

Делаем ВМЕСТЕ!

«И ПУСТЬ МНЕ БУДЕТ ХУЖЕ...»

Что произойдет, если не пускать в квартиру мастеров для замены стояков?

Стр. 7

**ПОЛНАЯ ОСТАНОВКА
БОЛЬШЕ НЕ ГРОЗИТ**

Как Даугавпилсу удалось заменить 80% лифтов в многоквартирных домах? Расследуем!

Стр. 6

№8 (192), август 2024

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

«ЭТО НЕ ГРАФФИТИ, А ВАНДАЛИЗМ!»

Дом по Павасара гатве, 5 сумел наказать горе-художников, разрисовавших подъезды

Стр. 4–5



Стр. 8–9

ПО-ПРЕЖНЕМУ 4%!

Какой будет плата за хозяйскую землю под домами сейчас и в 2025 году? Все о важных решениях Сейма



ПРИХОДИТЕ НА КОНСУЛЬТАЦИЮ!

Рижское энергетическое агентство совместно с предприятием Rīgas siltums приглашает жителей столицы на консультации, которые пройдут во время праздников рижских предместий.

На месте можно будет задать вопросы о том, как снизить потери тепла и, соответственно, счета за отопление в вашем многоквартирном доме.

Жители Риги могут получить софинансирование самоуправления на обследование и обнаружение слабых мест в домах, через которые теплоэнергия буквально утекает

на улицу. Также Рижская дума предлагает финансовую помощь в утеплении домов. Но кому доступны деньги и как их получить? Об этом тоже расскажут во время праздников рижских предместий.

Получить консультацию можно:

- На празднике районов Пурвциемс, Плявниеки, Межциемс, Дрейлини
24 августа, 11.00 – 22.30
Парк на горе Дрейлиню.
- На празднике районов Ильгюциемс, Дзирциемс, Иманта
24 августа, 11.00 – 22.30
Парк Нордеку. **B**

ВОССТАНОВЯТ ТРИ СОЦИАЛЬНЫХ ДОМА

Нуждающимся в жилье рижанам передадут 351 квартиру

Многие рижане годами стоят в жилищной очереди, ожидая от Рижской думы выделения социальной квартиры. Есть надежда, что такие семьи совсем скоро смогут отпраздновать новоселье.

Рига получила от фондов Евросоюза более 10 миллионов евро на создание 351 социальной квартиры для нуждающихся рижан.

В Рижской думе подтвердили, что новый проект существенно расширит жилой фонд самоуправления и поможет сократить жилищную очередь сразу на 18–20%.

«Более 11 тысяч рижан уже проживают в квартирах, которые в рамках программы жилищной помощи им выделило самоуправление. – Новый проект создания социальных квартир ста-

нет самым масштабным за последние годы. В его рамках мы сможем восстановить и модернизировать 190 квартир, принадлежащих самоуправлению, а также полностью восстановить сразу три дома на 155 квартир», – рассказал Виестурс Зепс, председатель комитета жилья и среды РД.

Дома, которые будут перестроены, какое-то время назад были расселены. Например, дом на **ул. Лиелупес, 1, к. 10**, расположенный в живописном месте, представляет собой пустую коробку, там нет даже системы ото-

пления. Однако в скором времени тут будут благоустроены 38 квартир, в том числе четыре групповых жилища.

В доме по **ул. Доломита, 1** самоуправление отремонтирует 39 квартир, а в доме по **ул. Прушу, 25а** будут сданы еще 78 квартир.

Проект планируется закончить до начала 2028 года, его общий бюджет составляет 19,6 миллионов евро, из которых 7,65 миллионов выделяет ERAF.

Кроме того, европейские средства в размере 2,5 миллионов евро будут вложены в восстановление отдельных квартир в жилом фонде самоуправления. Предполагается, что после этого нуждающимся в жилье рижанам будут переданы 196 обновленных квартир. **B**

«ЗЕМЛЯ УХОДИТ ИЗ-ПОД НОГ!»

«Куда обращаться, если возле многоквартирного дома на подъездной дороге вот-вот провалится асфальт?»

Появилась яма, в середине ее внушительная трещина и видно, что между слоем асфальта и землей пустота глубиной сантиметров 30. Такое чувство, что изнутри размыло и в любой момент просто провалится асфальт, а там как раз жильцы машины ставят. Дворник просто использует эту «дырку» в асфальте, чтобы туда мусор сметать. Не уверена, кому принадлежит эта дорога и куда обращаться – в домоуправление, в дорожную службу или еще куда». Мария

Отвечает юрист Виктор Куриньш:

– Первое, что следует сделать жителям в такой ситуации, это обратиться в домоуправление с письменным заявлением, требуя провести осмотр территории и обеспечить аварийный ремонт дороги, поскольку наличие ямы определенно говорит об аварийной ситуации.

Если у жителей нет информации о том, кому принадлежит эта часть дороги у дома, одновременно следует сообщить о яме в Департамент наружного пространства и мобильности Рижской думы (бывший Департамент сообщений) по бесплатному телефону **80003600**. **B**



ВНИМАНИЕ, ВОЗМОЖЕН РОСТ ТАРИФОВ

Какой будет обстановка в начале отопительного сезона?

В последние недели в мире наблюдается очередной рост цен на природный газ. В связи с этим в новом отопительном сезоне многие жители Латвии столкнутся с неприятным ростом цен на теплоэнергию.

В Комиссии по регулированию общественных услуг (Регулятор) подтверждают, что многие производители теплоэнергии в Латвии обращаются в комиссию с просьбой пересмотреть текущие тарифы. Правда, на данный момент некоторые коммерсанты даже снижают цену на теплоэнергию.

Четыре производителя снизили тариф

Так, в августе вступили в силу четыре сниженных тарифа и шесть повышенных. Цены на теплоэнергию с 1 августа снизились в Броцены (84,09 EUR/MWh), Кулдиге, Приедайне, Падуре, Пелчи, Озолы, Рене, Межвалде (81,55 EUR/MWh), в Марупе, Скулте и Тирайне (86,91 EUR/MWh), а с 15 августа были понижены также и в Прейли (64,62 EUR/MWh).

В свою очередь, повышение с 1 августа состоялось в Айзкраукле и Айзкраукльской волости (с 62,42 EUR/MWh до 63,62 EUR/MWh), Цесисе (с 70,13 EUR/MWh до 70,99 EUR/MWh), Икшките (с 81,03 EUR/MWh до 81,91 EUR/MWh), Олайне и Паролайне (с 72,54 EUR/MWh до 75,99 EUR/MWh), Яунолайне и в поселке Стунешу (с 83,42 EUR/MWh до 83,59 EUR/MWh), Резекне (с 82,64 EUR/MWh до 88,79 EUR/MWh), Валмиере (с 67,80 EUR/MWh до 71,62 EUR/MWh).

Газ может спутать всем карты

Как пояснили в Регуляторе, сейчас на рассмотрении комиссии находятся еще 26 проектов по изменению тарифа на теплоэнергию, причем далеко не

всегда это связано с повышением цен на газ. Новые проекты поступают в Регулятор практически каждую неделю.

– Коммерсанты активно закупают щепу, готовясь к новому отопительному сезону, – пояснил Айвар Рейнхольд, заместитель директора департамента энергетики Комиссии по регулированию общественных услуг. – На данный момент цена этого вида топлива стабильна, наблюдаются лишь небольшие ее колебания. Однако с приближением отопительного сезона мы видим повышение цен на природный газ.

Если в феврале средняя биржевая цена газа составляла 25,88 EUR/MWh, то в августе она достигала 40 EUR/MWh.

Эти изменения влияют на производителей теплоэнергии, которые перезаключают договора на поставку газа или платят за голубое топливо в зависимости от биржевого тарифа, говорит эксперт Регулятора.

А что в Риге?

Что касается Риги, которая пользуется теплоэнергией, большей частью произведенной на ТЭЦ Latvenergo в результате сжигания природного газа, то предсказать влияние цен на жителей пока невозможно.

На данный момент рижане получают теплоэнергию по цене 82,63 EUR/MWh (без НДС). Но на согласовании Регулятора находится проект понижения этого тарифа с 1 октября до 76,49 EUR/MWh (без НДС). Будем надеяться, что ситуация на газовом рынке не спутает эти планы. **B**

С ЗАПРАВКОЙ ПОД БОКОМ

Жителям предлагают заработать до 10 000 евро на нужды дома: в чем подвох?

О. БЛУКИС

Недавно домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* опубликовало информацию о том, как любой дом может заработать до 10 000 евро на ремонтные работы. Для этого владельцам квартир предлагают открыть на территории дома заправку для электромобилей.

Суть сделки предельно прозрачна: владельцы квартир общим голосованием разрешают открыть под окнами дома заправку для электромобилей, а компания-установщик платит им за право использования земли.

Сразу две станции для электрозарядки

В домоуправлении считают, что жители только выиграют от такого сотрудничества. Например, у дома будут построены сразу две станции для электрозаправки, которыми сможет пользоваться любой житель дома (да и любой житель Риги вообще).

Как обещают в *RNP*, доход от сдачи земли дома в аренду может достигать 10 000 евро. Но тут жителям следует быть предельно внимательными: стоимость аренды зависит от месторасположения вашего дома. Ясно, что если дом очень большой, находится в удобном месте или близко к центру, то он заработает на электрозаправке больше, чем дом на 8–10 квартир где-нибудь в глухом уголке столицы.

Также в домоуправлении полагают, что наличие электрозаправки во дворе потенциально увеличит стоимость квартир.

Договор заключают сразу на 15–20 лет

Для того, чтобы обсудить постройку электрозаправочной станции у дома, клиентам *RNP* надо сообщить о своем желании домоуправу по электронной почте jaunipakalpojumi@rnparvaldnieks.lv. Далее уже сам управляющий свяжется с фирмами-установщиками, получит от них ценовое предложение и устроит общее голосование собственников квартир. Строительство станции будет считаться одобренным, если за это проголосует простое большинство квартировладельцев.

«Договор на использование земли дома будет трехсторонним, он заключается между уполномоченными лицами дома, домоуправлением и установщиком электрозаправки на срок от 15 до 20 лет», пояснили нам в *RNP*.

Установщики берутся построить станцию в срок до полутора лет с момента подписания договора.

«А сколько мы на самом деле заработаем?»

