Делаем Вместе!
Летний дайджест

## ВО ДВОРЕ, А НЕ НА БАЛКОНЕ!

**Где жарить шашлык, если живешь в многоквартирном доме?**

Стр. 12

## ПЛЕСЕНЬ ОПАСНА!

Стр. 6–7

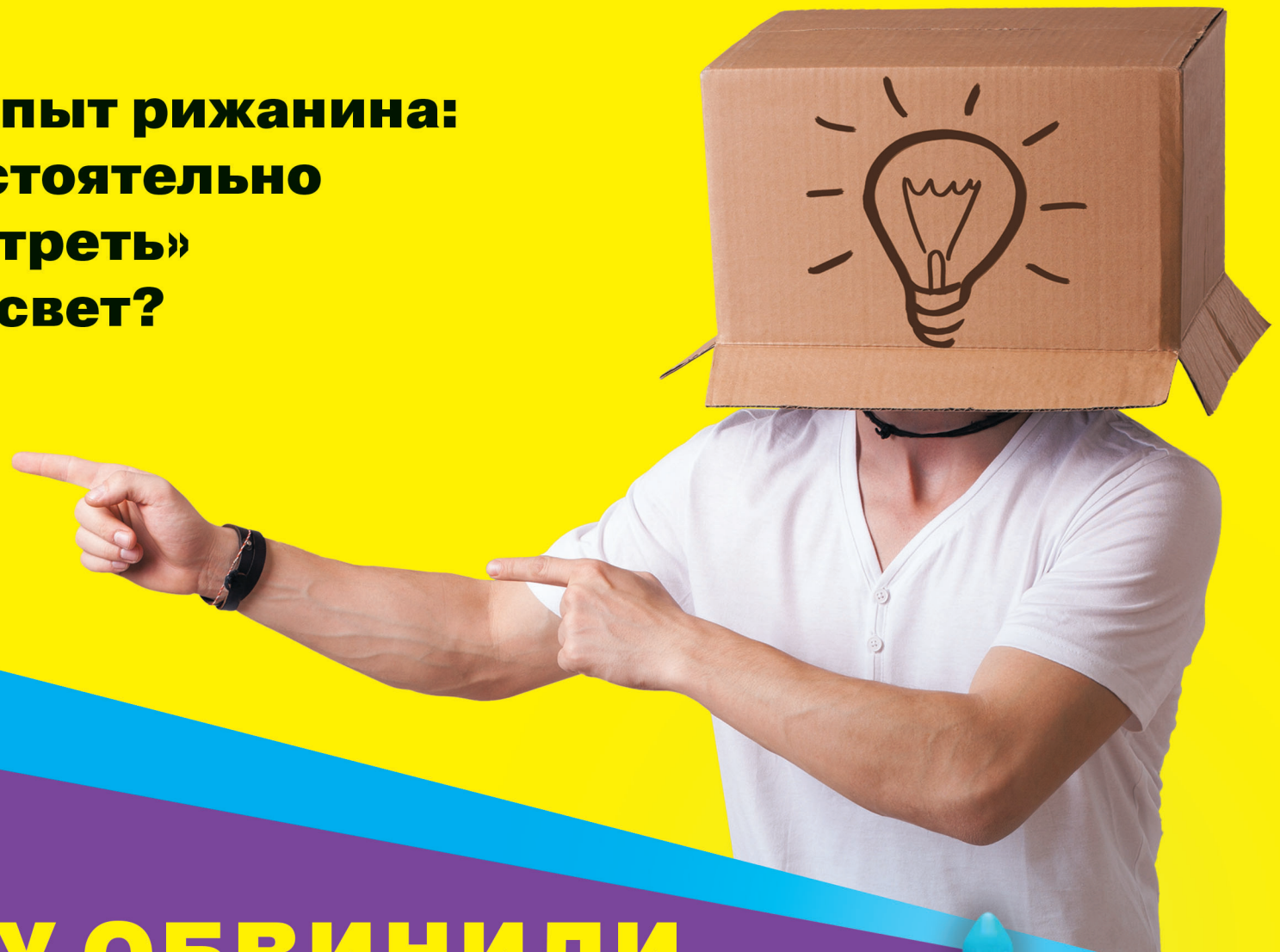
**По стенам пошли черные пятна от влажности… Чем это грозит здоровью жильцов?**

№7 (191), июль 2024 www.vmeste.lv Самое важное о жилье и коммунальных услугах

# СНИЖАЕМ СЧЕТА ЗА ЭЛЕКТРИЧЕСТВО

**Личный опыт рижанина: как самостоятельно «пересмотреть» тариф на свет?**

Стр. 9



Стр. 4–5

# «МАМУ ОБВИНИЛИ В ЗАТОПЛЕНИИ СОСЕДЕЙ…»

**Как не платить за ремонт нижней квартиры, если вы не виноваты в залитии?**

# «НАМ НАДО ПОМЕНЯТЬ 1300 ЛИФТОВ!»

## Почему установить новый лифт в некоторых случаях выгодней, чем ремонтировать старый? Вопрос рассмотрели в Сейме

**Всего в Латвии около 3800 лифтов, которым необходима оценка безопасности. По информации Центра защиты прав потребителей, проверку уже прошли около 60% этих устройств.**

А. ШЕВЧЕНКО

**Что будет с лифтами в многоквартирных домов Латвии после 1 апреля 2025 года? Этот вопрос настолько важен, что его подняли на очередном заседании Жилищной подкомиссии Сейма. Оказалось, что в отдельных домах лифты уже со следующего года могут остановиться.**

### В чем заключаются новые правила?

Согласно правилам Кабинета министров, все лифты Латвии, установленные до 1 сентября 2000 года, в ближайшие месяцы должны пройти углубленную проверку. Сертифицированные инспектора, отвечающие за безопасность лифтов, определят, какие работы необходимо провести, чтобы старый лифт хотя бы отчасти стал соответствовать правилам ЕС.

**Например, до сих пор допускается, чтобы при остановке кабины внутренний порог лифта был выше или ниже внешнего порога на целых 50 мм. По новым правилам разница высот должна быть не более 30 мм, чтобы выходящие из лифта пассажиры случайно не запнулись и не получили травмы.**

Есть много других европейских требований, которые управдомам придется выполнить путем модернизации старых советских лифтов. Конечно, это только усилит безопасность лифтов, но в отдельных случаях реконструкция может стоить до 30 000 евро.

### Половина лифтов уже прошла проверку

Правда, на устранение серьезных недочетов домоуправлениям дано пять лет, лифтовые проблемы меньшего масштаба они могут решить в течение десяти-пятнадцати лет.

Получается, что лифт, который успешно пройдет углубленную проверку до 1 апреля 2025 года, можно будет эксплуатировать до 2040 года даже без особых инвестиций. Другое дело, если инспектор при проверке обнаружит серьезные несоответствия лифта правилам безопасности. Он сможет остановить такой лифт до проведения ремонтных работ.

