



# «Вертикальные» проблемы капитального ремонта

РАНО ИЛИ ПОЗДНО СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ ЛЮБОГО МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА СТОЛКНУТСЯ С НЕОБХОДИМОСТЬЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, В ХОДЕ КОТОРОГО СОГЛАСНО ПЕРЕЧНЮ, ОПРЕДЕЛЕННОМУ ЖИЛИЩНЫМ КОДЕКСОМ, ИМ ПРИДЕТСЯ РЕШАТЬ НЕМАЛО ПРОБЛЕМ. НАИБОЛЕЕ ТРУДОЕМКОЙ И ЗАТРАТНОЙ ИЗ НИХ ОПРАВДААННО СЧИТАЮТ ЗАМЕНУ ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ, ПРИЗНАННОГО НЕПРИГОДНЫМ ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ. КАК ГРАМОТНО И ОПТИМАЛЬНО ПОДОЙТИ К РЕШЕНИЮ ЭТОГО ВОПРОСА, СОВЕДУЮТ СПЕЦИАЛИСТЫ-ЛИФТОВИКИ.

**П**режде всего собственники должны определить, требуется ли замена лифта, модернизация или можно обойтись капитальным ремонтом (КР). Ведь нередки случаи, когда срок КР многоквартирного дома (МКД) подошел, а лифты в нем уже ремонтировались или менялись по тем или иным причинам в процессе эксплуатации. Разумеется, самостоятельно собственники это определить не в состоянии. Согласно требованиям Технического регламента Таможенного союза (ТР ТС 011/2011) назначенный срок службы лифта установлен равным 25 годам со дня ввода в эксплуатацию. Конкретные сроки эксплуатации на отдельные части лифтового оборудования приведены в таблице в конце статьи.

Срок эксплуатации лифта можно проверить по записям в паспорте лифта. По истечении назначенного срока службы не допускается использование лифта без обследования с целью определения возможностей и условий продления срока использования лифта, модернизации или замены. Основанием для признания лифта непригодным для эксплуатации служит заключение аккредитованной (уполномоченной) организации. Значит, первым шагом собственников должно стать обращение в такую экспертную организацию (орган по сертификации). Можно воспользоваться рекомендациями оператора регионального фонда КР либо



**А.С. Захаров,**  
генеральный директор  
Ассоциации делового  
сотрудничества  
«Саморегулируемая  
организация  
“Лифтсервис”»



специалистов, обслуживающих на данный момент лифты в МКД, или самостоятельно обратиться в Федеральную службу по аккредитации (Росаккредитация), на сайте которой в открытом доступе имеются реестры организаций, имеющих право выполнять этот вид экспертных работ.

Только после получения официального документа по оценке соответствия в форме экспертизы на соответствие требованиям технического регламента можно принимать решение о замене или КР лифта. Бывает и так, что лифтовое оборудование соответствует регламенту, тогда срок его эксплуатации продлевается в соответствии с нормативными требованиями.

Если принято решение о замене лифта, то следующим шагом будет выбор оборудования. Здесь многое зависит от наличия средств. Стоимость современных пассажирских лифтов в зависимости от грузоподъемности, качества отделки и многих других характеристик, колеблется от 1,5 до 3 млн руб. Если накопления собственников осуществлялись внесением средств на счет регионального оператора КР, то, вероятно, придется следовать рекомендациям держателей финансов. Как правило, региональные операторы имеют опыт поиска производителей лифтового оборудования и располагают более выгодными условиями его приобретения. А в том случае, когда накопление взносов на КР велось на специальном счете МКД, собственники могут самостоятельно выбрать модель подъемника. Здесь их поджидает немало подводных камней.

## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Замена лифта** – комплекс работ по демонтажу выведенного из эксплуатации лифта и монтажу нового лифта.

**Капитальный ремонт лифта** – ремонт или замена одного или нескольких основных узлов и механизмов лифтового оборудования.

**Лифт** – устройство, предназначенное для перемещения людей и (или) грузов с одного уровня на другой в кабине, движущейся по жестким направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15 градусов.

