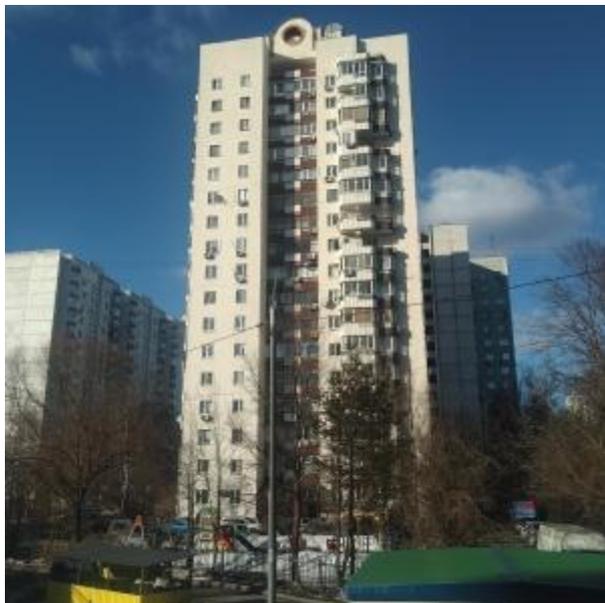




## МЫ ЗАМЕНИЛИ ЛИФТЫ ДОСРОЧНО!

*Это история успешного капитального ремонта в доме № 5 по ул. Новгородской в Москве, благодаря которому решена самая серьёзная проблема – часто выходящие из строя лифты.*



владельцем которого является ТСЖ.

*Фото 1. Многоквартирный дом № 5 по ул. Новгородская, г. Москва.  
Источник: Сервис 2ГИС*

**О доме.** 17-этажный одноподъездный дом находится в районе Алтуфьево на востоке Москвы (фото 1). Он построен в 1998 году из монолитного железобетона по индивидуальному проекту и заселён в 2000 году. В доме 79 квартир.

В 2002 году в доме создано товарищество собственников жилья с названием «Монолит», которое с тех пор самостоятельно управляет домом. Фонд капитального ремонта дома формируется на специальном счёте,

**Какую проблему решил капитальный ремонт.** Частая поломка лифтов долгое время являлась самой острой проблемой для жителей и ТСЖ. По общему мнению, это было связано с тем, что при строительстве дома было установлено некачественное лифтовое оборудование, а также не были соблюдены технические требования к монтажу его отдельных элементов. А более чем двадцатилетняя эксплуатация лифтов добавила значительный технический износ.

Согласно региональной программе капитального ремонта срок замены лифтового оборудования в доме запланирован на 2024–2026 годы. Но ситуация не позволяла ждать так долго. Накопившиеся проблемы уже нельзя было устранить силами эксплуатирующей лифты организации в рамках текущего обслуживания и ремонта. Поэтому правление товарищества решило инициировать общее собрание по досрочной замене лифтов и ремонту лифтовых шахт, и собственники поддержали это предложение. Лифты в доме были заменены в 2022 году.

Жители очень довольны новыми лифтами фирмы OTIS (фото 2), светлыми, надёжными и современного дизайна.



**Крепкое соседское сообщество – основа успеха!** Большая часть жителей живёт в доме с момента его заселения и за двадцать лет хорошо узнали друг друга. Во всех квартирах живут сами собственники, нет квартир, сдаваемых в аренду. Все собственники квартир - члены ТСЖ. Товарищество – основа объединения и совместных действий.

Собственники доверяют своему товариществу, его правлению и председателю. Правление ТСЖ использует различные способы для информирования собственников и получения «обратной связи» - информационный стенд на 1 этаже дома

Фото 2. Один из двух (см. фото 3), домовый чат в Telegram, контакты по телефону и электронной почте, часы приёма председателя правления ТСЖ. А сообщения об общем собрании обязательно раскладываются по почтовым ящикам.



Фото 3. Информационный стенд на первом этаже дома. Фото: ИЭГ

Собственники помещений всегда активно участвуют в общем собрании, а вопрос о капитальном ремонте лифтов вызвал особенно большой интерес.

