

Эта статья о замене лифтов "увидит свет" в июньском номере за 2016 год журнала "Управление многоквартирным домом":



**МОЙ ОПЫТ**

УПРАВЛЕНИЕ  
МКД  
ДОМОМ

№ 5 • 2016



## Замена лифтов на средства капитального ремонта МКД

**СОБСТВЕННЫЙ СПЕЦИАЛЬНЫЙ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МОЖЕТ БЫТЬ ЗАЛОГОМ ЭФФЕКТИВНОГО ПРИМЕНЕНИЯ НАКОПЛЕННЫХ СРЕДСТВ. А КАК ИХ РАЦИОНАЛЬНО ИСПОЛЬЗОВАТЬ, ДОЛЖНЫ РЕШИТЬ СОБСТВЕННИКИ МКД С УЧЕТОМ МНЕНИЙ ПРОФЕССИОНАЛОВ.**

**К.В. Гончаренко,**  
канд. техн. наук,  
доцент МГТУ  
им. Н.Э. Баумана,  
председатель  
правления ЖСК  
«Марьино-9»,  
советник главы  
управы Марьино  
ЮВАО Москвы

**Менять или ремонтировать**

У нас очень хороший и ухоженный дом. Мы привели в порядок коридоры, холлы и лестницы, входные группы, мусорокамеры. Устроили видеонаблюдение, домофоны. Показания счетчиков горячей и холодной воды снимаются дистанционно. В вестибюлях первого этажа у нас играет тихая музыка. Все жители внесли небольшие деньги, но они видят результат. Мы уже давно живем так, как должны жить все граждане нашей страны после завершения программы капитального ремонта МКД через 30 лет.

Как можно использовать средства капитального ремонта МКД? Если дом эксплуатировался плохо, то собственникам придется выбирать между ремонтом крыши или заменой лифта. Текущая крыша опасна для дома, неисправный лифт опасен для жителей.

С июля 2015 в Москве начался сбор средств на капитальный ремонт МКД. Минимальный размер взноса в прошлом и текущем году составляет 15 руб. за 1 кв. м. В нашем доме площадью 27000 кв. м общее собрание собственников утвердило именно эту сумму взноса. Средства аккумулируются на специальном счете капитального ремонта именно нашего дома в ОАО АКБ «Банк Москвы». По решению общего собрания право распоряжаться этим счетом предоставлено мне. Я – бессменный председатель правления ЖСК «Марьино-9» с августа 1989 г. В марте 2016 г. меня вновь переизбрали в состав правления. Правление избрали 99% наших соседей. Так предписывает Жилищный кодекс и устав на-

**Посчитаем наши возможности**

В год мы собираем на капитальный ремонт:

15 руб./кв. м × 27000 кв.м. × 12 = 4 860 тыс.

Этого должно хватить на покупку двух «спарок» производства карачаровского механического завода (КМЗ). Это пара пассажирских лифтов грузоподъемностью 400 кг и 630 кг, устанавливаемых в одном подъезде нашего дома серии П-44. Значительная сумма потребуется для демонтажа старых лифтовых конструкций и монтажа новых. Уже в первый год действия Федерального закона РФ от 25.12.2012 № 271-ФЗ и постановления правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП мы сами можем обновить треть лифтов в своем доме. Собственники еще при своей жизни начнут пользоваться современными и красивыми лифтами.

Можно обойтись меньшей суммой и провести капитальный

**СПРАВКА**

Если жители решат или решить в том, то собрать на эти цели. Под средствами целевые планы местного значения граждан уст. равным для всех ж. за исключением умных категорий граждан превышать 30% от образования. Вопросы введения платежей граждан (сходы граждан). (статья 56 Федерал. Средства самообл. вым доходом бюдж. Но взносы на капита. кона и не относятся тальный ремонт в. мещение и коммунал.

28





ремонт лифтов. Что мы выиграем и проиграем? Лифт – это сложное инженерное сооружение. Житель нажимает на кнопку вызова лифта, входит в кабину и пользуется пультом внутри. Двери открываются или закрываются. Конечно, всем нашим соседям хотелось бы иметь красивую современную кабину с ярким освещением, большим зеркалом и кнопками со светодиодной подсветкой.

Все это КМЗ предлагает в своей линейке пассажирских лифтов. Именно лифтами этого завода был укомплектован наш дом в 1991 г. Они хорошо отработали четверть века. В отличие от импортных выбранные мной модели доступны по цене, не создают проблем с обслуживанием и запасными частями.

Невидимыми для жителя МКД остаются основные части лифта: стальные канаты, лебедки, частотно-регулируемые приводы лебедок, система безопасности, автоматика, металлические направляющие шахты. Капитальный ремонт предполагает замену всего оборудования за исключением металлических направляющих. Их доля в общей стоимости незначительна, а вот забот могут добавить. Потребуется регулярная платная диагностика конструкций. Я решил менять все.

### Лирическое отступление

Некоторых может задеть самоуверенный тон: «я решил». Где же свобода мнений, общее собрание с голосованием? Все очень просто. Я как председатель правления действую в соответствии с уставом в интересах, от имени и по поручению 474 собственников, избравших меня на мою должность. Я несу персональную ответственность за принимаемые решения. Кроме того я сам ежедневно езжу на этих лифтах. Не надо забывать, что не каждый артист, спортсмен, художник или домохозяйка могут грамотно судить о преимуществах и недостатках «частотно-регулируемого привода подъемного механизма лифта».

