрании собственников. Напомню, что на созыв такого собрания требуется не менее двух недель.

– Вы сами сдаете годовые отчеты и ведете прочую финансовую документацию для домов под обслуживанием *Rīgas namu apsaimniekotājs*, в которых имеются общества собственников квартир?

– Да, это так. Но изменения в нормативных актах ведут к тому, что административные затраты домоуправления при обслуживании домов с обществом растут, и с этим также надо считаться.

Вам нужен ревизор!

– Какие еще новые требования к обществам собственников квартир выдвигает государство?

– Теперь Регистр предприятий требует, чтобы в обществе собственников квартир была избрана ревизионная комиссия, члены которой не входят в правление общества и контролируют его работу со стороны. Это требование нужно выполнить при регистрации общества.

Общество или старший по дому – что лучше?

– Есть ли смысл создавать общество собственников квартир в случае, если оно не планирует вести финансовую деятельность?

– Как уже говорилось, это имеет смысл в том случае, если владельцы квартир решили претендовать на государственное или муниципальное софинансирование на ремонтно-восстановительные работы.

В большинстве других случаев для контроля работы домоуправления жителям достаточно выбрать старшего по дому или сразу нескольких уполномоченных лиц, определив объем их полномочий на общем собрании собственников квартир.

Такие уполномоченные лица обеспечивают связь жителей с домоуправлением и, как правило, могут принимать самостоятельные решения по организации ремонтных работ на небольшие суммы (например, до 5000 евро).

Функции общества собственников квартир и функции уполномоченного лица в домах, где общество не ведет финансовую деятельность, фактически не отличаются.

– Однако при наличии в доме уполномоченного лица годовой отчет в СГД сдавать не надо?

– Именно так. В

Важно!

20 марта 2024 года вступили в силу поправки к Закону об обществах и объединениях.

- Как создать общество собственников квартир в своем доме?
- Кто может вступить в общество и за что человека могут из него исключить?
- Каков порядок созыва общего собрания членов общества?
- Какие решения имеет право принимать общество?
- Как оспорить решение общества, если оно принято в обход устава и закона?
- Как поменять нерадивого председателя правления общества или все правление разом?

Важнейшее из новой редакции Закона о товариществах читайте на стр. 10–11.

НАШ ВЫБОР – ЖИТЬ **ТЕПЛЕЕ!**

В новой программе предусмотрено финансирование на поддержку реновации примерно 170 многоквартирных домов, треть этой суммы уже зарезервирована

Лиене ВАРГА

В декабре 2022 года в Латвии открылась новая программа господдержки повышения энергоэффективности многоквартирных домов. Оплачивается она из Фонда восстановления Евросоюза, финансирование программы составляет 57,2 миллиона евро. Как получить деньги на утепление многоквартирного дома в период до 2026 года? Объясняют эксперты!

Программу поддержки реновации жилого фонда Латвии реализует финансовое учреждение *Altum*.

Нынешнего финансирования должно хватить на повышение энергоэффективности примерно 170 многоквартирных домов и для перехода на возобновляемые источники энергии.

В проекте может участвовать дом, в котором можно достичь не менее 30% экономии первичной энергии. На каждые 5000 евро относимых расходов должна быть достигнута экономия первичной энергии в размере одного мегаватт-часа (МВтч) в год.

По действующей программе жители могут получить от государства грант в размере 49% от общей приемлемой стоимости проекта энергоэффективности без учета налога на добавленную стоимость (НДС).

Важно знать, что для получения государственного финансирования дому сначала нужно обратиться за банковским кредитом, а в случае отказа банка – за кредитом Altum. Банковский кредит должен быть не меньше, чем сумма запланированной государственной помощи (правильно ее называть скидкой на капитал). При этом для оформления банковского кредита дом может получить гарантию *Altum*.

Государство выплатит дому скидку на капитал только после завершения реновации в многоквартирном доме.

При этом проект нужно реализовать до 31 марта 2026 года, к этому же дню следует подать всю итоговую документацию в *Altum*.

Государство готово финансировать также и подготовку технической документации для реновации дома, размер гранта – до 49% от относимых к проекту затрат (не более 10 000 евро).

«С чего начать?»

Специалисты *Altum* подготовили ответы на частые вопросы владельцев квартир.

Если жильцы решили утеплить дом, с чего начать?

Жильцам необходимо договориться и общим решением выбрать уполномоченное лицо, которое будет реализовывать проект. Уполномоченным лицом может быть, например, управляющий или жилищное товарищество.

Можем ли мы выбрать физическое лицо, которое будет подавать от лица дома все заявки на получение капитальной скидки (это официальное название поддержки *Altum* – *ред.*) и другие заявки в рамках программы?

Нет, уполномоченным лицом, подающим от дома все заявки в рамках программы, может стать только юридическое лицо (в заявлении можно будет указать контактное лицо – физическое лицо). Заявление на участие в программе может подписать человек - представитель юридического лица, уполномоченного собственниками квартир (сотрудник предприятия, привлеченный со стороны руководитель проекта, и т. д.).

Доверьте работы руководителю проекта!

Может ли товарищество собственников квартир не заниматься всеми тонкостями реновации самостоятельно, а привлечь для этого руководителя проекта?

Да, уполномоченное собственниками квартир лицо может нанять для реализации проекта руководителя проекта, отобрав его согласно нормативным требованиям. При этом затраты на руководство проектом не могут превышать 3% от общей суммы относимых к проекту затрат.

Как в таком случае оформляется доверенность от лица дома?