**Лифтовое оборудование** – отдельные элементы, узлы, механизмы и устройства, входящие в состав лифта.

**Специализированная организация по лифтам** – субъект предпринимательской деятельности, зарегистрированный в установленном порядке на территории Российской Федерации, располагающий материально-технической базой и квалифицированным персоналом для осуществления одного или нескольких видов деятельности по монтажу (замене), техническому обслуживанию, ремонту и модернизации (реконструкции) лифтов и систем диспетчерского контроля за их работой.

**Строительная часть лифта** – часть здания, в состав которой входит шахта, машинное (блочное) помещение, дверные проемы для входа в лифт с этажных площадок.

**Эксплуатация лифта** – стадия жизненного цикла лифта, на которой реализуется, поддерживается и восстанавливается его качество, включает использование по назначению, хранение в период эксплуатации, обслуживание и ремонт.



В лифтостроительном секторе сложилась не совсем здоровая система. Несмотря на контроль со стороны Росстандарта по стране насчитывается немало мелких предприятий, предлагающих лифты по достаточно низким ценам, но не отвечающие требованиям к качеству и безопасности. Собранные, что называется на коленке, из сомнительных материалов и запчастей, эти подъемники, увы, не доставят радости при их эксплуатации ни пользователям, ни сотрудникам обслуживающей организации. При выборе лифта самый верный путь – обратиться к производителям, которые гарантируют качество продукции не на словах, а на деле. Прежде всего, это лифтостроители – члены СРО. Статус СРО максимально обеспечивает гарантии качества продукции и ответственность предприятия, в т. ч. и финансовую, наличием компенсационного фонда.

Следующий шаг замены лифтового оборудования – демонтаж старого и монтаж нового лифта. На рынке данных услуг много игроков, и конкуренция тут не менее высока, чем у производителей. Сегодня монтажом лифтов занимаются и сами производители, и домостроительные комбинаты, управления и специализированные лифтомонтажные организации. Немало и шабашников, которые, не имея соответствующего допуска либо имея липовый допуск, приобретенный в переходе метро, за полцены готовы установить лифт без каких-либо гарантий его дальнейшего качественного функционирования. Пользуясь услугами подобных дельцов, заказчик рискует столкнуться с серьезными проблемами при вводе лифта в эксплуатацию. Если монтаж лифтового оборудования производился предприятием, не имеющим официального допуска к подобного вида работам, то эксплуатировать этот лифт нельзя. Было немало случаев, когда заказчику приходилось заново переустанавливать готовые подъемники только потому, что у монтажной организации не было соответствующих допусков или они были получены не в соответствии с законом. При выборе монтажников в первую очередь важно учесть наличие их членства в СРО, которое обеспечивает и гарантирует профессиональную подготовленность сотрудников, наличие необходимых механизмов и производственной базы. Один из крупнейших в стране лифтовых союзов – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Межрегиональное объединение лифтовых организаций»» (НП СРО «МОЛО»), в реестре которого более 360 специализированных монтажных предприятий, работающих почти во всех регионах страны.

Особого внимания собственников требует процедура приема-передачи замененного и смонтированного лифта. Ввод лифта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с требованиями национального стандарта ГОСТ Р 55969-2014 «Лифты. Ввод в эксплуатацию. Общие требования». В первую очередь приглашается аккредито-

В лифтостроительном секторе сложилась не совсем здоровая система. Несмотря на контроль со стороны Росстандарта по стране насчитывается немало мелких предприятий, предлагающих лифты по достаточно низким ценам, но не отвечающие требованиям к качеству и безопасности.