При переходе от социализма к нынешним социальным отношениям, все граждане России могут получить права собственности на свою квартиру. Приватизировали квартиры практически все, а вот хозяев в МКД появилось немного. Свои права распоряжаться жилым помещением знают и готовы их отстаивать все. А вот об обязанностях бережно и рачительно относиться не только к имуществу внутри приватизированной квартиры, но к коридорам, лифтам, чердакам, подвалам, трубам, стенам и крышам их общего дома многие собственники предпочитают не думать.

Более того, у абсолютного большинства нынешних собственников сохранилось советское иждивенческое отношение к общей собственности. Кто-то – президент, мэр, глава районной управы

или директор коммерческой управляющей компании обеспечить достойные условия проживания владельцев приватизированных квартир. Именно с них надо, по мнению жителей нашей страны, строго спросить, если взорвется газ, отвалится обветшавший балкон. При копеечку в оплату содержания и ремонта их общедомовые многие собственники приватизированных квартир вытаскивают как грабеж. Такое отношение к собственному жилью можно продать, завещать, недальновидно. Ведь квартира не может существовать автономно. Над ней общая квартира рогу ведут общий коридор и общий лифт.

### Где брать деньги

Где брать деньги пенсионерам и инвалидам для проведения капитального ремонта их собственных квартир?

Давайте посчитаем. Площадь однокомнатной квартиры в нашем доме 36 кв. м. Обычно в такой квартире проживает пенсионер. Его ежемесячный платеж увеличился. С учетом того, что большинство пенсионеров ветераны и инвалиды, московский городской центр жилищных субсидий речисляет 50% этой суммы на специальный счет ремонта нашего ЖСК. Из небогатого кошелька пенсионера выйдут 270 руб. Льготы на оплату капитального ремонта относятся к категориям граждан, которые в соответствии с законодательством РФ имеют право на получение компенсации за жилищно-коммунальные услуги. Постановление правительства Москвы предусматривает компенсацию расходов на капитальный ремонт одиноко проживающим неработающим пенсионерам в жилых помещениях:

- достигшим возраста 70 лет – в размере 50%,
- достигшим возраста 80 лет – в размере 100%.

Такая же компенсация предусмотрена для собственников жилых помещений в составе семьи совместно проживающих граждан пенсионного возраста.

Давайте посмотрим на проблему с другой стороны. При эксплуатации ни одна из 474 квартир не была передана в наследство. Все освободившиеся квартиры нашли своего законного наследника. Потенциальные наследники могут помочь одинокому владельцу их будущей квартиры еще при жизни. Существуют муниципальные и коммерческие договоры, выплачивающие ренту пожилым людям, заключившим договор о передаче квартиры после смерти. В нашем доме одна такая ситуация.

МОЙ ОПЫТ

УПРАВЛЕНИЕ  
НЕОБЪЕДИНЕННЫМИ  
ДОМАМИ

Трудней, чем пенсионерам, приходится молодым семьям. У них нет льгот и привилегий. Для собственников помещений в трехкомнатных квартирах площадью 75 кв. м взнос на капитальный ремонт составляет уже 1125 руб. в месяц. Это существенная сумма, но и работающих в такой квартире должно быть больше. На фоне месячных платежей 5500–7500 руб. за трехкомнатную квартиру взнос на капитальный ремонт, составляющий 15–20% от общей суммы, не выглядит устрашающе.

Жилой фонд надо ремонтировать. Средства на капитальный ремонт надо собирать. Мудрые председатели ЖСК и ТСЖ и прежде открывали счета для взносов на эти цели. Совсем другое дело расходование этих средств. Любой чиновник временно занимает свое место. Для эффективного расходования средств капитального ремонта должен быть контроль собственника каждого конкретного дома. Они кровно заинтересованы в экономном и ответственном расходовании своих денег. Собственный специальный фонд капитального ремонта может быть залогом эффективного использования накопленных средств.

Региональные фонды капитального ремонта подобны колхозам. Были колхозы-миллионеры, были и небогатые. С региональными фондами капитального ремонта история повторится. Еще хуже то, что в трудовую деятельность включились «жертвы ЕГЭ (единого государственного экзамена)». Люди этого поколения не могут думать и рассуждать, они могут только заполнять анкеты. Можно надеяться, что повезет с чиновниками-руководителями, а можно взять ситуацию в свои руки. Все самоуправляемые ЖСК и ТСЖ образовали свой специальный фонд капитального ремонта. Теперь они планируют, как использовать свои средства.

Маленьким домам с одним подъездом, чтобы собрать полную сумму на покупку единственного лифтового комплекта, может понадобиться не один год. Целесообразно кооперироваться нескольким небольшим домам с собственными специальными фондами капитального ремонта для замены лифтового оборудования. В таком случае необходимо внести изменения в законодательство о правах ТСЖ.

Неоценимой была бы помощь государства: льготный целевой кредит помог бы собственникам жилья поскорее получить новые лифты и одновременно загрузить отечественную промышленность.

На погашение паевого взноса в ЖСК начислялось 40–60% месячного платежа. Период выплаты паевого взноса в советские времена составлял 15–25 лет. При этом членам кооператива принадлежала не квартира, а паевой взнос. Квартиру нельзя было продать или просто оставить в наследство своим детям. Но это в прошлом.