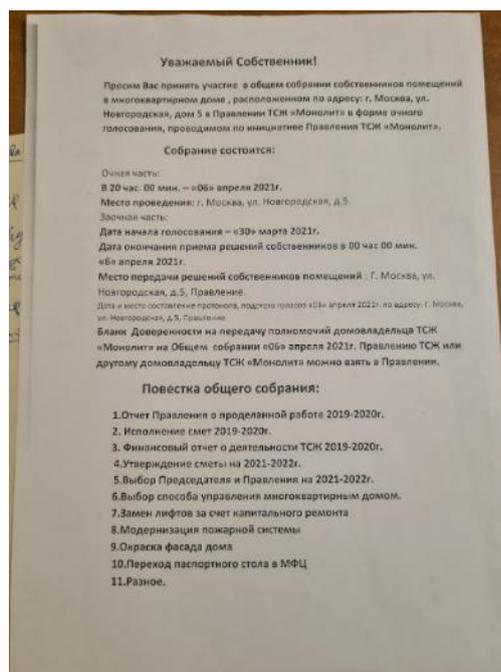


Фото 4. Сообщение об общем собрании по вопросам капитального ремонта. Фото: ИЭГ



*«За лифты собственники побежали голосовать сразу же»*

Председатель правления ТСЖ

В общем собрании в апреле 2021 года, посвящённом вопросу досрочной замены лифтов, участвовали собственники, обладающие 75,51% голосов от общего числа всех голосов собственников помещений в доме (101 человек из 146). Все участники собрания проголосовали «за» предложение о замене лифтов в более ранний срок, чем определено региональной программой, и об использовании для этого средств, накопленных на специальном счёте.

***Помогла рассрочка по оплате выполненных работ.*** Общая стоимость работ по замене двух лифтов в доме составила 7,5 млн рублей. На специальном счёте дома не было такой суммы. Помогла московская программа «Замена лифтов в рассрочку». Информацию об этой программе председатель правления ТСЖ получила в Фонде капитального ремонта многоквартирных домов в городе Москве – региональном операторе капитального ремонта. В рамках этой программы собственники помещений в многоквартирных домах со специальными счетами после заключения договора на замену лифтов с подрядными организациями – участниками программы, сначала вносят аванс – 30% от всей суммы по договору, после завершения работ по замене лифтов выплачивают ещё 20%, а оставшиеся 50% стоимости выполненных работ выплачиваются в течение 5 лет равномерными платежами. Благодаря такой финансовой схеме замена лифтов становится доступной при недостаточности накоплений на специальном счёте. ТСЖ «Монолит» смогло воспользоваться преимуществами программы в интересах всех собственников помещений в доме. Иные источники финансирования работ привлекать не пришлось.

***Надёжный подрядчик и контроль.*** Подрядчиком для замены лифтов товарищество выбрало ООО «Мосрегионлифт», который является основным подрядчиком Фонда капитального ремонта. Правление ТСЖ рассматривало и другие варианты, но сравнив цены и познакомившись с примерами работ разных компаний, остановилось на «Мосрегионлифт» как на надёжном подрядчике.



*«С выбором подрядчика не ошиблись — работы были проведены очень быстро, чисто и тихо, не мешая повседневной спокойной жизни людей в многоквартирном доме»*

Председатель правления ТСЖ



Качество работ в ходе проведения капитального ремонта контролировалось правлением ТСЖ, в которое кроме председателя входит ещё четыре человека.

Хорошее качество работ по замене лифтов подтвердила и комиссия по приёмке лифтов в эксплуатацию. В состав комиссии входили председатель правления ТСЖ (в качестве лица, уполномоченного общим собранием собственников, и представителя организации – владельца лифтов), представители эксплуатирующей организацией – АО «Мослифт» и Ростехнадзора.

*Планы на будущее.* Успешно справившись с заменой лифтов, правление ТСЖ «Монолит» думает уже и о других работах по капитальному ремонту, которые можно было бы провести раньше установленного срока, например, отремонтировать фасад или мусоропровод.