Доверенность оформляют жильцы, приняв на этот счет общее решение в соответствии с Законом о квартирной собственности, то есть организовав опрос или общее собрание.

Решения на первом заседании

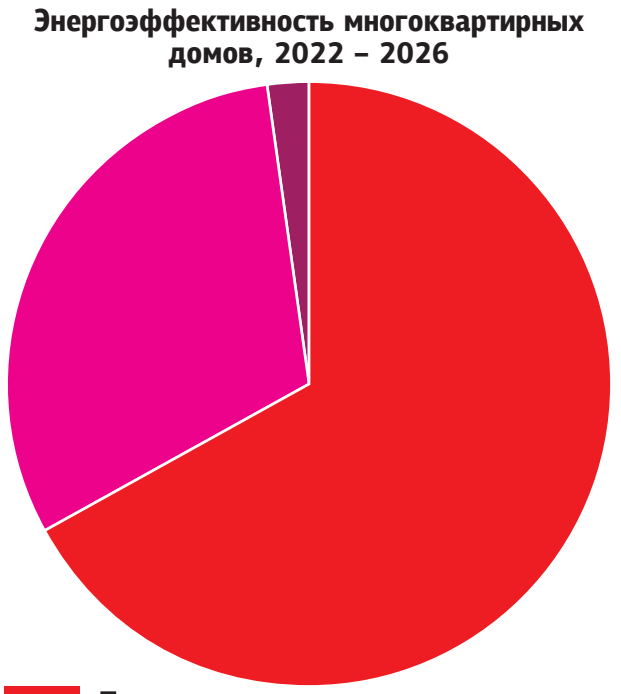
Проектирование реновации и все будущие работы мы хотим доверить одной компании. Какие решения следует принять на первом опросе или общем собрании собственников квартир?

Образец опроса/протокола общего собрания опубликован на сайте *Altum*. При голосовании собственников квартир надо предусмотреть пункт, согласно которому жители уполномочат своего представителя отобрать коммерсанта, который как разработает техническую документацию, так и произведет все нужные дому строительные работы.

Обязательно ли при первом письменном голосовании собственников квартир прикладывать к анкете проект общего решения?

То, в каком порядке жители принимают общие решения, регулируется Законом о квартирной собственности. По сути, проект общего решения – это и есть анкета, которую организаторы опроса рассылают собственникам квартир. Далее организатор составляет протокол опроса. Как в опросной анкете, так и в протоколе голосования должны быть отражены все вопросы, по которым собственники квартир принимают общее решение.

С каким соотношением голосов собственники квартир принимают решение об участии в программе реновации с привлечением государственного софинансирования?



Это определяется Законом о квартирной собственности. В законе указано, что решение является принятым, если «за» проголосовали 50% собственников квартир плюс один голос (или 100% собственников квартир, если дом не разделен на квартирные собственности).

Если в доме имеется магазин

Если одним из собственников в доме является лицо, осуществляющее хозяйственную деятельность, это как-то ограничивает его участие в программе?

Для субъектов хозяйственной деятельности поддержка в рамках проекта предоставляется в соответствии с Регулой Еврокомиссии № 18 от декабря 2013 года о применении статей 107 и 108 Договора о функционировании Европейского Союза к поддержке *de minimis*, а также в соответствии с нормативными актами о порядке учета и предоставления минимальной поддержки. Соответственно, в этой ситуации ограничением станет доступный такому лицу лимит помощи *de minimis*. Это важно для предоставления дому гарантии, кредита *Altum* и скидки на капитал.

Есть ли при участии в программе ограничения на то, какая площадь общих помещений в доме может принадлежать одному собственнику?

Ограничений нет, но при принятии решения сообщества собственников квартир следует учитывать, что у владельца, которому принадлежит больше половины квартир в конкретном доме, на общем собрании имеется не более 50% голосов. Это определяет пункт 2 статьи 17-й Закона о квартирной собственности.

Второе дыхание

Наш жилой дом подавал заявку на участие в предыдущей программе повышения энергоэффективности многоквартирных домов, но договор о гранте так и не заключил. Можем ли мы на этот раз приложить к заявлению о резервировании скидки на капитал по новой программе старое решение общего собрания собственников?

Altum действительно примет от уполномоченного лица такую заявку на резервирование капитальной скидки. К заявке нужно приложить документ, подтверждающий полномочия уполномо-

ченного лица и включающий указание на старую программу повышения энергоэффективности многоквартирных домов, которая регламентируется постановлениями Кабинета министров № 160. Но это допустимо только при условии, что в дальнейшем собственники квартир будут созваны на новое общее собрание. На этом втором собрании они должны будут проголосовать за участие непосредственно в новой программе повышения энергоэффективности Европейского Союза со ссылкой на правила Кабинета министров № 460 от 14.07.2022.

Собственники не согласны заменять окна

Может ли наш дом претендовать на гарантию *Altum*, а также на 49-процентную капитальную скидку, если большая половина собственников квартир в опросе выступает «за» повышение энергоэффективности здания, но только, например, 15% отвечают, что согласны с заменой окон в квартирах? Причиной может быть то, что в квартирах большинство собственников уже заменили старые окна на стеклопакеты (однокамерные, двухкамерные).

На резервирование капитальной скидки это не повлияет. Важно добиться того, чтобы в результате мероприятий по энергоэффективности дом достиг цели программы – не менее 30% первичной общей экономии энергии. *Altum* оценивает голосование собственников только по вопросам, которые напрямую влияют на реализацию проекта реновации и принятие обязательств.