### Аварийный ремонт не делает лифт новей

**Мартиньш Паурс**, член правления обслуживающей организации *Rīgas namu pārvaldnieks*, рассказал, что в последние месяцы возникают проблемы даже с будничным ремонтом старых лифтов:

– Если в доме есть лифт и он остановился, мы обязаны его отремонтировать. Это можно делать по программе аварийных ремонтных работ, но будем откровенны, за такие работы мы иногда платим столько же, сколько стоил бы новый лифт. Положительно, что при аварийных ремонтах мы не должны согласовать работы с владельцами квартир, достаточно оповестить их об аварии и выставить дополнительные счета (разумеется, это вызывает недовольство жителей). Минус же аварийных ремонтов в том, что они помогают запустить лифт, но не делают его новей.

### Нужно 80 миллионов евро

Почему домоуправление организует бесконечные аварийные ремонты лифтов вместо того, чтобы устанавливать в домах новые? Мартиньш Паурс объясняет, что для установки нового лифта требуется согласие большинства собственников квартир:

– Жители в домах под обслуживанием *Rīgas namu pārvaldnieks* пока не приняли ни одного решения о замене старого лифта, поскольку это дорогая услуга. В наших домах имеется 1300 старых лифтов, на замену которых требуется 80 миллионов евро. Все эти миллионы, образно выражаясь, мы должны вытащить из кошельков владельцев квартир.

### «Разрешите домоуправлению самостоятельно принимать решения!»

В домоуправлении *Rīgas namu pārvaldnieks* предлагают Сейму законодательно установить критерии, при которых управляющий имел бы право самостоятельно принимать решения о замене лифта, не спрашивая жителей. Например, такими критериями мог бы быть почтенный возраст имеющегося лифта или его неудовлетворительное состояние.

– Жители уже устали от бесконечных голосований, которые мы вынуждены устраивать в домах по самым мелким вопросам, – считает Паурс. – Они ждут, что профессиональный управляющий сможет принимать какие-то решения вместо них.

Кроме того, по информации управляющих, своевременная установка новых лифтов помогла бы сберечь средства владельцев квартир в будущем:

– Все советские лифты имеют узкие двери, в которые невозможно заехать на инвалидной коляске. Даже если сегодня владельцы квартир вложат тысячи евро в реконструкцию лифта, это не сделает его более широким или удобным. А значит, в будущем, если правительство примет новые требования о доступности лифтов для инвалидов, жителям снова придется тратить деньги, теперь уже – на полную замену старого лифта на новый.

**Установка нового лифта сегодня стоит 50-60 тысяч евро, утверждают в компании *Kone lifti*. На фоне других самоуправлений выделяется Даугавпилс, где домоуправление все-таки сумело организовать полную замену лифтов в нескольких домах советской постройки.**

# КАК СПАСТИ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД?

## Мартиньш Аудерс: «Пора ввести обязательные взносы жителей в накопительные фонды их домов!»

О. БЛУКИС

**Полную реновацию в Латвии проходят всего 100-150 многоквартирных домов в год. Это примерно 0,6% от общего числа старых многоэтажек, которые нашей стране необходимо восстановить. Где взять миллиарды евро, чтобы программа реновации не затянулась на 200 лет, и как помочь жителям?**

### Программа рассчитана всего на 170 домов

Как говорит **Селина Ванцане**, директор Департамента финансовых инструментов энергетики Министерства экономики, с 2007 года нашей стране удалось восстановить только 5,7% домов, нуждающихся в реновации.

Статистика очень проста. В 2007 году Латвия впервые стала предлагать жителям европейские гранты на утепление домов, которые покрывали до 50% от стоимости работ.

- По программе 2007 – 2013 гг. реновированы 740 домов,
- По программе 2014-2020 гг. реновированы 627 домов.

На даннный момент в Латвии действует программа поддержки реновации 2022-2026 гг, рассчитанная всего на 170 домов. Финансовое учреждение *Altum* уже зарезервировало за конкретными домами, пожелавшими участвовать в программе, примерно 60% доступных средств.

– Ожидается, что софинансирование будут полностью зарезервировано уже к осени 2024 года, – поделилась Селина Ванцане. – Затребовавшие помощь дома должны будут закончить строительные работы к концу 2026 года.

### Будут реновировать целыми кварталами

Тем временем, чтобы не допускать перерыва в приеме заявок, государство откроет программу поддержки реновации за счет фондов ЕС нового периода планирования 2021-2027 гг.

– Ее условия будут очень похожи на условия текущей программы, – говорит Ванцане. – Мы предполагаем, что по ней поддержку на восстановление получат примерно 225 домов.

Тем временем, как утверждает представитель Министерства экономики, для достижения заявленных климатических целей Латвии необходимо реновировать около 26 600 многоквартирных домов, для чего требуются миллиарды евро. Брать их неоткуда, кроме как из средств самих владельцев квартир. Но как заставить пассивных, в общем-то, жителей раскошелиться?

– Мы сделали выводы, что реновацию тормозит не только недостаточная доступность средств, но и способность владельцев квартир собраться и принять общие решения об утеплении. Возможно, эта проблема будет отчасти решена уже осенью 2024 года, когда вступят в силу поправки к Закону о квартирной собственности, допускающие принятие важных решений меньшинством голосов хозяев квартир, – рассказала представитель Министерства экономики.

Также, по словам Ванцане, в новой программе софинансирования будут предусмотрены новые подходы к реновации, например, возможность восстановления домов целыми кварталами.

### Долги «привяжут» к квартирам?

Директор департамента жилищной политики Минэкономa **Мартиньш Аудерс** также считает, что реновацию домов можно стимулировать поправками к нормативным актам:

– Кое-что уже сделано: например, законодательно введена возможность принимать важные для дома решения меньшинством голосов собственников квартир. Но будут и другие изменения. Например, мы планируем вернуться к тому, чтобы долг за коммунальные услуги был привязан не к владельцу квартиры (который может продать жилище, обанкротиться или умереть, не оставив наследников – *прим. ред.*), а к самой квартире.

Также, по словам Аудерса, жителям можно помочь, обеспечив понижение цен на техническую документацию на реновацию дома:

– Сейчас такая документация крайне дорога, например, один только энергосертификат дома стоит жителям 1000-1500 евро. Мы говорили с Рижским агентством энергетики и *Altum* о возможной массовой сертификации домов, что позволило бы снизить цены на эту услугу до 70-100 евро на дом.

Кроме того, по мнению Министерства экономики, в Латвии следует ввести минимум обязательных накопительных взносов для всех владельцев квартир. Это нужно, чтобы в каждом доме наконец-то был создан ремонтный фонд, соответствующий его реальным нуждам.

### Есть мнение

Тем временем председатель Жилищной подкомиссии Сейма **Эдгар Зелдерис** предлагает создать государственное учреждение, которое вело бы надзор за деятельностью домоуправлений, что укрепило бы связи жителей с управляющим и обеспечило бы домам лучшее обслуживание:

– Государство в этом отношении длительно бездействует, у нас нет ни одного учреждения, которое надзирало бы за работой управляющих. Формально жители могут обратиться в Центр защиты прав потребителей, но там на большинство жалоб отвечают советом – «Обращайтесь в суд!»

