



КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

«Старые и новые лифты разделяют десятилетия, а люди в одночасье измениться не могут»

На первый взгляд, раз тон капитальному ремонту в многоквартирных домах России задают одни и те же документы, то и все связанные с ним процессы, например, замена лифтов в многоэтажках, должны протекать шаблонно вне зависимости от региона страны. Но это не совсем так: фонды капремонта имеют дело с неодинаковым объемом задач, сотрудничают с разными подрядчиками, накопили особенный опыт организации ремонтных работ, устранения непредвиденных сложностей и т.д. Поэтому узнать, как именно на местах борются с легионами устаревших лифтов, всегда интересно.

Сегодня в этом нам помог директор Фонда капитального ремонта многоквартирных домов (ФКР) Калужской области Василий Полежаев.

– Василий Николаевич, в каком состоянии лифтовый парк Калужской области находился до 2014 года, когда были запущены региональные программы капремонта многоквартирных домов (МКД)? Сколько лифтов удалось заменить с тех пор, сколько запланировано к замене в ближайшие годы?

– В Калужской области в ходе региональных адресных программ по капремонту МКД с участием средств финансовой поддержки государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства – за период с 2008 по 2013 годы заменили 86 лифтов в 36 домах. Предупредить старение лифтового парка такие меры не позволяли. За шесть лет реализации программы капремонта многоквартирных домов – с 2015 по 2020 годы – в регионе смонтировали 926 новых лифтов вместо отслуживших срок эксплуатации, в 306 многоквартирных домах. В замену устаревшего лифтового оборудования вложено более 1,6 млрд руб., в 2021 году она продолжится. В 22 многоквартирных домах планируется установить 53 новых лифта. На эти цели заложено 110 млн рублей. Лифты обновят в 19 домах областного центра, в двух в наукограде (г. Обнинск) и в одном в Крёмёнках Жуковского района.

Сейчас подрядная организация по договору с нами разрабатывает проектно-сметную документацию на замену лифтов на будущий год и должна представить ее в октябре.

Суммарно в калужской региональной программе капитального ремонта общего имущества находятся 7753 многоквартирных дома. Из них 811 домов – с лифтами, и расположены они в 12 населенных пунктах. Это 10,5% от количества домов, включенных в регпрограмму. Больше всего домов с лифтами – в Калуге и Об-

нинске. А вот в Ермолине, Кондрове, Людинове и Тарусе их по одному, в Сухиничах – два.

Мы настраиваемся на то, что количество домов с лифтами в программе с годами будет только увеличиваться: из программы «уходят» аварийные дома, – как правило, это малоэтажки, а приходят новостройки-высотки.

– Т.к. капремонт МКД финансируется за счет взносов собственников жилья, ключевое значение имеет показатель собираемости средств. Каков он на территории области (в процентах)?

– За время действия в нашем регионе программы собираемость взносов, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, достигла 92,7%. Из года в год процент собираемости растет: 2014 год – 43,8%; 2015 год – 75,7%; 2016 год – 79%; 2017 год – 87,1%; 2018 год – 89,4%; 2019 год – 92,1%; за прошедшие месяцы 2020 года – 97,8%.

В отношении неплательщиков в Калужской области эффективно ведется претензионная работа, в нее вовлечены и муниципалитеты.

Размер взноса на капремонт в области дифференцирован в зависимости от того, имеется ли в доме лифтовое оборудование или нет. Например, в 2020 году его размер для собственников жилья в многоквартирных домах, оборудованных лифтами, составляет 8 рублей 68 копеек за квадратный метр помещения, для МКД, не оборудованных лифтами – 7 рублей 61 копейка.

– Отразилась ли пандемия коронавируса COVID-19 на собираемости взносов на капремонт и выполнении договоров по замене лифтов?

– Отразилась, но не столь существенно. Наибольшее «проседание» произошло по сборам за

март. Причем по всем типам плательщиков, но в большей степени по юридическим лицам.

А вот на ходе работ по замене лифтов пандемия не сказалась вовсе: к ее началу цели 2020 года были достигнуты, а создание проектно-сметной документации на 2021 год началась в более благоприятное время, с 20 августа текущего года. Так что сложная эпидемиологическая обстановка наши планы по обновлению парка лифтов не нарушила.