Как такое голосование по окнам отобразить в протоколе?

Вы можете указать конкретные квартиры, в которых будут заменены окна. В альтернативной форме «Протокол первого общего собрания» (КМ № 460) имеется примечание – «Следует отметить, что в случае, если ремонт или реконструкция касается отдельной собственности и не затрагивает общего имущества дома или других квартир, например, замена окон, то для выполнения данных работ требуется согласие собственника квартиры».

Как доказать свои права собственности?

Можно ли подать уполномоченному лицу только копию с оригинала документа о моих правах собственности на квартиру или этот документ впоследствии будет подан в *Altum*? Можно ли этот документ предоставить только в виде выписки из регистра данных *zemesgramata.lv*?

Оригиналы документов о правах собственности на квартиру не нужно отправлять в *Altum*. Вы можете предоставить уполномоченному лицу обычную выписку из электронной базы данных, чтобы при голосовании представитель дома мог убедиться в том, что решение было принято именно собственником квартиры и потому является действительным. Всю документацию необходимо подавать на портале ***mans.altum.lv***.

Сможем ли мы добиться экономии?

Одним из условий программы является достижение не менее 30% экономии первичной энергии. В каких единицах измерения выражается экономия энергии? Какие периоды времени сравниваются?

Экономия – это разница между существующим общим потреблением энергии (в кВтч/м^2 в год или МВтч/год), которое сравнивается с запланированным потреблением после осуществления мер по повышению энергоэффективности вашего дома. Эти данные указываются в энергетическом паспорте здания и временном энергетическом сертификате, подготовленном независимым экспертом в области энергоэффективности зданий.

Для участия в программе реновации и для получения гранта дом должен доказать, что достигнет экономии 1 МВтч/год на каждые вложенные в реновацию 5000 евро. Как можно вычислить, достигнем ли мы такой экономии?

Инвестиции, рассчитанные в проекте по повышению энергоэффективности, относятся к разнице между существующим общим потреблением энергии в кВтч/м2 в год или МВтч/год и запланированным потреблением после утепления вашего дома. Требования программы описаны в правилах Кабинета министров № 460.

Что входит в стоимость технической документации?

Наши жильцы на голосовании поручили управляющему в рамках реновации подготовить от имени собственников квартир проект, предусматривающий замену окон в квартирах. Считаются ли затраты на подготовку этих документов относимыми к подготовке технической документации и можно ли получить за них государственную поддержку?

Затраты, указанные в вопросе читателя, считаются затратами на руководство проектом и не могут быть включены в стоимость технической документации проекта. Следует отметить, что расходы, понесенные до 1 февраля 2020 года, вообще не являются относимыми к проекту реновации.

«В нашем доме муниципальные квартиры…»

Может ли жилой дом, в котором большая часть муниципальных квартир, подать заявку и получить поддержку по программе поддержки энергоэффективности?

Да, это возможно. Но в таком доме тоже надо организовать голосование собственников квартир в соответствии со статьей 17 Закона о квартирной собственности. От лица владельца муниципальных квартир должен проголосовать представитель самоуправления.

Два дома по одному адресу

На одном земельном участке расположены два жилых дома. Получается, за участие в программе реновации должны голосовать сразу оба дома?

Не совсем так. Да, бывает, что на одном общем участке стоят сразу два дома или даже больше. В этом случае сообщество собственников квартир состоит из квартировладельцев, проживающих во всех этих домах. А значит, и решать все вопросы, касающиеся общей собственности, могут только жители всех этих домов сообща. Например, такое общее решение нужно для нового строительства на общей земле, но далеко не всегда оно требуется при организации реновации.

Если на земельном участке, находящемся в совместной собственности, находятся два жилых дома и мы хотим отремонтировать оба, нужно ли подавать отдельную проектную заявку на каждый многоквартирный дом?

Пунктом 27-м правил МК № 460, регламентирующих программу энергоэффективности многоквартирных домов, предусмотрено, что при наличии на земельном участке двух и более многоквартирных домов проектная заявка подается на каждый дом отдельно. Однако в случае, если предполагаемые строительные работы в одном доме затрагивают другой дом (например, оба дома имеют общие инженерные сети), необходимо подать одну проектную заявку на оба дома.

Хотелось бы понять, нужно ли подавать одну проектную заявку, если на земельном участке, находящемся в совместной собственности, есть два дома, но есть общие инженерные сети?

Да, если на земельном участке, находящемся в общей собственности, расположены два отдельных жилых дома, имеющих общие инженерные сети, то на оба дома может быть подана одна проектная заявка.

Можем ли мы подать заявку только на свой многоквартирный дом, если второй дом на общем участке в данный момент не желает участвовать в программе?

Да, отдельным домам на общем участке разрешено участвовать в программе по одному, если планируемые строительные работы не затронут другие жилые дома на участке.

Если на земельном участке, находящемся в совместной собственности, есть два жилых дома, но один из них не хочет подавать заявку на участие в программе, как правильно организовать голосование?

Законом о квартирной собственности предусмотрено, что собственники квартир имеют право без помех инициировать строительство и проводить ремонтные работы в своем доме, если они не затрагивают другие отдельные жилые дома и не изменяют идеальные доли совместной собственности. Поэтому в случае, если планируемые строительные работы не затрагивают другие жилые дома на общем земельном участке, решение об участии в программе могут принять только собственники квартир отдельного дома.

Также и с печным отоплением

Должен ли дом иметь какие-то стартовые сбережения для участия в программе реновации?