## Средний срок службы основного лифтового оборудования

Оборудование	Средний срок службы, лет
Лебедка	25
Составные части лебедки:	
– редуктор (червячная пара)	12,5
– электродвигатель	15
– канатоведущий шкив	5
– отводной блок	10
– тормозное устройство	12,5
– полумуфта тормозная	12,5
Шкаф управления	25
Составные части шкафа управления:	
– электронные платы, трансформаторы, пускатели, реле, автоматические выключатели	12,5
Вводное устройство	25
Ограничитель скорости	12,5
Натяжное устройство	12,5
Канат ограничителя скорости	5
Кабина	25
Составные части кабины:	
– купе кабины	12,5
– привод дверей	5
– дверь кабины (балка двери кабины, порог, створка)	12,5
Противовес	25
Составные части противовеса:	
– верхняя балка противовеса	12,5
– элементы подвески противовеса	5
Составные части двери шахты:	
– верхняя балка двери шахты	12,5
– створка	12,5
– порог	12,5
Портал (обрамление дверного проема)	25
Разводка проводов (по шахте, машинному помещению и кабине лифта)	15
Подвесной кабель	5
Кнопочные посты (приказные, вызывные)	12,5
Путевые датчики	12,5
Преобразователь частоты и его составные части	12,5
Тяговые канаты	5
Буферное устройство	25
Электронные устройства, входящие в состав системы управления лифтом	12,5

ванная испытательная лаборатория, которая по результатам испытаний дает заключение о готовности лифта к вводу в эксплуатацию. Затем комиссия, составленная из представителей заказчика, собственников помещений МКД и в обязательном порядке пред-



ставителей специализированной лифтовой организации, которой предстоит в дальнейшем осуществлять обслуживание данного оборудования. Последние крайне заинтересованы в качественном монтаже лифта, т. к. все огрехи монтажников впоследствии будут сказываться на бесперебойной работе оборудования и механизмов, а также могут потребовать дополнительных вложений от собственников помещений. Согласно п. 8 Правил, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2012 № 290 обслуживать лифты допускается исключительно силами специализированных лифтовых организаций, имеющих соответствующий производственный потенциал и квалифицированный персонал.

После того как лифт принят и готов к работе, прежде чем начать перевозить пассажиров владелец лифта должен застраховать свою ответственность, т. к. по законодательству лифт является опасным объектом. Многие собственники считают, что процесс страхования можно отложить до лучших времен по причине экономии средств либо еще по каким-то соображениям. Делать этого не стоит. Во-первых, это нарушение закона о страховании, что влечет за собой наложение штрафа со стороны контролирующих организаций, а во-вторых, если произойдет несчастный случай и придется возмещать ущерб потерпевшим, непонятно, где изыскивать средства.

Надеемся, наши рекомендации будут полезны собственникам лифтового оборудования.

## ФАКТЫ И СОБЫТИЯ



### В Волгограде жильцы аварийных домов добились освобождения от уплаты взносов на капремонт МКД

В Волгограде Фонд капитального ремонта перестал начислять плату собственникам 17 домов, которые признаны аварийными, только после многочисленных жалоб жителей.

Дома признали аварийными в прошлом году. Жители не согласны с этим решением, но это другой вопрос, а сейчас здания находятся в реестре аварийных домов. Но платежи на капитальный ремонт продолжают приходиться квартировладельцам.

После многочисленных жалоб региональный оператор запросил соответствующие сведения у администрации города. Выяснилось, что ряд зданий действительно признаны аварийными, их будут сносить. После чего Фонд капитального ремонта обратился

в областной комитет ЖКХ с предложением исключить эти объекты из областной программы капремонта.

Теперь жильцам аварийных домов больше не будут начислять взносы, а уплаченные ранее деньги можно вернуть, подав заявление региональному оператору и указав в нем свои банковские реквизиты.

Другая проблема, связанная со взносами на капремонт, – двойные платежки, на которые пожаловались недавно в администрацию жители города. Региональный оператор советует плательщикам, прежде чем зачислить деньги на счет, проверить банковские реквизиты и сравнить их с теми, что указаны на официальном сайте. Кроме того, обратить внимание на внешний вид счета. Счет-квитанция регионального оператора двухцветный с голубым названием и логотипом организации. Квитанция сложена конвертом, чтобы сохранить конфиденциальность указанных в ней сведений.

*Российская газета – Неделя*

