

Делаем ВМЕСТЕ!

СКОЛЬКО ЗАПЛАТИМ ЗА СВЕТ?

Абонентная плата за электричество вступит в силу 1 августа. Читайте, как *Sadales tīkls* отвечает на неудобные вопросы жителей!

Стр. 6–7

ЧЕМ ГРОЗИТ НОВЫЙ ЗАКОН О НАЙМЕ?

Всех жильцов занесут в регистр, бессрочных договоров больше не будет!

Стр. 3, 5

№6 (94), июнь 2016

www.vmeste.lv

Самое важное о жилье и коммунальных услугах

РАЗДЕЛЯЙ И ВЛАСТВУЙ!



У одной квартиры – двое владельцев.
Что делать, если они поссорились
и не могут поделить квадратные метры?

Стр. 10

Стр. 8–9



КАК ВЫЖИТЬ ВО ВРЕМЯ РЕМОНТА?

Читайте, какие разрешения вам понадобятся, если вы хотите снести стену, поменять радиатор или передвинуть газовый счетчик!



ОТОПИТЕЛЬНЫЙ СЕЗОН ЗАКОНЧЕН, А ОСАДОК ОСТАЛСЯ

Многие рижане еще не расплатились за тепло, полученное зимой. Предприятие *Rīgas siltums* подвело итоги отопительного сезона и объяснило, почему счета были так велики.

— Многие жители действительно спрашивают, почему они не почувствовали снижения тарифа на отопление, о котором так много писалось в газетах, — говорит Нормунд Талцис, руководитель *Rīgas siltums*. — Большая часть претензий касается февральских счетов, полученных за январь.

Весной, когда поставщик тепла подвел итоги сезона, оказалось, что именно январь 2016 года был самым холодным месяцем.

— Средняя наружная температура в Риге держалась на отметке -6,1 градусов, — говорит Талцис. — Для сравнения, средняя температура всего отопительного сезона составила +2,7 градусов.

Нормативная средняя температура воздуха для Латвии с октября по май составляет 0 градусов. Несмотря на то, что нынешний сезон был теплее, он все-таки остается самым холодным за последние три года. Вдобавок ото-

пление в наши дома поставляли в течение 206 дней (по нормативам — 200 дней).

— Тарифы на тепло за последний год резко сократились, — говорит Нормунд Талцис, — поэтому претензии жителей необоснованы. А недовольным напоминаю, что размер счета за тепло зависит не только от тарифа, но и от того, сколько теплотенергии потратил конкретный дом.

Если ваши счета велики, возможно, стоит задуматься о работах по утеплению труб, подвала и чердака.

Кроме прочего, руководство *Rīgas siltums* сообщило, что в будущем тариф на теплотенергию может уменьшиться, потому что предприятие *Rīgas bioenerģija* планирует построить в столице две котельные на щепе. В ближайшее время в городе до 30% теплотенергии будут производить из биотоплива, которое традиционно дешевле газа. **B**

ТЕПЛО ПРОДОЛЖАЕТ ДЕШЕВЕТЬ

Предприятие *Rīgas siltums* порадовало сообщением о том, что с 1 июня стоимость мегаватт-часа теплотенергии понизилась на 2%. Однако, похоже, что это последнее снижение, потому что в связи с ростом мировых цен на энергоносители с 1 июля стоимость тепла вернется к майскому значению — 39,93 евро за MWh (плюс НДС). **B**

А ЧТО НАСЧЕТ ГАЗА?

Предприятие *Latvijas gāze* сообщило, что в июне стоимость голубого топлива снизилась до 142,29 евро за тысячу кубометров. Это самая низкая цена за последние девять месяцев, однако в дальнейшем ожидается небольшое подорожание газа.

По данным *Latvijas gāze* стоимость газа снижается с декабря 2014 года. За это время топливо подешевело на 46%. Специалисты поясняют, что падение цен связано с низкой стоимостью нефти. Однако теперь нефть начала прибавлять в цене, поэтому ожидается, что до конца 2016 года на 5–7% повысится и стоимость газа. Однако к началу отопительного сезона топливо все еще будет стоить на 20% дешевле, чем годом ранее. **B**

КУПИТЬ ДЕШЕВЛЕ, ЧЕМ СНИМАТЬ?

В мае этого года по сравнению с маем 2015-го количество сделок с серийными квартирами увеличилось на 23%, сообщил председатель правления компании по недвижимости *Balsts Айгар Зариньш*.

В Риге падение цен на серийное жилье на наблюдается — в центре и в большинстве микрорайонов зафиксирован минимальный прирост на 0,06–1,43%.

В мае средняя стоимость серийного жилья поднялась до 695 евро за кв. м. Самыми дорогими были серийные квартиры на Тейке, самыми дешевыми — в Болдерае.

В сегменте новых проектов, ориентированных на местного покупателя, наблюдается активность, сказал Зариньш. Это связано с тем, что условия ипотечного кредитования стали привлекательнее, а также с тем, что ежемесячный взнос по кредиту меньше арендной платы. Потенциальные покупатели в основном находятся в возрасте от 30 лет, со стабильными

доходами, их интересуют двух- и трехкомнатные квартиры. **B**



ПИСЬМО

«СОСЕДИ ПОДОЖГЛИ ДОМ РАДИ СТРАХОВКИ!»

Как один мерзавец лишил крыши над головой десяток порядочных жителей Риги



Хочу рассказать свою историю, может быть, она покажется поучительной! Я живу в Риге, в старом деревянном доме в Задвинье. Прошлой зимой наш деревянный дом подожгли. Потом добрые люди выяснили, что поджог устроили жители второго этажа, которые накануне застраховали свою квартиру и решили получить деньги.

Помню, когда огонь посреди ночи распространился по этажу, мы с соседями выскочили на улицу в одних подштанниках, схватив только документы и деньги. А люди, в квартире которых начался пожар, вышли спокойно, полностью одетые. Это ли не доказательство их вины?

Ни пожарные, ни полицейские не стали разбираться в трагедии. Только сказали: «Вот если бы вы, жители, поймали поджигателя за руку, это было бы другое дело! А теперь мы ничем вам помочь не можем». Сегодня дом стоит почти без крыши, с потолка моей квартиры на первом этаже в непогоду течет вода. Мне пришлось сжечь три машины дров, чтобы не замерзнуть зимой, а виновных даже не ищут.

Но теперь оказалось, что сгоревшая крыша — это еще половина беды. В нашем доме только три квартиры были приватизированы, а восемь — нет. После пожара Квартирное управление Рижской думы предоставило другую жилплощадь всем людям, которые жили в неприватизированных квартирах. Владельцы одной приватизированной квартиры получили страховку за поджог и всем довольны. А мы с пожилым соседом, как владельцы остальных двух приватизированных квартир, остались ни с чем.

Оказывается, что Рижская дума не должна предоставлять нам никакого жилья. Поскольку мы приватизировали свои квартиры, то их аварийное состояние — наша проблема. А переехать из полуразрушенного, пропахшего гарью дома я не могу, потому что не имею денег. Решил было продать свою квартирку с текущим потолком хотя бы за 1000 евро, но потенциальные покупатели только смеются: «Кому нужна такая развалина?»

Недавно я ходил в Квартирное управление Рижской думы. Там сказали, что мой единственный шанс — это подарить свою квартиру городу. Взамен мне, как одинокому

пенсионеру, якобы могли бы предоставить комнату в социальном доме. Но во время консультации выяснилось, что даже такая социальная комнатка мне не положена, ведь я — «богатый» пенсионер. Мой доход — целых 320 евро!

Теперь я думаю, что все равно стоит подарить квартиру городу, даже если взамен мне ничего не предложат. Ведь в будущем это полуразрушенное имущество может меня разорить. Только что домоуправление прислало нам с соседом смету восстановительных работ. Нам предлагают заплатить за новую крышу целых 16 000 евро! Конечно, мы отказались. Тогда нас предупредили, что могут признать дом развалиной, подлежащей сносу. И платить за снос дома придется опять-таки нам с соседом, как его собственникам. Предполагаю, что меня ждет счет на тысячу евро.

Какой урок я вынес из своего сложного положения? Напрасно я приватизировал квартиру в таком старом доме! Оказывается, что иногда быть собственником жилья — хуже, чем оставаться нанимателем муниципальной квартиры. А еще хочу обратиться к собственникам деревянных домов с советом. Ваши недобросовестные соседи в один прекрасный день тоже могут поджечь свою квартиру, чтобы получить страховое возмещение. А то, что при этом сгорит весь дом, их совершенно не волнует.

Выход тут один: сначала поставить у себя в квартире дымовой детектор, чтобы не угореть ради чужой корысти, а потом застраховать не только свою квартиру, но и весь дом. Знакомые рассказали мне, что это возможно! Достаточно только жителям скинуться на такой страховой полис. Тогда, если по милости мерзавцев сгорит ваша крыша или второй этаж, или вообще весь дом, платить за ремонт будет страховая компания. **B**

Akeiju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Обслуживаем дома, в которых есть общества или уполномоченные лица!

Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, info@rna.lv

МЕНЯЕМ во всем доме старые квартирные счетчики на приборы **С класса** с возможностью беспроводного считывания

Учет воды **БЕЗ** коррекции

20040513
info@sistemsserviss.lv

В ОЗДОРОВИТЕЛЬНОМ ЦЕНТРЕ

В Риге, на ул. Лачплеша, 24, корп. В

СДАЮТ ПОМЕЩЕНИЯ

Телефон: **29720081**

ЗАКОН О НАЙМЕ: ГОТОВЫ К ПЕРЕВОРОТУ?

Если предложения Министерства экономики будут приняты, изменятся правила игры и для хозяев, и для жильцов

Марина МАТРОНИНА

Министерство экономики сообщает, что приступило к работе над проектом Закона о найме жилых помещений. Каждый из нас понимает, что всякий новый закон – это большие перемены. Какие правила игры для хозяев и нанимателей жилья чиновники приготовят на этот раз? Как закон затронет интересы жителей денационализированных домов? Введут ли репрессии для владельцев квартиры, которые сдают свою недвижимость и не платят налогов? Согласитесь, хорошо бы заранее знать, к чему готовиться.

Собственное жилье нужно не всем?

На вопросы о законопроекте (который существует пока только на уровне идей, а не на бумаге) рассказал Мартинш Аудерс, заместитель директора Департамента жилищной и строительной политики Министерства экономики.

– Вы правы, сегодня мы можем говорить не о готовом законопроекте, а скорее о планах Министерства экономики по регулированию рынка найма жилья, которые еще будут обсуждаться со специалистами и экспертами. Но правы вы и в том, что новый закон может серьезно преобразить ситуацию с наймом жилья в Латвии.

– Зачем вообще понадобилось разрабатывать новый закон?

– Причина в том, что нынешний Закон о найме устарел и задерживает развитие рынка найма жилья.

– Разве? Ведь известно, что половина квартир в любом большом доме сдается нанимателям. Этого вам кажется мало?

– Проблема заключается в другом. В Латвии люди предпочитают покупку собственного жилья, хотя во многих случаях это себя не оправдывает. Мы полагаем, что причина этому – отсутствие адекватных предложений о найме жилых помещений, и это предложение нужно стимулировать. Мы хотим, чтобы инвесторы были бы заинтересованы вкладывать деньги в строительство домов, предназначенных для найма.

– То есть мы говорим сейчас не о дефиците свободных квартир под съем, а о попытке изменить сознание целого общества? Но готовы ли латвийцы предпочесть съемное жилье собственному?