Важно понимать, что договор на использование земли имеет два варианта. В первом случае фирма-установщик переведет на счет дома некую заранее оговоренную сумму (например, 5000 евро) и будет пользоваться землей дома в течение всего срока договора без дополнительных взносов. Во втором же случае владельцы квартир могут проголосовать за то, что фирма будет платить им регулярные взносы за пользование земли, но их размер будет зависеть от количества машин, заправившихся на станции. Чем больше машин заправится – тем больше взнос в фонд дома.

На данный момент станции по электрозаправке автомобилей домам предлагают сразу пять разных фирм, в том числе такие крупные игроки, как *Latvenergo*, *Ignitis*.

Плюсы и минусы

Что же надо обдумать жителям, прежде чем принять предложение управляющего?

Во-первых, электрозаправочная станция не несет вреда окружающей среде. Это вам не большая АЗС, где всегда пахнет бензином.

Во-вторых, электрозарядная станция не создаст у вашего дома большого потока машин, ведь зарядка автомобиля обычно длится от 1 часа (для «быстрых» станций) до 3–4 часов.

В-третьих, установка такой станции действительно выгодна домам, где часть жителей уже использует электроавтомобили. Благодаря станции такие машины будут не только занимать место на парковке дома, но и приносить немного денег в общедомовой бюджет.

В-четвертых, у электрозарядных станций есть и минусы. Например, если у дома маленькая территория, то станция «откусит» сразу два-три парковочных места у обычных автомобилей. Это особенно неприятно, если в вашем микрорайоне не найдется желающих пользоваться электрозаправкой, и станция будет только зря занимать место.

Словом, старшие по дому должны взвесить все за и против такого сотрудничества. Ведь такой проект, действительно, может пополнить бюджет вашего дома, но произойдет это лишь при благоприятном стечении всех обстоятельств. **В**



Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Оказываем услуги по обслуживанию и управлению жилыми домами!
Ждем всех, кто хочет получить выгодные предложения и тарифы!

Рига, ул. Э. Беньяминяса, 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 *Avotī*, ул. Авоту, 31. к-2
 - Территориальный центр *Bolderāja*, ул. Межрозишу, 43
 - Территориальный центр *Vidzeme*, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр *Purvciems*, ул. Иерикю, 26
 - Территориальный центр *Pļavnieki*, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. 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 Беньяминяса, 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 19 сентября

Делаем Вместе!

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

projekts»
Рег. номер: 000703294
Телефон: 29172377

<http://www.vmeste.lv>
Э-почта: info@kopaa.lv
Rīga, Emīlijas Benjamiņas iela 5, LV-1011
Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 20 000

«ЭТО ГОЛОВНАЯ БОЛЬ ВСЕЙ РИГИ!»

Очистка стен дома от граффити обходится в сумму от 15 до 30 евро за квадратный метр, полный ремонт испачканного подъезда – от 10 до 15 тысяч евро

Марина МАТРОНИНА

В многоквартирном доме по Павасара гатве, 5 в Риге живут очень активные владельцы квартир. Недавно они проголосовали за смену управляющей компании, к тому же сами заботятся о доме: озеленяют территорию, устраивают субботники, задумываются о выкупе хозяйской земли. При этом дом постоянно подвергается актам вандализма: молодые люди проникают в подъезды и без стеснения пачкают стены надписями «ШФС».

Что обозначают надписи «ШФС», сделанные черной краской на многих домах рижского района Плявниеки, Антон не знает. Однако он, как один из участников домового комитета по Павасара гатве, 5, считает, что власти должны бороться с вандалами намного строже, чем делают это сейчас.

– Настоящие мастера стрит-арта никогда не портят надписями и рисунками стены частных домов, – говорит Антон. – Люди, которые изрисовали большинство домов в Плявниеки, это обыкновенные хулиганы.

Вместе с Антоном мы прошли по его дому. Надписями «ШФС» изуродованы не только фасад и стены подъезда, но даже двери технических помещений.

– Многие надписи жители уже стерли или закрасили собственными силами. Но не всегда удается это сделать, – рассказывает Антон. – Наше домоуправление недавно подсчитало, что полный ремонт одного подъезда и удаление надписей с фасада дома будет стоить около 14 000 евро. Так что вандалы наносят домам Риги серьезный материальный ущерб.

Антон показал нам и соседние дома, в которых черными буквами изрисованы не только стены, но и отдельные окна подвалов и колясочных. От хулиганов страдает весь район.

– Немного лучше ситуация обстоит в домах под обслуживанием товариществ собственников квартир, которые проголосовали за установку видеонаблюдения, – делится наш собеседник.

В доме по Павасара гатве, 5 жители такое решение пока не приняли. Но борьбы с вандалами не прекращают.

Антон и его соседи уже добились наказания для одного из хулиганов, так что с полным правом могут делиться опытом с жителями других домов Риги.

– Вандалы портили стены в нашем доме давно. Но со временем владельцы квартир стали оборудовать свои входные двери глазками с видеонаблюдением, – рассказывает активный житель. – Эти встроенные камеры начали фиксировать случаи порчи стен, жители собрали записи и обратились в полицию.

Первая запись сделана 15 октября 2022 года, потом – 24 февраля 2023 года, 15 марта...

– Смотрите, – Антон показывает видеоролики, – камеры в глазах квартир зафиксировали, как парни в масках заходят в подъезд и начинают пачкать почтовые ящики и стены. После этого вандалы снимают последствия своих «хулиганств» на видео.

Каждый раз после такого нашествия жители обращались в домоуправление и просили составить акт, а также смету на восстановление стен. С этими документами они обращались в полицию.

Увы, полиция подобные заявления принимает неохотно. В одном случае жителям отказали в возбуждении дела, поскольку нарушителей на видео невозможно было опознать, они носили маски. Но в другом случае владельцы квартир все-таки одержали победу.

– На записи очередного акта вандализма 22 июня 2023 года мы рассмотрели лица обоих хулиганов, – говорит Антон. – Одного из них опознали сами жители подъезда. Оказалось,



этот парень 22-23 лет раньше жил в нашем же доме.

Со сведениями о нарушителе домовой комитет снова обратился в полицию. К вандалу была применена административная ответственность, и с тех пор новые надписи «ШФС» в доме на Павасара гатве, 5 стали встречаться реже.

Но в целом надписи продолжают появляться по всему району Плявниеки. Они один в один повторяют надписи, в свое время сделанные хулиганами в доме на Павасара гатве, 5. На основании этого легко догадаться, что стены портят те же ребята, которые один раз уже попались полиции.

– Первое, что нужно сделать жителям после актов вандализма в доме, это подать заявление управляющей компании. Она зафиксирует порчу стен и составит акт, с которым следует обращаться в полицию, – советует Антон.

Старшему по дому хорошо бы знать, в каких квартирах установлены современные глазки с видеонаблюдением. Удовольствие это не слишком дорогое – один глазок стоит примерно 200 евро.

Если удалось заснять и опознать вандала, эти сведения надо передать в полицию, которая заведет против него административное дело. А сами владельцы квартир смогут обратиться в суд в гражданском порядке, чтобы взыскать с виновного материальный ущерб. Как было сказано выше, ремонт стен на одной лестничной клетке обходится дому в 10-12 тысяч евро.

– Я считаю, что борьбу с вандалами нужно ужесточать. Например, вменять им не хулиганство, а нанесение материального ущерба в составе группы лиц по предварительному сговору, – говорит Антон. – А жителям я советую не пускать в подъезд посторонних и даже самим спускаться за товарами, которые доставляют курьеры.

А как борются с граффити домоуправления Риги? Этот вопрос мы задали Ините Кабановой,

представителю обслуживающей компании *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– Граффити доставляет головную боль не только Риге, но и практически всем городам, – говорит наша собеседница. – Испачкать стену намного проще, чем ее очистить. А ведь в списке нужд дома ликвидация граффити конкурирует с такими задачами, как замена труб, ремонт крыши и подъездных путей.

Однако сдаваться в этой борьбе с загрязнениями мы тоже не хотим, поэтому ищем самый простой способ, как очистить дома. Главная задача при этом – сбалансировать затраты и качество работ.



RNP приобрел специальное устройство для очистки стен струей сухого песка. Используем и другие варианты, например, моем стены руками или при помощи разных химикатов. Для профилактики стены дома можно покрывать особым составом, с которого потом проще смывать надписи, не повреждая сами стены.

Еще один вариант, это закраска надписей, и именно этот способ обычно является самым эффективным, если надо удалить большое граффити. Закрасить можно и маленькие надписи, но после частичной окраски намного сложнее добиться, чтобы стена выглядела опрятно.



– **Сколько случаев вандализма ежегодно констатирует RNP?**

– Сами жители сообщают о граффити крайне редко – за три года мы получили только 35 заявок. Возможно, жители уже начали воспринимать эти надписи как неотъемлемую часть городской среды. Наши работники очищают самые некрасивые и неуместные граффити самостоятельно, без особых заявок.

– **Как дорого обходится ликвидация последствий вандализма?**

– Цена зависит от методики, но закрашивание обычно стоит 15 евро за квадратный метр, в свою очередь очистка граффити – от 20 до 30 евро за квадратный метр.

– **Очистка граффити, это дополнительная услуга для жителей? Кто и как ее оплачивает?**

– Очистку стены от граффити мы обеспечиваем за счет платы за обслуживание. Но все-таки это значит, что у дома останется меньше средств на какие-то другие работы, которые можно выполнить за счет квартплаты.

– **Необходимо ли решение собственников квартир, чтобы RNP очистил стены от граффити?**

– Нет, решение сообщества квартировладельцев тут не потребуется. Но любой житель может активно участвовать в этой борьбе. Если на доме появилось граффити, которое портит внешний вид дома, а жителям – настроение, то надо сообщить об этом управляющему. Не исключено, что домоуправ поставил на первое место другие нужды дома, но если сами жители считают очистку граффити приоритетной задачей, то и управляющий с этим согласится.



– **В каких случаях управдом сам сообщает в полицию об актах вандализма?**

– Наша главная задача – уход за домом. Мы знаем нагрузку полиции и ее возможности и считаем, что сообщение о каждой небольшой надписи неэффективно. Мы сообщаем только о граффити, которое нарушает установленные в Латвии запреты, например, прославляет военные преступления.

– **Были ли в вашей практике случаи, когда вандалов ловили и наказывали?**

– Да, бывало, что молодых людей задерживали прямо на месте преступления и передавали полиции. Сама полиция работает с группами молодежи, которые активно портят дома нашего города.