– Собственники жилья имеют право аккумулировать средства на его капитальный ремонт на специальном счете. В скольких МКД отдали предпочтение такому способу накоплений? Насколько гладко протекает замена лифтов в домах со спецсчетами: достаточно ли оказывается накопленных средств, готовы ли собственники самостоятельно организовывать и контролировать каждый этап замены?

– В Калужской области для накопления средств на капитальный ремонт открыто 727 специальных счетов. В 253 многоквартирных домах спецсчетом владеет региональный оператор, в 474 домах – иное юридическое лицо.

Замену лифтов смогли осуществить и многоквартирные дома со спецсчетами. Правда, таких домов только два: в 2018 году в городе Обнинске, в доме № 5 на улице Гагарина, отремонтировано 3 лифта, проведена модернизация на сумму 2,8 млн руб., и в 2019 году в городе Сосенском Козельского района, в доме № 1А на улице Космонавтов, заменен 1 лифт на сумму 2,05 млн руб.

Собственникам помещений в многоквартирных домах со спецсчетом сложно самим проводить столь дорогостоящие мероприятия.

Наступление срока их проведения может подтолкнуть собственников к вынужденной смене

способа формирования фонда капремонта.

– Законодательство допускает возможность софинансирования замены лифтов из бюджетов субъектов федерации или муниципалитетов. В Калужской области имели место такие прецеденты? Если да, то речь идет о разовых случаях или об устоявшейся практике?

– Софинансирование проектов по замене лифтового оборудования в Калужской области применялось в 2015 году. Такие работы по их стоимости – тяжелое бремя не только для муниципального бюджета, но и для областного. Для размеренного течения программы капитального ремонта в части обновления лифтового парка, безусловно, нужна федеральная поддержка.

– Несколько лет назад в России стартовали программы ускоренной замены лифтов. Как руководство области и вашего ФКР отнеслось к появлению такого инструмента в сфере капремонта? Возлагавшиеся на него надежды оправдались?

– В Калужской области наибольшая нагрузка на регоператора по замене лифтов пришлось на 2018 год. Тогда только за один год заменили 382 лифта, в то время как за 3 предшествующих – 424! В регионе в 2018 году трудились 5 подрядных организаций, а успехи дались нелегко. Не обошлось и без жалоб калужан. Скажу, полагаю руку на сердце: сроки выполнения работ в ряде случаев были нарушены, за что подрядные организации уплатили немалые штрафы. В последующем мы учли допущенные просчеты. Теперь подрядчики выполняют работы с поэтапным отключением лифтов, что предотвращает их длительную остановку. Исходить здесь нужно, прежде всего, из интересов жителей.

Но были и положительные моменты. Из-за конкуренции потенциальных подрядчиков стоимость замены одного лифта в 2018 году снизилась по сравнению с предыдущим периодом. На участие в каждом аукционе по выполнению работ заявлялись до 10 лифтовых компаний!

– На чем делают акцент специалисты фонда, формулируя технические требования к лифтовому оборудованию для капремонта (может быть, в регионе велика потребность в лифтах для узких шахт, в лифтах с системами бесперебойного питания и т.д.)?

– Специфики в регионе нет, дома и лифтовые шахты в них стандартные – соответствуют времени постройки дома, ширина проема кабины лифта в основном 700 мм. Наш приоритет в деятельности – комфорт для собственников.

У нас был опыт замены лифтов с одновременным расширением дверных проемов кабины до 800 мм. Но представьте всю сложность таких операций: далеко не везде шахты идеально ровные, поэтому приходилось выравнивать стены, что серьезно увеличивало продолжительность замены, а в это время людям приходилось пешком подниматься на 10-й, а то и на 12-й этаж... К тому же такое

расширение не позволяло полностью уложиться в требования по размеру кабин в отношении маломобильных групп населения.

– Примерно два года назад процесс ввода лифтов в эксплуатацию после замены осложнился из-за возникшего у контролирующих органов недопонимания, считается ли замена лифта с сохранением прежних направляющих полной заменой или модернизацией оборудования. В пределах области такая проблема дала знать о себе? Если да, удалось ли разрешить ее?