Это не является обязательным, но все-таки накопления предпочтительно иметь.

Можно ли подать заявку на участие в программе для многоквартирного жилого дома, где в каждой квартире имеется индивидуальное печное отопление?

Да, вы все равно можете принять участие в программе. Тип отопления не является ограничением.

Может ли претендовать на поддержку в рамках программы компания с юридическим статусом, владеющая 100% квартир в многоквартирном доме и занимающаяся сдачей этих квартир в аренду?

Да, за грантом может обратиться юридическое или физическое лицо, зарегистрированное в качестве субъекта хозяйственной деятельности и использующее свое недвижимое имущество (жилой дом) для осуществления этой хозяйственной деятельности. В этом случае помощь квалифицируется как поддержка коммерческой деятельности и подчиняется условиям государственной программы.

О шуме и пыли

Уточните, должен ли строительный коммерсант обеспечить принятие мер по снижению шума, пыли и выбросов загрязняющих веществ во время реновации дома? Какие документы нужно будет предоставить, чтобы доказать, что это требование выполнено?

В договоре строительного подряда при реновации дома должно быть предусмотрено условие, что исполнитель обязан обеспечить выполнение мероприятий по снижению шума, пыли и выбросов загрязняющих веществ в процессе строительства.

Чтобы действительно гарантировать то, что указанное требование исполняется, заказчик может попросить подрядчика представить, например, план производства работ, в котором будут указаны конкретные меры по снижению шума, пыли и выбросов загрязняющих веществ.

В случае, если *Altum* получит информацию о том, что во время исполнения договора не принимаются меры по снижению шума, пыли и выбросов загрязняющих веществ, *Altum* запросит предоставить доказательства того, что подрядчик не нарушает условий договора и все-таки защищает среду (например, таким доказательством может быть план выполнения работ и пояснения подрядчика). B

КАК КОНТРОЛИРОВАТЬ

Самое главное из Закона о товариществах в новой редакции, о чем должен знать каждый собственник квартиры

Что такое товарищество, в том числе – товарищество собственников квартир *(DZīB)*?

Раздел A. Общие условия

Глава I. Основные правила

(...) **Статья 2**. Понятие товарищества

(1) Товариществом является добровольным объединением лиц, созданным для достижения определенных в уставе целей, у которых нет коммерческого характера. (...)

Статья 4. Ограничение ответственности товарищества

(1) Товарищество отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом.

(2) Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Также и член товарищества не несет ответственности по обязательствам товарищества. (...)

Статья 6. Название и символика товарищества

(1) Название и символика товарищества не должны противоречить нормативным актам и нравственности, например, не должны содержать название или символику воинского формирования или такой организации или группы, которые признаны преступными или антиконституционными, название и символика должны не создавать позитивного отношения к насилию. (...)

Имеет ли правление товарищества право на получение вознаграждения?

Статья 8. Организация добровольной работы

Добровольную работу товарищество организует в соответствии с Законом о добровольной деятельности.

Статья 9. Вознаграждение за деятельность в товариществе

Если лицо получает вознаграждение (оклад) за деятельность в товариществе, размер вознаграждения (оклада) определяется в зависимости от объема должностных обязанностей соответствующего лица и финансового положения товарищества.

Как создать товарищество у себя дома?

Раздел Б. Товарищества

Глава III. Учреждение товарищества

Статья 23. Учредители

(1) Учредителями товарищества могут быть физические и юридические лица, а также правомочные личные общества, если иное не установлено в части 1.1 настоящей статьи. (...)

(2) Число учредителей не может быть менее двух.

Статья 24. Решение об учреждении товарищества

(1) Для того, чтобы учредить товарищество, учредители принимают соответствующее решение об учреждении товарищества.

(2) В решении об учреждении товарищества указываются:

1) название товарищества;

2) цели товарищества;

3) имя, фамилия и персональный код учредителей (при его отсутствии – дата рождения, номер документа, удостоверяющего личность, дата его выдачи, а также страна и учреждение, выдавшее документ), а для юридических лиц – название, регистрационный номер и юридический адрес;

4) права и обязанности учредителей, о которых учредители договорились;

5) доверенность (при наличии) на подписание учредителями устава и заявления в регистрирующий орган;

6) иные сведения, которые учредители считают необходимыми.

(3) После принятия решения об учреждении товарищества учредители утверждают устав товарищества, избирают исполнительный орган товарищества (далее – правление), который может быть коллегиальным или единоличным, а также иные органы, если это предусмотрено уставом.

(4) Решение об учреждении товарищества подготавливают в письменной форме, его подписывают все учредители товарищества. От имени учредителя решение может быть подписано его уполномоченным лицом, принимавшим участие в принятии решения. К решению должна быть приложена письменная доверенность.

Статья 25. Устав товарищества

(1) Устав товарищества составляется в письменной форме.

(2) В уставе указывают:

1) наименование товарищества;

2) цели товарищества;

3) срок деятельности товарищества (если товарищество создается на определенный срок);

4) условия вступления и выхода из товарищества;

5) права и обязанности членов;

6) порядок определения прав и обязанностей территориальных и иных структурных подразделений товарищества (если таковые установлены);

7) порядок созыва собрания членов и принятия решений;

8) наименование исполнительного органа, его количественный состав, при этом указывают права членов исполнительного органа представлять товарищество отдельно или совместно;

9) состав ревизионного органа для проверки хозяйственной и финансовой деятельности товарищества, порядок выборов в этот орган, его компетенцию, порядок принятия решения, срок полномочий – или же порядок выбора присяжного ревизора и срок его полномочий.