– **Владельцы квартир вправе обратиться в суд и потребовать, чтобы вандалы возместили причиненный дому ущерб. Были ли такие случаи в практике RNP?**

– Если и были, то домоуправлению о них не известно. Поймать виновных очень сложно, да и судебное производство – процесс сложный. Нужно иметь большую мотивацию, чтобы начать такой суд. **В**

«СЕГОДНЯ ЭТО САМОЕ ЭКОНОМИЧНОЕ РЕШЕНИЕ!»

Многоквартирный дом в Вецмигрависе не может получить разрешение на утепление торца: в чем проблема?

А. ШЕВЧЕНКО

Сотни многоквартирных домов Риги уже утеплили торцевые стены с использованием листов профилированного железа. По мнению экспертов, такое утепление позволяет сократить расходы дома на теплоэнергию примерно на 3-5%, а также увеличивают комфортность проживания в угловых квартирах. Но жители дома по ул. А. Домбровска, 41 в районе Вецмигравис получили от Департамента городского развития Риги отказ в подобном утеплении.

Почему самоуправление до сих пор разрешало жителям выбирать эту технологию утепления, а теперь запрещает? Мы постарались разобраться.

Не тот дизайн

Ольга Озерская – председатель правления кооператива *Ziemeļblāzma*, обслуживающего дом по ул. А. Домбровска, 41. Она рассказывает, что в еще в 2023 году управляющая компания без препятствий организовала в домах утепление торцов с применением профилированного железа:

– А в начале 2024 года мы получили от Департамента городского развития несколько возражений по проекту подобных работ в доме по ул. А. Домбровска, 41. Во-первых, департамент запросил у нас протокол общего голосования владельцев квартир по вопросу такого утепления, который мы в скором времени и предоставили. Во-вторых же, архитектор департамента в своем заключении указал, что использовать профилированное железо мы не можем, мол, по внешнему виду они не подходят к имеющейся отделке фасада. Мы должны выбрать другое решение для отделки торца, например, цементно-стружечные плиты.

«Жителям это невыгодно...»

По информации Александра Бунина, руководителя компании A&A, с которой у дома по ул. Добровска, 41 заключен договор об утеплении торца, изменения материала может повлечь серьезный рост сметы на работы:

– Сегодня листы профилированного железа, которые в Риге повсеместно использованы для отделки при утеплении торцов, самый недорогой материал. Использование цементно-стружечных плит может увеличить стоимость работ сразу на 30-40%.

Потянут ли такие затраты жители? Ольга Озерская в этом не уверена, ведь сегодня у многоквартирных домов на счету каждый евро. А главное: из-за задержек с согласованием проекта утепления работы могут быть перенесены на следующий год, что также невыгодно жителям по причине постоянного роста цен на строительные услуги и материалы.

– Наш кооператив обслуживает 15 домов, и до сих пор мы утепляли торцевые стены только для пятиэтажек, дом по ул. Домбровска, 41 –

наш первый опыт утепления девятиэтажки 602-й серии, – рассказывает председатель. – Но в любом случае утепление очень важно, поскольку позволяет решить сразу две задачи: сохранить тепло в угловых квартирах и уменьшить затраты на ремонт межпанельных швов. Мы все-таки не теряем надежды утеплить торцы дома по ул. Домбровска, 41 с использованием недорогих металлических листов.

«Просим выдать разрешение!»

Кооператив *Ziemeļblāzma* оспорил решение Департамента городского развития, обратившись к заместителю директора по административным вопросам.

В своем обращении администрация кооператива ссылается на то, что в течение последних трех лет, выполняя решения сообществ собственников квартир, успешно реализовала восемь (!) проектов по утеплению торцевых стен с использованием технологии вентилируемых фасадов с отделкой из листов профилированного железа.

Таким образом только кооператив *Ziemeļblāzma* утеплил дома по ул. 1-я линия Вецмигрависа, 50, 48 и 54, по ул. Стиебру, 6, ул. Каву, 1, ул. Мелдру, 28.

Все упомянутые проекты были согласованы с Департаментом городского развития и после выполнения работ успешно приняты в эксплуатацию. Жители оценили работы на отлично и были удовлетворены достигнутыми результатами. Многие после утепления одной торцевой стены начали копить средства на утепление второго торца.

«Обращаем внимание на то, что рядом с домом по улице А. Домбровска, 41 уже находятся похожие дома, в которых торцевые стены отделаны листами железа серого цвета, – пишет специалистам департамента Ольга Озерская. – Например, это дома по ул. Каву, 10, 1-й линии Вецмигрависа, 32 и 37, ул. Мелидас, 6с, ул. А. Домбровска, 13, 17 и 19».

Кооператив просит Департамент городского развития принять во внимание высокую заинтересованность жителей в утеплении («за» проголосовали 69% собственников квартир) и то, что ранее Стройуправа без замечаний разрешала использовать профилированное железо для утепления десятков похожих домов: «Мы просим выдать разрешение на работы и по ул. А. Домбровска, 41!».

Какие материалы не запрещены?

Департаменту городского развития потребуется время на рассмотрение ситуации по существу. Мы же обратились к специалистам прямо сейчас, чтобы понять, по какой причине дом в Вецмигрависе мог получить отказ в выполнении популярных по всей Риге утеплительных работ с применением профилированных железных листов.

Представитель департамента Сабине Соловьева не дала пояснений по конкретному адресу, но сообщила, что нормативные акты, регулирующие согласование подобных работ, в Риге с 2021 года не менялись:

– Вопросы материалов, применяемых при утеплении, регулируют Правила застройки и использования территории. Например, в 315-м пункте этих правил говорится, что при восстановлении или перестройке исторического строения нужно использовать материалы, которые равноценны тем, что применялись для отделки фасада конкретного здания изначально.

– **Почему в таком случае десятки домов 602-й серии по всей Риге получили разрешение утеплять торцы с применением листов железа, а дом по ул. А. Домбровска – нет?**

– Департамент городского развития оценивает каждый конкретный случай отдельно.

– **Похоже, теперь департамент куда строже подходит к материалам, используемым для утепления. Но что будет с теми домами, которые уже утеплили торцы металлом?**

– Решения, уже согласованные департаментом в прошлом, пересмотру не подлежат. А вот если дом провел утепление самовольно, то для согласования ему придется привести проект в соответствие с требованиями правил.

Мы обратились за пояснением также в Рижское энергетическое агентство (РЭА). Там сообщили, что не следят за тем, какие материалы владельцы квартир выбирают для внешнего утепления домов.

«Главное – это соблюдать рекомендации РТУ!»

– В любом случае, управляющие по-прежнему имеют право организовать утепление торцевых стен в соответствии с решением жителей, здесь ничего не изменилось, – пояснил специалист РЭА Арнис Лелитис. – Главное – соблюдать рекомендации Рижского технического университета, согласно которым между листом металла и утеплителем необходим слой воздуха, в противном случае на утеплителе образуется конденсат. Строительный инженер должен сделать расчет баланса влаги.

Перед любым утеплением РЭА рекомендует выполнить энергоаудит и техническое обследование дома. Сейчас жители Риги могут получить от самоуправления софинансирование на эти цели в размере до 70% от стоимости услуг. **В**

«ГОТОВЫ ДЕЛИТЬСЯ ОПЫТОМ!»

Как Даугавпилсу удалось заменить 80% старых лифтов в многоквартирных домах?

Илона МИЛЛЕР

Тема замены устаревших лифтов в многоквартирных домах Латвии дошла до парламентской подкомиссии Сейма по жилищным вопросам. Лифты, установленные до 1 сентября 2000 года, в ближайшее время должны пройти оценку безопасности и модернизацию. В отдельных случаях реконструкция лифта стоит лишь немногим дешевле, чем новый лифт.

В одной только Риге около 1500 старых лифтов нужно обследовать, а еще лучше – заменить. На это требуется 80–100 миллионов евро, полагают эксперты.

«Эти деньги мы должны получить из кошельков владельцев квартир, – предупредил депутат Мартиньш Паурс, член правления предприятия *Rīgas namu pārvaldnieks*. – Замена лифта – дорогая услуга, поэтому ни в одном из домов под управлением нашей компании жители такого решения пока не приняли».

В то же время на заседании комиссии поставили в пример Даугавпилс. Мол, это единственный город Латвии, где замена лифтов идет активно. Мы обратились в Даугавпилское предприятие жилищно-коммунального хозяйства (*SIA DDzKSU*), чтобы узнать, как действует домоуправление, чтобы помочь жителям в замене лифтов.

На наши вопросы ответил главный энергетик предприятия Валерий Каланс.

– Когда в Даугавпилсе началась замена лифтов? Что послужило причиной?

– Замена лифтов в Даугавпилсе началась в 2006 году. Первый лифт, который соответствовал всем требованиям ЕС и имел европейский сертификат CE, был установлен в 12-этажном доме по ул. Ятниеку, 68.

Срок эксплуатации лифтов, произведенных на территории бывшего СССР, составляет 25 лет. Лифт является опасным оборудованием, и по истечении срока эксплуатации требует более детальной оценки. Старые лифты, произведенные

до 2000 года, не имели европейского сертификата CE. Эти факторы обусловили необходимость замены лифтов на новые, соответствующие современным стандартам безопасности и требованиям Европейского союза.

Факт. Первые 53 лифта, установленные в многоэтажных домах Даугавпилса, были изготовлены в Белоруссии и имели среднюю стоимость 25 000 евро. С 2023 года для установки закупаются лифты греческого производства, их нынешняя стоимость около 37 000 евро.

– Сколько лифтов в домах Даугавпилса и сколько уже удалось поменять?

– В домах Даугавпилса находится 67 лифтов, которые обслуживаются *SIA DDzKSU*. С 2006 года по сегодняшний день удалось заменить 57 лифтов.

– Оказывает ли самоуправление поддержку жителям в замене лифтов?

– Расходы по замене лифта оплачивают собственники квартир. В программу поддержки самоуправления замена лифтов не входит.

– Как решается вопрос с оплатой нового лифта, например, получают ли льготы жители первых этажей? Решает ли это каждый дом отдельно?

жители других домов, просто чтобы покататься на нашем лифте. Они воспринимали это, как аттракцион, ведь никогда не было понятно, доедет лифт до 12 этажа или нет.