Новое государственное учреждение, по мнению политика, должно решать спорные вопросы между сообществами владельцев квартир и домоуправами, в том числе – в сфере реновации домов. В

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS
NA
www.rna.lv
Оказываем услуги по обслуживанию и управлению жилыми домами!
Ждем всех, кто хочет получить выгодные предложения и тарифы!
Рига, ул. Э. Беньяминяс, 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. Смильга, 46, ул. Зиепью, 13**
  - **Территориальный центр *Dzirciems*, ул. Балдонес, 2**
  - **Территориальный центр *Ziemeļi*, ул. Ханзас, 7**
  - **Культурный центр *Imanta*, бульв. Анниньмуйжас, 29**
  - **Культурный центр *Iļģuciems*, ул. Лидоню, 27, к-2**
- **В филиалах *Rīgas namu apsaimniekotājs*:**
  - **ул. Эмилияс Беньяминяс, 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 22 августа**

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

# «ПОТОПА НЕ БЫЛО, А СТРАХОВАЯ ТРЕБУЕТ 2800 ЕВРО»

## Как бороться с незаконными счетами за залитие соседей? Рижанин сумел защитить свою семью!

Марина МАТРОНИНА

**В прежние времена залитие соседей заканчивалось, как правило, оплатой новой побелки на потолке. Сейчас все сложнее: если залитая квартира застрахована, то страховая компания оплатит ее владельцу качественный ремонт и обратится с претензией к соседу, который живет этажом выше. В одних случаях от виновника залития потребуют 1000 евро, в других сумма претензии страховщиков может превысить 10 000 евро. Как быть, если вы уверены, что не виноваты в залитии нижней квартиры или ущерб явно преувеличен?**

16 мая 2023 года Сенат Верховного суда принял окончательное решение по делу рижанки Ольги Ясане. Страховая компания *If P&C Insurance AS Latvijas filiāle* требовала, чтобы женщина заплатила более 2800 евро за залитие нижней квартиры, однако суд в ходе внимательного рассмотрения всех деталей происшествия признал Ольгу невиновной.

### По накатанной схеме

11 августа 2019 года была затоплена квартира Нины Т. по ул. Анниньмуйжас, 7, в Риге. На место прибыла аварийная сантехническая бригада, которая в ночное время работает по поручению предприятия *SIA CS Apkope*. В акте обследования это предприятие позже отметит, что залитие произошло из квартиры сверху, где якобы лопнул шланг стиральной машины.

Далее дело пошло по накатанной. Поскольку Нина застраховала квартиру в компании *If P&C Insurance AS Latvijas filiāle*, то обратилась к страховщикам за возмещением. Осмотр пострадавшей квартиры произвел Гунтис Б., владелец и выгодополучатель строительной компании *SIA AG Kon*, которая является партнером *If P&C Insurance AS Latvijas filiāle*. Представитель этой строительной фирмы оценил ущерб более чем в 5019 евро.

Страховщики оплатили хозяйке квартиры не весь ущерб, а лишь немногим более 2808 евро. После чего, опять же по давно отработанной схеме, затребовали эту сумму у Ольги Ясане, которую посчитали виновной в залитии. Женщине направили два письма с требованием оплатить ущерб. Поскольку Ольга не обратила внимания на письма, страховая компания обратилась в суд и потребовала взыскать деньги в принудительном порядке.

### Дело с грохотом провалилось

Начались долгие рассмотрения дела. Адвокаты страховой компании настаивали на том, что владелец квартиры обязан заботиться об инженерных коммуникациях, которые являются частью его квартирной собственности. «Ущерб от затопления является результатом противоправных действий владельца квартиры, – наседали они на суд и на Ольгу, – утечку воды можно было предотвратить, если бы хозяйка квартиры содержала коммуникации и оборудование в техническом порядке».

В страховой компании не усомнились в причинах утечки, поскольку факт разрыва гибкого шланга стиральной машины «подтверждается актом обслуживающей организации и другими доказательствами – информацией и документами домоуправления и аварийной бригады». В десятках подобных случаев владельцы квартир обвиняемые в затоплении опускают руки и оплачивают выставленные им огромные счета.

Однако в этот раз для страховой компании что-то пошло не так, и иск против Ольги Ясане с грохотом провалился. Это произошло во многом благодаря тому, что на защиту женщины встал ее сын, профессиональный инженер-сметчик Эвалд Ясанс, который сам с 2015 года сотрудничает со страховыми компаниями и производит оценку ущерба после затоплений или пожаров. Ясанс обнаружил в документах страховой компании *If P&C Insurance AS Latvijas filiāle* множество несоответствий, на что и было указано суду.

### А вы докажите!

В результате как Рижский районный, так и Окружной суд признали, что в деле недостаточно доказательств того, что причиной затопления нижней квартиры был именно разрыв шланга стиральной машины в квартире Ольги.

«Технические работники, находясь на месте аварии, указали, что «в нижней квартире течет вода, вроде бы через вентиляционную шахту, но точное место утечки определить невозможно», – говорится в решении суда. – Также они следующим образом описали выполненную ими работу – «В верхней квартире прорван шланг стиральной машины, подача воды в стиральную машину перекрыта». По мнению суда, эта информация не является достаточным доказательством причины залития нижней квартиры. Страховая компания не доказала, что ущерб от утечки из инженерных коммуникаций явился последствием действий или бездействий хозяйки верхней квартиры».

Сенат Верховного суда, куда страховая компания обратилась с кассационной жалобой, с решением Окружного суда согласился. Например, было отмечено, что дефектационный акт компании *SIA SC Apkope* о повреждении шланга стиральной машины подписан неким Раймондом Круминьшем, который в день аварии вообще не находился на месте происшествия. Также ни в одном другом акте аварийной бригады, домоуправления или представителей страховой компании должным образом не доказано, что причиной аварии был именно прорыв шланга.

«Более того, все упомянутые акты составлены, не информируя об этом владелицу верхней квартиры, – сказано в решении Сената Верховного суда, – без обследования ее квартиры и без приглашения ее на место происшествия. Таким образом ответчица была лишена права защищаться».

На основании всех этих аргументов иск компании *If P&C Insurance* был окончательно отклонен, а Ольга Ясане избавлена от необходимости платить 2800 евро страховщикам и возмещать судебные издержки. Женщина уверяет, что все обвинения в затоплении соседней квартиры были голословными, в день аварии в ее квартире было полностью сухо.

### «На полу было сухо…»

Как защищаться от претензий страховой компании, которая несправедливо обвиняет вас в залитии соседей? Мы поговорили с инженером-сметчиком Эвалдом Ясансом, который помог отстоять интересы своей матери в суде, а теперь помогает и другим потерпевшим.

– Когда маму обвинили в залитии соседей, я стал расспрашивать ее о происшествии, – говорит Эвалд Ясанс. – Оказалось, что 11 августа 2019 года около пяти часов утра в дверь квартиры позвонили работники аварийной сантехнической бригады и заявили, что этажом ниже происходит залитие, поэтому им нужно проверить состояние труб в маминой квартире.

Соседка из нижней квартиры позже заявляла, что проснулась ранним утром от шума воды, которая основательно текла с потолка и по стенам. Логично предположить, что при таком сильном затоплении в квартире моей матери должно было обнаружиться много воды, при открытии дверей вода должна была хлынуть в общий коридор. Но на полу было сухо.

Сантехники в квартире мамы ничего не нашли, но по какой-то причине перекрыли кран подвода воды к стиральной машине. Со слов мамы, они заявили: «Если захотите стирать, потом просто откройте вентиль». После этого мама посчитала историю законченной и пошла спать, а позже без проблем пользовалась и водой, и стиральной машиной, и никаких жалоб от соседей снизу не получала.