– В регионе выполнялась полная замена лифтов, без сохранения старых направляющих. Проблема была в другом: летом 2018 года появились отдельные жалобы по поводу качества капремонта, которые при поддержке СМИ получили резонанс. Суть претензий сводилась к тому, что в новых лифтах, установленных по замене до 2018 года, кабины якобы меньше и уже, чем кабины прежних лифтов! Из обращений граждан следовало, что войти в новые лифты мамы с детскими колясками, а также инвалиды-колясочники не могут. По поручению губернатора Калужской области в Калуге и Обнинске состоялась депутатская проверка.

Во время нее в присутствии СМИ, депутатов и жителей па-

раметры лифтов были измерены лазерным дальномером. Никаких отклонений ни по площади, ни по размерам дверных проемов по сравнению с прежними лифтами, нарушений и неточностей при составлении конкурсной документации не было выявлено. По габаритам новое подъемное оборудование не уступало предыдущему. Депутатская комиссия лично убедилась, что в кабине спокойно размещается детская коляска с двумя малышами и их мама.

– Как складывается взаимодействие ФКР Калужской области с Ростехнадзором при приемке в эксплуатацию замененных лифтов?

– Отношения всегда деловые. Ростехнадзору особенно сложно пришлось в 2018 году – соотношение его специалистов к количеству контрольных обследований лифтов оказалось несопоставимым! Но выход нашелся – для ускорения приемки лифтов работники Приокского управления Ростехнадзора, к которому относится Калужская область, привлекли коллег из соседних регионов.

– На ваш взгляд, достаточно ли в области квалифицированных монтажных организаций для формирования конку-





вого лифта нужно не только по внешнему виду его кабины, но и по работе «мозга» (станции управления), который находится в машинном помещении, в этом же подъезде над их головой!

– Отечественная лифтостроительная отрасль постоянно улучшает характеристики своей продукции, делая ее все более привлекательной для потребителей, в том числе, для фондов капремонта. Коллективу возглавляемого вами ФКР удастся находиться в курсе новинок лифтопрома? Из каких основных источников информации (рекламные буклеты, выставки, сайты предприятий и т.д.) специалисты узнают о них?

– Безусловно, мы стараемся следить за новинками. Информацию о достижениях лифтостроителей черпаем из различных информационных источников, а также узнаем ее в процессе плодотворного взаимодействия с организациями, осуществляющими техническое обслуживание лифтового парка Калужской области.

**Материал подготовил Семён Роцин
фото предоставлены пресс-службой
Фонда капитального ремонта много-
квартирных домов Калужской области**

рентной атмосферы на торгах по замене лифтового оборудования?

– Наличие в регионе квалифицированных монтажных организаций не главное. Главное – наличие их в реестре квалифицированных подрядных организаций – и для проектирования работ по замене лифтового оборудования, и для их непосредственного выполнения. Предотбор подрядчиков и реестр Калужской области ведет региональное министерство строительства и ЖКХ, как того и требует Постановление Правительства РФ от 1 июля 2016 г. № 615. На наш взгляд, в калужском реестре профессиональных организаций достаточно.

– Какие основные лифтостроительные предприятия поставляют свою продукцию фонду? Что за оценки качеству их продукции дают его работники и население?

– Лифтовое оборудование для капремонта МКД поставляли разные производители: АО «ИЦЛЗ», ПАО «КМЗ», ООО ПО «Евролифт-маш», ООО «РусЛифт-Обнинск». Оборудование соответствует оговоренным в конкурсной документации параметрам, качественное, комфортное в пользовании.

Проблема чаще в другом: старые и новые лифты разделяют десятилетия, а люди в одночасье измениться не могут. Например, по привычке придерживают дверь кабины рукой или ногой, не понимая, что сейчас век автоматике и машина через систему управления движением такую ситуацию воспринимает как опасную. Далее срабатывает защита, лифт останавливается, а пассажиры считают, что произошла поломка и делают вывод: новые лифты – некачественные! Более того, люди подчас не задумываются о том, что судить о свойствах но-