Со временем проблемы с лифтом только усугубились. Только за последние полтора месяца по нашему адресу четыре раза приезжала аварийная бригада. Если лифт окончательно остановится, от этого пострадают около 60% собственников квартир – все, кто проживает на пятом этаже и выше.

Возможно, что тогда, 18 лет назад, не следовало экономить и выбирать самый бюджетный вариант. Но в то время была другая геополитическая ситуация. Никто не думал, что к 2024 году границы закроются и запчасти для ремонта могилевских лифтов станут практически недоступными.

Думаю, что в нынешних условиях дефицита запчастей срок службы нашего лифта снова подходит к завершению и не за горами то время, когда жителям снова нужно будет голосовать за замену. **B**



– По Закону о квартирной собственности каждый собственник обязан оплатить расходы на замену лифта в соответствии с долями своей собственности. Вопрос с оплатой решается в рамках законодательства, и льготы для жителей первых этажей не предусмотрены.

– Как происходит финансирование замены лифтов? Должен ли дом сначала накопить необходимую сумму?

– *SIA DDzKSU* принимает решение о необходимости замены лифта и согласовывает с собственниками квартир оплату. Обычно на эти работы используются средства накопительного фонда дома. Оставшаяся сумма разбивается на период до пяти лет, что позволяет производить замену лифта сразу, а оплату – в течение нескольких лет.

– Сколько стоит новый лифт, от чего может зависеть цена?

– Стоимость нового лифта определяется по итогам закупки и во многом зависит от технических характеристик лифта. По результатам последней закупки была предложена цена 36 995,00 евро без НДС за пассажирский лифт греческого производства.

– Могут ли жители сами выбирать, у какой фирмы заказывать лифт, или это централизованная закупка?

– Да, жители могут сами выбирать, у какой фирмы заказывать лифт, если берут на себя всю ответственность и заключают трехсторонний договор. Однако стоит учитывать, что стоимость лифта превышает 30 000,00 евро без НДС, и пассажирский лифт является опасным оборудованием. Поэтому в данном вопросе лучше довериться специалистам.

– Сколько стоила закупка нового лифта в 2006 году?

– Первый лифт, установленный в 2006 году, стоил 14 375,00 латов без НДС.

– В каком доме произошла последняя замена лифта, когда и сколько это стоило?

– В Даугавпилсе продолжается процесс замены лифтов. Так, в июле этого года лифт был заменен в доме по адресу 18 ноября, 82. Как я уже упоминал, стоимость замены лифта составила 36 995,00 евро без НДС.

– Что мешает сразу заменить все устаревшие лифты?

– Лифты подлежат замене в соответствии с графиком. Каждый год *SIA DDzKSU* закладывает средства на замену пассажирских лифтов в бюджет на следующий год.

В 2023 году была проведена закупочная процедура и заключен договор на замену восьми лифтов, в этом году планируется заключение договора на замену еще шести лифтов.

На сегодняшний день на балансе *SIA DDzKSU* осталось 10 пассажирских лифтов, не имеющих европейского сертификата CE. Один из них уже находится в процессе замены. В 2024/2025 годах планируется заменить шесть лифтов, а в 2025 году провести закупочную процедуру для замены двух лифтов.

Цены на услуги по замене лифтов увеличиваются из-за инфляции и роста затрат на материалы и работу.

– Нужно ли для замены лифта решение собственников квартир?

– Решение о необходимости замены лифта принимает *SIA DDzKSU*, основываясь на оценке состояния оборудования и соблюдении требований безопасности. После принятия решения о замене лифта, вопрос об оплате и финансировании этой замены обсуждается и согласовывается с собственниками квартир на общем собрании дома.

– Бывали случаи, когда владельцы квартир отказывались менять лифт?

– Нет, таких случаев не было. Если мы видим, что замена лифта на первом этапе не получила достаточной поддержки, то ведем с жителями дополнительные переговоры, поясняем, что модернизация старого лифта будет стоить дорого и в отдельных случаях не поможет решить всех проблем. А значит, даже после таких работ независимая комиссия может посчитать старый лифт непригодным для использования. Так не лучше ли сразу купить новый лифт для дома?

– В Сейме утверждают, что Даугавпилс единственный город, где удалось как-то сдвинуть с места вопрос ремонта лифтов. Как думаете, благодаря чему это произошло?

– Я думаю, помогает систематический подход к планированию и выполнению работ, а также активное взаимодействие с собственниками квартир. Другие города и домоуправления пока не проявляли инициативы по обмену опытом в данном вопросе. Но *SIA DDzKSU* открыто для сотрудничества и готово поделиться опытом с коллегами. **B**

ГЛАС НАРОДА

Год назад Андрей стал уполномоченным лицом дома по ул. Ятниеку, 68 в Даугавпилсе, где в 2006 году была проведена первая в городе замена лифта. По словам старшего по дому, не исключено, что вскоре лифт снова придется менять:

– Мы живем в единственном 12-этажном доме Даугавпилса. По словам соседей, которые помнят замену лифта в 2006 году, новый лифт производства Могилева (Белоруссия) с самого начала был шумным и не очень надежным. Пока мы не установили домофон, в наш подъезд приходили

А ЕСЛИ НЕ ВПУСКАТЬ?

Почему не стоит сопротивляться замене труб водопровода и канализации в своей квартире

Лиене ВАРГА

В жилых домах Латвии массово происходит замена коммуникаций. «В этом году в нашем доме по ул. Латгалес в Риге запланирована замена всего комплекта стояков, – пишет Михаил Шешин. – Однако в моей квартире недавно сделан ремонт. Имею ли я право отказаться от замены стояков, чтобы не пришлось разбирать только что уложенный кафель в ванной?»

В Министерстве экономики на вопрос Михаила ответили так: «Если общие коммуникации дома проходят через отдельную квартиру, то собственник этой квартиры не имеет права препятствовать доступу в помещение».



Право домоуправления на проведение осмотров и ремонтных работ в вашей квартире определяется 10-й статьей Закона о квартирной собственности. В ней сказано, что владелец квартиры обязан обеспечить представителям

сообщества собственников квартир или уполномоченным специалистам домоуправления возможность провести в квартире действия, необходимые для устройства и нормального функционирования коммуникаций, строительных конструкций и других элементов дома.

«Кроме того, владелец квартиры обязан содействовать обследованию его отдельной квартирной собственности», уточняют в Министерстве экономики.

■ ■ ■
Но что делать, если собственник отдельной квартиры все равно не открывает двери ни мастерам, ни старшим по дому?

Закона, который помог бы представителям домоуправления немедленно проникнуть в квартиру упряма, не существует. Но такого жильца можно привлечь к ответственности за ущерб, который он своими действиями нанесет соседям.

Для этого представители дома могут использовать 14-ю статью Закона о квартирной собственности, в которой как раз и идет речь о возмещении ущерба.

Например, в доме меняют стояки, но хозяин квартиры на 9-м этаже не открывает двери. В результате мастера кое-как подсоединяют новый стояк к отрезку старых труб. Но через полгода старые трубы или место соединения начинают течь, вода затопливает жителей с 8-го по 6-й этаж, а также лестничную клетку. Поврежден ремонт, облупилась краска в подъезде, по стенам пошла плесень.

В этом случае причиненный дому ущерб будет оплачивать владелец квартиры, от-



казавшийся от своевременной замены стояков.

Представители дома обратятся в суд, представят акт об отказе квартировладельца менять трубы и смету на ремонт подъезда. Эти деньги будут взысканы с виновного.

Также в квартире такого жителя больше не будут проводить аварийный ремонт стояков. Вернее, если старая труба потечет или лопнет, то ее починят, но владельцу квартиры выставят счет за ремонт. **В**

ЧТО ГОВОРИТ ЗАКОН?

Средний срок службы элементов жилых домов устанавливаются правилами Кабинета министров № 607. Для разных типов домов определен разный срок эксплуатации труб и других конструкций.

Дома советской постройки в основном относятся к V и VI типу капитальности. Например, многоэтажки 316-й, 318-й и 119-й серии имеют V тип капитальности, а дома 103-й, 104-й, 464-й, 467-й и 602-й серии – VI тип.

Срок службы труб оцинкованных труб холодной воды в серийных домах составляет 30 лет и по большей части уже исчерпан. Многослойные трубы служат 15–20 лет, на такой же срок рассчитаны пластмассовые.

Оцинкованные трубы горячей воды нужно менять каждые 20 лет, если же в системе не происходит подготовки воды, то каждые 15 лет. Многослойные и пластмассовые трубы горячего водоснабжения имеют срок службы 15–20 лет, а трубы из черного металла – 10 лет.

Что касается старых канализационных труб, то они рассчитаны на эксплуатацию в течение 45 лет. Дольше служат более современные пластиковые трубы – 70 лет.

Полотенцесушители, согласно правилам Кабинета министров, в среднем служат 30 лет.

Как только в доме истек средний срок службы каких-либо коммуникаций, домоуправление обязано организовать техническое обследование, а при необходимости и замену изношенных труб. **В**

«СПАСИБО НАШЕЙ СТАРШЕЙ ПО ДОМУ!»



«В нашем доме по ул. Каниера, 14 в этом году уже поменяли один комплект стояков на кухнях 12 квартир. На август запланирована замена еще двух комплектов в 24 квартирах. Работы происходят благодаря нашей старшей по дому Татьяны. Большое ей спасибо!»

Однако на днях я узнала, что некоторые соседи отказываются от замены труб. Мол, грязно, пыльно, да и ремонта в квартире жалко.

Хочу сказать так: уважаемые соседи, наши трубы в ужасном состоянии, нечистоты по ним уже не уходят, а сливаются через ревизионные люки прямо в подвал. Вода течет по канализационному стояку снаружи!

Надо только радоваться, что вам предлагают

ремонт. Если вы откажетесь, то стояки поменяют в других квартирах. Получится, что ваши ремонтные взносы уйдут на улучшение условий для посторонних семей. Вы этого хотите?

А если вы жалеете свой ремонт в квартире, то подумайте, что с ним станет, когда старую канализацию или водопровод прорвет. Вам придется менять не только кафель, но и разбухший ламинат, и мебель, и обои...» **В**

ЛИЧНЫЙ ОПЫТ



«В прошлом году в нашем доме по ул. Даммес, 32 в Риге была организована частичная замена стояков горячей, холодной воды и канализации в туалетах двухкомнатных квартир, – рассказывает Франциска.