Зато спустя некоторое время она получила письмо от страховой компании с требованием возместить ущерб за залитую квартиру соседей. Я уверен, что такое происходит регулярно, я читал похожие жалобы жителей Латвии в СМИ и социальных сетях.

### Никогда в квартире не был, а акт подписал

**– Что вы предприняли, чтобы доказать невиновность Ольги?**

– Начали запрашивать документы и обнаружили, что в деле нет акта о причинах залития от управляющей компании *AS Hausmaster* (теперь – *AS Civinity Mājas*). Мою маму не приглашали к составлению акта о залитии, хотя Верховный суд неоднократно определял, что обвиняемому в затоплении человеку должны давать возможность участвовать в составлении акта (по закону приглашать виновника затопления к составлению акта не обязательно, но по существу желательно).

**– Какими же документами страховая компания подтверждала свои требования?**

– Она делала это, например, на основании акта обследования нижней затопленной квартиры. Однако этот акт подписал некий Раймонд Круминьш, работник *SIA CS Apkope*, который никогда не был в квартире моей мамы, не был даже в затопленной квартире. Тем не менее его подпись стоит под дефектационным актом, в котором указано, что нижняя квартира затоплена по той причине, что у моей мамы лопнул шланг стиральной машины.

Мы съездили к господину Круминьшу и спросили, каким образом он подписал этот документ, однако внятного ответа так и не получили.

### Обои будем клеить на окна?

**– Явный брак в подготовке документов?**

– Вы правы, но еще интересней обстояли дела с расчетом ущерба, нанесенного владелице нижней квартиры. Для оценки ущерба в квартиру пришел Гунтис Б., владелец строительной фирмы *SIA AG Kon*, который фигурирует в судебной практике по многим страховым случаям. В моем представлении он является заинтересованным лицом, поскольку в конкретном случае не только составлял смету, но и предлагал хо-

зяйке затопленной квартиры выполнить ремонтные работы силами своей строительной фирмы.

На суде господин Б. пояснил, что у затопленного владельца квартиры есть выбор – он может получить возмещение деньгами или же услугами строительной компании. Затопленная соседка моей мамы на суде свидетельствовала, что Гунтис Б. сообщил ей, что выбрав возмещение деньгами, она получит в два раза меньшую сумму, чем выбрав возмещение услугами его строительной компании.

В суде выяснилось, что Гунтис Б. не профессиональный строитель или эксперт, а имеет образование в сфере социальных наук. Это привело к тому, что при расчете, например, площади стен для оклейки новыми обоями он «забыл» вычесть площадь окон и дверей, что, конечно, вызвало искусственное удорожание ремонта. Еще более интересно то, что такую смету, в которой предусмотрено оклеить окна и двери обоями, подписал строительный инженер Янис М. – он якобы проверил смету своего начальника Гунтиса Б. (согласно официальной информации, Янис работает в компании Гунтиса и является его подчиненным).

Что касается Гунтиса, то я решился на эксперимент. Сообщил Гунтису Б., что у меня залили квартиру и пригласил его в квартиру матери для оценки ущерба. Он пришел, из материально-технического оборудования у него при себе была только ручка. Никакой проверки он не осуществлял, записал весь ущерб залития только с моих собственных слов. Пол залили? – Хорошо, так и запишем. Потолок залит? – Ладно, учтем.

Дело в том, что квартиру моей матери пару лет назад тоже залили, там остался старый вздувшийся ламинат. Так что речь не шла о новом (недавнем) залитии и настоящий эксперт обязан был это заметить.

## Страдают и виновные, и невиновные

**– А как должно проходить профессиональное обследование залитой квартиры?**

– Качественное обследование залитой квартиры подразумевает, что специалист должен применять специальные датчики и инструменты, которые помогают отличать старое залитие от нового. В законе это прямо не сказано, также в законе не сказано, что такой специалист должен иметь какую-либо особую квалификацию или использовать особое оборудование. Однако в законе говорится, что перед выплатой страхового возмещения страховая компания обязана убедиться в том, что залитие действительно было.

У меня есть основания думать, что в отдельных случаях страховые компании в этом не убеждаются и неправомерно выплачивают деньги клиентам, заявившим о залитии. Для клиента это хорошо, но все-таки это нарушение закона. Если же страховая компания фактически дарит эти деньги клиенту, то она теряет право взыскивать средства с предполагаемых виновных.

Пока в Латвии есть две категории людей, которые страдают от такого подхода. Во-первых, это люди, которые не затапливали соседей, но с которых все равно требуют возмещение ущерба. Во-вторых, это люди, которые действительно затопили соседей, но которые по решению суда вынуждены выплачивать большее возмещение страховой компании, чем это положено по закону.

## «Можно отсеять половину исков!»

**– Как защищаться, если страховая компания требует от человека возместить ущерб, а он считает, что никого не заливал или залитие было незначительным?**

– В нашем случае главные тезисы Верховного суда были такие: если страховая компания решила выплатить пострадавшему страховую компенсацию и требует возмещения от предполагаемого виновника аварии, то она должна убедительно доказать все обстоятельства залития и доказать вину соседа сверху. Представитель домоуправления, который не был в квартире и не видел места повреждения, не имеет права составлять документы о причинах залития. На одном этом основании можно сразу отсеять половину исков, которые страховщики выдвигают против владельцев квартир. Однако мой личный опыт говорит о том, что необходимо правильно подготовить аргументы для суда, чтобы исковое заявление признали необоснованным. К сожалению, не каждый юрист достаточно хорошо ориентируется в специфике таких дел.

Вашим читателям важно понять, что страховой компании бояться не нужно. Ко мне обращались несколько человек, которые получали от страховщиков иски с требованием возместить преувеличенный ущерб, якобы нанесенный соседям. Я предлагал им экспертизу сметы ремонтных работ, составленной представителями страховой компании. Смету нельзя составить просто так, она должна быть связана с условиями страхования и соответствовать законам, которые регулируют страховую деятельность. Так вот, во всех случаях, когда я составлял такую экспертизу, страховая компания теряла всякий интерес к предполагаемым виновным и больше не требовала с них денег.

## Встречный иск против страховщиков

**– Значит, главное для обвиняемого в затоплении – грамотно и активно защищаться?**

– Да, а сейчас мы планируем пойти еще дальше. Поскольку владельцы квартир вынуждены были оплатить мои услуги по экспертизе, то сейчас мы планируем выдвинуть иски против самих страховых компаний с требованием эти затраты компенсировать. Страховщики должны понимать, что если они напрасно тревожат людей, то должны за это заплатить.

Я многие годы по крупицам собирал доказательства и набирался опыта и теперь готов к тому, чтобы через суд вернуть людям средства, уплаченные за мои экспертизы. По Гражданскому закону это считается сбором доказательств, которые должны быть оплачены в 100-процентном размере.

