ПОРА МЕНЯТЬ ЛИФТ?

Ускоренная замена лифтов в домах со специальными счетами

Информационный буклет для собственников помещений

в многоквартирных домах

ЛИФТУ БОЛЬШЕ 25 ЛЕТ?

Не откладывайте решение до момента, когда эксплуатация станет невозможной.

Собственники помещений в домах, которые формируют фонд капитального ремонта на **специальном счете**, самостоятельно отвечают за своевременную организацию капитального ремонта и наличие средств для его проведения.

Для лифтов это особенно важно.

Лифты, отработавшие назначенный срок службы, должны быть приведены в соответствие с требованиями технического регламента **ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов» в срок до 2030 года**.

Минстрой России и Фонд развития территорий ведут отдельный мониторинг таких лифтов и уделяют особое внимание домам, формирующим фонд капитального ремонта на специальных счетах.

ПОЧЕМУ ЭТО НУЖНО ДЕЛАТЬ УЖЕ СЕЙЧАС?

Замена лифта — это не покупка оборудования за один день.

Необходимо:

решение собственников → определение источника финансирования → проектирование → выбор подрядчика → изготовление и поставка оборудования → демонтаж → монтаж → пусконаладка → техническое освидетельствование → ввод в эксплуатацию.

Весь процесс требует времени.

Если начинать подготовку только после истечения срока службы лифта, дом может столкнуться одновременно с:

- недостатком накопленных средств;
- необходимостью срочно повышать взнос;
- длительной процедурой принятия решений;
- загруженностью лифтовых заводов и монтажных организаций;
- риском длительной остановки лифта;
- ростом стоимости оборудования и работ.

Главное правило:

НЕ ЖДАТЬ 2030 ГОДА.

Чем раньше дом начинает подготовку, тем больше вариантов финансирования и меньше риск остаться без работающего лифта.

ПОЧЕМУ ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ — СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЕТАМ?

По данным мониторинга Минстроя России и Фонда развития территорий, значительная часть лифтов, которые необходимо заменить до 2030 года, находится именно в многоквартирных домах со специальными счетами.

В 2026 году Минстрой России указывал:

- в российских МКД эксплуатируется около **625 тыс. лифтов**;
- до 2030 года требуется заменить порядка **109 тыс. лифтов**;
- около **43 тыс.** из них находятся в домах со специальными счетами.

Чтобы выполнить эту задачу, темпы замены лифтов по стране необходимо существенно увеличить.

Именно поэтому Минстрой России отдельно прорабатывает меры, позволяющие ускорить замену лифтов в домах со специальными счетами.

ЧТО ТАКОЕ УСКОРЕННАЯ ЗАМЕНА?

Это не отдельный тип капитального ремонта.

Это организация замены лифта **раньше критического срока**, когда собственники заранее:

1. определяют, какие лифты требуют замены;
2. оценивают стоимость;
3. проверяют накопления специального счета;
4. определяют недостающую сумму;
5. принимают решение о финансировании;
6. используют доступные региональные и иные механизмы поддержки;
7. заранее проводят закупку и заключают договор;
8. заменяют лифт по плановому графику.

КТО ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ?

В доме со специальным счетом решение о проведении капитального ремонта принимают **собственники помещений в многоквартирном доме** в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

Собственники определяют в том числе:

- проведении работ;
- перечень работ;
- сроки;
- стоимость;
- источник финансирования;
- лицо, уполномоченное участвовать в организации ремонта и приемке работ.

ЧТО МОЖНО ОПЛАТИТЬ ИЗ СРЕДСТВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Жилищный кодекс Российской Федерации прямо относит к капитальному ремонту:

ремонт, замену и модернизацию лифтов;

ремонт лифтовых шахт;

ремонт машинных и блочных помещений.

Следовательно, накопленные на специальном счете средства могут использоваться на эти цели при соблюдении установленного законом порядка.

ШАГ 1. ПРОВЕРЬТЕ ВОЗРАСТ ЛИФТА

Необходимо установить:

- год ввода лифта в эксплуатацию;
- заводской номер;
- назначенный срок службы;
- техническое состояние;
- сведения последнего технического освидетельствования;
- предусмотренный региональной программой срок капитального ремонта.

Важно

Возраст лифта сам по себе не заменяет техническую оценку.

Но если лифт приближается к **25-летнему сроку эксплуатации** либо уже превысил его, откладывать планирование замены нельзя.

ШАГ 2. ПРОВЕРЬТЕ РЕГИОНАЛЬНУЮ ПРОГРАММУ

Замена лифта должна быть увязана с региональной программой капитального ремонта и установленными сроками проведения работ.

Уточните:

- включен ли лифт в региональную программу;
- на какой год запланирована его замена;
- соответствует ли этот срок требованиям безопасности;

- требуется ли перенос срока капитального ремонта на более ранний период.

ШАГ 3. УЗНАЙТЕ, СКОЛЬКО ДЕНЕГ НАКОПЛЕНО

Для каждого дома необходимо определить:

остаток специального счета

ожидаемые поступления до даты ремонта – обязательства по другим запланированным работам = средства, реально доступные для замены лифта.