Я знаю, что многие люди боятся таких работ, поэтому хочу поделиться своим опытом.

Наша семья всячески поддерживала замену труб, хотя мы заранее понимали, что это приведет к дополнительным тратам.

Все стояки в нашей квартире были закрыты регипсовыми стенами с кафельной облицовкой. Сантехники заранее пришли на осмотр и потребовали, чтобы мы сами открыли доступ к трубам. Делать нечего, мы вызвали мастера, который в прошлом делал нам ремонт в санузле, и оплатили демонтаж стенки и вывоз битого кафеля (около 100 евро).

Замену стояков сантехники начали с нижних квартир, и мы заранее узнали от соседней, что это очень пыльные работы. Все в

квартире покрывается очень мелкой строительной пылью, даже вещи в шкафах. Мы, конечно, решили подготовиться и к значительному дню перенесли все пожитки из коридора в комнату, двери заклеили строительной пленкой из магазина *Depo*. Заклеили и шкафы, и даже стены, но... Сразу могу сказать, что тонкая строительная пленка нам не помогла, пыль проникла везде, даже в обувные коробки. Возможно, надо клеить более капитальный полиэтилен, но при этом вы неизбежно повредите обои.

Непосредственно замена стояков заняла два дня. В первый день было шумно и грязно, мастера пробивали верхнее перекрытие и заводили трубы в квартиру. Дыры в перекрытиях они не цементируют, а заполняют строительной пеной. Во второй день мастера пробивали уже нижнее перекрытие, чтобы перейти в квартиру наших соседей. Эти работы были закончены довольно быстро.

На третий день мы ознакомились с ущербом. Грязь и обрывки строительной пены нас не удивили. Но было неприятно увидеть, что мастера при замене полотенцесушителя выбили одну кафельную плитку в ванной комнате. На ремонт в ванной мы не рассчитывали.

Также после установки пластиковых канализационных труб мы стали слышать, как соседи спускают воду в

туалете. Слышимость увеличилась примерно в два-три раза.

Скажу так: если у вас в санузле нет свежего ремонта, то неприятных последствий от замены стояков не будет. А вот любителям красоты придется свой ремонт переделывать.

Сначала мы надеялись отделаться восстановлением демонтированной регипсовой стенки, но не нашли нужного кафеля. В результате полностью переделали ремонт в туалете.

Проблему шумной канализации решили специальным слоем звукоизоляции для труб. А вот дырку в стене ванной, оставшуюся после замены полотенцесушителя, пока залепили кое-как. Видимо, в этом году придется делать полный ремонт еще и в этом помещении.

Но, как бы то ни было, я довольна заменой труб. Эта работа годами висела над нами, как дамоклов меч. Периодически старые ржавые трубы начинали течь. В одном таком случае три года назад нам также пришлось демонтировать часть регипсовой стены. Теперь трубы полностью новые, мы спим спокойно.

Если в вашем доме трубы еще не поменяли, советую не зашивать стояки регипсом, а предусмотреть съемную панель. Говорят, ее можно установить на магнитах. Это сэкономит вам тысячи евро на ремонте помещения». **В**

«ПОТОЛКИ» УСТОЯЛИ, ЗЕМЕЛЬНЫЕ БАРОНЫ НЕДОВОЛЬНЫ

Какой будет плата за пользование хозяйской землей с 1 января 2025 года?

Марина МАТРОНИНА

На последней летней сессии Сейм спешно принял поправки к закону, который определяет размер платы за пользование хозяйской землей под многоквартирными домами. Сама плата не изменилась – она составит 4% от кадастровой стоимости в год, однако после 1 января 2025 года местами ожидается существенное увеличение кадастровой стоимости, что приведет к росту платы для жителей.

Также жителям надо ждать дополнительных счетов от домовладельцев. Например, за выписку квитанций на оплату пользования землей – 15 евро в год. А за каждый случай задержки с платежами – 30 евро.

При этом земельные бароны новым регулированием недовольны и снова обратились к Конституционный суд.

Сейму поручили пересмотреть закон

Напомним, что в 2020 году Министерство юстиции предложило заменить понятие аренды хозяйской земли под домами на право пользования этими участками. В результате была установлена единая для всех домов плата за право пользоваться хозяйским наделом – 4% от кадастровой стоимости участка в год. Жителям больше не надо было торговаться с землевладельцами, выпрашивая более выгодный процент, не надо было даже заключать договор на землю. Достаточно было перечислять земельному барону установленную законом сумму.

Но землевладельцы Латвии остались недовольны таким поворотом. Присяжный адвокат Нормунд Шлитке, представляющий их интересы, уже в 2023 году заявил, что многие собственники земли объявили банкротство, поскольку плата в размере 4% от кадастровой стоимости не покрывает их расходов. Шлитке указал, что часть собственников квартир задерживает платежи за землю, но собственник участка все равно должен заплатить за него налог на недвижимость в размере 1,5%. Даже в случаях, когда все жители дома вовремя платят за пользование землей, на руках у землевладельца после отчисления налога остается прибыль в размере всего 2,5% от кадастровой стоимости участка. Что, как считают клиенты адвоката, катастрофически мало и не может считаться справедливым возмещением.

Землевладельцы обратились в Суд Сатверсме, который в мае 2023 года признал институт пользования землей соответствующим Конституции, а вот размер платы в 4% – подлежащим пересмотру. По мнению судей, к 1 июля 2024 года Сейму следовало пересмотреть закон таким

образом, чтобы уравновесить права собственников земли и квартировладельцев.

Задачу решили, введя дополнительные платежи

Что же, Сейм не мог уклониться от наложенного на него судом Сатверсме обязательства и к 1 июля 2024 года внес в закон косметические поправки. По предложению Минюста права собственников земли и квартир действительно были «уравновешены» введением дополнительной платы для жителей. Как уже упомянуто, теперь пользователи земли будут платить землевладельцам за каждый случай просрочки и за высылку оповещений.

– Напомню, основная претензия суда Сатверсме заключалась в том, что Сейм в прошлой редакции закона не учел возможные издержки и риски владельцев земли, – поясняет Владимир Ткаченко, представитель общества «Народ против земельных баронов». – Это и удалось решить, предусмотрев дополнительные платежи для жильцов-должников.

Плата вырастет на 30%

Что касается размера платы за хозяйскую землю, то сохранение 4-процентных «потолков» еще не говорит о том, что владельцы квартир спасены от повышения счетов.

– С 1 января 2025 года в Латвии действуют две кадастровые стоимости. Первая – это фискальная, она рассчитана на основании рыночной стоимости домов, квартир и земли на 2012

год. Фискальную кадастровую стоимость будут использовать для расчета налога на недвижимость, – поясняет Владимир Ткаченко.

В свою очередь, для расчета платы за пользование хозяйской землей будет использована универсальная кадастровая стоимость, рассчитанная по состоянию на 2022 год. Во многих случаях она превысит кадастровую стоимость 2012 года, применявшуюся до сих пор, и превысит многократно.

– Для защиты владельцев квартир рост платы за пользование землей разбили на четыре года, – говорит эксперт. – Каждый год плата может вырасти не больше, чем на 30% по сравнению с предыдущим годом.

Владимир Ткаченко признает, что в законе даже после поправок осталось много неясных мест. Например, непонятно, как именно был рассчитан «потолок» платы за пользование землей в размере 4% годовых. Например, Нормунд Шлитке в переговорах заявлял, что землевладельцев могла бы устроить плата в размере 5% годовых, но при условии, что владельцы квартир будут платить и налог на недвижимость в размере 1,5% от кадастровой стоимости участка.

Снова в Конституционный суд!

Землевладельцы не оставляют борьбы за свои права. Как только президент Эдгар Ринкевич провозгласил поправки к закону, в суд Сатверсме поступил первый иск с требованием признать новые нормы неконституционными.

ЧТО ГОВОРИТ ЗАКОН?

Размер платы за пользование хозяйской землей под многоквартирными домами регулирует закон «О вступлении в силу частей введения, прав наследования и права собственности обновленного Гражданского закона Латвийской Республики 1937 года и порядке его применения»

Вот, как звучат обновленные нормы закона, вступившие в силу с 1 июля 2024 года:

Статья 38.

Если дом является самостоятельным объектом собственности в соответствии с пунктом 1, 2, 3 или 4 части первой статьи 14 настоящего Закона, то до момента объединения дома в одно имущество с земельным участком собственник дома имеет законное право пользоваться землей так, как это необходимо для

осуществления прав собственности на строение. Такое законное право пользования землей является реальным сервитутом в пользу дома, являющегося самостоятельным объектом вещных прав. К праву пользования применяются положения Гражданского закона о реальном сервитуте, если только настоящим законом не установлено иное.

На основании закона собственник здания обязан платить землевладельцу плату за право пользования

землей, а также покрывать расходы по уведомлению об оплате. Размер платы за законное использование землей составляет четыре процента от кадастровой стоимости земли, используемой в год, но не менее 50 евро в год. Каждый собственник здания (совладелец, владелец квартирной собственности) покрывает землевладельцу ежегодные расходы на подготовку и отправку платежного уведомления в размере 15 евро. Если оплата в жилом доме производится через управляющего, землевладелец направляет одно уведомление для всех собственников здания (совладельцев, собственников квартирной собственности).

Владелец дома и владелец земли могут в письменной форме догово-

риться о другом размере платы за пользование землей и расходов на уведомление об оплате. Такое соглашение не будет обязательным для нового собственника земли или дома.

Плата за пользование землей вносится ежемесячно за квартал вперед, если собственник здания и собственник земли не договорились об ином. Владелец дома не должен платить за пользование землей, если из-за обстоятельств непреодолимой силы ему не удалось воспользоваться своим правом пользования.

Стоимость уведомления об оплате включается в следующий счет за право пользования землей.

При просрочке платы за пользование землей должник возмещает

землевладельцу расходы на взыскание каждого просроченного платежа в размере 30 евро, за исключением случаев, когда в просрочке виноват сам землевладелец. Возмещение расходов на взыскание не освобождает должника от обязанности возместить собственнику земли причиненные убытки в части, превышающей указанные расходы.

Если нормативными актами не предусмотрен порядок определения площади и границ находящейся в пользовании дома земли, он определяется собственником здания и собственником земельного участка по письменному соглашению. При определении площади и границ земель, используемых собственником здания, учитываются принципы определе-

«Владельцы земли уже многократно побеждали в суде Сатверсме и парламенту приходилось пересматривать закон».