**– Почему вообще жители Латвии получают от страховых компаний такие большие иски? Например, затоплен только туалет, а страховая компания считает, что надо делать ремонт и в коридоре...**

– Как сейчас определяют ущерб? У страховой компании есть партнеры по сотрудничеству, которым поручается провести обследование пострадавшей квартиры и определить размер ущерба. В зависимости от того, насколько эти партнеры профессиональны, зависит и стоимость их услуг. Если какая-то строительная компания предлагает провести осмотр квартир бесплатно или за 20–30 евро, то есть риск того, что она включит в будущую смету лишние работы, чтобы потом заработать на ремонте и компенсировать свои затраты на составление сметы. Действительно, в моей практике были случаи, когда такие строители-эксперты включали в смету ремонт дополнительных помещений, которые вовсе не пострадали от залития.

Другими словами, если определять размер ущерба от затопления честно и нейтрально, то услуги эксперта будут стоить дорого. Однако при экономии на осмотре мы получаем очень странные сметы, которые, в свою очередь, впоследствии разоряют людей, обвиняемых в залитии.

## У клиента требуют 12 000 евро

**– Вы получили большой опыт в делах о залитии, как думаете воспользоваться им в дальнейшем?**

– Сейчас я защищаю в суде клиента, у которого требуют более 12 000 евро за залитие соседей и судебные издержки. В этом случае на ул. Тербатас затопило две квартиры снизу, очевидно, вода текла очень серьезно. Так вот, сантехники по какой-то причине написали, что в стене у обвиняемой лопнула какая-та гибкая труба. Вопрос: если повреждена труба и эта труба в стене, то как это можно увидеть? Но точная фиксация причины аварии никого на тот момент не интересовала.

Тут надо помнить, что даже если действительно лопнула труба, находящаяся в собственности квартировладельца, то это не обязательно вина собственника. К аварии мог привести гидроудар, брак детали, некачественная работа сантехника, неправильная установка фильтров воды и так далее.

**– В таком случае платить за нанесенный соседям ущерб не нужно?**

– Да, согласно Гражданскому закону, я не должен платить за ущерб, который нанесен в результате случайности, а не преднамеренно и не в результате моих действий или бездействия.

**– Что делать человеку, если в пять часов утра к нему в дверь звонят сантехники домоуправления и заявляют, что она затапливает квартиру снизу? Как заранее запастись доказательствами на случай конфликта?**

– Все, что происходит на тот момент в квартире, надо фиксировать на видео, в том числе действия работников домоуправления. Если сантехники начинают рассказывать сказки, что вы не имеете права их снимать, то стоит им напомнить, что они находятся на территории вашего имущества.

**– Какие поправки к закону необходимы, чтобы защитить добросовестных владельцев квартир от необоснованных исков?**

– Во-первых, следовало бы ввести штрафы для страховых компаний за необоснованные выплаты в случаях, когда залитие точно не доказано. Во-вторых, нужно штрафовать страховые компании, которые подают на владельцев квартир необоснованные иски в суд. В-третьих, осмотр имущества и составление расчета убытков надо доверять только профессионалам. 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 начинает 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 советует 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 Стабулниеце** 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 выветрится».

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 – ванные 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 – ванные 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 вернутся. 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 моющих 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 легче 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 стопроцентная 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

**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.**

**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.**

# СНОВА **ОБМАНЫВАЮТ** СО **СЧЕТЧИКАМИ**!

## Рижанин: «Мне позвонили из подозрительной фирмы и пытались навязать замену водомеров на четыре месяца раньше срока! Откуда мошенники узнали мой номер?»

Илона МИЛЛЕР

**В Латвии снова появились компании, которые вводят жителей в заблуждение при замене квартирных счетчиков воды. В результате хозяева квартир переплачивают, а фирмы получают лишнюю прибыль.**

### «А как вы про меня узнали?»

**Георгий Ш.** живет в Риге в многоквартирном доме под управлением предприятия *Rīgas namu pārvaldnieks*. Он рассказывает, что в начале января получил звонок из фирмы по замене квартирных счетчиков воды: «Уважаемый клиент, напоминаем, что срок верификации ваших водомеров подходит к концу, пора пригласить наших мастеров!» Поначалу рижанин даже обрадовался – смотри-ка, на каком уровне сервис, сами звонят, напоминают.

– Но я был занят, потому попросил диспетчера фирмы перезвонить через пару дней, – вспоминает мужчина. – А потом в свободную минуту заглянул в акты, которые остались после прошлой верификации счетчиков, и с удивлением увидел, что их межпроверочный срок заканчивается только в мае 2024 года. Получается, что из фирмы по замене мне позвонили аж за четыре с лишним месяца до истечения срока верификации имеющихся счетчиков!

Когда Георгию перезвонили из той же фирмы снова, он повернул разговор в правильное русло.

– Я спросил, а кто мне, собственно, звонит, что за фирма (я-то сам много лет пользуюсь услугами одной компании, и оттуда мне никогда не звонят настолько загодя), – продолжает Георгий. – В ответ девушка произнесла какое-то совершенно невнятное слово, которое я переспрашивал несколько раз, но так и не расслышал. И это была явно не моя привычная компания, по названию даже и близко не похоже.

Георгий резонно заметил диспетчеру, что до замены счетчиков еще немало времени, на что представитель фирмы стала его убеждать, что «чем раньше поменять приборы, тем лучше». На вопрос, почему же ему звонят представители незнакомой компании, мужчина получил ответ из серии «А какая вам разница? Мы же вам поменяем счетчики не хуже, а даже лучше, и будем сотрудничать...».

Насторожило мужчину и ценовое предложение – замена одного счетчика предлагалась за 25 евро. А за дополнительные 5 евро мастера сами были готовы даже отнести все квитанции и акты в домоуправление.

– Хорошо, что я вспомнил, что в прошлый раз платил за замену каждого счетчика только 14 евро, – говорит Георгий. – Впрочем, я не имею навыка сразу и резко «отшивать» звонящих. По этой причине сказал диспетчеру, что согласен на замену счетчиков, но ближе к концу февраля. Но на самом деле я не собираюсь иметь дела с этой фирмой, а обращусь в проверенную компанию. Иначе получается, что с каждым разом я буду менять счетчики все раньше и раньше, а это невыгодно.

### А если б согласился…

Мы связались с компанией по обслуживанию водомеров, с которой много лет сотрудничает Георгий, и рассказали о произошедшем. Оказалось, что это не единичный и даже не редкий случай.

– Я дам вам комментарий, но прошу не указывать моего имени, потому что тема эта слишком чувствительная для всей нашей отрасли, – сразу сказал **руководитель этой крупной фирмы**, много лет работающей в сфере замены и верификации счетчиков. – Во-первых, мы сталкивались с подобными жалобами. Наши клиенты говорят, что неизвестные мастера навязали им замену счетчиков и даже обещали отнести акты замены в домоуправление. Но через несколько месяцев такие владельцы квартир начинают получать повышенные счета за потребление воды. Выясняется, что мастера сомнительной фирмы так и не сдали домоуправлению акты о замене счетчиков.

А недавно был случай, когда человек нам рассказал, что ему выдали сертификат о верификации счетчика, датированный 2017 годом (!!!). И это при том, что сейчас подходит к завершению межпроверочный срок для счетчиков, верифицированных в 2019 году.

**– Почему клиенты жалуются на все это в вашу фирму, если счетчики меняли сотрудники других предприятий?**

– Потому что раньше все эти люди обслуживались у нас, а те конкуренты, которые их «раскрутили», уверили, что они – смежная с нами компания. Никаких смежных компаний нет, есть конкуренты. А конкуренты – это компании с абсолютно другими названиями.

