



А.С. Захаров,
член совета
Национального
лифтового союза,
генеральный
директор АДС
«СО «Лифтсервис»»

Безопасная эксплуатация лифтов

КАК ДОБИТЬСЯ, ЧТОБЫ ЛИФТ, СОЗДАЮЩИЙ КОМФОРТ В МНОГО-ЭТАЖНЫХ ДОМАХ, НЕ СТАЛ ВИНОВНИКОМ НЕПРИЯТНОСТЕЙ, А ТЕМ БОЛЕЕ СТРАДАНИЯ И ПЕЧАЛИ В НАШЕМ ДОМЕ?

Прежде всего, давайте строго определимся, кто и в какой степени ответственен за состояние лифтового хозяйства в многоквартирном доме (МКД). В первую очередь – собственники помещений, поскольку именно они являются владельцами лифта как элемента общедомового имущества. Излишне напоминать, что владельцы как постоянные пользователи лифта должны относиться бережно к своему имуществу. Чаще всего так и происходит, но имеют место случаи, и они не единичны, когда лифт мало того что не берегут, а относятся к нему просто по-варварски. Приведу простые цифры: только в 2013 г. МГУП «Мослифт» потратил более 40 млн руб. на устранение мелких повреждений подъемных механизмов, которые нанесли лифтовому оборудованию сами жильцы и их дети. Это порча коммутационных панелей (кнопок, дисплеев), стен, дверей, освещения и др.

Большая ответственность за сохранность лифта лежит на управляющей организации (УО), которой жители доверяют управление имуществом дома, в том числе лифтом. А поскольку самостоятельно специалисты УО не имеют возможности и необходимых навыков и знаний по ремонту и обслуживанию вертикального транспорта, то обязаны нанимать для технического обслуживания и ремонта лифта специализированные организации. Вот здесь часто возникают проблемы и вопросы. Кого привлекать для качественного обслуживания лифта? Ответ однозначный – только специализированную лифтовую организацию (СЛО). Как распознать в условиях рынка и конкуренции настоящих профессионалов? Приведем несколько советов.



Необходимые требования к обслуживающей организации

Во-первых, при заключении договора на обслуживание лифта необходимо убедиться в наличии статуса СЛО. Правительством РФ приняты постановления от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами». В данных нормативных документах закреплено требование о выполнении работ по техническому обслуживанию лифтов исключительно СЛО, а также обязанность организации аварийно-диспетчерского обслуживания МКД.

Организация не относится к СЛО, если ее основная деятельность не связана преимущественно с выполнением работ и оказанием услуг по техническому обслуживанию и ремонту лифтов.

Во-вторых, требование Технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС) (пп. 2.1, 3.2 ст. 4) – выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов квалифицированным персоналом. Непрофессиональная организация не обладает квалифицированным персоналом, обученным по необходимым для выполнения соответствующих видов работ на опасном объекте специальностям, вследствие чего не обеспечит всех требований безопасной работы лифта.

В-третьих, ст. 5 ТР ТС требует соблюдение определенных стандартов на обеспечение безопасности лифтов и лифтовых устройств. Здесь нужно строго уяснить, что организация не может надлежащим образом выполнять требования ТР ТС или взаимосвязанных с ним стандартов, если она не является членом профильной лифтовой СРО. Например, АДС «СО “Лифтсервис”» контролирует выполнение этих требований своими членами.

В-четвертых, обеспечение диспетчерского контроля работы лифтов. Согласно п. 4 приложения 1 к ТР ТС для обеспечения безопасности лифта должна предусматриваться возможность снятия сигналов с целью передачи от лифта к устройству диспетчерского контроля, следующей информации:

- о срабатывании электрических цепей безопасности;
- несанкционированном открывании дверей шахты;
- открытии двери (крышки) устройства управления лифта без машинного помещения.

Несоблюдение организацией требования об обеспечении диспетчерского контроля за работой обслуживаемых ею лифтов является грубейшим нарушением правил безопасности при эксплуатации лифтов и создает угрозу причинения вреда жизни или здоровью людей.



Пятое требование к организации – обязательное аварийно-диспетчерское обслуживание лифтов, обеспечение регламентных работ и оснащенность необходимым оборудованием. Если организация не имеет в своем составе аварийной службы и не выполняет соответствующих работ в отношении лифтов, то она нарушает указанные требования законодательства и не является надежным партнером.

Немаловажное значение имеет и **шестое** условие отбора обслуживающей организации – применение объективных методик расчета и экономически обоснованных цен на техническое обслуживание и ремонт лифтов.