Иск в суд подала Габриэла Диана Каплане, хозяйка земли, на которой стоят несколько многоквартирных домов. Госпожа Каплане оспаривает как 4-процентные потолки платы за пользование землей, так и введенное 30-процентное ограничение на рост платежей в 2025, 2026, 2027 и 2028 году.

Вспомним, что владельцы земли уже многократно побеждали в суде Сатверсме и парламенту приходилось пересматривать закон. Однако часто это оказывалось пирровой победой (например, суд Сатверсме признавал «потолки» повышения платы за землю уже после того, как их действие заканчивалось).

Сейчас суд дал Сейму срок до 24 сентября для подготовки пояснений.

По старой методике

Конечно, главным остается вопрос, какой будет плата за землю с 1 января 2025 года. Ответ

ния функционально необходимого земельного участка для приватизируемых жилых домов. Споры о площади и границах земельного участка разрешаются судом.

Если нормативными актами не предусмотрен порядок определения площади и границ земель, находящихся в пользовании жителей, и собственник дома и землевладелец не договорились об этом, до предъявления иска в суд считается, что собственник строения пользуется всем участком земли, на котором расположен дом. Такое допущение неприменимо, если очевидно, что весь участок земли не может быть необходим для эксплуатации сооружения.

Кабинет Министров определяет порядок, при котором публично лицо (самоуправление или государство – прим. ред.) может договориться с собственником земли о более низкой цене за пользование землей, чем предусмотрено законом (...).

та на него нет, поскольку Земельная служба не закончила расчет универсальной кадастровой стоимости.

В домоуправлениях Латвии нам подтвердили, что плата за пользование землей обычно взимается за квартал вперед, то есть в августе жильцы платят за пользование землей в ноябре 2024 года. Это значит, что уже в октябре мы должны заплатить за пользование землей в январе 2025 года по новой кадастровой стоимости.

Однако велика вероятность того, что в октябре домоуправления не смогут выставить жителям увеличенные счета, поскольку им все еще не известен размер универсальной кадастровой стоимости земельных участков. Так что в этом году плата будет выставлена по старой методике, а вот в начале 2025 года владельцев квартир в отдельных домах ждет 30-процентный перерасчет. **В**

Исковые требования об уплате законной платы за землепользование и связанные с ними дополнительные требования имеют срок давности три года.

(...)

Статья 42.

(...)

Если право законного пользования землей распространяется на собственников жилого дома и кадастровая стоимость земли, находящейся в пользовании на 1 января 2025 года, превышает ее текущую кадастровую стоимость в 2024 году, то соответствующая плата за законное использование земли с 1 января 2025 года по 31 декабря 2028 года ежегодно увеличивается на 30 процентов по сравнению с оплатой за предыдущий год до достижения соответствующего размера законной платы за землепользование от текущей кадастровой стоимости. **В**

ЖИТЕЛИ ПЛАТЯТ 7–9 ЕВРО В МЕСЯЦ

Дома начали получать кредиты Altum на выкуп хозяйской земли под выгодный процент

Закон о прекращении раздельной собственности гласит, что владельцы квартир имеют право принять решение о выкупе хозяйской земли по кадастровой стоимости и для этого им даже не требуется согласие землевладельца. Однако заплатить за земельный участок нужно сразу. Где взять нужные средства?

Финансовое учреждение развития Altum предлагает жителям получить заем на выкуп хозяйской земли под многоквартирными домами. Первые такие договора уже заключены.

Например, кредитом Altum для выкупа земли воспользовались два многоквартирных дома в Саулкрасты под управлением предприятия *Saulkrastu namsaimnieks*.

В одном случае решение о выкупе земли приняли жильцы восьмиквартирного дома. Общая стоимость участка составляла 27 тысяч евро, жители были готовы сразу заплатить 14 тысяч евро, а заем Altum составил 13 000 евро. Ежемесячный платеж по кредиту на дом составил 70 евро, то есть неполные 9 евро на каждую квартиру.

Во втором случае земля была выкуплена жителями 22-квартирного дома. Им пришлось взять заем Altum на полную стоимость участка – 34 тысячи евро. Теперь жители дома каждый месяц должны выплачивать в счет погашения кредита 190 евро или примерно 9 евро на квартиру.

■ ■ ■

Надо отметить, что оба займа выданы на 20 лет по фиксированной ставке 2,9% годовых.

«Выкуп земли позволит благоустроить территорию домов, – пояснил Ален Хорст, представитель домоуправления *Saulkrastu namsaimnieks*. – Мы хотим значительно увеличить число мест на автостоянке, устроить пешеходные дорожки и зону отдыха, установить освещение. Для жителей важно понимать, что теперь земля принадлежит им самим и диктовать условия им больше никто не может».

А в Altum считают, что жителям выгодно использовать заем для выкупа земли, поскольку сейчас он выдается под фиксированный процент, который даже ниже действующей ставки EURIBOR.

■ ■ ■

Подробнее о программе выкупа земли нам рассказала Иева Верземнице, руководитель департамента программ энергоэффективности Altum.

– Когда Altum стал предлагать займы на выкуп земли?

– Мы начали эту программу в прошлом году с целью помочь тем домам, которые имеют право воспользоваться новым законом и выйти из отношений принудительной раздельной собственности, но на данный момент не имеют достаточно средств для оплаты выкупа земельного участка.

– Какую сумму можно получить на выкуп земли и за какой срок нужно вернуть заем?

– Сумма займа может начинаться с 10 000 евро, а сроки займов составляют максимум 20 лет.

– Сейчас займы выдаются под 2,9% годовых. Может ли ставка со временем вырасти?

– Нет, ставка по займу фиксируется на весь срок в размере 2,9% годовых. Жителям по этой программе пока доступны примерно 30 миллионов евро.

– А что становится залогом по займу?

– Со стороны владельцев квартир обеспечением кредита становится коммерческий залог на права требования.

■ ■ ■

– Что нужно, чтобы наш дом мог получить заем от Altum?

– В первую очередь вам необходимо провести общее собрание или опрос владельцев квартир, на котором большинство собственников проголосует за заем. Далее потребуются оповещение Государственной земельной службы об участке земли, подлежащем отчуждению, и цене его выкупа. Наконец, нужен акт присяжного судебного исполнителя о решении жителей использовать права выкупа.

– Есть ли категории домов, которым Altum не готов дать такой заем?

– Для получения займа необходимо, чтобы общие долги жителей дома за полученные услуги не превышали 10% от суммы всех счетов за последние 12 месяцев. Ведь жители должны доказать свою способность отдать заем. Также обращаться в Altum можно не сразу, а лишь после того, как дом получил хотя бы один отказ от другого кредитного учреждения. **В**

Для справки. До 1 января 2023 года, когда вступил в силу Закон о прекращении принудительной раздельной собственности, хозяйской землей пользовались 3544 многоквартирных жилых дома на 129 918 квартир. Примерно 30% этих домов находятся в Риге, в большом количестве они имеются в Юрмале, Даугавпилсе, Елгаве и Огре. Планируется, что в 2024 году выкупить хозяйскую землю смогут примерно 100 домов.

«В ДОМОУПРАВЛЕНИИ ТОЛЬКО НАКРИЧАЛИ!»

Что делать, если вам отказываются выдать акт о залитии квартиры?

Лиене ВАРГА

Рижанин Константин Патрикеев, житель многоквартирного дома в рижском микрорайоне Плявниеки, обратился со своей проблемой. Случай, на первый взгляд, банальный: залили соседи сверху. Квартира Константина застрахована, поэтому ничто не мешало подать заявку на страховое возмещение, получить компенсацию за нанесенный ущерб и жить спокойно. Но жильцу пришлось «попотеть».

Константин уверяет, что поначалу домоуправление отказало ему в составлении акта по факту аварии, а соседи никак не желали добровольно компенсировать ущерб. Жилец обратился за советом к журналистам.

Разбираемся в непростой ситуации: что делать, если вас залили, но никто не желает брать на себя ответственность?

«По стене текла вода!»

Константин демонстрирует нам залитый потолок и испорченную стену. Владелица квартиры, его мать Валерия, тяжело вздыхает – без ремонта не обойтись.

– **Когда это произошло?**

– Уже больше месяца назад в десять часов вечера мы заметили мокрое пятно на потолке – по стене текла вода, – рассказывает Константин. – Первая реакция – бежать к соседу сверху, выяснять причину. Но с соседом, к сожалению, контакт не сложился: он наотрез отказался компенсировать нанесенный ущерб, заявлял, что не виноват в аварийной ситуации, а потому и платить не собирается. Я и звонил, и не раз приходил к нему наверх – в ответ только отказ и игнорирование. В какой-то момент сосед просто перестал выходить на контакт. С домоуправлением тоже договориться не получалось. Пришлось вызвать полицию. Что еще делать оставалось?

– **Полиция помогла решить проблему?**

– Честно? Нет! Полицейские приехали, постояли и уехали. Сказали: «Не в нашей компетенции, обращайтесь в домоуправление или в аварийную службу». Обращаюсь – толку ноль. И вот как прикажете мне быть? Моя мама, владелица квартиры Валерия Патрикеева, сразу же написала заявление в наш квартирный кооператив «Юбилейный» (*Jubilējas*). Мы изложили суть проблемы и попросили домоуправа составить акт по факту аварии, чтобы подать в страховую компанию, но столкнулись с неожиданным упрямством управляющих.

– **В чем же причина? Как вам это объясняют?**

– Приходила целая делегация от кооператива, место залива осмотрели, но результата никакого – покачали головами, поохали, что-то записали себе в блокноты и удалились. Но никакого акта по факту увиденного так и не оставили, несмотря на мои неоднократные просьбы. Причину отказа мне не объясняют. Да и общаться со мной больше не желают. Звоню в кооператив, а там, услышав мой голос, попросту бросают трубку. На вас, журналистов, теперь одна надежда.

В чем причина бойкотирования жильца?

Мы решили выяснить, почему обслуживающая компания наотрез отказывается выдать жильцу акт с описанием последствий аварии, если осмотр со стороны домоуправления уже был произведен. Но в кооперативе *Jubilējas* лаконично ответили:

– Никаких комментариев мы давать не собираемся.