– Для того, чтобы такой интерес у людей появился, нужно, с одной стороны, определить ясные правила для наймодателя и нанимателя, а с другой – облегчить для обеих сторон судебные процессы. Сейчас мы, кажется, придумали для этого новое решение. Планируется, что в новом законе будет предусмотрен механизм обязательного Регистра найма, в который будут вносить все заключенные договоры. Но перед нами долго стоял вопрос о том, кто именно будет вести такой регистр. Сегодня мы склоняемся к тому, чтобы поручить это Земельной книге, которая является доверенным учреждением. Услуги Земельной книги по регистрации договоров найма, думается, будут бесплатными и очень удобными.

Наем станет «прозрачным»

– Что это даст государству?

– В первую очередь, полную информацию о состоянии рынка найма жилья (сегодня мы имеем о нем очень скудные сведения, ведь владельцы жилья крайне редко вносят договора найма в Земельную книгу). Во вторую очередь, мы обеспечили бы одинаковые условия для всех наймодателей, которые сегодня живут по очень разным правилам. Скажем, человек, который потихоньку сдает квартиру в доме советской постройки, как правило, не платит налогов. А владелец денационализованного дома – на виду у властей, он просто вынужден регистрировать договора найма, платить все налоги государству. Как видите, сегодня правила игры для разных наймодателей серьезно отличаются.

– А что это даст жителям?

– Мы предполагаем, что новый регистр облегчит решение спорных вопросов между хозяином жилья и нанимателем. Сегодня для того, чтобы выселить человека (даже если договор найма истек) квартирному владельцу иногда требуются годы. В будущем, надеюсь, будет достаточно решения судьи Земельной книги.

– Как это будет действовать?

– Если у жильца закончится срок договора найма, а он не захочет съехать, владелец квартиры сможет обратиться в Земельную книгу. Простого решения судьи будет достаточно для того, чтобы подготовить исполнительный лист на выселение квартиранта.

В итоге мы хотим добиться того, чтобы абсолютно все договора найма в Латвии были внесены в регистр найма.

Договора – только на определенный срок

– В связи с этим новый Закон о найме, предположительно, больше не будет предусматривать бессрочных договоров найма, – продолжает господин Аудерс. – Это также сделано для того, чтобы облегчить споры между хозяином и жильцом. Если стороны довольны друг другом, то после истечения срока договора они без проблем его перезаключают на новый срок. А вот если хозяину не по нраву квартирант, он после завершения договора сможет без задержек добиться освобождения жилища.

– И все-таки какие такие блага Регистр найма даст нанимателям, ради чего люди должны будут с большей радостью снимать жилье, а не покупать?

– Внесение договора найма в Земельную книгу защитит все права нанимателя. Владелец не сможет выселить его до истечения срока действия договора, и в случае перепродажи жилья новый хозяин тоже не сможет сказать: «О! А вы кто такие? Первый раз слышу, что квартира сдана, так что уберите отсюда». Отметку в Земельной книге о том, что в квартире есть наниматели, не заметить невозможно.

Продолжение на стр. 5. →

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

СДАЮТ ул. Лачплеша, 24, к. А

**ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
В ЦЕНТРЕ**

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ

Тел.: 29720081

ДОСТУПНЫ ПОМЕЩЕНИЯ ОТ 10 до 200 кв.м.

ГДЕ ПОЛУЧИТЬ ГАЗЕТУ?

- *Veselibas centrs* 4, ул. Кр. Барона, 117
- *Bolderājas poliklīnika*, ул. Каптейню, 7
- *Ķengaraga medicīnas centrs*, ул. Каниера, 13
- Рижская социальная помощь:
 - Департамент благосостояния, ул. Базницас, 19/23
 - Территориальный центр *Avoti*, ул. Авоту, 31. к-2
 - Территориальный центр *Ķengaraga krasts*, ул. Ломоносова, 1, к 19
 - Территориальный центр *Vidzeme*, ул. Видрижу, 3, Бривибас гатве, 266
 - Территориальный центр *Purvciems*, ул. Пернавас, 1, ул. Иерикю, 26
 - Территориальный центр *Ļavnieki*, ул. Салнас, 2
 - Территориальный центр *Āgenskalns*, ул. Смильгя, 46, ул. Зиепью, 13
 - Территориальный центр *Dzirčiems*, ул. Балдонес, 2
 - Территориальный центр *Bolderāja*, ул. Доломита, 1
 - 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. Лачплеша, 24, оф. 408, Рига
 - ул. Даугавас, 1, Саласпилс
- В филиалах и отделениях *Rīgas namu pārvaldnieks*
- В департаменте жилья и среды Рижской думы, ул. Бривибас, 49/53, 5 этаж

Следующий выпуск «Делаем вместе!» ждите 14 июля

Делаем Вместе! Газета «Делаем вместе!»
Издатель: SIA «EGO projekts»
Рег. номер: 000703294
Телефон: 29172377
Отдел рекламы: 29147618

http://www.vmeste.lv
Э-почта: info@kopaa.lv
Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011
Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих
Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Тираж: 20 000

ПОМЕНЯТЬ КРЫШУ И СЭКО

Жители дома по ул. Валдею рассказывают о том, как самим контролировать ремонт в доме и не переплачивать за него

Марина МАТРОНИНА

Эксперты постоянно напоминают жителям о том, что крыши домов советской постройки приходят в негодность и нуждаются в замене. Однако многие собственники квартир с тревогой понимают, что заплатить за новую кровлю будет очень трудно. Жители многоэтажки по ул. Валдею, 55, где сейчас заканчивается ремонт крыши, рассказали, с какими сложностями столкнулись при организации работ и как сэкономили огромные суммы.

Ремонтировать надом – денег нет

Дом по ул. Валдею, 55 построен в 1991 году, так что старым его не назовешь. Однако жители рассказывают, что откладывать ремонтные работы было уже некуда. Например – крыша. В советское время ее покрыли мастикой, срок службы которой 20 лет. Конечно, уже несколько лет назад стало понятно, что покрытие отслужило свое и его пора менять.

– Наш дом и раньше успел многое сделать, – говорит Александр, один из жителей, уполномоченных представлять интересы дома. – Еще в то время, когда нами управляло муниципальное предприятие ООО *Zemgale* под руководством Валдиса Холберга, мы накопили средства на косметический ремонт в подъездах, замену окон и утепление торцов. Однако с ремонтом крыши дело застопорилось.

Дело в том, как рассказывает Александр, что жителей не устраивали сметы на ремонт крыши, подготовленные домоуправлением. Согласись дом с предложенными расценками, пришлось бы значительно повысить взносы в ремонтный фонд, которые являются частью квартплаты.

– А для того, чтобы отказаться от планов домоуправления, нам приходилось каждую осень, получив список запланированных ремонтных работ, собирать подписи владельцев квартир. Для отмены планов нужно было, чтобы против них проголосовала большая половина собственников (50% + 1), – говорит Александр.

Страхи были напрасными

Таким образом дом оказался в тупике. С одной стороны, крышу ремонтировать нужно, с другой стороны не потянуть финансирования. Что делать?

– Для того, чтобы как-то изменить ситуацию, мы решили поменять управляющего, – рассказывает Александр. – Рассмотрели предложения

нескольких кооперативов и обслуживающих организаций и выбрали компанию *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

Уполномоченный по дому не скрывает, что переход не был простым. Многие жители боялись менять обслуживающую организацию, потому что читались в газетах о случаях, когда небольшие управляющие брали у жителей деньги за коммунальные услуги и не перечисляли их поставщикам – *Rīgas siltums*, *Rīgas ūdens* и т.п. Но страхи оказались напрасными: уполномоченные дома навели справки о платежеспособности компании *Rīgas namu apsaimniekotājs*, посоветовались с юристами и убедились, что договор на управление предусматривает полный контроль жителей над средствами дома, а также над своевременным перечислением их поставщикам услуг. Без согласования с представителями жильцов домоуправление может проводить только срочные аварийные работы.

– Также нам понравилось, как в *Rīgas namu apsaimniekotājs* поставлена работа с должникам, – рассуждает Александр. – Раньше за нашими жильцами скапливались большие долги, подавать в суд прежний управляющий не торопился. А *Rīgas namu apsaimniekotājs* действует иначе: после того, как сумма долга достигает 300 евро, юристы компании оперативно высылают неплательщику приглашение на переговоры. Если клиент не идет на контакт, ему через месяц высылают предупреждение о начале судебного разбирательства. Думаю, это правильно! Если человек не может платить за квартиру в доме 119 серии, то ему лучше заранее лучше пойти на обмен, а не копить долги и не доводить дело до суда.

В четыре раза больше денег на ремонт

Почему жители при столь разумном подходе не решились управлять домом самостоятельно, создав товарищество собственников? У Алексан-



дра есть ответ и на этот вопрос: при товариществе управление могло попасть в руки непрофессионалов.

– Такие люди не злонамеренно, а по незнанию могли допустить ошибки, которые повредили бы дому, – считает доверенный. – Да и удобнее сотрудничать с опытной компанией. Например, если бы при товариществе у нас заболел дворник, где искать нового человека? А большое пред-

приятие само предоставляет замену. Также дому не надо волноваться о покупке собственной техники (скажем, машинки для покоса травы), материалов и так далее, домоуправление все делает самостоятельно.

Но все это больше эмоциональные аргументы, тогда как главным поводом для того, чтобы выбрать нового управляющего, для жителей стал аргумент финансовый.

– В *Rīgas namu apsaimniekotājs* нам установили невысокую плату за обслуживание, – признал Александр. – Это сразу позволило жителям вносить больше средств в накопительный фонд!

Жители говорят, что общий квартирный счет при этом не увеличился, просто в ремонтный фонд зачисляется большая часть их денег: 0,111 евро с квадратного метра ежемесячно (вместо 0,028 евро при прежнем

ЧТО ТАКОЕ DESMOPOL?

Работы по ремонту крыши в доме по ул. Валдею, 55 выполняет строительная компания *Building House*, имеющая большой опыт. Напомним, что после изучения рынка и ценового опроса жители выбрали предложение этой компании, как самое выгодное для дома.

Владислав Антонов, член правления *Building House*, рассказал, что в мае предприятие меняло кровли в десятке домов одновременно. Многие клиенты муниципального домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* хотят, чтобы строители выполняли работы по трехстороннему договору, что позволяет жителям контролировать стоимость ремонта.

– Мы имеем большой опыт, поскольку поменяли крышу в полусотне домов по всей Латвии. Наши услуги востребованы в Риге, Лиенае, Валмиере, Малте, Резекне и в других городах.

В чем секрет успеха? Оказывается, в материале, который использует компания. Старое кровельное покрытие меняют на полиуретановую мембрану *Desmopol*, долговечную и очень надежную.

– Сначала снимаем старый рубероид, затем моем всю крышу, бетонируем узлы, шпаклюем все неровности, примыкания и узлы, – описывает технологический процесс Владислав Антонов. – Потом крышу покрываем грунтом и красим жидкой мастикой *Desmopol* в два слоя.

У полиуретановой мастики масса преимуществ.

■ *Desmopol* – высокоэластичное и износостойкое покрытие.

■ Благодаря универсальности материала его можно применять на поверхности любой формы.

■ После нанесения *Desmopol* заполняет все существующие швы и неровности на поверхности, образуя при этом сплошное гидроизоляционное покрытие.

■ *Desmopol* рекомендован к применению на таких поверхностях, как цемент, бетон, пенополиуретан, металл, дерево и т.д. После затвердевания материал пригоден к эксплуатации даже в качестве пешеходной зоны.

■ Рабочая температура мембраны *Desmopol* составляет от -40 до +80.