В целях обеспечения безопасности при выполнении работ на лифтах цена технического обслуживания и ремонта лифтов рассчитывается на основании экономически обоснованных показателей с учетом соответствующих сметных норм, отражающих среднеотраслевые затраты труда по принятой технологии и организации работ по техническому обслуживанию лифтов, и используются на территории Российской Федерации. Например, Сборник сметных нормозатрат на техническое обслуживание лифтов (СН-ТОЛ) определяет потребность в ресурсах (затратах труда рабочих) при оказании услуг по техническому обслуживанию лифтов в период их эксплуатации, а также по аварийному обслуживанию лифтов, и предназначен для составления смет, формирования на их основе цен и расчетов за выполненные работы.

Если цена за техническое обслуживание и ремонт лифтов формируется организацией произвольно, без учета реальных экономических показателей, то это создает угрозу причинения вреда жизни и здоровью людей, так как необоснованное занижение цены работ говорит о невозможности их выполнения в строгом соответствии с установленными Техническим регламентом требованиями безопасности.

Не лишним в данной ситуации будет напомнить руководителям УО, что в соответствии со ст. 36 Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» за нарушение требований технических регламентов изготовитель (исполнитель, продавец, лицо, выполняющее функции иностранного изготовителя) несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. А также согласно ст. 14.4 КоАП продажа товаров, не соответствующих образцам по качеству, **выполнение работ либо оказание населению услуг, не соответствующих требованиям нормативных правовых актов**, устанавливающих порядок (правила) выполнения работ либо оказания населению услуг, влечет наложение административного штрафа, который в некоторых случаях достигает для юридических лиц нескольких сотен тысяч рублей.



Замена лифтового оборудования в ходе капитального ремонта МКД

Можно выделить два подхода к решению финансовых вопросов замены лифта в ходе капитального ремонта (КР). Когда ответственным за КР было государство, оно выделяло деньги на его проведение. Плюсы этого подхода – финансовая нагрузка на собственников была меньше, не было необходимости самим жителям скидываться на ремонт лифтов. Эти средства обеспечивались платежами за жилое помещение и государственными субсидиями. Соответственно, собственник помещения не мог никаким образом повлиять на этот процесс. Но, с другой стороны, у жильцов была некая психологическая уверенность в том, что «мне должны», нужно только громче кричать и больше жаловаться. После утверждения новой системы финансирования КР, лифты меняются за счет средств фонда КР, введен обязательный взнос на КР – это уже финансовые средства, которые собственник должен вносить каждый месяц. В субъекте должен быть региональный оператор КР, структура управляющая средствами, поступающими от собственников помещений. Его главная задача – планирование и организация работ по КР в регионе. Во многих регионах фонд фактически только-только сформирован, и, по моим впечатлениям (а я много проехал по стране и немало говорил со специалистами), они слабо подготовлены в этом вопросе. То есть люди, имеющие мало опыта в этом, плохо представляют себе полную цену замены лифта и пребывают в заблуждении в отношении сроков и стоимости замены лифтового оборудования.

Еще одна проблема в отсутствии информации. В настоящее время ни один из органов госнадзора не занимается регистрацией и учетом введенных в эксплуатацию лифтов. До 2013 г. эта обязанность вменялась Ростехнадзору, однако впоследствии правительство посчитало эту функцию избыточной, и сегодня государственного реестра лифтов нет. Мы, как можем, стараемся исправить ситуацию, выискивая по крупицам информацию из различных открытых источников. При Национальном лифтовом союзе на общественных началах создана и активно действует Единая лифтовая информационно-аналитическая система (ЕЛИАС), которая формирует эксклюзивные материалы, представляющие собой анализ введенных в эксплуатацию лифтов за истекший период, включая информацию о производителях смонтированных лифтов, лицах, ответственных за монтаж и пусконаладку, странах – экспортерах лифтового оборудования, распределении смонтированных лифтов по регионам России, соотношению грузовых и пассажирских лифтов по типу и грузоподъемности. Проводится работа по сбору и анализу лифтовой статистики – сколько введено в эксплуатацию новых лифтов, сколько старых требуется



заменить, собираются сведения о происшествиях и несчастных случаях, так или иначе связанных с лифтами. Сводится воедино информация о состоянии лифтового парка России и его техническом обслуживании СЛО.

Мы знаем, что на местах администрации городов, областей собирают данные по лифтам через государственные жилищные инспекции, управляющие компании, ТСЖ и т. д. Но уверены, что для качественной оценки и расчета планов проведения КР необходимо привлекать к этой работе специалистов и экспертов-лифтовиков своего региона, которые рассказали бы, сколько стоит лифт и работа по его замене, что нужно сделать, чтобы его смонтировать, демонтировать старый лифт и во что это все обойдется.

И это очень важный момент. Уже несколько лет мы систематически на всей территории страны проводим соответствующие семинары, на которые в обязательном порядке приглашаем представителей региональных операторов фондов КР, всех, кто так или иначе заинтересован в получении необходимого объема нужной информации по вопросам КР. К сожалению, не всегда на наших семинарах присутствуют представители коммунальных служб и организаций, в частности, из проведенных в разных регионах страны последних семи только на четырех присутствовали представители ЖКХ. Это очень мало. Более квалифицированной информации и профессиональных советов в лифтовой сфере, которую предоставят наши специалисты, нигде получить не представится возможным. Причем, не надо ждать, когда приедет представитель из Москвы. Сегодня в каждом федеральном округе есть представители наших Комитетов регионального развития, есть профессионалы, которые могут проконсультировать по всем вопросам, касающимся лифтового оборудования и подсказать, как действовать и что делать в конкретной ситуации.