После этого сумма сопоставляется с предварительной стоимостью замены.

ЕСЛИ ДЕНЕГ НЕДОСТАТОЧНО

Это не означает, что решение нужно откладывать.

Собственники могут рассмотреть предусмотренные законодательством и региональными решениями варианты финансирования.

В зависимости от конкретного дома и действующих в регионе механизмов это могут быть:

увеличение размера взноса на капитальный ремонт;

установление дополнительного взноса;

изменение очередности других работ;

кредит или заем на проведение капитального ремонта;

бюджетная поддержка — если соответствующая программа действует в регионе;

иные предусмотренные законом источники.

Минстрой России отдельно предусматривает в федеральном мониторинге домов со специальными счетами разделение лифтов на:

дома, где собственных средств достаточно и

дома, где собственных средств недостаточно,

с указанием мер стимулирования и возможной финансовой поддержки из регионального и местного бюджетов.

ЕСТЬ ЛИ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СУБСИДИЯ КАЖДОМУ ДОМУ?

Нет.

Важно понимать это заранее.

Минстрой России действительно ведет работу по развитию механизмов поддержки ускоренной замены лифтов в домах со специальными счетами.

Рассматриваются и применяются различные инструменты, включая региональное софинансирование и меры по снижению финансовой нагрузки на собственников.

Но наличие, размер и условия конкретной финансовой поддержки необходимо проверять **для Кемеровской области — Кузбасса и конкретного дома**.

Не принимайте решение, исходя только из обещания будущей субсидии.

Сначала необходимо получить официальную информацию об условиях действующей меры поддержки.

ШАГ 4. ПРОВЕДИТЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

До начала работ необходимо принять решения в установленном Жилищным кодексом порядке.

На собрании следует определить:

- необходимость замены лифта;
- срок проведения работ;
- предварительную/предельную стоимость;
- источник финансирования;
- размер дополнительного финансирования, если оно требуется;
- уполномоченное лицо;
- порядок заключения договора и приемки результата;

- иные необходимые вопросы.

Ошибка, которой нужно избежать

Сначала подписывать договор, а потом пытаться «узаконить» его решением собственников.

Решения должны приниматься в правильной последовательности.

ШАГ 5. ВЫБЕРИТЕ ПОДРЯДЧИКА ПРАВИЛЬНО

Замена лифта — работа повышенной ответственности.

Не выбирайте исполнителя только по минимальной цене.

Проверяйте:

- правоспособность организации;
- требуемое членство в саморегулируемой организации;
- опыт замены лифтов;
- производителей оборудования;
- сроки поставки;
- гарантию;
- наличие квалифицированного монтажного персонала;
- условия сервисного обслуживания;
- условия оплаты;
- ответственность за нарушение срока;
- комплект документов на оборудование.

Для работ по капитальному ремонту общего имущества домов со специальными счетами действуют установленные законодательством требования к подрядным организациям.

ШАГ 6. НЕ ПОКУПАЙТЕ «ПРОСТО ЛИФТ»

Замена должна рассматриваться как единый комплекс.

Проверьте, включает ли договор:

- обследование шахты;

- проектирование;
- изготовление и поставку лифта;
- демонтаж старого оборудования;
- ремонт необходимых элементов шахты;
- монтаж нового оборудования;
- электромонтажные работы;
- диспетчеризацию;
- заземление;
- пусконаладочные работы;
- испытания;
- полное техническое освидетельствование;
- оценку соответствия;
- восстановление отделки после монтажа;
- оформление документов для ввода в эксплуатацию.

Низкая цена договора может означать, что часть необходимых работ просто не включена.

ШАГ 7. КОНТРОЛИРУЙТЕ МОНТАЖ

Собственники имеют право знать, что именно устанавливается в их доме.

До оплаты необходимо контролировать:

- соответствие лифта проекту;
- модель и заводской номер;
- комплектность оборудования;
- оборудование шахты;
- двери;
- привод;
- канаты или ремни;
- устройства безопасности;
- электроснабжение;
- заземление;
- диспетчерскую связь;

- отделочные работы после монтажа.

Все скрытые работы должны быть освидетельствованы **до их закрытия**.

ШАГ 8. НЕ ПУТАЙТЕ «УСТАНОВИЛИ» И «МОЖНО ЕЗДИТЬ»

Новый лифт не вводится в эксплуатацию только потому, что монтажники закончили работу.

Необходимо пройти установленную процедуру:

монтаж

↓

пусконаладка

↓

испытания

↓

техническое освидетельствование

↓

оценка соответствия

↓

оформление документов

↓

решение о вводе в эксплуатацию

↓

эксплуатация пассажирами

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НУЖНО ПОЛУЧИТЬ?

После завершения замены у собственников/владельца лифта должен находиться предусмотренный законодательством и договором комплект документов.

В него в зависимости от вида работ входят:

- паспорт лифта;
- проектная документация;
- документы изготовителя;
- документы на устройства безопасности;
- акты выполненных работ;
- акты скрытых работ;
- протоколы испытаний;
- документы технического освидетельствования;
- документы оценки соответствия;
- декларация о соответствии — в предусмотренном случае;
- документы о вводе в эксплуатацию;
- документы для дальнейшего технического обслуживания.