(3) Уставом могут быть предусмотрены иные условия, не противоречащие закону. Если устав противоречит закону, применяются положения закона.

(4) Устав подписывают все учредители или как минимум двое их уполномоченных представителей, и в уставе указывается дата его утверждения.

Статья 26. Заявление о внесении товарищества в регистр

(1) Учредители подают в регистрирующий орган заявление о регистрации товарищества. В заявлении указывается информация, указанная в 1-6 пунктах 15 статьи настоящего закона.

(2) К заявлению прилагаются:

1) решение об учреждении товарищества;

2) устав;

3) письменное согласие каждого члена правления быть членом правления.

(3) Заявление подписывают все учредители или минимум двое их уполномоченных представителей. (...)

Сколько членов необходимо для создания товарищества?

Глава IV. Члены товарищества

Статья 28. Минимальное количество членов товарищество

(1) Товарищество должно состоять как минимум из двух членов, если уставом не предусмотрено большее число членов. После регистрации товарищества учредители общества приобретают статус членов товарищества.

(2) Каждое товарищество ведет регистр своих членов, в котором указываются имя, фамилия, персональный код каждого члена (при его отсутствии – дата рождения, номер и дата выдачи документа, удостоверяющего личность, страна и учреждение, выдавшее документ) и адрес проживания (для юридического лица - его наименование и адрес). Информация о членах товарищества доступна только членам соответствующего товарищества, а также контролирующим и правоохранительным органам.

Статья 29. Членство в товариществе

(1) Решение о приеме члена в товарищество принимает правление, если уставом не предусмотрено иное.

(2) Если правление или иное учреждение товарищества (кроме собрания членов), к компетенции которого относится прием новых членов, принимает решение об отказе в приеме, лицо, желающее стать членом товарищества, имеет право требовать рассмотрения вопроса в порядке, установленном уставом.

(3) Обязанности членов товарищества могут быть определены только в порядке, предусмотренном уставом.

(4) Членство члена в товариществе не может быть передано третьим лицам или по наследству, если законом не предусмотрено иное. Членство члена прекращается с выходом или исключением из товарищества, а также со смертью члена - физического лица или закрытием юридического лица. (...)

Можно ли исключить собственника квартиры из товарищества?

Статья 30. Выход из товарищества

Член может выйти из товарищества в любое время, направив письменное уведомление правлению товарищества, если уставом не предусмотрено, что такое уведомление должно быть подано в другой орган товарищества.

Статья 31. Исключение из товарищества

(1) Член может быть исключен из товарищества по решению правления или иного органа в случаях и порядке, предусмотренных уставом. Уставом может быть предусмотрено, что член может быть исключен из товарищества по решению собрания членов.

(2) Независимо от положений устава член может быть исключен из товарищества, если для этого имеется веская причина. В любом случае серьезной причиной считается грубое нарушение устава или существенный ущерб товариществу.

(3) Правление товарищества обязано в течение пяти дней письменно уведомить члена о решении исключить его из товарищества и мотивировке (обосновании) этого решения.

(4) Если решение об исключении члена принимает правление или иное учреждение товарищества, член имеет право потребовать рассмотрения вопроса на общем собрании членов.

Статья 32. Последствия прекращения членства

(1) В случае прекращения членства в товариществе, членские взносы, уплаченные в предусмотренном уставе порядке, не возвращаются.

(2) Лицо, членство которого в объединении прекратилось, не имеет права на имущество товарищества.

Кто в товарищества имеет право принимать важные решения?

Глава V. Организационная структура товарищества

Статья 33. Органы управления товариществом

(1) Органами управления товариществом являются собрание членов (общее собрание) и правление.

(2) Помимо управляющих учреждений, указанных в части первой настоящей статьи, уставом товарищества может быть предусмотрен такой орган, как собрание представителей (статья 41), а также иные административные учреждения. В уставе необходимо предусмотреть порядок их создания и компетенцию.

Статья 34. Собрание членов товарищества

(1) Высшим органом товарищества является собрание членов.

(2) Все члены товарищества имеют право участвовать в собрании членов, если иное не установлено законом. Член может участвовать в собрании членов также через представителя, если уставом товарищества не предусмотрено иное. Разрешение на участие и голосование на собрании членов представителю выдается в письменной форме.

Статья 35. Компетенция собрания членов товарищества

(1) К компетенции собрания членов относятся:

1) внесение изменений в устав;

2) избрание и отзыв членов правления и ревизионных органов, если согласно уставу такие права не предоставлены другому учреждению товарищества;

3) принятие решения о прекращении, продолжении или реорганизации деятельности товарищества;

4) иные вопросы, отнесенные в соответствии с законом или уставом к компетенции собрания членов товарищества.

(2) Собрание членов товарищества имеет право принимать решения, отнесенные к компетенции правления и других органов, предусмотренных уставом, если иное не предусмотрено уставом.

Как проходит собрание товарищества?

Статья 36. Созыв собрания членов товарищества

(1) Правление созывает собрание членов товарищества в порядке, установленном законом или уставом, в случаях, предусмотренных зако-

DZĪB В СВОЕМ ДОМЕ?

ном или уставом, или когда созыв собрания членов необходим в интересах товарищества.

(2) Правление обязано немедленно (без доказанного промедления) созвать собрание членов, если в письменной форме этого требуют не менее одной десятой части членов с указанием причины созыва и если уставом не установлено меньшее количество членов товарищества.