**– За какое время до окончания срока верификации счетчиков диспетчер порядочной компании будет звонить клиенту с напоминанием о замене?**

– Мы, например, можем позвонить тоже ближе к сроку, например, если счетчик надо поменять в ноябре, то созвон состоится в ноябре же. Но это не значит, что клиент не может поменять счетчики раньше, если сам того пожелает. Теоретически можно позвонить клиенту и раньше, за пару месяцев. Да, это не очень «красиво», но если клиент согласился, то и назвать мошенничеством такой ход нельзя – никто никого не обманывает, если речь идет о добросовестно выполненной впоследствии работе.

**– Может ли замена одного счетчика стоить 25 евро?**

– Цена может быть и большей, если речь идет о новых счетчиках.

**– Но вот недавно у нас была замена трех верифицированных счетчиков – отдали 40 евро. Это адекватная цена?**

– В некоторых случаях эта цена искаженная и не соответствует фактической услуге. Дело в том, что некоторые мастера меняют не весь счетчик, а только верхнюю его часть – корпус с циферблатом. Так и быстрее, и дешевле. Таким образом, верх счетчика, со считывателем, меняется, а низ (потоковая латунная часть) остается старым. Но клиент этого даже не заметит, и все счастливы. Хотя для владельца квартиры такая халтура может показаться выгодной – нижняя часть счетчика со временем зарастает и начинает давать сбои в работе, что сказывается на показаниях прибора, он начинает считать меньше. С другой стороны, при использовании таких вот некачественных счетчиков увеличивается общедомовая коррекция воды.

### Что делать, если…

**– Как конкуренты могли узнать телефоны ваших клиентов и начать их обзванивать за четыре месяца до настоящего срока верификации счетчиков?**

– Теоретически сколько-то лет назад кто-то из бывших сотрудников мог слить базу данных клиентов.

**– Разве нельзя наказать за такие дела?**

– Если хотим достичь результата в деле об утечке личных данных, то обманутому человеку нужно обратиться в Инспекцию по защите данных, рассказать, с какого номера ему звонили, что предлагали. В свою очередь сотрудники инспекции уже сами свяжутся с данной компанией и проведут расследование.

**– Что можно посоветовать тем, кому звонит диспетчер неизвестной до сих пор фирмы и предлагает свои услуги?**

– Во-первых, вся информация о сроках верификации счетчика зафиксирована в домоуправлении и отображена в квитанциях квартирных счетов – там, где указаны показания водяных счетчиков, можно увидеть и сроки очередной верификации для каждого счетчика, вплоть до числа. Кроме того, управляющая компания обязана дополнительно информировать владельца квартиры о приближающемся сроке замены. Поэтому, если вам звонят с подобными, как у Георгия, предложениями, то обязательно надо убедиться, а действительно ли вам пора менять счетчики – либо посмотрев в счет за квартиру, либо обратившись в домоуправление.

**– Допустим, человек согласился на замену счетчика у незнакомой фирмы...**

– Если же вы все-таки согласились на предложение, то обязательно убедитесь, что вам составили и дали на руки акт о замене счетчиков. И в выданных сертификатах дата верификации должна стоять «свежая». Также вам обязаны выписать квитанцию об оплате.

**– Что делать, если акт на руки не выдали, а только сертификат? Или вообще ушли, не оставив никаких документов?**

– Обратиться в компанию и попросить хотя бы копию акта о замене счетчиков. И оригиналы или копию свидетельств верификации (сертификатов).

# «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

# «ШТРАФЫ» БЫЛИ НЕЗАКОННЫМИ?

## Тысячи жителей Латвии платили дополнительные счета за потери воды, спустя 10 лет на их защиту встал Сенат Верховного суда

Лиене ВАРГА

**Сенат Верховного суда решил защитить всех владельцев квартир Латвии, которые вплоть до 2019 года получали от домоуправлений «штрафные» счета за коррекцию воды. Возможно, что тысячи пострадавших жителей совсем скоро смогут затребовать у домоуправлений перерасчета и возврата взысканных средств.**

Фактически в каждом многоквартирном доме Латвии ежемесячно образуется разница в потреблении воды. Происходит это, поскольку поставщик услуги – например, предприятие *Rīgas ūdens* – учитывает потребление воды по показаниям общедомового счетчика. А вот жители, в свою очередь, за полученную воду рассчитываются с домоуправлением по показаниям квартирных счетчиков.

В редком доме сумма показаний квартирных счетчиков за конкретный месяц полностью совпадает с показаниями общедомового счетчика. Обычно большой счетчик на вводе в дом «накручивает» в среднем на 5–20% больше воды, чем то количество, за которое отчитываются жители по своим индивидуальным счетчикам.

**Например, в моем собственном доме жители в ноябре согласно показаниям общего счетчика потребили 301 кубометр воды. Однако перед домоуправлением отчитались только за 248 кубометров. Коррекция воды на дом составила 53 кубометра воды.**

■ ■ ■

Что делать с этими немалыми потерями воды? Кто и как должен ее оплачивать? Этот вопрос много лет пытаются решить законодатели.

На данный момент, согласно правилам Кабинета министров №1013, домоуправления разделяют плату за так называемую разницу по воде поровну между всеми владельцами квартир конкретного дома. Плата не зависит от того, сколько воды потратили собственники согласно показаниям квартирных счетчиков, не зависит и от площади квартир.

**Если в 10-квартирном доме в ноябре разница по воде составила 10 кубометров, то в декабре домоуправления разделят ее поровну между всеми владельцами квартир. Каждому собственнику необходимо будет дополнительно оплатить 1 кубометр воды.**

■ ■ ■

Однако в период с 1 октября 2013 года по 21 ноября 2019 года в Латвии действовала совсем другая редакция правил Кабинета министров № 1013. Менее продуманная и куда менее справедливая.

В то время домоуправления не только имели право, но и были обязаны делить плату за общедомовую разницу по воде только между теми владельцев квартир в доме, которые три месяца подряд не сдавали показания счетчиков воды, не заказывали своевременную верификацию или вообще не имели индивидуальных водомеров.

**Если в доме не было таких нарушителей, плату за потери воды домоуправление должно было разделять между всеми квартировладельцами.**

Эта норма облегчала жизнь домоуправлениям, однако владельцы квартир считали ее крайне несправедливой. Ведь общедомовые потери воды по отдельному адресу могли достигать 100-200 кубометров в месяц.

Получалось, что человек, который по забывчивости или болезни вовремя не сдавал показания индивидуальных водомеров, вскоре получал от домоуправления дополнительный счет на 100–500 или даже 1000 евро.

■ ■ ■

Показательная история в 2016 году произошла с читательницей «Делаем вместе!» Марией К.

«Много лет выписываю вашу газету и не могу не обратиться за советом, – пишет Мария К. – Мой отец являлся единственным владельцем квартиры в Риге. Будучи очень организованным человеком, он ежемесячно подавал показания счетчиков и строго в срок оплачивал все счета за комунальные и прочие услуги, т.е. проявлял себя как ответственный собственник. В феврале этого года отец попал в больницу с инсультом в самой тяжелой форме, он оказался практически парализован и в начале апреля, не выходя из больницы, умер.