На уточняющий вопрос, кто же может пролить свет и внести ясность в это дело, представитель кооператива «Юбилейный» повесила трубку и на последующие звонки уже не отвечала (правда, впоследствии акт о залитии все же выдала жильцу).

А что же сосед?

Зато Геннадий, сосед Константина сверху, на звонок ответил, трубок не бросал, от комментариев не отказывался. Он любезно пояснил, что авария действительно произошла и источник протечки, как было установлено, действительно находился в его квартире:

– К счастью, в тот день я был дома. Ко мне приходил сантехник из домоуправления, произвел осмотр и заключил, что течь возникла из стояка, который является общей собственностью всего дома. Мастер что-то там замазал, чтобы купировать проблему, но сам стояк нуждается в серьезном ремонте. Так что нападки на меня необоснованны – стояк общий, ремонтировать его должно домоуправление. Так почему я должен компенсировать соседям ущерб от залития?

– **Вы сообщили об этом пострадавшим соседям?**

– Именно это я и пытался донести до соседей снизу, которые без конца звонили мне с требованием оплатить ущерб. Контакта не получалось: общение происходило на повышенных тонах, слушать меня никто не желал – после каждого своего требования оплатить ущерб

соседи сразу отключались, контраргументы слушать не желали. Я все понимаю, случилась неприятность, люди в стрессе, но общаться на повышенных тонах смысла нет: «Ты нас залил, ты и должен платить!» Когда в наш дом должна была явиться комиссия домоуправления, я специально отложил все дела, чтобы быть дома. Но, увы, ко мне так никто и не зашел – я целый день прождал напрасно.

Тем временем пострадавшие от залития Патрикеевы говорят, что денег от соседа не требуют, поскольку их квартира застрахована в страховой компании ВТА.

– Деньги мы хотим получить именно от страховщика, – говорит Патрикеев. – Но для этого, как понимаю, нам необходим акт о залитии, составленный домоуправлением. Но акта нет...

Страховая компания: «Берите дело в свои руки!»

В страховой компании ВТА нам пояснили, что для получения возмещения действительно нужен акт: «Но такой акт не обязательно требовать от домоуправления. Если управляющий отказывается составить бумагу, владелец квартиры может обратиться за помощью к своим соседям. Но стоит учесть, что акт о залитии должны подписать два свидетеля – соседа. Составить такой акт можно в свободной форме, жильцу под силу сделать это самостоятельно. В этом документе должно быть описание ситуации, то есть последствий аварии, должна быть указана дата, фамилии соседей-свидетелей и их подписи. Также соседям следует указать, из каких они квартир. Если есть фотографии последствий аварии и акт, этого вполне достаточно для обращения в страховую компанию, которая должна открыть дело о залитии».

К счастью, Константину Патрикееву не пришлось идти этим альтернативным путем. До выхода этого материала он созвонился с нами и поблагодарил за вмешательство:

– Вы не поверите, но домоуправление выдало нам акт о залитии, и теперь мы без проблем обратимся в страховую компанию.

А если клиент не застрахован?

Похожая история с залитием произошла в Риге, по пр. Курземес, 108а. Владелица квар-

тиры Элина рассказала, что ее залили соседи сверху:

– Хозяева верхней квартиры отсутствовали, но по телефонному звонку приехала их родственница с запасным ключом, так что воду перекрыли и течь прекратилась. Ситуация осложняется тем, что моя собственная квартира не застрахована. Я хотела бы получить возмещение ущерба либо от соседей, либо от кооператива, однако в самом кооперативе *Lāčplēsis* мне не хотят выдавать акт о залитии. Что делать? – интересуется Элина.

– **Чем в администрации кооператива обосновали отказ?**

– Сказали, что акт мне не выдадут, потому что моя квартира не застрахована, что я должна приглашать независимых экспертов. Но какая разница, имею я полис страховой компании или нет? Я уже знаю, что залитие произошло по вине жильцов верхней квартиры. Я имею полное право требовать, чтобы они выплатили мне компенсацию, но для этого нужен акт домоуправления.

Акт будет, но только за деньги

Нарушают ли закон домоуправления, когда отказывают владельцам квартир в составлении акта о залитии? На наши вопросы ответил глава Латвийской ассоциации управляющих Гирт Бейксманис:

– Большинство домоуправов в таких случаях все-таки идет навстречу жильцам и не отказывается составить акт о происшествии. Но в последнее время многие управляющие начали просить дополнительную плату за составление таких актов. Есть жильцы, которые в принципе не желают платить за акт и жалуются, что домоуправление избегает составления акта. На самом деле оно отказывается делать это бесплатно.

Лучше всего – договориться с соседом

– **Действительно ли жильцы могут сами составить такой акт? Будет ли он считаться полноценным юридическим документом?**

– Жильцы, конечно, и сами могут составить акт о таком происшествии. Но здесь очень важны нюансы. Например, каким образом мы планируем доказать, что нам нанесен ущерб? Другими словами, при составлении акта недостаточно написать: «Я как жилец констатирую, что в моей квартире мокрая стена». Ни вы сами, ни свидетели, которые будут подписывать этот акт, не могут знать, кто эту стену залил. Так что при составлении акта своими силами все-таки важно попытаться выяснить, в чем же причина создавшейся ситуации.

– **Как это сделать?**

– Предположим, владельцы верхней квартиры залили квартиру этажом ниже. Если оба собственника согласились зафиксировать этот

«В последнее время многие управляющие начали просить дополнительную плату за составление таких актов. Есть жильцы, которые в принципе не желают платить за акт и жалуются, что домоуправление избегает составления акта. На самом деле оно отказывается делать это бесплатно».



факт, составили и подписали акт, думаю, он будет принят и страховой компанией, и судом, если возникнет такая необходимость.

Если домоуправление игнорирует...

– А что делать, если сосед не виноват в затоплении, а потек, например, общий стояк?

– Если представитель домоуправления в случае аварии не является на вызов по просьбе жильцов и отказывает в составлении акта, то жильцы сами могут действовать в рамках закона. Скажем, они могут открыть какие-то подсобные помещения – шахты в помещениях общего пользования и по возможности определить, где очаг аварии, откуда течет вода. Все это желательно снять на видео и описать в акте. На основании таких доказательств можно вчинить иск домоуправлению или другим виновным в аварии жильцам.

– Важно ли при этом, застрахована ли квартира пострадавшего жильца?

– Застрахована она или нет, не так важно. В тех случаях, когда пострадавшая квартира застрахована, страховая компания сначала выплачивает компенсацию ее владельцу, а потом постарается взыскать эти деньги с настоящего виновника аварии, например, с владельца верхней квартиры или с домоуправления (если причиной аварии стало плохое состояние общедомовых коммуникаций). Если же квартира не застрахована, самим жильцам придется обращаться в суд против виновников затопления.

Решаем вопрос полюбовно

– Соседи могут не доводить ситуацию до суда и решить вопрос полюбовно?

– Конечно. Вот краткий алгоритм действий в такой случай: если я вижу, что у меня залит потолок, я сразу же иду к соседу, чтобы выяснить причину потопа. Если сосед подтвердит, что да, у него потекла стиральная машина или переполнилась ванна (причины могут быть какие

угодно), то причины для спора практически нет. Вы в свободной форме составляете акт, описывая причины, и договариваетесь о компенсации убытков.

– Насколько мне известно, плата за акт домоуправления о затоплении составляет от 10 до 40 евро. Платить должен владелец пострадавшей квартиры или виновник затопления?

– В ситуациях, когда домоуправляющий просит за составление акта оплату (поскольку это сопряжено с затратами – он выезжает на осмотр, тратит свое время, бензин и так далее), а виновным оказывается даже не верхний сосед, а соседи этажом выше, страховая компания компенсирует пострадавшему в том числе и плату, запрошенную домоуправлением за составление акта. Затем эту плату взыскивают с виновного в инциденте, как и прочие убытки. То есть жильцу пострадавшей квартиры не придется все оплачивать из своего кармана.

Кто именно виноват в затоплении?

– А как определяется, в каких случаях виноват жилец верхней квартиры, а в каких ущерб покрывает домоуправление?

– Если квартира нижних соседей залита из-за аварии коммуникаций, которые находятся в собственности владельца квартиры (это трубы после счетчиков воды, краны, шланги стиральной машины и т. п. – прим. ред.), то виновным считается хозяин квартиры. Если же поврежде-

ны стояки или другие общие коммуникации, то виновным считается домоуправление – именно управляющий должен следить за состоянием труб в доме и своевременно информировать владельцев квартир о необходимости ремонта. Если домоуправляющий плохо исполняет свои обязанности, своевременно не организует ремонтные работы и не обращает внимание жильцов на возникающие проблемы, в таком случае виновным может быть домоуправляющий. И именно ему придется погасить нанесенные убытки.

Но бывает, что управляющий домом не раз общался владельцам квартир: «Ваш дом уже старый, ему 60 или даже 70 лет, срок эксплуатации всех коммуникаций давно истек. Пришло время менять водопровод и канализацию, прошу вас принять общее решение на этот счет». Очень часто владельцы квартир ничего не отвечают на такие предупреждения или голосуют против ремонта, потому что у дома нет необходимых общих средств. В таком случае считается, что в затоплении виноват не управдом, а само сообщество владельцев квартир этого дома.

– Почему это?

– Потому что собственники не выделили достаточно средств для ремонта ненадежных коммуникаций, в итоге ржавые трубы прорвало и кому-то из жильцов нанесен серьезный ущерб. Тогда ремонт проводится из общедомовых накоплений всех жильцов.

– Может ли случиться так, что домоуправление знает свою вину за плохое со-

стояние стояков и поэтому отказывает владельцам залитых квартир в составлении акта?

– Мне сложно комментировать, почему домоуправление так поступает. Если оно работает добросовестно и заранее предупреждало собственников об аварийном состоянии стояков, то на нем нет никакой вины за потоп, и акт можно составлять совершенно спокойно.

Если домоуправление уклоняется от составления акта сознательно, не желая выплачивать компенсацию за ущерб, то жильцы просто пойдут другим путем: составят акт сами и все равно передадут его в страховую компанию или в суд.

А если взломать дверь?

– Как действовать, если прорыв трубы случился в то время, когда владельцы верхней квартиры уехали в отпуск или командировку? Вызывать полицию? Требовать, чтобы квартиру принудительно вскрыли?