■ *Desmopol* в отличие от рубероида имеет серый цвет и поэтому намного меньше нагревается на солнце, а значит, жители верхних этажей будут меньше страдать от жары летом.

■ Производитель *Desmopol* дает 25-летнюю гарантию на материал.

– Впрочем, – говорит Антонов, – при выборе материалов для замены или ремонта кровли я советую жителям смотреть также и на гарантию, которую дает на свою работу исполнитель работ. Закон требует, чтобы эта гарантия действовала два года, мы же по договоренности с представителями дома продлеваем гарантию вплоть до пяти лет.

Как рассказал Владислав Антонов, крышу большого дома можно перекрыть полиуретановой мастикой примерно за месяц. Также при помощи *Desmopol* делают гидроизоляцию отмоствок, которые раньше было принято просто красить фасадной краской. Новый материал надежно защищает подвал и стены дома от сырости и разрушений. B

НОМИТЬ?

управляющем). Это сразу позволило дому взяться за организацию прислуживающего ремонта крыши.

Так с чего начинать ремонт крыши?

– В новой управляющей фирме нам предложили на выбор несколько строительных фирм, – вспоминает старший по дому, – и мы, внимательно изучив их предложения, сообща выбрали компанию *Building House*. Сразу скажу, что благодаря самостоятельному выбору мы сэкономили на ремонте крыши десятки тысяч евро! Вдобавок управляющий сразу дал нам беспроцентный кредит на работы. Мы прикинули, что рассчитаемся с *Rīgas namu apsaimniekotājs* всего за восемь месяцев.

В будущем, говорит старший по дому, жители хотят утеплить цокольную часть дома, чтобы обеспечить комфортную температуру на первом этаже. В перспективе утепление подвала и черда-

ка, ремонты подъездов, а со временем установка более точных счетчиков воды и новых экономичных светильников.

– Наша проблема – это воровство горячей воды, – признался Александр. – Собственники квартир начали борьбу с того, что большинством голосов проголосовали за запрет устанавливать в доме счетчики *Zimmer* и *Rubikon*, которые легко обмануть. Мы просили домоуправление, чтобы оно не принимало акты об установке таких приборов, и предприятие *Rīgas namu apsaimniekotājs* это требование четко выполняет. В будущем мы хотим поставить всем новые счетчики, на которые нельзя воздействовать, а на втором этапе оборудовать их датчиками дистанционного считывания показаний. Все эти работы планируется выполнить за общие средства дома.

Как видите, активным жителям все под силу, а если работы выполняются с экономией средств, это приносит двойное удовлетворение. **В**

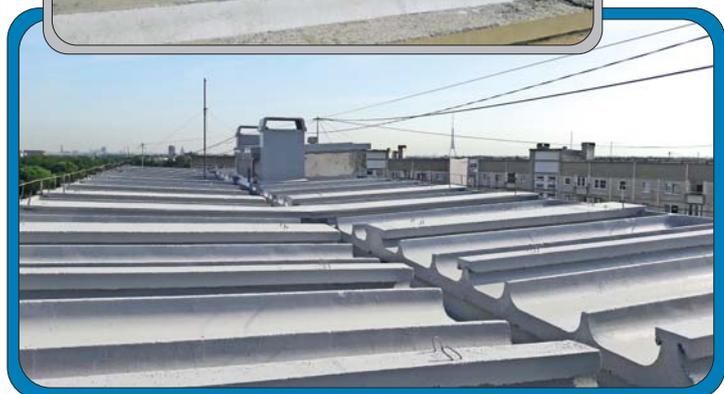
BUILDING HOUSE

ООО «BUILDING HOUSE» занимается гидроизоляционными работами с 1998 года, а также продает жидкие полиуретановые гидроизоляционные материалы фирмы «TESNOL» (Испания).

В Латвии отремонтировано более чем 50 000 м² различных типов крыш DESMOPOL материалами.

DESMOPOL – это единственный гибкий полиуретановый гидроизоляционный материал, со сроком службы 25 лет, что подтверждается сертификатом CE 9001.

Производитель: «TESNOL»



**ООО «BUILDING HOUSE»
ул. Маскавас, 116, Рига • тел.: +371 20 555 333
3-почта: info@buildinghouse.lv**

ЗАКОН О НАЙМЕ: ГОТОВЫ К ПЕРЕВОРОТУ?

← Начало на стр. 3.

«Наследовать» нельзя!

– А какие новости для нанимателей муниципальных и государственных квартир, которые в свое время не приватизировали жилища?

– В этой сфере также ожидаются изменения. Например, в законе планируется оговорить, что члены семьи нанимателя квартиры не имеют таких же прав, как сам наниматель. Сегодня мы сталкиваемся с нелогичной ситуацией: если наниматель муниципальной квартиры желает расторгнуть договор, то любой член его семьи, записанный в этом договоре, может потребовать, чтобы нанимателем сделали его. А ведь самоуправление или государство, возможно, не считает, что такой претендент имеет право на квартиру помощи. Также сегодня есть возможность «наследовать» договор аренды после смерти родственников, что также лишено оснований. Город мог сдавать квартиру пожилому человеку, но захочет ли он сдать ее молодому, полному сил и, возможно, вполне обеспеченному наследнику прежнего жильца?

– Не думаю, что жителям понравятся такие перемены... Однако больше всего вопросов к задуманному вами законопроекту наверняка возникнет у людей из денационализированных домов. Например, придется ли им заключать с домовладельцем срочные договора вместо советских бессрочных?

– Для нас, и правда, очень важен вопрос о том, как поступить с договорами найма, которые были заключены в то время, когда Закон о найме позволял делать их бессрочными. Лично мне не очень нравится идея автоматически присваивать таким договорам какой-то срок действия. Про это до сих пор вообще не говорилось. Однако старые договора, в которых не обозначен ни срок, ни даже размер платы за наем, порождают немало споров между хозяевами и жильцами. В случае, если в договоре не обозначен порядок повышения платы за наем, хозяин может повысить эту плату либо по соглашению с нанимателем, либо через суд.

Такой же порядок сохранится и после вступления в силу нового Закона о найме. Если хозяин захочет повысить плату, он должен будет обратиться со своим предложением к нанимателю, переговорить, поискать компромисс. Однако в случае, если разговор не получится, владелец жилья сможет требовать повышения платы через суд. Мы планируем, что суд станет повышать плату за наем, руководствуясь принци-

пом соразмерности и справедливости и конкретными обстоятельствами каждого дела. Однако есть и нововведение. По нашему мнению, плата за наем для отдельного жильца должна быть приравнена к средней плате, которая существует в этом доме. Например, если хозяин сдает десять квартир в доме по цене три евро за квадратный метр, то отдельный жилец не сможет настаивать на продлении аренды по стоимости 0,70 евро за квадратный метр. Предполагается, что по новому закону суд установит для него плату, равную средней плате по дому.

Защищает только регистр

– Это что же, ждать новой волны выселений?

– Конечно, решить все проблемы при помощи Закона о найме государство не сможет. Я допускаю, что после его вступления в силу хозяева денационализированных домов начнут суды с жильцами советских времен, требуя установить для них такую же плату, как для остальных нанимателей в доме. В таком случае самоуправления должны быть готовы предоставить альтернативное жилье для всех недостаточно обеспеченных людей, которые потеряют свои «хозяйские» квартиры из-за долгов.

– Что произойдет с остальными жителями, доходы которых превышают уровень, установленный для получения помощи самоуправления в решении квартирного вопроса?

– Они должны будут позаботиться о себе самостоятельно. Конечно, можно вспомнить, что при денационализации интересы таких людей уже были ущемлены, что государство перед ними в долгу... Но восстановление исторической справедливости – это не вопрос Закона о найме.

– Но вы не ответили на мой вопрос: можно ли будет сохранить бессрочный договор с владельцем жилья и занести его в Земельную книгу?

– Нет, после вступления в силу нового закона в Земельную книгу будут записывать только срочные договора. По этой причине, если жилец денационализованного дома и в будущем хочет чувствовать себя защищенным от выселения, он должен договориться с владельцем о перезаключении договора на определенный срок и занесении его в Земельную книгу.

Пряник вместо кнута?

– Около двух лет назад Министерство экономики уже разрабо-

тало новый Закон о найме. Однако он вызвал большие дискуссии в обществе и был возвращен авторам на доработку.

– Да, это так.

– Самые большие претензии жителей вызвал тот пункт закона, согласно которому предполагалось новому владельцу квартиры позволялось не соблюдать договор найма, заключенный ее старым владельцем. Это значит, что квартиросъемщика при смене хозяина жилья могли просто выставить на улицу. Как этот вопрос будет решаться в новом варианте закона?

– В нынешнем варианте Закона о найме мы больше не пытаемся решать процессуальные проблемы, которые уже решены в Гражданско-процессуальном законе. Однако уверяю, что подход к правам нанимателей в новом законопроекте особо не поменялся. Мы настаиваем на том, чтобы все договора, заключенные после вступления закона в силу, были внесены в Земельную книгу. Жильцы, которые нанимают квартиры на этих условиях, будут полностью защищены (за исключением ситуаций, оговоренных в законе). Если же договор не будет занесен в Земельную книгу, то человека действительно смогут выселить без суда.

– Пока получается, что хозяевам жилья не слишком выгодно регистрировать договора найма в Земельной книге. Во-первых, так они дают знать о своих дополнительных доходах в СГД, а во-вторых, обременяют себя дополнительными обязательствами по отношению к жильцу. Как заставить хозяев идти в регистр?

– Мы еще до конца не решили, кто получит право обращаться в Земельную книгу с просьбой о закреплении записи о найме. Возможно, это будет только владелец квартиры, но возможно, что он должен будет прийти вместе с жильцом. Однако репрессий за невыполнение этого требования закон не предусматривает. Мы думаем, что стороны и так будут достаточно заинтересованы в том, чтобы договор прошел регистрацию. Жильцу это даст чувство защищенности на срок действия договора, а владельцу уверенность, что после завершения этого срока квартира будет быстро освобождена.

– Когда новый закон, по вашим прогнозам, вступит в силу?

– Мы надеемся, что до конца лета разработаем более-менее четкие предложения, которые передадим для обсуждения представителям как владельцев жилья, так и нанимателей. Впереди у нас большие дискуссии, поэтому думаю, что закон вступит в силу не раньше 2018 года. **В**

ГОТОВЬТЕСЬ К АБОНЕНТН

Поставщики услуг вытащат из кармана жителей еще 15 миллионов евро, платить начнем уже в этом году

Илона МИЛЛЕР

Жители Латвии получили «подарок» от власти имущих. Государственная комиссия по регулированию общественных услуг (КРОУ) утвердила новые тарифы на услуги системы распределения электроэнергии, которые вступят в силу уже с 1 августа этого года. Главная новость – в будущем жители Латвии будут платить не только за свет, но и за сам факт подключения к электричеству.

Напомним, что предприятие *Latvenergo* занимается только производством электричества и в его собственности находятся только электростанции. А вот линии электропередачи выделены в отдельное предприятие – *Sadales tīkls*. Сегодня мы платим сразу двум предприятиям, производителю электричества и посреднику, который занимается его доставкой.

Так как рынок электроэнергии в Латвии открыт, то стоимость электричества у нас больше не регулируется. Но стоимость услуг по передаче электроэнергии надо по-прежнему согласовывать с КРОУ. Предприятие *Sadales tīkls* еще в прошлом году грозило изменением тарифов, и вот теперь мы получили результат.