Квалификация руководителей УО

Мы открыты всегда и для всех и, когда люди обращаются за консультацией, разъясняем. Но со стороны региональных фондов КР и УО как представителей владельцев лифтов нет системной инициативы. Есть единичные обращения. А так, чтобы системно и целенаправленно, к сожалению... Однако, картина не столь удручающая. Есть и активные регионы. Сейчас идет кампания по лицензированию УО. Один из вопросов, которым должен владеть руководитель — это организация эксплуатации лифта. Но, к сожалению, крайне мало вопросов вошло в типовой экзамен для руководителей УО. В некоторых регионах, в частности, назову



Воронежскую область, представителей лифтового сообщества включают в состав лицензионной комиссии. И я считаю, что это абсолютно верно. Достаточно одного профессионала-лифтовика, которого порекомендует НЛС в состав комиссии, и уровень знаний, которые необходимо иметь руководителю УО по лифтам, значительно повысится. Он будет знать, что относится к его обязанностям, что лежит вне его сферы и какие могут быть сложности и проблемы, какие есть возможности и пути преодоления возникших подводных камней.

Рабочая группа при Комитете Госдумы обращалась к нам с просьбой дать наши предложения для включения в экзаменационный перечень при формировании круга вопросов, которыми должен оперировать руководитель УО, мы рассылали рекомендации нашим региональным представителям. Вместо предлагаемых вопросов технического плана экзамен должен включать проверку более актуальных для работы руководителя УО знаний, например, требований нормативных документов.



ПРИМЕР

Руководителю УО совершенно нет необходимости разбираться в процессе технического обслуживания лифта, но он четко должен знать, что в его обязанности входит организация и эксплуатация лифта. То есть нужно пригласить СЛО и знать, по каким критериям оценивается ее квалификация. Директор УО должен знать, что необходимо проводить ежемесячное обслуживание, лифт должен быть подключен к диспетчерской переговорной связи, в СЛО должна быть организована круглосуточная аварийная служба и т. д.

Ежегодно нужно проводить техническое освидетельствование лифта, причем не той СЛО, с которой сотрудничает УО, а независимым органом по сертификации.

Адрес такой организации можно узнать в НЛС. Можно зайти на сайт Федеральной службы по аккредитации (ФСА), где есть реестр специализированных экспертных организаций. Однако нужно знать, что, приглашая орган по сертификации, необходимо убедиться в наличии и действенности сертификата аккредитации. Это также можно проверить на сайте ФСА в соответствующем реестре. Иногда бывает, что незнающий руководитель УО, введенный в заблуждение нечистыми на руку «экспертами», заключает договор, платит деньги и получает на руки ничего не значащий акт, никому не нужный листок. А ведь экспертное заключение по лифтам – достаточно важный и необходимый документ. Еще раз подчеркну, что все работы по лифтовому оборудованию – приоритет профессионалов, и, если вдруг при любых работах на лифте предлагается мизерная цена, надо задуматься: а кто там



работает, и что на самом деле будут делать? Качественный процесс освидетельствования достаточно трудоемкий и требует затрат ресурсов. То же самое — техническое обслуживание, ремонт и организация иных необходимых работ по лифтам.

Как лучше собственникам помещений накопить средства на замену лифта

Одна из возможностей – это формирование специальных счетов. Можно собирать деньги на счет регионального оператора, поручив ему весь процесс, а можно создать спецсчет конкретного дома. Спецсчет МКД более привлекателен с психологической точки зрения, и как правило, собираемость таких средств существенно повышается. Потому что собственники дома понимают, что они собирают себе и распоряжаться этим будут они сами. Соответственно, тут же возникает возможность выбора очередности КР: в первую очередь делать лифт, фасад, кровлю или подъезд. Также появляется возможность осмысленного улучшения потребительских качеств оборудования. То есть можно взять лифт чуть подороже или посовременнее, более комфортный или же «бюджетный». Опять же, можно выбрать подрядчика, которому вы доверяете, и участвовать в процессе приемки данного оборудования и удостовериться в том, что лифт действительно смонтирован добротно и качественно. Также все собственники помещений лично могут ознакомиться с результатами испытаний, поскольку орган управления этим домом является заказчиком, а значит, они имеют право ознакомиться с результатами работ, что, естественно, повышает качество и расширяет возможности КР. Здесь для желающих проявлять качества грамотного управленца и хозяина достаточно широкие возможности. Главное – о них знать и уметь ими пользоваться.