– Полиция в таком случае особо не поможет. В первую очередь следует сообщить об аварии в домоуправление, а уже управляющий дома должен позаботиться о том, чтобы найти каких-то родственников владельцев. Возможно, хозяева оставили соседям запасной комплект ключей на время отъезда, и они помогут открыть квартиру без лишних убытков. Это наиболее разумно. Как раз сейчас мы продвигаем такие поправки к закону, которые бы обязали владельца квартиры оставлять домоуправу свои контакты на время отъезда. Если мы будем знать хотя бы адрес электронной почты, по которой можно связаться с отсутствующим квартирновладельцем, это решит многие проблемы. Довольно глупо сразу ломать двери, чтобы попасть в квартиру, ведь затем придется компенсировать владельцу убытки, нанесенные при взломе.

Замечу, что часто бывает так, что сосед, виновный в аварийной ситуации, намеренно не открывает дверь, не желая брать на себя ответственность, и у соседей создается ложное впечатление, что в квартире никого нет. На самом деле это не так – их просто не желают впускать.

– Что делает домоуправление, если есть подозрение о несчастном случае? Например, что человек набирал ванну и ему стало плохо с сердцем...

– Если соседи подозревают, что их сосед сверху никуда не мог уехать, если они только что его видели или слышали, как человек ходил по квартире или что-то сверлил, и тут вдруг пропал и не отвечает на звонки в дверь, тогда, конечно, может быть принято решение вызвать полицию и вскрыть квартиру. Но мы, управляющие, прежде чем допускать такую ситуацию и взламывать дверь квартиры, стараемся изыскать все возможности, чтобы в квартиру можно было попасть нормальным способом, с меньшим ущербом для жильцов – просто открыв ее ключом. Конечно, бывают и чрезвычайные ситуации, такие, как вы описали, – когда надо как можно быстрее вызвать полицию, чтобы попасть в квартиру и, перекрыв воду, успеть спасти человека, но нужно взвесить все за и против, посоветоваться с полицией. Это важно для того, чтобы не попасть в ситуацию, когда вы из лучших побуждений в присутствии полиции вскрыли квартиру соседей, а они просто уехали на выходные отдохнуть на даче. Надо очень хорошо подумать, стоит ли чужое имущество вскрывать. Возможно, разумнее просто на время перекрыть воду всему подъезду, а затем взыскать убытки с виновного соседа через суд или страховую компанию. **В**

«Мне сложно комментировать, почему домоуправление так поступает. Если оно работает добросовестно и заранее предупреждало собственников об аварийном состоянии стояков, то на нем нет никакой вины за потоп, и акт можно составлять совершенно спокойно».

«МЕНЯ ОСТАВИЛИ БЕЗ ГОРЯЧЕЙ ЕДЫ!»

За какие прегрешения жильцам могут отключить газ?
Поучительная история из Риги

О. БЛУКИС

Незнание законов не освобождает от ответственности, а незнание правил по установке газового счетчика может привести к отключению квартиры от газа. Последствие – отсутствие возможности приготовить горячую пищу. Но бывает и так, что счетчик неправильно установило... само предприятие *Latvijas gāze*. Что делать в этом случае?

Оставили без газа!

В редакцию обратилась пенсионерка, инвалид второй группы Людмила Захаревич. Ее болезнь – сахарный диабет – требует, чтобы женщина четыре раза в день ела горячую пищу. Но с недавних пор это условие стало трудновыполнимым, так как предприятие *Gasо* перекрыло поставку газа в квартиру Людмилы.

– Мы с мужем живем в многоквартирном доме в Риге по ул. Даммес, 28. На днях увидели извещение, что в нашем доме будет проведена проверка газового оборудования и жильцов просят впустить проверяющих в квартиры, – рассказывает Людмила. – Мы с мужем рассудили, что проверка в наших же интересах и, когда проверяющие пришли в дом, без страха за последствия открыли двери.

После проверки сотрудники *Gasо* вручили супругам документ, из которого следовало, что с газовым оборудованием в их квартире все в порядке. А на следующий день в квартиру Людмилы снова пришли мастера *Gasо*, сказали, что газовый счетчик установлен в неподобающем месте (слишком близко к газовой трубе, прямо над газовой плитой), поставили на него пломбу и... отключили в квартире газ.

«Сами повесили – сами и отвечайте!»

Людмила утверждает, что газовый счетчик на конкретное место установил... представитель *Latvijas gāze* 30 лет назад в рамках установки газовых счетчиков по всему дому.

– Теперь нам сказали, что необходимо вызвать мастера, который перенесет счетчик в другое, разрешенное место. Куда именно – не сообщили, заявив, что мастер должен сам знать, – рассказывает Людмила. – Но проблема в том, что переноска счетчика в другое место и его установка стоит около 185 евро. Для нас с мужем это огромные деньги, и мы не собираемся их тратить на исправление ошибки работника *Latvijas gāze*, которую он совершил 30 лет назад.

На отключение газа есть причина...

Мы попросили заместителя руководителя отдела управления регионами АО *Gasо* Александра Брока объяснить, почему нашей читательнице был отключен газ и где следует разместить газовый счетчик.

– Неправильная установка газового счетчика может привести к его поломке, что небезопасно, а также влияет на правильность его показаний и увеличивает риск утечки газа, – заявил Александр Брок. – Газовый счетчик вашей читательницы был установлен над газовой плитой, это считается нарушением. Согласно стандарту, горизонтальное расстояние от газового оборудования (плиты. – прим. ред.) до измерительного аппарата должно составлять не менее 0,2 м, если изготовитель не указал иначе.

– **Что еще может послужить причиной для отключения газа?**

– Таких причин много. Это:

- Самовольное использование природного газа без счетчика.
- Аварийная ситуация.
- Пожар.
- Отсутствие договора на поставку газа.
- Долг.
- Противозаконная перестройка газопроводов.
- Отсутствие или дефект установленных пломб.
- Механические повреждения счетчика со следствиями незаконного воздействия.
- Поврежденная газовая установка или самовольная замена установки без согласования с *Gasо*.

«Верните газ!»

– **Сколько стоит восстановление газового подключения?**

– Цена возобновления подачи газа зависит от выполняемых работ:

- Возобновление подачи со сварочными работами (внутренние сети) стоит 183,23 EUR.



- Возобновление подачи с изъятием изолирующей прокладки на входе счетчика – 34,42 EUR.
- Возобновление подачи с изъятием изолирующей прокладки на входе счетчика и подключение газовой плиты (стоимость услуги не включает плату за шланг гибкого соединения) – 44,65 EUR.

В зависимости от ситуации возможны дополнительные затраты на материалы, детали и запчасти, которые не включены в стоимость услуги.

«Запретные места»

– **В каких местах еще запрещено устанавливать газовый счетчик?**

– В следующих:

- в месте, где горизонтальное расстояние от газового аппарата до счетчика составляет менее 0,2 м, если изготовитель не указал иначе;
- в закрытую нишу или шкаф, у которого нет верхнего и нижнего вентиляционного отверстия шириной как минимум 5 см;
- в место, где невозможно произвести удобное обслуживание счетчика и при необходимости его замену;
- в место, где считывание показаний счетчика невозможно или затруднено.

«Правила не поменялись»

– **Наша читательница утверждает, что счетчик ей установили представители *Latvijas gāze*.**

– Знаете, за 30 лет правила установки газовых счетчиков и газовой аппаратуры не изменились. Возможно, пользователь перенес не газовый счетчик, а газовую плиту в более удобное для себя место и не принял во внимание условия размещения газовой аппаратуры.

Последствия неправильно установленного газового счетчика:

- неправильный учет потребления;
- повреждение газовой установки и счетчика;
- утечка природного газа и угроза взрыва.

Вместо штрафа – счет!

– **Каким будет штраф, если житель самостоятельно перенес газовый счетчик или доверил это неквалифицированному мастеру?**

– Штрафы в *Gasо* не применяются, а собственноручно перемещенный счетчик считается противозаконной деятельностью, в результате которой будет отключена подача газа.

Перемещение счетчика может осуществляться другой сервисной организацией *Gasо* или другой сервисной организацией с правом выполнять газоопасные работы. При выборе другой сервисной организации работы должны быть согласованы с *Gasо*, а также во время определенных работ должен присутствовать представитель *Gasо*.

Замечу: прекратить или восстановить подачу природного газа, в том числе снять или установить счетчик и установленные на него пломбы вправе только представитель *Gasо*.

– **Как быстро человек должен перенести газовый счетчик?**

– Срок не установлен. Но клиент должен знать, что подача природного газа не возобновится до тех пор, пока счетчик не будет установлен в соответствии с требованиями.

– **Могут ли специалисты *Gasо* оштрафовать человека, если его газовый счетчик недоступен для осмотра?**

– *Gasо* не уполномочена штрафовать пользователей газа и такой способ решения конфликта в *Gasо* не применяется. Если наши работники обнаруживают несоответствия, которые могут вызвать аварию, пожар или иным образом создать угрозу безопасному использованию природного газа, то незамедлительно прекращается подача природного газа, о чем составляется акт о нарушениях.

– **Могут ли специалисты *Gasо* оштрафовать человека, который отказался впускать их в квартиру?**

– В соответствии с правилами Кабинета министров № 78 житель обязан обеспечить оператору системы распределения доступ к системе снабжения природным газом. В случае отказа выполнить это требование оператор системы распределения вправе незамедлительно прекратить поставку газа.

Что касается штрафа, то право штрафовать за невыполнение требований правил Кабинета министров имеет муниципальная полиция. В случаях, когда клиент не реагирует ни на звонки, ни на визиты, ни на письма, сотрудники *Gasо* вызывают представителей муниципальной полиции с целью зафиксировать факт нарушения. Полиция выписывает штраф (до 30 евро). **B**

Важно!

Предприятие *Gasо* продолжает активно расширять систему распределения природного газа. За последние три года *Gasо* построила новые распределительные газопроводы в поселках Царникавского округа, а в этом году планирует продолжить работы в Калнгале.

Подключение к газу уже доступно жителям:

- Царникавы, ул. Калмью, Варпу, Рудзу, Бринуму, Друвас и Магоню,
- Гарупе, ул. Ветру, Витолу, Менцлаверу, Менцу и Залениеку,
- Калнгале, ул. Кондора, Колибри, Эрикциня и Римуюлю.

В этом году газопровод планируется проложить по ул. Фазану, Берзиню и Страусу в Калнгале.