Моя работа связана с командировками, по этой причине после смерти отца я смогла заняться делами наследства только в июне. Еще какое-то время ушло на поиск ключей от квартиры (в вещах отца их не было).

Фактически я попала в квартиру только в июле и вскоре получила счет от домоуправления, в котором помимо ежемесячных коммунальных платежей была включена статья расходов за потери воды по всему дому за два месяца в размере около 600 м$^3$ на сумму 998,70 EUR (фактически – около 500 EUR в месяц!).

Тщательно изучив правила Кабинета министров №1013, на основании которых и был выписан этот счет, уже на следующий день я подала заявление в домоуправление с описанием всех обстоятельств дела и с просьбой осуществить перерасчет долга. В ответ получила отказ – мол, домоуправление действовало законно и освободить меня от оплаты общедомовой разницы может только общее собрание собственников квартир. Для этого всем остальным соседям предлагалось разделить оплату коррекции между собой, но получить такое решение было просто невозможно!

Я обратилась за консультацией в Бюро омбудсмена, откуда получила ответ специалистов, по сути и «духу» напоминающий все предыдущие: в Латвии есть требования правил Кабмина №1013, и в данном случае все рассчитано законно. Удивляет то, что даже омбудсмен не рассматривает то, насколько установленный порядок соответствует собственно правам человека и основным законодательным актам. Хотя это, казалось бы, и должно входить в обязанности государственного правозащитника».

Мария осознавала, что единственный оставшийся путь – это защищать свои интересы в суде. Но это должно было повлечь дополнительные расходы, поэтому женщина сомневалась, стоит ли заводить судебную тяжбу.

Такие же сомнения испытывали и другие владельцы и наниматели квартир, пострадавшие от упомянутого порядка. Не исключено, что кто-то из них даже потерял квартиру, поскольку не смог оплатить искусственного долга на 1000-2000 евро…

■ ■ ■

Однако на днях стало известно, что пострадавшим все-таки стоило обращаться в суд и требовать защиты своих прав.

23 ноября 2023 года Сенат гражданских дел Верховного суда приостановил рассмотрение иска домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* против собственника квартиры о взыскании долга за коррекцию воды. Сенат принял решение обратиться в Суд Сатверсме с просьбой оценить конституционность правил Кабинета Министров №1013, а именно их редакции в отношении оплаты потерь воды, которая действовала с 1 октября 2013 года по 21 ноября 2019 года.

«Речь идет именно о норме, которая обязывала владельца квартиры оплатить всю разницу неучтенной воды по дому из своих личных средств, сообщила «Делаем вместе!» представитель Верховного суда Байба Катая. – Сенат полагает, что упомянутое регулирование чрезмерно ограничивает права человека, которые находятся под защитой 105-й статьи Сатверсме».

**105-я статья Сатверсме:**
**«У каждого есть права на собственность. Собственность нельзя использовать вопреки интересам общества. Права на собственность можно ограничить только законом. Принудительное отчуждение собственности для нужд общества допустимо только в исключительных случаях на основании отдельного закона и в обмен на справедливое вознаграждение».**

■ ■ ■

Сенат Верховного суда признает, что в этой конкретной ситуации в потери воды домоуправление записывало не только ту воду, которую мог использовать конкретный человек, но и потери воды, возникшие в результате аварии, ремонта или уборки общих помещений.

– Соответствующие пункты правил № 1013 потеряли силу 22 ноября 2019 года, – сообщила Байба Катая, – но они до сих пор применяются при рассмотрении споров и исков за период до ноября 2019 года. С целью защитить основные права участников таких дел, находящихся на разных стадиях рассмотрения, необходимо принять решение о том, что соответствующая норма не имеет силы с момента ее принятия – то есть с 1 октября 2013 года.

■ ■ ■

Почему же Сенат гражданских дел Верховного суда, который в прошлом уже рассматривал дела об оплате коррекции воды, только сейчас обратился в Суд Сатверсме с требованием оценить конституционность конкретной нормы правил Кабинета министров?

Оказывается, это произошло во многом благодаря владельцу квартиры, который упорно и грамотно защищался против иска домоуправления по делу SKC-266/2023 (C71257421). Заглянем в решение Сената Верховного суда.

Все началось в апреле 2016 года, когда домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* обратилось в суд первой инстанции с требованием взыскать с владельца квартиры С. долг за квартиру в размере 2941,31 евро.

Первое решение по этому делу было принято только 4 апреля 2022 года. Тогда суд Видземского района практически целиком удовлетворил иск домоуправления, решив, что ответчик – владелец квартиры – должен оплатить долг в размере 2773,97 евро, судебные издержки и договорной штраф.

Однако владелец квартиры не опустил руки и оспорил решение в Видземском окружном суде. Тот 17 октября 2022 года опять же встал на сторону домоуправления.

Что ж, неутомимый ответчик снова не сдался и оспорил решение уже в Сенате гражданских дел Верховного суда, требуя, чтобы сам Сенат обратился в Суд Сатверсме по вопросу конституционности прежних правил Кабмина № 1013.

Сенат Верховного суда подошел к делу с большим вниманием и в своем решении признал, что главной причиной появления почти трехтысячного долга за квартиру в этом случае была именно плата за общедомовые потери воды. Владелец квартиры С. несколько месяцев подряд не сдавал в домоуправление показания квартирных счетчиков и получил наказание в виде дополнительных счетов.

Ответчик в суде указал, что такой расчет потери воды является несправедливым и необоснованным: «Есть все основания сомневаться в конституционности данных норм правил Кабинета министров. Потери воды далеко не во всех случаях могут считаться услугой по водоснабжению, которую человек реально получил, например, в доме могла произойти авария с большой утечкой воды. В таком случае у соответствующего пункта правил Кабинета министров был карательный характер... В случае, если владелец квартиры три месяца подряд не сдавал домоуправлению показания квартирных счетчиков воды, то есть формально не выполнял свои обязанностей, перекладывать на его плечи оплату всех потерь воды в доме было несоразмерным решением».

Также владелец квартиры, защищаясь в Верховном суде, напомнил, что сам Кабинет министров с целью снять все вопросы о конституционности прошлой редакции собственных правил уже внес в них поправки. С 21 ноября 2019 года такие чрезвычайные наказания, как выписка счета за все потери воды в доме, к владельцам квартир больше не применяются.

■ ■ ■

В случае, если Суд Сатверсме примет к рассмотрению заявку Сената Верховного суда, норма о расчетах коррекции воды может быть признана недействительной с момента ее принятия в 2013 году.

Если это случится, то владельцы квартир, которые в прошлом получали дополнительные счета-штрафы за воду, скорее всего, смогут обратиться в домоуправления за перерасчетом. Получив отказ, они смогут требовать перерасчета через суд.

Большинство пострадавших, возможно, не станут тратить на это силы, деньги и нервы. Но обязательно найдутся и такие, кто пойдет до конца, чтобы вернуть переплаченные 200–300-500 евро.

Но тут надо задать вопрос, из каких средств домоуправления будут выплачивать компенсацию жителям, пострадавшим от антиконституционной нормы закона? Можно сказать: «Пусть выплачивают средства из собственной прибыли!» – но едва ли этот сценарий воплотим в жизнь. Ведь домоуправления не нарушили закон, выставляя жителям дополнительные счета. Они не отвечают за действия правительства, предусмотревшего в своих правилах порядок, ущемляющий права собственников жилья.