ЧТО БУДЕТ, ЕСЛИ НИЧЕГО НЕ ДЕЛАТЬ?

Для дома со специальным счетом ответственность за своевременное проведение капитального ремонта лежит прежде всего на собственниках.

Отсутствие достаточного количества денег на специальном счете **не отменяет требования обеспечить безопасное состояние лифта**.

Поэтому модель:

«будем копить, пока лифт окончательно не остановится» — самая рискованная.

Она оставляет дому меньше времени, меньше финансовых вариантов и повышает вероятность длительного простоя лифта.

ЧТО ПРЕДЛАГАЕТСЯ СОБСТВЕННИКАМ?

Если лифт вашего дома:

эксплуатируется около 25 лет;

уже превысил назначенный срок службы;

требует замены до 2030 года;

включен в региональную программу на более поздний срок;

А средств специального счета может быть недостаточно,

не ждите аварийной ситуации.

Обратитесь за предварительной консультацией и начните подготовку к замене заранее.

ПЯТЬ ВОПРОСОВ, С КОТОРЫХ НУЖНО НАЧАТЬ

1. Когда введен в эксплуатацию наш лифт?

2. На какой год его замена стоит в региональной программе?

3. Сколько денег сейчас находится на специальном счете?

4. Какова ориентировочная стоимость замены?

5. Какие механизмы поддержки доступны нашему дому?

Ответы на эти пять вопросов позволяют понять реальный план действий.

ЧЕМ МОЖЕТ ПОМОЧЬ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР / УПОЛНОМОЧЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

В пределах установленных полномочий собственникам может быть оказана организационно-методическая помощь:

- проверка сведений о лифте;
- консультация по региональной программе;

- определение последовательности действий;
- помощь в расчете финансовой потребности;
- разъяснение порядка проведения общего собрания;
- предоставление типовых форм документов;
- информирование о действующих мерах поддержки;
- разъяснение требований к подрядчику;
- методическая помощь по организации технического контроля и приемки.

Конкретный объем такой помощи определяется полномочиями соответствующей организации и действующими региональными решениями.

ВАЖНО ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ

Специальный счет — это самостоятельность.

Но самостоятельность означает и ответственность.

Вы сами определяете, когда и как проводить капитальный ремонт, распоряжаетесь накопленными средствами в установленном законом порядке и контролируете результат.

Поэтому преимущество специального счета лучше всего использовать **заранее**, а не тогда, когда лифт уже остановлен.

ЗАМЕНА ЛИФТА — ЭТО НЕ ТОЛЬКО НОВАЯ КАБИНА

Это:

безопасность жителей

надежность дома

доступность для пожилых людей и семей с детьми

стоимость квартир

комфорт на годы вперед

НЕ ЖДИТЕ ПОСЛЕДНЕГО ГОДА

Проверьте свой лифт сегодня.

Узнайте срок службы.

Проверьте накопления специального счета.

Определите финансовую потребность.

Проведите собрание собственников.

Начните подготовку к плановой замене.

КУДА ОБРАТИТЬСЯ

Региональный оператор капитального ремонта Кемеровской области — Кузбасса Некоммерческая организация “Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кузбасса”

Телефон: 8 (3842) 901-471

Электронная почта: fkr42@mail.ru

Сайт: https://fkr42.ru/

Адрес: г. Кемерово, ул. Заузелкова, д. 7, пом. 2, этаж 3, кабинет 311 *(при себе иметь паспорт и правоустанавливающие документы на Вашу недвижимость)*

Для обращения подготовьте:

- адрес многоквартирного дома;
- сведения о количестве лифтов;
- год ввода лифтов в эксплуатацию;
- сведения о владельце специального счета;
- остаток средств специального счета, если известен;
- контакт председателя совета МКД / ТСЖ / управляющей организации.

НОРМАТИВНАЯ ОСНОВА

Жилищный кодекс Российской Федерации — ремонт, замена и модернизация лифтов, а также ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений относятся к капитальному ремонту общего имущества МКД.

АО АО 011/2011 «Безопасность лифтов» — устанавливает требования безопасности лифтов.

Лифты, отработавшие назначенный срок службы, должны быть приведены в соответствие требованиям технического регламента в установленный срок до 2030 года.

Приказ Минстроя России от 22.09.2025 № 572/пр ввел отдельный план мероприятий по обеспечению субъектами Российской Федерации требований ТР ТС 011/2011 на 2025–2030 годы. В нем отдельно предусмотрены график и источники финансирования замены лифтов в домах, формирующих фонд капитального ремонта **на специальных счетах**, включая раздел о достаточности собственных средств и мерах стимулирования.

По данным Минстроя России, задача замены лифтов до 2030 года является одним из ключевых направлений отрасли; отдельная работа ведется по механизмам поддержки домов со специальными счетами.

Важно

Настоящий буклет носит информационный характер.

Конкретные условия финансовой поддержки, размер софинансирования и порядок участия определяются действующими на момент обращения нормативными правовыми актами и решениями Кемеровской области — Кузбасса.