Итак, какие же нас ожидают изменения с 1 августа 2016 года? На

текущий момент стоимость услуг по передаче электроэнергии рассчитывалась пропорционально потребленной электроэнергии – примерно 0,056 евро на киловатт-час. Поэтому, если по каким-то причинам жители не потребляли электричество, то и платить им ничего не приходилось. Но в *Sadales tīkls* посчитали такую систему несправедливой. Как это так, клиент подключен к системе электросетей и при этом ничего не платит? Нет, платить должны все!

С 1 августа 2016 года тариф за доставку электроэнергии будет состоять из двух частей – фиксированной и постоянной. Причем фиксированную часть придется платить в любом случае, независимо от количества потребленной электроэнергии. По сути, в Латвии введена абонентная плата.

Однако переменная часть тарифа будет снижена примерно на 22%. В итоге для тех жителей, которые потребляют мало электроэнергии, общий тариф вырастет, для тех же, кто потребляет много электричества, тариф даже немного уменьшится. Рассмотрим следующие примеры.

Для домохозяйств с однофазным подключением (это преимущественно квартиры) ежемесячная фиксированная абонентская плата составит 1,50 евро, включая НДС. Поэтому даже при нулевом потреблении электричества придется каждый месяц платить эти полтора евро. При небольшом потреблении электроэнергии – 85 киловатт-часов в месяц ваша плата увеличится на 0,13 евро. При расходовании 115 киловатт-часов в месяц плата уменьшится – на 0,21 евро, а при потреблении 300 киловатт-часов общий счет уменьшится на 2,97 евро в месяц.

Для домохозяйств с трехфазным подключением (а это частные дома) размер фиксированной ежемесячной платы будет больше и будет зависеть от мощности подключения. Так, для трехфазных подключений в 20 ампер абонентская плата составит 4,84 евро в месяц – эту сумму и надо будет платить при нулевом

потреблении электроэнергии. При относительно небольшом потреблении электроэнергии – 100 киловатт-часов в месяц – ежемесячная плата увеличится на 3,35 евро. А при расходовании 400 киловатт-часов в месяц тариф уменьшится уже на 1,13 евро, при ежемесячном потреблении 600 киловатт-часов тариф уменьшится уже на 4,10 евро в месяц.

Всего в Латвии 760 тысяч домохозяйств с однофазным подключением и 269 тысяч с трехфазным. По утверждению *AS Sadales tīkls*, после введения новых тарифов для 700 тысяч домохозяйств счета практически не изменятся или даже уменьшатся. Но будут и те, кому придется платить больше. Итак, в группу риска попадают следующие потребители электроэнергии.

Во-первых, больше всех страдают жители, которые целыми семьями уехали на заработки за границу и оставили свое жилье пустовать. Теперь им придется платить фиксированный тариф *Sadales tīkls*, даже несмотря на то, что в квартире никто не живет и расход электроэнергии нулевой. В эту же группу можно отнести и спекулянтов, купивших лишние объекты недвижимости. Пока квартиры пу-

стуют, платить за электричество все равно придется.

Во-вторых, пострадают владельцы дач и хуторов, используемых для летнего отдыха. Зимой в таких объектах недвижимости обычно никто не живет, поэтому среднегодовое потребление электричества будет небольшим, а платить за факт подключения придется.

Ну и в-третьих, в числе пострадавших могут оказаться жители, экономящие электричество. Да, при небольшом потреблении счет за само электричество будет меньше, зато может вырасти тариф *Sadales tīkls*.

Кстати, из данных *Sadales tīkls* можно сделать интересные выводы. Оказывается, в Латвии примерно 120 000 тысяч домохозяйств, которые вообще не потребляют электроэнергию. Из них 50% приходится на квартиры и остальные 50% – на частные дома. Как такое может быть? Скорее всего, хозяева этого жилья уехали из Латвии на заработки за границу. Таким образом, подтверждается версия о том, что во время кризиса Латвию покинули как минимум 300 тысяч человек, причем эти люди до сих пор назад так и не вернулись.

Кроме домохозяйств, тарифы за доставку электроэнергии будут по-

ОТКАЗАТЬСЯ ОТ СВЕТА – НЕ В

Что изменится в поставке электроэнергии после введения фиксированной платы?

После того, как Регулятор одобрил введение фиксированной платы за подключение электроэнергии, наши читатели стали задавать весьма неудобные вопросы. Например, можно ли отказаться от электричества на даче, пока там не живешь, а летом снова подключить его обратно? Готово ли предприятие *Sadales tīkls*, получив больше народных денежек, позаботиться о качестве своих услуг, чтобы в наших квартирах больше не выбивало предохранители? Мнения и вопросы читателей мы передали напрямую в *Sadales tīkls* и дождались ответов.

А можно отказаться от платы?



«Прочитал, что с 1 августа в Латвии будет введена новая фиксированная плата за подключение к сети *Sadales tīkls*. Но я регулярно хожу в море – на полгода, даже больше, и в моей квартире никто не живет. Могу ли я на время отсутствия отказаться от подключения, а после возвращения снова его восстановить? Сколько это будет стоить?»

Сейчас в Латвии около 120 000 клиентов *Sadales tīkls* либо вообще не пользуются электроэнергией, либо потребляют ее очень мало. Введение фиксированной платы за подключение должно побудить жителей оценить, так ли им это подключение

нужно и не стоит ли изменить мощность электросети, чтобы сэкономить.

Если человек платит фиксированную плату, то взамен мы гарантируем, что он получит электричество в любое время, когда только захочет. Если клиент желает на время отключить поставку электроэнергии в квартиру, ему все равно придется вносить фиксированную плату. В таком случае мы обеспечим ему восстановление поставки электроэнергии в течение пяти дней после заявления клиента. Если же клиент решит, что ему вообще не нужно электричество в каком-то объекте, и откажется от подключения, то и фиксированную плату ему вносить больше не придется. Но клиентам нужно помнить, что в случае, если со временем они снова захотят провести свет в дом, гараж, на дачу и т.п., то предприятие *Sadales tīkls* сначала оценит, насколько это возможно, а самому владельцу объекта придется заплатить за устройство подключения. В таких случаях работы по восстановлению подачи электроэнергии могут

тянуться как несколько дней, так и несколько месяцев. Все зависит от того, насколько сложные работы нам придется для этого провести.

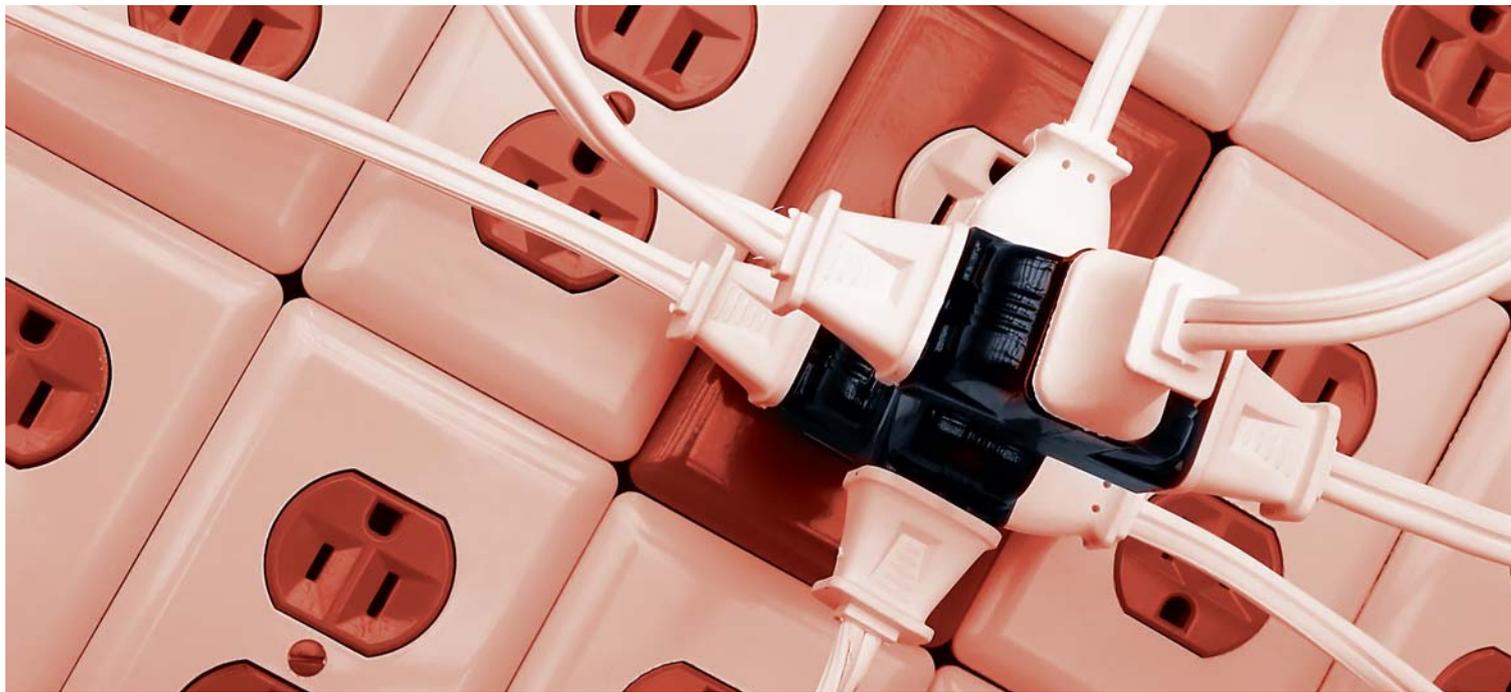
Как подсчитать фазы?



«Каждый месяц я потребляю около 110 киловатт-часов электроэнергии. В интернете прочитал, что при наличии однофазного подключения я после 1 августа буду платить за электричество даже меньше, чем раньше. Зато в случае, если у меня трехфазное подключение, то платить мне придется больше. Скажите, как узнать, сколько фаз в моей серийной квартире?»

– Большая часть клиентов предприятия *Sadales tīkls* имеют однофазное подключение, однако получить информацию именно о тарифах, числе фаз и номинальной силе тока можно либо из договора, который человек подписал с поставщиком услуги, на портале поставщика или на странице *Sadales tīkls* по адресу www.e-st.lv. Если у человека нет доступа к интернету, не беда, вопрос можно задать по бесплатному информационному телефону *Sadales tīkls* – 80200403. Число фаз указано также на самом счетчике электроэнергии.

ОЙ ПЛАТЕ ЗА РОЗЕТКУ!



Общая протяженность всех распределительных электросетей в Латвии составляет почти 95 000 километров и из них каждый год надо обновлять хотя бы 2%. Поэтому ежегодные инвестиции в инфраструктуру *Sadales tīkls* должны составлять, как минимум, 80 миллионов евро. Также надо учитывать и тот факт, что во время кризиса Латвия действительно потеряла 300 000 жителей трудоспособного возраста. В результате на оставшихся жителей возросла нагрузка по содержанию электросетей. Но надо учитывать, что *Sadales tīkls* – это государственное предприятие, и главной его целью должно быть удовлетворение общественных потребностей – предоставление услуг по доступной цене. И в данном случае необходимо стремиться к оптимизации расходов, чтобы не допустить роста тарифов. Но, увы, у наших государственных предприятий на первом месте стоят не общественные интересы, а прибыль. Соответственно, все проблемы монополисты решают самым простым способом – через повышение цен. В результате тарифы на электричество превратились в своеобразный налог, которым обложили всех потребителей. При таком подходе к управлению у *Sadales tīkls* всегда будет не хватать денег, поэтому, думается, это повышение тарифов далеко не последнее. **В**

вышены и для предприятий. Для юридических лиц удельный вес фиксированной части тарифа составляет 10%, а переменной – 90%. После 1 августа удельный вес фиксированной части возрастет до 40%, но стоимость переменной части будет немного снижена. В результате для крестьянских хозяйств с потреблением электроэнергии три мегаватт-часа в месяц плата вырастет на 18%, а при расходе 27 мегаватт-часов плата уменьшится на 4%. Для предприятий сферы услуг (учебных учреждений) при потреблении 14 мегаватт-часов

в месяц плата увеличится на 12%, а при расходе 28 мегаватт-часов уменьшится на 0,4%. И для предприятий обрабатывающей промышленности, потребляющих 36 мегаватт-часов в месяц, плата вырастет на 24%, а при расходе 137 мегаватт-часов уменьшится на 3%. Таким образом, от новых тарифов существенно пострадают небольшие предприятия, крупный же бизнес будет платить за доставку электроэнергии немного меньше.