(3) Если правление не созывает собрание членов на основании части второй настоящей статьи, члены товарищества, ходатайствующие о созыве собрания, могут самостоятельно созвать собрание членов, соблюдая установленный порядок созыва собрания.

(4) О созыве собрания членов, если на нем предусмотрено решение вопросов, указанных в пунктах 1–3 части первой статьи 35, правление уведомляет членов не менее, чем за 14 дней до созыва собрания, если уставом не установлен более длительный срок, а также доводит до сведения свою повестку дня.

Статья 37. Протокол собрания членов

(1) Собрание членов имеет право принимать решения, если в нем участвует более половины членов, если иное количество не предусмотрено уставом. Для внесения изменений в устав легитимным является собрание членов, в котором участвует более половины членов, если уставом не установлен более высокий кворум.

(2) Если собрание членов не имеет права принимать решения в соответствии с частью первой настоящей статьи, то правление не позднее чем через пять недель вновь созывает собрание членов с той же повесткой дня, соблюдая положения четвертой части статьи 36 настоящего закона. **Такое собрание вправе принимать решения независимо от числа присутствующих членов, но только при условии участия в собрании не менее двух членов.**

(3) Если при созыве собрания нарушены положения закона или положения о порядке и сроках созыва собрания, собрание членов не вправе принимать решения – за исключением случаев, когда в собрании участвуют все члены товарищества.

(4) Собрание членов возглавляет председатель правления, если члены не избирают другого председателя собрания. Ход собрания членов протоколируется. Протокол подписывается ведущим заседания и протоколистом.

(4^1) В протоколе собрания членов должны быть указаны:

1) наименование товарищества;

2) учреждение (лицо), созывающее собрание членов;

3) место и время проведения собрания членов, а в случае проведения собрания членов удаленно — также сведения о том, что собрание членов проводится в дистанционной форме с использованием электронных средств связи;

4) время уведомления членов о созыве собрания членов и способ уведомления;

5) общее количество членов товарищества, а в случае участия представителей членов в собрании в соответствии с уставом товарищества – общее количество представителей членов, необходимое для представительства всех членов;

6) количество членов (представителей членов), присутствующих на собрании;

6^1) количество членов товарищества, воспользовавшихся правом голоса до собрания;

7) вопросы повестки дня;

8) ход и содержание обсуждения вопросов повестки дня;

9) итоги голосования с указанием количества голосов «за» или «против» по каждому решению;

10) принятые решения.

(5) Собрания членов проводятся открыто, если собранием членов не принято мотивированное решение об ином порядке проведения собрания. (...)

Как можно оспорить решение собрания членов товарищества?

Статья 38. Решения собрания членов товарищества

(1) Решение собрания членов товарищества считается принятым, если за него проголосовало более половины присутствующих членов, если законом или уставом не установлено большее число голосов.

(2) Каждый член товарищества имеет один голос на собрании. Член не имеет права голоса, если собрание участников принимает решение о заключении сделки с этим членом, иске против него или закрытии дела против этого члена.

(3) Для изменения или прекращения прав члена товарищества, отличных от прав других участников, или возложения на члена товарищества обязанностей, отличных от обязанностей других участников, необходимо согласие этого члена товарищества.

Статья 39. Поправки к уставу (...)

(2) Изменения в устав вступают в силу в момент их принятия, если иное не установлено уставом или решением, а в отношении третьих лиц - только после регистрации изменений в уставе в регистре.

(3) Изменения в уставе подают в регистрирующий орган путем приложения выписки из протокола собрания членов или выписки из протокола голосования с решением о внесении изменений в устав и полного текста устава в новой редакции.

Статья 40. Признание решения собрания членов недействительным

(1) **Суд по заявлению члена товарищества, члена правления, ревизора (в том числе иного органа товарищества, если это предусмотрено уставом) может объявить решение собрания товарищества недействительным.** Такое происходит, если решение или порядок его принятия противоречат закону или уставу либо при созыве собрания или принятии решения допущены существенные нарушения.

Иск может быть предъявлен в течение трех месяцев со дня, когда соответствующее лицо узнало или должно было узнать о решении собрания членов товарищества, но не позднее одного года со дня принятия решения.

(2) В соответствии с положениями части первой настоящей статьи суд может признать недействительными также решения других органов товарищества.

Статья 41. Собрание представителей

(1) Уставом может быть предусмотрено, что обязанности собрания членов товарищества выполняет собрание представителей, избранных из общего числа членов в пределах, установленных уставом. Норма представительства, порядок выдвижения и избрания представителей определяются правлением, если иное не предусмотрено уставом. Все члены товарищества имеют право участвовать в выборах представителей.

(2) К собранию представителей применяются положения настоящего закона о собрании членов товарищества, если иное не установлено законом.

Какую ответственность несет правление товарищества?

Статья 42. Правление

(1) Правление управляет товариществом и представляет его.

(2) В состав правления может входить один или несколько членов.

(3) Членами правления могут быть совершеннолетние физические лица, дееспособность которых не ограничена судом.

Статья 43. Компетенция правления

(1) Правление управляет делами товарищества. Оно управляет имуществом товарищества и распоряжается его средствами в соответствии с законами, уставом, решениями собрания членов или других органов товарищества.

(2) Правление организует бухгалтерский учет товарищества в соответствии с нормативными актами и выполняет другие обязанности в соответствии с установленной уставом компетенцией. (...)

Как можно заменить председателя правления товарищества или все правление?