Более реальный вариант, это выплачивать компенсацию из общих средств дома, то есть из накопительного фонда. Но на это домоуправлениям требуется разрешение владельцев квартир. Не получив такого разрешения, но имея на руках решение суда о необходимости вернуть пострадавшим деньги, домоуправления вынуждены будут повышать плату за обслуживание или выставить дополнительные единовременные счета всем владельцам квартир.

Другими словами, как ни крути, а потери воды дому не спишут даже при благоприятном решении Суда Сатверсме. Если раньше оплату возлагали на плечи одного-двух жителей, то в будущем, возможно, ее распределят между всеми квартировладельцами.

Такие вот дела. В

# А КАК СЕЙЧАС?

На данное время порядок оплаты потерь воды в многоквартирных домах определяет новая редакция правил Кабинета министров № 1013. Она же предусматривает порядок начисления платы за воду тем владельцам квартир, которые три месяца подряд не сдавали показания индивидуальных счетчиков воды.

19. Если в доме образуется разница потребления воды, то производится перерасчет потребления воды. Владельцы квартир покрывают разницу в потреблении воды в соответствии с одним из следующих способов подсчета, которые выбирает управляющий:

19.1. в соответствии с числом отдельных собственностей в жилом доме;

19.2. пропорционально среднему потреблению воды в отдельном объекте собственности;

19.3. пропорционально среднему потреблению воды в отдельной собственности за последние три месяца;

19.4. в соответствии с идеальными частями общей собственности, входящими в отдельную собственность;

19.5. в соответствии с числом проживающих (или задекларированных) в отдельной собственности лиц, если в жилом доме нет нежилых помещений или мастерских художников, одновременно определяя порядок, в котором актуализируют число живущих или задекларированных в жилом доме лиц, и порядок определения части оплаты, если управляющему неизвестно количество этих лиц.

19.$^{1}$ Порядок распределения разницы потребления воды, упомянутый в 19-м пункте данных правил, можно не применять, а разницу потребления воды или ее часть разделять между собственниками следующих квартир (если такие в доме имеются):

19.$^{1}$ 1 которые в срок не сдали информацию о показаниях счетчика воды в течение как минимум трех месяцев подряд, если в соответствии с 27-м пунктом данных правил в доме не определен другой порядок считывания показаний;

19.$^{1}$ 2 в отдельных собственностях которых счетчики воды не установлены или не заменены, если только в соответствии с пунктами 14.$^{3}$ и 30.$^{2}$ данных правил в доме не определен другой порядок установки и замены счетчиков воды;

19.$^{1}$ 3 в отдельных собственностях которых счетчики воды установлены, но не соответствуют требованиям нормативных актов о единстве изменений и решений общности собственников квартир или управляющего (14.$^{3}$-й и 30.$^{2}$-й пункты данных правил);

19.$^{1}$ 4 которые повторно не позволили произвести проверку имеющихся в отдельной собственности счетчиков воды (пункт 10), если о проведении такой проверки было письменно сообщено им как минимум за неделю путем доставки оповещения на адрес отдельной собственности, в которой запланирована проверка;

19.$^{1}$ 5 в которых при проверке (пункт 10) определено, что место подсоединения счетчика воды не опломбировано или не опломбировано в присутствии управляющего в соответствии с данными правилами, или же счетчик, его метрологическая пломба или пломба места подсоединения повреждены или самовольно заменены, или сняты, или были попытки воздействия на работу счетчика;

19.$^{1}$ 6 которые повторно не позволили управляющему произвести установку, замену или обеспечить повторную верификацию счетчиков воды в своей отдельной собственности, если это входит в обязанности управляющего или другого уполномоченного владельцами квартир лица (согласно пунктам 14.$^{3}$ и 30.$^{2}$ данных правил) и письменное сообщение об этих работах было как минимум за неделю выслано на адрес соответствующего объекта отдельной собственности;

19.$^{1}$ 7 в случае, упомянутом в 23-м пункте данных правил.

## Сколько теперь придется платить за воду, если вы забыли сдать показания счетчиков?

– Первые три месяца, не сдав показания счетчиков, вы заплатите за воду по среднему потреблению за последнее время. На четвертый месяц управляющий начнет выставлять вам счет за потребление воды по нормативу на каждого задекларированного человека. В Риге норматив – около 6 кубометров воды на человека, он зависит от степени благоустройства жилья.

19.$^{2}$ Если применяется порядок распределения разницы воды, упомянутый в пункте 19.$^{1}$ данных правил, то максимальное количество доставленной воды определяется следующей формулой:

$V_{kop.norma} = N_{pers.} \times V_{pers.norma}$, где:

$V_{kop.norma}$ – максимальное количество доставленной воды на одну отдельную собственность;

$N_{pers.}$ – число задекларированных лиц или число фактически проживающих в отдельной собственности лиц, определенное владельцами квартир. Управляющий принимает во внимание сведения о фактически проживающих лицах, если их число больше числа задекларированных лиц. Если число фактически проживающих лиц неизвестно и в квартире нет ни одного задекларированного лица, расчет производится как на одно лицо;

$V_{pers.\ norma}$ – норма потребления воды на одного жителя в месяц (кубометры), которая установлена в правилах самоуправления об условиях договора об общественном водоснабжении (например, в Риге зависит от степени благоустройства дома, но не превышает 6 кубометров воды в месяц на человека – *прим. ред.*).

19.$^{3}$ В случае, если при применении порядка, предусмотренного пунктом 19.$^{2}$ данных правил, разница в потреблении воды не разделена полностью, то ее остаток распределяется в соответствии с пунктом 19 данных правил, в том числе – на отдельные собственности, к которым применялся порядок оплаты, упомянутый в пункте 19.$^{2}$. Если для какого-либо из владельцев квартир, упомянутых в пункте 19.$^{2}$, больше двух месяцев подряд применяется подсчет потребления воды в соответствии с формулой 19.$^{2}$ пункта данных правил, то, начиная с третьего месяца, к нему применяют порядок подсчета платы за воду, определенный собственниками квартир (если этот порядок принят с соблюдением 22-го пункта данных правил). (...)

22. Потребление воды, подсчитанное для владельцев квартир, не может превышать объема поставленной дому воды. В

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

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

Лиене ВАРГА

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

### Крики птиц мешают спать

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

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

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

### Нападение птиц

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

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

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

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

### Кормление птиц и котов

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

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

**– Кому следует жаловаться на подобные действия?**

– В полицию самоуправления.

**– А кошек разрешено кормить во дворе многоэтажного дома?**

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

### Стерилизация кошек

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

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

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

### Трава у дома

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

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

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

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

### Клумба около дома

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

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

**– Разрешено ли рвать цветы на чужой клумбе около дома?**

– Повреждение клумб и другого имущества не допускается. В этом случае полиция самоуправления примет решение о тяжести правонарушения и размере штрафа. Если это будет расценено как мелкое хулиганство, штраф может составить до нескольких сотен евро, а умышленное повреждение имущества может привести к уголовному преследованию.

### Пикник на балконе и во дворе

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

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

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

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

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

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

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