Введение новых тарифов *Sadales tīkls* объясняет благими намерениями.

ми. Ведь даже если домохозяйство совсем не потребляет электроэнергию, все равно существуют расходы, связанные с поддержанием системы электросетей в рабочем состоянии. И в итоге получается, что те домохозяйства, которые потребляют электроэнергию, платят не только за себя, но и за пустующие объекты недвижимости. А вот новая модель тарифа позволит более справедливо распределить расходы по доставке электроэнергии.

Правда, в *Sadales tīkls* при этом заявили, что благодаря новым тарифам

их доходы вырастут на 15 миллионов евро в год. Это позволяет сделать вывод, что главной целью новых тарифов все же является повышение доходов предприятия. А разговоры о справедливом распределении расходов по поддержанию электросетей в рабочем состоянии – это всего лишь повод, чтобы в очередной раз залезть в карман жителей Латвии. Ведь в последнее время денег у *Sadales tīkls* катастрофически не хватает, а прошлый год предприятие вообще закончило с убытками в размере 10,8 миллиона евро.

ВЫХОД!

Деньги дерут, а пробки выбивает!



«Есть у меня предчувствие, что за электричество мы теперь будем платить больше. Но что насчет качества услуги? В моей квартире каждый день выбивает пробки, потому что общедомовая проводка старая, не выдерживает современных электроприборов. Остальные собственники квартир в нашем доме не хотят вкладывать деньги в новую общую проводку, чтобы увеличить мощность. Могу ли я решить эту проблему в рамках своей квартиры?»

Sadales tīkls постоянно проверяет электросети, чтобы обеспечить непрерывную и качественную подачу электроэнергии жителям. Но предприятие отвечает только за определенную часть сетей. За содержание проводки дома отвечает его управляющий или уполномоченное лицо жителей, за содержание проводки в квартирах отвечает сам владелец жилья.

Если у жителей появляются проблемы с внутренними электросетями дома, им в первую очередь нужно обращаться к своему управляющему или владельцу дома. *Sadales tīkls* напоминает, что в случае, когда нужно проверить внутренние электросети дома или починить их, очень важно приглашать лицензированную фирму или сертифицированного электрика.

Если дому требуется увеличить мощность подключения, то уполномоченное лицо или управляющий должны написать заявле-

ние в *Sadales tīkls*. Бланк заявления доступен на портале www.e-st.lv. Наши специалисты рассмотрят заявление и подготовят для клиента технические условия, в которых будет указано техническое решение для увеличения мощности и приблизительные расценки работ. Платить за увеличение мощности должны сами собственники объекта (в случае многоквартирного дома это все владельцы и наниматели квартир).

Будет ли второй счет?



«Не понимаю, как мы будем платить за это фиксированное подключение! До этого я оплачивал только счет *Latvenergo*. Что же получается, с 1 августа свои счета мне будет присылать и *Sadales tīkls*?»

После вступления в силу тарифов на услуги системы распределения 1 августа этого года для жителей порядок расчетов за электричество не поменяется. Все платежи за израсходованную электроэнергию нужно оплачивать так же, как прежде, в соответствии с договором, заключенным с поставщиком. Изменения тарифа на услуги системы распределения клиенты сами увидят в своих счетах! Напомним, что в ежемесячную плату за электроэнергию и так входит три отдельных компонента: стоимость самой электроэнергии, стоимость передачи и распределения электроэнергии, а также плата за субсидированную электроэнергию (обязательный компонент закупки). Сейчас в плату за передачу и распределение электроэнергии входят все расходы *Sadales tīkls*, связанные с поставкой электричества. А с 1 августа эта же плата просто будет состоять из двух частей: небольшой ежемесячной фиксированной платы за подключение и сниженной цены за поставку электроэнергии, которая по-прежнему будет зависеть от количества потребленных вами киловатт-часов. Существенные изменения ждут только тех владельцев объектов,

которые не пользуются электричеством: если раньше они просто могли не платить счет за свет, то теперь им нужно оплачивать установленный Регулятором минимум – фиксированную плату за подключение!

Воровали, а будут воровать еще больше?



«Мне ясно одно: если раньше наши соседи воровали электричество, то теперь будут воровать еще больше. Пожалуйста, расскажите, куда жаловаться, если у меня есть подозрения, что сосед из дома напротив подключается к чужим электросетям?»

Если у клиента появляются подозрения о том, что другие лица незаконно пользуются электроэнергией, мы приглашаем их звонить на бесплатный информационный телефон

Sadales tīkls по номеру **80200403**. Во время звонка нужно сообщить о месте происшествия и описать причины, по которым вы заподозрили соседа в воровстве. После этого работники проверят, где именно устроено незаконное подключение – в зоне ответственности предприятия *Sadales tīkls* или на участке другого пользователя. Если во время проверки окажется, что человек ворует электричество в сетях *Sadales tīkls*, то сотрудники предприятия составят акт, подкрепят его свидетельскими показаниями и передадут дело в Государственную полицию.

Другое дело, если воровство происходит во внутренних сетях многоквартирного дома, где полномочия *Sadales tīkls* заканчиваются. В случае, если житель заподозрит своего соседа по лестничной клетке в воровстве электричества, самое правильное обратиться к управляющему и в Государственную полицию. **В**

ОДА ДРЕЛИ ЗА СТЕНОЙ

Все о том, как провести ремонт в квартире и никого не обидеть! Нужно ли разрешение соседей? Кто вывезет мусор? Как поменять радиатор? До какого часа можно шуметь?

Лиене ВАРГА

В нашем доме снова грохот и суета. Это соседи делают ремонт. Как это выглядит, думаю, всем понятно. На лестничной клетке пятна побелки. Рабочие складывают мешки с мусором прямо у подъезда, уже целую пирамиду выстроили. И... дрель. Дрель за стенкой поет часами, удивляя своим усердием. Старики и молодые мамы нашего дома такому повороту не рады. Во-первых, говорят, сначала надо было спросить нашего согласия на это безобразие. Во-вторых, говорят, пожалуемся-ка мы управляющему.

Кто дает разрешение?

Сегодня мы решили выяснить, можно ли сделать ремонт в квартире так, чтобы не поссориться ни с соседями, ни с властями. Также читайте о том, в каких случаях стоит жаловаться управляющему, а в каких – прямо полиции. Мучительную правду о ремонтных работах рассказала Санта

Валюма, представитель домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– И так, в квартире запланирован ремонт. Нужно ли согласовать его с управляющим? Какие документы для этого придется показать?

– Особого согласования не требуется, поскольку управляющий не выдает разрешений на строительные работы, это задача стройуправы самоуправления. Известно, что без со-

гласования со стройуправой в Латвии можно выполнять только косметический ремонт, например, переклеить в квартире обои, поменять напольное покрытие, покрасить двери. Если вы собираетесь переносить дверные ниши, сносить стены или возводить новые, то согласование со стройуправой необходимо. После такого ремонта информацию о произведенной перестройке нужно подать в домоуправление, чтобы ее занесли в домовую книгу.

Радиаторы – только по проекту

– Как правило, при ремонте в квартире меняют радиаторы отопления. Нужно ли эти работы согласовать с управляющим?

– Радиаторы являются частью общей отопительной системы дома, поэтому такие работы обязательно нужно согласовать с управляющим

и поставщиком теплоэнергии – например, с *Rīgas Siltums*. Но в первую очередь для установки радиаторов понадобится проект, который хозяин квартиры должен заказать у лицензированной компании! Если радиаторы устанавливают без такого проекта, то это может ухудшить подачу тепла в остальные квартиры. Если же нарушение будет обнаружено, то человека обяжут установить в квартире радиаторы правильной мощности.

– А управляющий будет проверять, есть ли у меня проект на замену радиаторов?

– Проект мы требуем всегда, за исключением случаев, когда старый радиатор меняют на полностью идентичный отопительный прибор. К сожалению, такое случается редко, ведь радиаторы, произведенные тридцать и больше лет назад, найти трудно. Как видите, проект владельцу квартиры действительно понадобится, ведь даже при установке аналогичного

радиатора иногда приходится менять подключение и т.п.

– Для замены радиатора нужно попросить, чтобы в доме отключили стояк отопления. Сколько стоит такая работа?

– Это услуга предприятия *Rīgas siltums*. Согласно ценам, указанным на домашней странице предприятия, отключение одного стояка стоит 22,74 евро, отключение каждого следующего стояка – 8,95 евро.

Отказаться от циркуляции – только всем домом

– В квартире запланирована замена полотенцесушителя. Как это сделать?

– Полотенцесушитель также является частью общих коммуникаций дома, поэтому при аварии его меняют работники *Rīgas siltums*. Но если человек хочет установить у себя новый

ХОЧУ ОТРЕМОНТИРОВАТЬ... ЧУЖУЮ КВАРТИРУ!

В Риге десятки тысяч людей снимают квартиры, которые принадлежат городу! Как освежить такое жилище?

Как организовать ремонт, если квартира не приватизирована? Об этом нашим читателям рассказывает Ингрида Мутьянка, глава Управления обслуживания жилья Департамента жилья и среды Рижской думы.

– Начнем с того, что ремонт бывает очень разным. Часто человеку мало покрасить стены, он хочет расширить или уменьшить квартиру, затронуть места общего пользования. Такие работы организовать сложно, даже если квартира ваша приватизирована, – говорит Ингрида Мутьянка.

– Что же делать, если я захочу присоединить к своей квартире общую кладовку или, напротив, устроить свою личную кладовку на общей лестничной клетке?

– Согласно Закону о квартирной собственности, разрешение на такие масштабные работы может дать только общее собрание владельцев квартир. При этом «за» перестройку части общей собственности должны проголосовать все 100% квартирладельцев. Без такого голосования нельзя, например, занять часть коридора, чтобы устроить там душ, как иногда пытаются сделать жильцы домов типа общежитий.

– Теперь понятно! Но предположим, речь идет о простом ремонте, при котором

человек меняет что-то только в квартире.

– Я расскажу о требованиях, которые наш департамент выдвигает к ремонту квартир, принадлежащих самоуправлению. Во-первых, общая площадь квартиры после такого ремонта должна остаться неизменной. Во-вторых, при работах не должны быть затронуты помещения общего пользования. Если человек желает провести упрощенную реновацию (например, убрать стену, перенести дверной проем и т.п.), он обязан заказать технический проект и подать его в Департамент жилья и среды для согласования. Мы, как представители Рижской думы, не возражаем против таких перестроек в муниципальной квартире, если они выполняются по согласованному проекту.

– Значит, нужно всего лишь заручиться одобрением департамента?