Статья 45. Избрание, отзыв и право покинуть должность членов правления

(1) Состав правления

Правление избирается решением собрания членов товарищества, если иное не предусмотрено уставом.

(1^1) Если правление состоит из нескольких членов, собрание членов товарищества также избирает председателя правления из числа членов правления. Уставом может быть предусмотрено, что председатель правления избирается самим правлением или органом товарищества, осуществляющим контроль за деятельностью правления, если таковой создан.

(2) Член правления может быть отозван органом, избравшим этого члена правления, или собранием членов товарищества.

(3) Уставом может быть предусмотрено, что член правления может быть отозван только при наличии уважительной причины. Такой причиной в любом случае может считаться неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, неспособность управлять товариществом, причинение вреда интересам товарищества, а также утрата доверия.

(4) Член правления не имеет права передавать свои полномочия третьим лицам.

(5) Член правления может в любое время подать товариществу заявление об уходе с должности члена правления.

(6) Заявление об избрании члена правления или прекращении его полномочий подается для внесения в регистр путем приложения к заявлению выписки из протокола собрания членов товарищества или иного органа, указанного в уставе. К заявлению прикладывают решение об избрании нового члена правления с приложением к нему письменного согласия данного члена товарищества быть членом совета либо его отзыва.

Кто и как определяет вознаграждение правления?

Статья 46. Принятие решений правления

(1) Правление обладает правом принятия решений, если в его заседании участвует более половины членов правления и если уставом не установлен больший кворум.

(2) Если в правлении несколько членов, решение принимается простым большинством присутствующих членов правления, если уставом не предусмотрено более высокое большинство.

(3) Независимо от положений частей первой и второй настоящей статьи правление вправе принимать решения без созыва собрания, если все члены правления письменно проголосовали за принятие решения и если уставом не предусмотрено иное.

(4) Заседания правления товарищества протоколируются. Принятые решения должны быть зафиксированы в протоколе с указанием голоса «за» или «против» каждого члена правления по каждому решению.

Статья 47. Компенсации и расходы

(1) Член правления исполняет свои обязанности без вознаграждения, если иное не предусмотрено уставом.

(2) Если уставом предусмотрено право члена правления на получение вознаграждения, его размер и порядок выплаты определяются решением собрания членов товарищества, если иное не предусмотрено уставом.

(3) Член правления может потребовать возмещения расходов, понесенных при исполнении своих обязанностей, если иное не предусмотрено уставом. (...)

Каковы права ревизионной комиссии общества?

Статья 51. Право контроля над собранием членов товарищества

(1) Правление предоставляет членам товарищества необходимую информацию и документы, связанные с деятельностью товарищества, а также готовит соответствующий отчет по их требованию.

(2) Собрание членов товарищества контролирует деятельность других административных учреждений товарищества. С этой целью собрание членов вправе определить внутреннюю ревизию товарищества.

(3) Члены совета обязаны предоставить ревизионному органу всю информацию и документы, необходимые для проведения проверки.

(4) Ревизор готовит заключение о результатах проверки, которое представляется собранию членов.

Необходимо ли товариществу готовить годовой отчет и представлять его в СГД?

Статья 52. Годовой отчет товарищества

(1) По окончании отчетного года правление готовит годовой отчет товарищества в соответствии с Законом о бухгалтерском учете и другими нормативными актами в области бухгалтерского учета и подготовки отчетов.

(2) Годовой отчет товарищества проверяет орган товарищества по контролю хозяйственной и финансовой деятельности или присяжный ревизор. Члены товарищества имеют право знакомиться с годовым отчетом.

(3) Ежегодно не позднее 31 марта товарищество предоставляет в Службу государственных доходов годовой отчет в порядке, установленном нормативными актами о подготовке и представлении отчетов. Кабинет министров определяет, в каких случаях вместе с годовым отчетом необходимо предоставить отчет органа товарищества, осуществляющего контроль за экономической и финансовой деятельностью, или присяжного ревизора. B

«ПОЧЕМУ ТАКОЙ СЧЕТ?»

Забыли вовремя поменять квартирный счетчик воды? Читайте, как вас накажут и можно ли исправить ошибку

О. БЛУКИС

«Я попала в неприятную ситуацию, – пишет Марина из рижского района Золитуде. – В моей квартире установлены два счетчика воды. Один из них годен до 2025 года, а у второго срок верификации истек уже 2 декабря 2023 года. Я это заметила только после того, как получила от домоуправления Rīgas nami pārvaldnieks счет на 22 кубометра воды, в который был включен штраф. Имел ли управляющий право выставить мне дополнительный счет за воду несмотря на то, что один счетчик все-таки оставался годным?»

«Все по правилам»

Отвечает **Ирина Пуриня**, руководитель отдела активов и учета клиентских платежей *Rīgas namu pārvaldnieks*:

– Если владелец квартиры вовремя не обеспечил замену или верификацию счетчиков воды, то счет за воду домоуправление выставляет ему по норме потребления. Эта норма установлена в правилах Рижской думы № 4 «Об условиях договора на услугу общественного водоснабжения, его заключении, изменении и прекращении». А само право управляющего выставлять счет по норме потребления установлено правилами Кабинета министров № 1013 «Порядок, в котором владелец квартиры в многоквартирном доме рассчитывается за услуги, которые связаны с пользованием квартирной собственностью».

Одного нарушения достаточно

– Домоуправление выставляет счет по норме потребления, а не по показанию счетчиков, даже если срок верификации закончился только для одного из квартирных водомеров?