– Кроме этого департамент поручает жильцу согласовать проект в Рижской стройуправе. Но и

на этом дело не заканчивается! После ремонта, во время которого менялась планировка квартиры, наниматель обязан заказать в Государственной земельной службе новое кадастровое дело. Копию нового кадастрового дела нужно отдать специалистам Квартирного управления нашего департамента по адресу Рига, ул. Бривибас, 49/53.

– Думаю, редкий наниматель после вашего объяснения решится на капитальный ремонт муниципальной квартиры! А что насчет косметического ремонта, при котором жилец никаких стен не передвигает, а всего лишь освежает комнаты?

– У нанимателей муниципальных квартир есть не только право, но и обязанность делать косметический ремонт. Эту обязанность за ними предусматривает и Закон о найме жилых помещений, и договор с Рижской думой.

– А что сказано в этом договоре найма?

– Там сказано, что наниматель обязан за свои средства делать очередной ремонт муниципальной квартиры не реже, чем раз в пять лет. При этом жилец обязан провести косметический ремонт стен и потолка, покрасить и при необхо-

димости застеклить окна и двери, покрасить полы, радиаторы и трубы. Если это нужно, то наниматель обязан сам починить или заменить краны, смесители, душ, раковину, унитаз, ванну, электропроводку. Кроме прочего, человек, нанимающий неприватизированную квартиру, обязан вовремя верифицировать счетчики воды, чистить вентиляционные решетки и отопительные каналы.

– На такие работы вашего разрешения не требуется?

– Нет, но есть одно условие: косметические улучшения в муниципальной квартире не должны мешать работникам домоуправления до- браться до общих коммуникаций. Так что не замуровывайте трубы новой плиткой или декоративными панелями! B





красивый полотенцесушитель, сначала он должен согласовать заявление в домоуправлении, а потом подать его в предприятие *Rīgas siltums*, которое отвечает за поставку теплоэнергии нашим клиентам. При замене полотенцесушителя также придется заплатить за временное отключение стояка горячей воды.

– При ремонте квартиры жители часто «отрезают» полотенцесушители, потому что не хотят за них платить. Однако домоуправление продолжает высылать счета...

– Верно, это делается, потому что жители платят домоуправлению не за

наличие полотенцесушителя в ванной комнате, а за услугу циркуляции воды. Эту услугу получает сразу весь дом, поэтому решение о ее отключении может принять только общее собрание собственников квартир. Технически это вполне выполнимая задача, но учтите, что при отключении системы циркуляции у дома начались бы проблемы. Например, в многоэтажных домах горячая вода приготавливается прямо в теплоузле дома. При отключенной системе циркуляции жильцам верхних этажей пришлось бы постоянно сливать остывшую воду из крана, пока горячая вода «доберется» к ним из подвала. Именно во избежание

этого в домах установлена система циркуляции, которая обеспечивает быструю доступность горячей воды.

В доме, где отключают систему циркуляции горячей воды, повышается риск размножения легионеллы, ведь в таком случае вода будет застаиваться в циркуляционной системе. Если владельцы квартир считают, что плата за горячую воду и систему циркуляции слишком высока, то лучше рассмотреть возможности реновации этой системы, а не ее отключения.

Соседская дипломатия

– Надо ли мне согласовать ремонт в моей квартире с соседями? Что случится, если соседи будут возражать?

– Конечно, желательно было бы договориться с соседями о том, как будет проходить ремонт. В особенности это важно, если вы планируете очень шумные работы. Однако запретить вам ремонтировать квартиру соседи не могут.

– В какое время запрещено шуметь при ремонтных работах?

– Все зависит от того, как соседи договорятся между собой. Некоторым удобнее, если ремонтные работы с повышенным уровнем шума производятся днем, когда большая часть жителей находится на работе. В других случаях молодые мамочки возражают против дневного шума, который мешает их деткам спать. Как видите, очень важно проявить дипломатические

способности и предупредить соседей о шумных работах. В правилах Рижской думы о соблюдении общественного порядка сказано, что запрещен любой шум, который нарушает покой остальных жителей. Однако пункт, запрещающий любые шумные работы с 23.00 до 7.00, был из правил удален (по указанию правительства – прим. ред.).

А вот вам две тонны отходов «в подарок»!

– Как во время ремонта организовать вывоз строительных отходов?

– Владелец квартиры, затеявший ремонт, сам обязан позаботиться о вывозе строительного мусора. Надо заметить, что помещать такие отходы в обычные контейнеры возле дома запрещено. Управляющий обеспечивает вывоз только того мусора, который накопился из-за ремонтных работ в помещениях общего пользования, например, в подвале или на крыше. За все остальные строительные отходы «отвечает» сам владелец квартиры.

– Может ли управляющий или полиция наказать человека за строительный мусор, брошенный у дома?

– Управляющий не имеет права штрафовать такого нарушителя, но если полиции или работникам домоуправления удастся найти человека, который оставил мусор, ему выставят

счет за вывоз отходов. Также полиция имеет право оштрафовать человека, который засоряет окружающую среду, на сумму от 70 до 700 евро.

Кто будет убирать?

– А вот скажите, кто во время ремонта должен мыть лестничную клетку, если рабочие постоянно носят из квартиры мусор или выходят покурить, оставляя за собой белые следы?

– Понятно, что дворник-уборщик обязан каждый день прибирать на лестничной клетке, но если общие помещения замусорены строительными материалами, запачканы белой пылью или краской, то убирать их должен сам владелец квартиры, который ведет ремонт.

– Еще один вопрос: соседи ведут ремонт и сносят несущую стену. Конечно, остальные жители волнуются, ведь это может повлиять на прочность конструкций всего дома. Можно ли пожаловаться управляющему и как проверить, что у собственников есть разрешение на такие объемные работы?

– Любой житель может сообщить о своих подозрениях управляющему, а уж мы в свою очередь обратимся в стройуправу. На основании полученной информации работники строительной инспекции могут проверить квартиру (в случае, если большие ремонтные работы не были заранее согласованы). **В**

А ЧТО ГОВОРИТ LATVIJAS GĀZE?

Каждый житель Латвии, которому довелось делать ремонт в квартире, знает о сложностях с газовыми счетчиками. Эти приборы установлены на наших кухнях прямо у газовых плит. Часто они мешают жителям разместить выбранную мебель или просто оскорбляют наши эстетические чувства. По этой причине хозяева квартир часто стараются перенести газовый счетчик и спрятать его за кухонными шкафчиками. Как это сделать, чтобы не получить штрафа от собственника прибора – компании *Latvijas gaze*?

– Просто так двигать квартирный газовый счетчик – опасно и запрещено, – пояснила Даце Балтабола, представитель *Latvijas gaze*. – Начнем с того, что существуют определенные требования к установке этого прибора. Желательно, чтобы он находился на высоте 1,6–1,8 метров. Если же хозяин квартиры хочет спрятать счетчик в кухонный шкаф или закрытую нишу, в дверце нужно оставить вентиляционные отверстия шириной не меньше пяти сантиметров.

Как видите, с газом шутки плохи. Переносить счетчик имеют право только работники *Latvijas gaze* или сертифицированных фирм. Список таких специалистов вам дадут по телефону Центра обслуживания клиентов предприятия 155. Заново опломбировать газовый счетчик могут только работники *Latvijas gaze*. Кстати, даже если пломба на счетчике была случайно повреждена во вре-

мя ремонта, хозяину квартиры нужно срочно сообщить об этом на предприятие. Если сорванную пломбу обнаружит инспектор *Latvijas gaze* при очередной проверке, то владельцу квартиры грозят крупные неприятности и штрафы.

А как быть, если при ремонте человеку понадобилось перенести газовую плиту?

– Этим наше предприятие не занимается, – говорит Даце Балтабола, –

за исправность и размещение газовой плиты отвечает ее владелец. Гибкий шланг позволяет немного передвигать плиту, не нарушая подключения. Но в случае, если плиту переносят к другой стене, услугу нужно заказывать только у сертифицированной компании. Не доверяйте эту работу простым строителям и не пытайтесь подсоединить плиту самостоятельно, это опасно! **В**

Летний вопрос

Даце Балтабола, представитель *Latvijas gaze*, напоминает, что летом люди не только ремонтируют квартиры, но и покупают новое жилье. В связи с этим *Latvijas gaze* предупреждает:

– Когда человек продает квартиру или прерывает договор аренды, он обязан рассчитаться за полученный газ и разорвать договор на его поставку. Если вы решили купить или снять квартиру, в которой до вас кто-то жил, то обязательно убедитесь, что прежний владелец или наниматель отказался от договора с *Latvijas gaze*, и заключите договор на свое имя.

AKCIJU SABIEDRĪBA RĪGAS SILTUMS

АО „RĪGAS SILTUMS” информирует, что во вторник, 5 июля, на правобережье реки Даугава будет проводиться гидравлическая проверка тепловых сетей, в связи с чем в домах микрорайонов Вецрига, Центрс, Кенгарагс, Дарзциемс, Дрейлини, Плявниеки, Пурвсиемс, Межциемс, Тейка, Югла, Чиекуркалнс, Саркандаугава и Межапарк не будет горячей воды.

Просим владельцев зданий и управляющих обеспечить надежное отключение систем теплоснабжения от сетей АО „RĪGAS SILTUMS”.

Чтобы в случае аварии исключить попадание горячей воды в окружающую среду, перед началом гидравлической проверки температура воды будет снижена до +45°C. В связи с этим в отдельных домах температура горячей воды понизится уже в понедельник вечером.

Во время проведения гидравлической проверки тепловые сети являются объектом повышенной опасности – давление теплоносителя в сетях достигает 16 атмосфер.

АО „RĪGAS SILTUMS” просит жителей незамедлительно сообщать о всех случаях утечки теплоносителя по бесплатному круглосуточному телефону Службы помощи клиентов 80000090.

АО „RĪGAS SILTUMS” приносит свои извинения за доставленные неудобства!

Информация в интернете – www.rs.lv

КАК ПОДЕЛИТЬ КВАРТИРУ?

Рассказываем, что делать, если второй совладелец жилища вредничает, подселяет к вам алкоголиков или не платит по счетам!



А. ШЕВЧЕНКО



«Мы с мужем имели общую приватизированную квартиру, и после развода каждому принадлежит по половине недвижимости. Сначала бывший супруг отказался переехать, а потом начал создавать мне невыносимые условия для жизни – приводить друзей и любовниц, шуметь, мешать дочери делать уроки. Я просила, чтобы бывший муж продал мне свою половину квартиры, а он из вредности подыскал другого покупателя. Для того, чтобы я не могла заявить свои права первой руки на покупку, он оформил сделку, как дарение. Скажите, неужели теперь я должна жить на одной жилплощади с чужим человеком?»

На вопросы о совместной собственности отвечает юрист Александр Кведарс:

– Если нескольким людям одновременно принадлежит одна и та же вещь, то она считается совместным имуществом, которым можно распоряжаться только и исключительно вместе. Каждому из собственников в этом имуществе принадлежит не конкретная часть (вот эта половина ванной комнаты и вон та часть кухни), а идеальная доля – доля в общем имуществе.

У совладельцев действительно есть право первой руки на выкуп доли, которую продает один из них. В случае, если супруг подарил свою часть, права первой руки у остальных совладельцев нет. В таком случае человек, которому подарили долю в квартире, становится полноправным собственником, получает право жить на этих квадратных метрах, и все вопросы необходимо решать именно с ним.

– Если бы бывший супруг нашей читательницы решил продать свою половину квартиры, то как женщина могла бы реализовать свое право первой руки?

– Право первой руки реализуется достаточно просто. Продавец находит покупателя и заключает с ним договор купли. Договор полностью содержит все реквизиты и информацию о сторонах сделки, о предмете сделки (покупка части квартиры) и цене. Затем копию этого договора с указанием цены продаваемой доли продавец должен предоставить остальным совладельцам, которые в течение двух месяцев могут воспользоваться своим правом и выкупить продаваемую долю в имуществе по указанной цене. Если они это не сделали, то ранее заключенный договор

купли с третьим лицом вступает в силу и такой человек становится полноправным собственником доли общего имущества.

– Что происходит, если при продаже человек заламывает огромную цену для своей бывшей супруги, а после ее отказа продает квартиру другому человеку за меньшую сумму?

– Прелесть права первой руки заключается в том, что достаточно сложно отстранить от покупки неугодных покупателей. Заключив договор купли, продавец высылает копию данного договора остальным собственникам. Они оценивают, хочет ли один из них или все они вместе купить выставленную на продажу долю именно на таких условиях и по цене, указанной в договоре. Если продавец вдруг решил сменить цену на более низкую, то он должен повторно предложить остальным собственникам использовать право первой руки уже по сниженной стоимости.

– Возьмем другую ситуацию. После развода квартира разделена между супругами, но муж скандалит и не хочет разъезжаться. Как жена может настоять на продаже квартиры?

– Согласно Гражданскому закону Латвии супруги могут разъехаться и без продажи квартиры, просто договорившись о порядке пользования этим жильем (например, квартиру можно совместно сдавать). То есть никто из совладельцев не обязан находиться в собственности. Если супруга хочет выкупить долю квартиры бывшего мужа или продать свою долю ему, она должна письменно сделать ему такое предложение. Если

бывший муж не реагирует, то супруга смело может обращаться в суд, после чего по решению суда квартира будет разделена и достанется кому-то одному. Суд может принять одно из трех решений:

- бывший муж должен продать свою долю жене за установленную сумму
- жена должна продать свою долю супругу
- совместное имущество продается с аукциона и вырученные деньги делятся между супругами.

– Может ли совладелец распоряжаться своей идеальной частью квартиры (например, подарить ее) без согласия второго совладельца?

– Подарить свою долю без согласия второго собственника можно без каких-либо дополнительных сложностей. По поводу сдачи в наем, скажу так: если это не мешает всем остальным совладельцам пользоваться своими долями в имуществе и не затрагивает их интересы, то сдать можно сдавать свою идеальную часть без разрешения всех совладельцев.

Нередко случается, что человеку принадлежит доля в совместном имуществе и согласно записи в Земельной книге либо согласно договору между всеми собственниками ему передана в пользование конкретная квартира или комната. В таком случае человек может без отдельного разрешения от остальных собственников сдавать квартиру или комнату, находящуюся в его владении. Если сдача в аренду/наем доли собственности затрагивает права других собственников или мешает им пользоваться своим имуществом, то необходимо согласие всех совладельцев перед сдачей имущества в найм.

– Бывали случаи, когда бывшие мужья из вредности подселяли на свою половину квартиры бомжей и алкоголиков, которые отравляли жизнь бывшей семье совладельца. Как защититься от обидчика?

– Это один из методов, которым пользуются недобросовестные совладельцы, чтобы допечь второго совладельца и выкупить у него его долю квартиры. К примеру, люди видят, что второй совладелец – человек со слабым характером, податлив. Они подселяют к нему сожителя, который делает жизнь невыносимой. Со временем так любого можно довести до того, что он согласится за очень низкую цену продать свою долю в квартире. Но с этим тоже можно бороться. Даже если к человеку подселили сожителя, который ведет аморальный образ жизни и делает все возможное, чтобы жизнь окружающих стала хуже, ответственность за соблюдения порядка, порчу имущества и т.д., никто не отменял. Необходимо подключать полицию, писать жалобы, а потом на основании актов подавать в суд и т.д. Только упорством можно чего-либо добиться.

– В последнее время в интернете появились объявления: «Куплю вашу 1/2 или 1/3 квартиры!» Как считаете, что кроется за этими объявлениями и в чем интерес покупателей?

– Люди покупают доли в имуществе, потому что они очень дешевы (они не имеют рыночной стоимости). Например, если вся квартира стоит

примерно 30000 евро, то 1/2 этой квартиры будет стоить 10000 евро, потому что это квартира с отягощением – ею владеют несколько людей одновременно и любое решение по поводу всей квартиры должно быть принято единогласно.

Купив такую часть квартиры, новый совладелец в большинстве случаев желает выкупить вторую половину и стать полноценным собственником всего имущества. К примеру, потратив 10000 евро на свою долю и за такую же сумму купив долю второго совладельца, такой «предприниматель» за 20000 евро получает квартиру, которую сразу же может продать на порядок дороже. Это чистая спекуляция и – никакого мошенничества.

– У мужа и жены имеется общая недвижимость. Однако муж – должник, и его половина квартиры выставлена на аукцион. Имеет ли жена право первой руки на выкуп этой половины квартиры?

Супруга может смело принимать участие в аукционе квартиры на общих условиях установленных законом и стараться ее выкупить. Если у мужа отобрали все имущество и продавать больше нечего, а он живет в квартире у жены, то это имущество с аукциона продать не могут.

– Недавно читатели рассказали о следующей ситуации: дочь получила от матери в наследство половину квартиры, однако тут же объявился отец, который давно не жил с семьей, но участвовал в приватизации жилья. Он также заявил свои права на вторую половину квартиры и сразу туда въехал, а счета платить не желает. Как быть дочери?

– Если счета приходят только на имя одного собственника, к примеру, на дочь, то, в первую очередь, она должна зафиксировать в домоуправлении, что в квартире проживает несколько совладельцев, а оплату производит она. Затем можно будет эту сумму взыскать с отца. Один из выходов из данной ситуации может быть в следующем: нужно заключить соглашение с отцом, в котором предусмотреть все права и обязанности каждой стороны. Данный договор будет регулировать взаимоотношения собственников и автоматически предполагать ответственность каждого из них за невыполнение условий договора. В таком случае будет проще потребовать от отца выполнения его обязанностей.

– Как определяется, кто из совладельцев в какой комнате будет жить и как пользоваться общими помещениями?

– Это можно определить соглашением между собственниками. Оно заключается в письменной форме и содержит информацию о том, кто, как и когда имеет право пользоваться тем или иным помещением. При желании этот порядок также можно закрепить в Земельной книге.

– Каков выход у дочери, которая является собственницей половины квартиры, однако ужиться с неизвестно откуда появившимся отцом не может?

– Вариантов тут немного: либо выкупить у отца его часть, либо продать ему свою долю, либо обратиться в суд и продать всю квартиру с аукциона и деньги разделить. Увы это не редкая проблема, решение которой достаточно не простое и долгое. B

ПОЗОР ДЛЯ ВСЕГО РАЙОНА!

Кто должен убирать под нашими окнами и куда пожаловаться на мусор?

Лиене ВАРГА

Предположим, вы платите домоуправлению немалые деньги за услуги дворника, но замечаете, что под окнами вашего дома скапливаются палые листья, прошлогодняя трава и окурки. Обидно! Сегодня мы рассказываем о том, что в подобном безобразии не всегда виноваты дворники и куда жаловаться, чтобы под вашими окнами наконец-то прибрались.

Дешевле заплатить штраф?

«Хотим вашего совета! – написали нам читатели из Иманты. – Между нашими домами №№ 32, 28 и 26 по улице Даммес находится большой и красивый двор. Говорят, что эта территория принадлежит частному лицу. Хозяин земли не убирает ни зеленую зону, ни заасфальтированную площадку между дворами. За несколько лет там образовались кучи мусора, автомобильных шин и листьев. Ветер носит легкий мусор по двору прямо под нашими окнами. Мы много раз жаловались в муниципальную полицию, но результата нет. Что нам делать?»

Мы отправились на место и констатировали, что у многоквартирных домов по улице Даммес действительно скопились прошлогодние (и даже позапрошлогодние) листья вперемежку с пустыми пивными банками, обрывками бумагами и прочим мусором. Там же на газоне лежат упавшие деревья и автомобильные шины. И все это – в микрорайоне, где живут сотни людей!

– Вы сфотографируйте этот позор! – посоветовала женщина, сидящая на скамеечке у дома. – Только в этом году мы уже написали в полицию пять жалоб, а хозяйку земли все не наказывают. А может, ей дешевле штраф заплатить, чем нанять дворника?

Когда хозяйской земли бывает... мало

Для начала мы выяснили, кому принадлежит большой двор, на котором раньше располагалась детская площадка и маленькое футбольное поле для местных ребятишек. В домоуправлении *Rīgas namu pārvaldnieks* сообщили, что домам по ул. Даммес повезло. В процессе приватизации власти не навязали им лишней хозяйской земли. Территория, прилежащая

к каждому дому, невелика и заканчивается в пяти метрах от фасада.

– Этот-то участок, согласно плану привязанный к дому, и убирает наш дворник, – сообщили в отделе обслуживания *Rīgas namu pārvaldnieks*. – Однако между пятью домами в этом районе остался «ничей» двор. После денационализации и приватизации им владеет частное лицо. Раньше этот человек сдавал двор под автомобильную стоянку, и там всегда была чистота, потому что арендаторы приглашали своего дворника. Но потом стоянка закрылась, и между домами остался просто заасфальтированный кусок земли и большой участок газона, который теперь никто не убирает. По правилам за чистоту тут должен отвечать сам владелец земли.

Интересно, что обычно жители рижских домов жалуются, что при приватизации им был определен слишком большой хозяйский участок. Однако с жителями домов по ул. Даммес произошла обратная ситуация: лишней земли им не навязали, однако теперь участок между пятиэтажками остался без присмотра и уборки, и от этого опять-таки страдают все жители.

Принудить к чистоте нельзя

В домоуправлении *Rīgas namu pārvaldnieks* рассказали, что прежде не получали от владельцев квартир по ул. Даммес жалобы на брошенный между домами мусор и прошлогодние листья. Теперь по просьбе «Делаем вместе!» территория в Иманте была обследована. В одном углу двора действительно недоработали дворники домоуправления, но участок *Kurzeme* срочно навел там порядок. Вопрос же, что делать с беспорядком на хозяйском участке, остался открытым.

В таких ситуациях жителям следует писать прямо в *Rīgas namu pārvald-*



Вот такой свинарник жителям домов на ул. Даммес приходится видеть из окон.

nieks, советуют в домоуправлении. У обслуживающего предприятия имеются координаты собственников земли, на участках которых стоят рижские дома. Управляющий может связаться с хозяином и предложить ему услуги своих работников, которые за дополнительную плату наведут порядок на частном участке.

Однако заставить землевладельца сотрудничать с управляющим нельзя, признают в *Rīgas namu pārvaldnieks*. Если хозяин не пойдет навстречу и не обеспечит уборку территории, то управляющий обратится в административную инспекцию предместья, чтобы виновного оштрафовали.

Полиция: «Начато административное дело»

Мы обратились в Рижскую муниципальную полицию, чтобы узнать, какие меры были приняты после жалоб жителей.

– В середине апреля Курземское управление получило электронную жалобу по поводу мусора, – ответила старшая инспектор В. Иванова. – 20 апреля мы провели обследование территории и обнаружили там бытовые отходы, листья и шины. По этому поводу было начато дело об административном правонарушении.