– Да, согласно правилам неважно, сколько в квартире счетчиков. Если хотя бы один аппарат считается негодным для употребления, это считается нарушением и потребление рассчитывается по норме.

Если не верифицирован только один счетчик из нескольких, весь расчет ведется по норме потребления. Это нужно, чтобы жителю не пришлось оплачивать и норму, и воду, которую он потребил согласно показаниям остальных годных водомеров.

Срок истекает в марте

– А с какого момента домоуправление начинает считать потребление воды по норме? Если срок верификации счетчика у нашей читательницы закончился 2 декабря 2023 года, значит ли это, что повышенные счета она начала получать уже в январе (за декабрь)?

– Да, потребление по норме для нее начали учитывать уже с декабря. Является ли квартирный прибор годным, мы устанавливаем в момент сдачи показаний, в данном случае это было сделано 28 декабря.

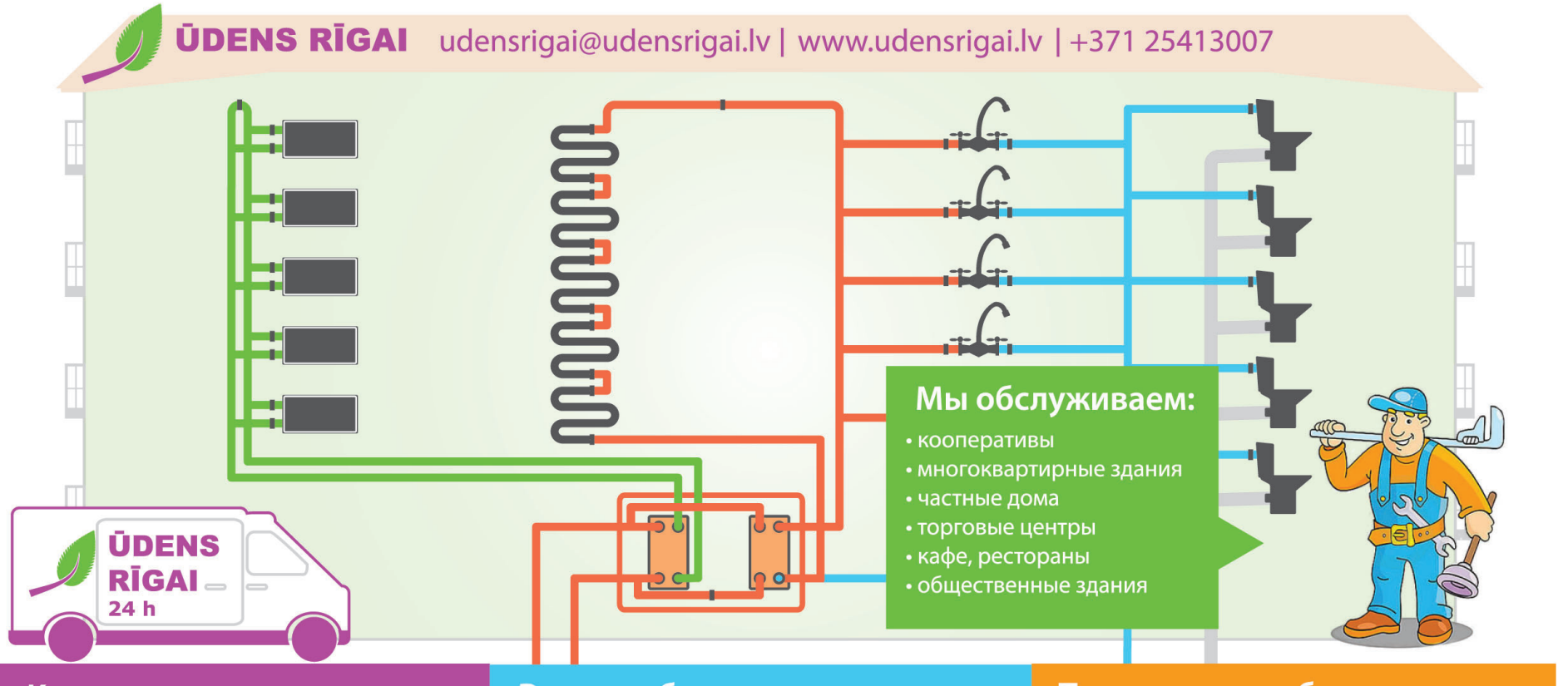
– Если срок верификации счетчика истекает, например, в марте, то до какого числа владелец квартиры должен заменить счетчик и подать в *Rīgas namu pārvaldnieks* соответствующие акты?

– Предположим, срок верификации квартирного счетчика истекает 15 марта. Для того, чтобы максимально снизить ошибки при учете потребления воды, владельцу квартиры следовало бы подать в домоуправление акт о замене счетчиков именно до 15 марта. Но последний срок, когда это можно сделать, выпадает на 28 марта – день, когда жители сдают показания счетчиков за март. В системе *e-parvaldnieks.lv* при сдаче показаний счетчиков можно убедиться, зарегистрирован ли ваш новый водомер.

Почему так много горячей воды?

– Какой является норма потребления на одного человека в случае, если владелец квартиры вовремя не верифицировал счетчик или не подал акты в домоуправление?

– Норма составляет 6,08 м³ воды на каждого задекларированного в квартире человека.

– Как вы в таком случае рассчитываете норму потребления горячей воды?

– Согласно правилам Рижской думы, предполагается, что из общего нормативного потребления в 6,08 м³ на человека потребление именно горячей воды составляет 4 м³ в месяц.