Хозяина земли обвиняют в нарушении правил Рижской думы № 146 «О содержании и уходе за терри-

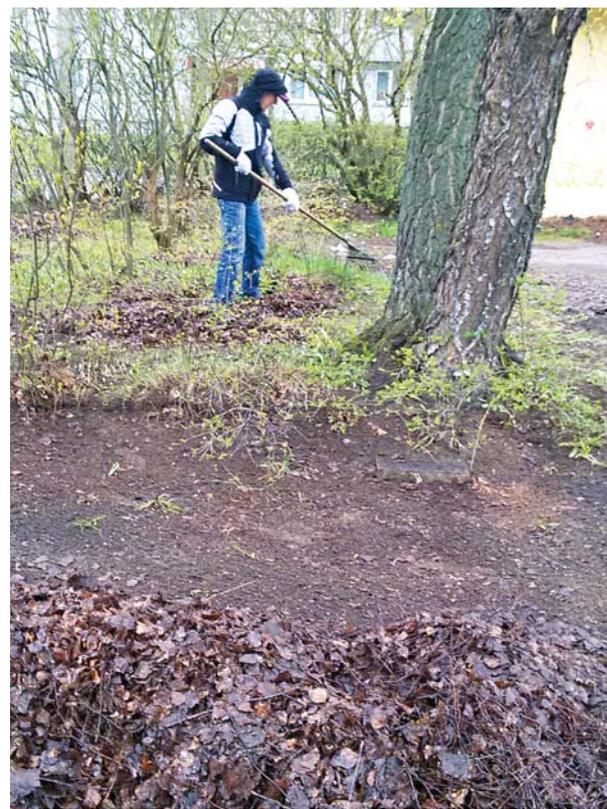
ториями и строениями в Риге». Согласно статье 4.1 этих правил, владелец недвижимого имущества обязан обеспечивать уборку территории, покос травы (высота травы не должна превышать 20 сантиметров), содержание насаждений. Хозяин не должен допускать, чтобы на его земле скапливались отходы, в том числе палые листья и ветки.

Инспекция в курсе дела!

Итак, одна жалоба владельцев квартир была направлена по адресу и не осталась неуслышанной. Но ведь встреченная нами жительница сказала, будто ее соседи уже много раз обращались в полицию и исполнительную дирекцию района. Почему хозяина земли решили наказать только теперь?

– По нашей информации, до сих пор административная инспекция не получала ни одной официальной жалобы от жителей, – сообщила представитель Пардаугавской исполнительной дирекции Инесе Мейере. – В 2015 году наши инспектора сами обнаружили непорядок и высказали владельцу земли по ул. Даммес устное предупреждение.

Похоже, что жители несколько лет только обещали друг другу написать жалобу на хозяина-грязнулю, но дальше слов дело не доводило. А зря!



После сигнала от «Делаем вместе!» домоуправление прислало дворников, но они убрали только часть мусора.

Пишите чаще!

В Рижской думе напоминают, что жалобу на неубранные территории можно подать как в муниципальную полицию, так и в саму исполнительную дирекцию. В любом случае рассматривать ее будут по одним правилам.

Чем больше будет таких жалоб от рижан, тем больше у властей появится возможностей надавить на владельца земли, который позорит облик столицы. Поэтому, если жители не видят большого эффекта от первого заявления, через месяц стоит написать еще одно, а через два месяца – третье. С каждой новой жалобой по указанному адресу станет выезжать инспектор, а каждый последующий штраф, выписанный нарушителю порядка, будет больше прежнего.

– Сначала хозяину неубранной земли высказывают устное предупреждение, – подтвердила Инесе Мейере, – а потом наказывают его денежными штрафами. Частное лицо может быть оштрафовано на сумму до 350 евро, а юридическое лицо – на сумму до 1400 евро.

Если хозяин земли начнет получать такие штрафы каждый месяц, то рано или поздно он предпочтет нанять дворника.

Это важно!

А теперь полезная информация, которую советую сохранить. Жалобу на неубранную территорию проще всего подать в Рижскую муниципальную полицию (телефон полиции – 110). Однако пожаловаться можно и по интернету. На домашней странице полиции <http://rpp.riga.lv> размещена электронная форма для жалоб. Если напишите сюда, то через неделю-другую на электронную почту получите ответ о мерах, которые полиция приняла против вашего обидчика. **В**

С БАЛКОНАМИ БЕДА, ЧТО ДЕЛАТЬ ЖИТЕЛЯМ?

Цифры и факты о состоянии балконов в Риге должны встревожить многих!



О. БЛУКИС

В Риге снова едва не произошла катастрофа: в конце мая обрушился балкон дома на ул. Патверсмес, 22, корпус 2. Одна из причин обрушения – неверные действия самих жильцов, которые закатали пол балкона асфальтом, что утяжелило конструкцию. При аварии пострадали двое людей. Все это стало поводом для того, чтобы обсудить состояние рижских балконов на заседании Комитета жилья и среды Рижской думы.

Главное – сообщить Сколько проблемных балконов?

Вопрос о том, что балконы столицы небезопасны, поднял депутат Валдис Гаварс. По его требованию на заседания комитета были приглашены Иво Лецис, председатель домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks*, и Ингус Вицавс, руководитель Стройуправы. Вот какая версия происшествия была представлена властям.

– Наше предприятие, – рассказал Лецис, – управляет жилыми домами, в которых насчитывается 29 837 балконов. В том числе среди них дома 318-й серии, похожие на дом по ул. Патверсмес, 22, к. 2. В таких домах под нашим управлением имеется 8492 балкона.

В абсолютном большинстве случаев балконы требуют либо ремонта, либо полной реновации, ведь свое они отслужили.

Сообщайте!

С учетом того, что в большей части домов достигнут максимальный срок службы конструкций, в 2014 году домоуправление *Rīgas namu pārvaldnieks* пригласило жителей сообщать о

состоянии балконов. Подразумевалось, что владельцы квартир, заметив трещины в бетонных плитах или коррозию ограждений, тут же расскажут об этом управляющему. Взамен домоуправление обещало выслать своих специалистов для оценки состояния балконов и, если это необходимо, составить смету на ремонт.

– Если во время обследования мы видели, что балкон поврежден, то высылали собственнику сообщение о необходимости ограничить пользование его конструкциями, – говорит Иво Лецис.

Забеспокоились всего 369 жильцов

С января 2014 года по сентябрь 2015 года *Rīgas namu pārvaldnieks* получил 369 заявок от жителей, которые хотели проверить состояние балконов. Также на странице предприятия в интернете (www.rnpardvalnieks.lv и www.e-parvaldnieks.lv) размещена информация о том, на какие повреждения балконов жителям нельзя закрывать глаза и как им поступать, если конструкциям нужен ремонт.

Ремонт балконов в любом случае проводится за счет общих накоплений дома. В сметах 2014, 2015 и 2016 года были запланированы такие

работы в 85 жилых дома (общая стоимость работ составит 440 125 евро). Сегодня 44 дома делают накопления на ремонт балконов (общая стоимость работ 1 159 050 евро).

Понятно, что реновация балконов – удовольствие дорогое, поэтому не каждый дом согласился на такие работы. Всего домоуправление предложило ремонт 424 домам, и, в случае их положительного решения, *Rīgas namu pārvaldnieks* выполнил бы работы на сумму 13 159 783 евро.

Не хватило накоплений

– Что касается дома по ул. Патверсмес, 22, к. 2, то его жители уже с 2013 года были информированы о том, что срок службы конструктивных элементов дома закончился, – говорит председатель *Rīgas namu pārvaldnieks*, – в сметах мы предусмотрели соответствующие ремонтные работы. Жителям оставалось накопить нужные на тот момент 26 880 евро.

Однако денег на счету дома не было, а сами владельцы квартир не торопились созвать общее собрание, чтобы увеличить взносы в ремонтный фонд. По этой причине дело шло ни шатко ни валко и закончилось обрушением балкона.

Большинство было против ремонта!

Что происходит в несчастном доме сегодня? Иво Лецис сообщил депутатам, входящим в состав Комитета жилья и среды Рижской думы, что ровно за год до обрушения балкона *Rīgas namu pārvaldnieks* организовал в доме опрос жильцов. Для того, чтобы провести техническое обследование и заказать заключение о состоянии балконов, управляющему было необходимо согласие большей половины жильцов. Однако «за» работы проголосовало только пять собственников, а «против» – целых 35. При этом собственник квартиры с упавшим балконом участия в опросе вообще не принял.

– В соответствии с Законом об управлении жилыми домами и Законом о квартирной собственности, принятие решений, необходимых для управления домом, и финансирование нужных работ – ответственность владельцев этого дома, – разводит руками главный домоуправ. – Это значит, что мы можем выполнять работы по содержанию и благоустройству дома только в рамках финансирования, выделенного нам жителями. Наше предприятие не имеет права вкладывать в ремонт одного дома деньги, которые оно получило от других домов!

Очень дорогая авария

Вечером 28 мая 2016 года специалисты *Rīgas namu pārvaldnieks* получили тревожный сигнал об обрушении балкона в доме на ул. Патверсмес. В этой ситуации они могли только выехать на место, перекрыть балконную дверь пострадавшей квартиры и собрать обломки. Правда, остатки балкона были достав-

лены на склад предприятия, где их обещали «углубленно изучить, чтобы понять причины обрушения».

Конечно, после неприятного происшествия работники домоуправления постарались проверить все балконы пострадавшего дома. При обследовании они обнаружили, что балконы очень отличаются как по использованным в их строительстве материалам, так и по степени износа и коррозии металла. Но практически все конструкции выработали свой ресурс на 80%. Сегодня *Rīgas namu pārvaldnieks* предлагает жителям выбрать одно из трех решений:

- полное восстановление балконов – 67 тысяч евро
- демонтаж нынешних балконов и установка «французских» балкончиков – 16 тысяч евро
- демонтаж балконов и закрытие проемов балконных дверей – 4792 евро.

Выбор за испуганными жителями. Как еще раз подчеркнул Иво Лецис, все работы *Rīgas namu pārvaldnieks* проводит только в рамках финансирования, собранного владельцами квартир.

Как быть всем остальным?

А теперь мораль, которую надо вынести из всей этой истории. Ясно, что игнорировать предупреждения о плохом состоянии балконов, жителям Риги больше не удастся: конструкции сами напоминают о себе. Лучшим выходом было бы выбрать в доме уполномоченного представителя и пригласить работников *Rīgas namu pārvaldnieks* для проверки состояния балконов.

Получив оценку эксперта и предварительную смету на ремонт, не торопитесь впасть в панику. Восстановление балконов можно провести и дешевле, чем предлагает домоуправление. Для этого старшие по дому имеют право опросить строительные фирмы и найти более выгодное предложение. В таком случае домоуправление обязано заключить трехсторонний договор с компанией, выбранной жителями, и оплатить работы из накоплений дома. Если же накоплений у дома нет, начинайте их создавать. И сегодня же!

Для увеличения накопительного фонда нужно, чтобы «за» предложение инициативной группы жильцов проголосовало большинство собственников квартир. Например, если сегодня вы платите за ремонт 0,03 евро с квадратного метра каждый месяц, подумайте, не лучше ли платить 0,10 или хотя бы 0,06 евро. Увеличение невелико, но оно позволит дому накопить нужные средства в два-три раза быстрее. О том, как провести общее собрание или организовать в доме письменный опрос, говорится в Законе об управлении жилыми домами. А сведения о том, как для экономии самим выбрать исполнителя ремонтных работ и заключить с ним трехсторонний договор, ищите на сайте домоуправления *Rīgas namu pārvaldnieks* – www.rnpardvalnieks.lv. **B**