

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЛИФТОВ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный
университет
Русанова Маргарита Сергеевна

***Аннотация.** В статье рассматриваются основные проблемы использования лифтов в многоквартирных домах, связанные с недостаточностью квалифицированного персонала, аварийным состоянием лифтового оборудования по всей России, а также проблемой с финансированием модернизации лифтового хозяйства. Проанализирована существующая модель финансирования обслуживания и текущего ремонта лифтов. Также приведен расчет оптимальной платы за текущий ремонт и содержание лифтов в многоквартирном доме с целью повышения эффективности их эксплуатации. Рассмотрены перспективы использования лифтов в многоквартирных домах.*

***Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, лифтовое хозяйство, модернизация лифтового оборудования, проблемы эксплуатации использования лифтов в многоквартирных домах, повышение эффективности эксплуатации лифтов.*

Техническая эксплуатация жилищно-коммунального хозяйства мегаполиса на современном этапе включает в себя огромный спектр услуг, которые напрямую влияют на качество жизни. Одной составляющей частью жилищного сектора является лифтовое хозяйство. Лифтовое хозяйство в России представляет собой важный элемент инфраструктуры многоквартирных домов. Система лифтов в стране включает как старые модели, требующие модернизации и ремонта, так и новейшие установки, отвечающие современным стандартам безопасности и энергоэффективности. Лифтовое хозяйство включает в себя виды экономической деятельности, услуги, работы по эксплуатации, использованию, содержанию, монтажу, демонтажу, модернизации, замене, осмотру, техническому обслуживанию и ремонту, а также оценке соответствия опасных объектов - лифтов, подъёмных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов в соответствии с требованиями "Правил организации безопасного использования и содержания лифтов, подъёмных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах", утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июня 2017 г. №743.

За последние годы наблюдается рост интереса к инновационным технологиям, таким как умные лифты, которые обеспечивают более высокий уровень комфорта и безопасности для пользователей. Однако, несмотря на прогресс, лифтовое хозяйство сталкивается с рядом проблем, включая недостаточное финансирование, устаревшие технологии и необходимость повышения уровня обслуживания. В связи с этим актуальными становятся вопросы модернизации существующих систем, повышения их надежности и безопасности, а также внедрения новых технологий для улучшения качества обслуживания населения.

Поддержание безопасности лифтов – это комплексная задача, которая требует внимания на всех этапах, начиная с проектирования, заканчивая установкой и эксплуатацией.

Залогом безопасной работы лифта является соблюдение правил эксплуатации, а также постоянное и четкое техническое обслуживание, которое должно проводиться специалистами. Однако, в данный момент времени лифтовая отрасль в России столкнулась с такой проблемой, как недостаточность квалифицированного персонала. Дефицит кадров в сфере обслуживания лифтового хозяйства является одной из наиболее актуальных проблем, с которыми сталкиваются города России. По данным Национального Лифтового Союза за последние пять лет в России

произошло более 350 аварийных ситуаций в лифтах, часть из которых завершилась травмами или смертью граждан. Начиная с 2018 года в результате данных аварий погибло более 130 человек. Данная статистика подтверждает, то насколько серьёзен вопрос о безопасной эксплуатации лифтов в стране, а также отсутствии достаточного количества квалифицированного персонала в области лифтового хозяйства. В таблице 1 представлена динамика численности работников лифтовой отрасли с 2020 по 2024 год.

**Таблица 1 - Численность работников лифтовой отрасли в
2020-2024 годах**

Параметр	2020	2021	2022	2023	2024
Средняя численность всех работников, тыс. чел.	38	37	35	35,5	34
Динамика к предыдущему году, %	-	-2,6	-5,4	1,4	-4,2

Анализируя данную таблицу, можно увидеть значительное сокращение работников лифтовой отрасли, лишь 2023 год отличился положительной динамикой. При этом потребность в квалифицированном персонале ежегодно возрастает с учетом строительства нового жилого фонда и износом существующего.

По данным Министерства строительства и ЖКХ в России эксплуатируется более 540 тысяч лифтов, однако, более чем 75 тысяч из них находятся в критическом состоянии. Согласно техническому регламенту Таможенного союза, все лифты, отработавшие 25 лет, подлежали замене или ремонту сроком до 15 февраля 2025 года. Однако, Совет Евразийской экономической комиссии продлил данные сроки до 15 февраля 2030 года в соответствии с решением от 29.11.2024 №112 «О внесении изменений в Решение Комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 г. №824». Необходимость данного решения обусловлена как раз таки отсутствием финансирования для вопроса по модернизации лифтового оборудования в России и других странах Таможенного союза. По результатам инвентаризации, проведенной Минстроем России совместно с ППК «Фонд развития территорий» к 2030 году замене будут подлежать 120 тысяч лифтов в связи с истекшим сроком эксплуатации, поскольку в среднем ежегодно к общему количеству прибавляется до 15 тысяч лифтов.

Согласно ч. 1, ст. 36 ЖК РФ, п. 2 Правил № 491 лифтовое оборудование является частью общего имущества МКД, а бремя его содержания ложится на плечи всех собственников помещений в доме. После вступления в силу закона о капитальном ремонте на счетах каждого многоквартирного дома аккумулируется определенная сумма денежных средств. Эти средства формируются за счет регулярных ежемесячных взносов, которые обязаны вносить все собственники жилья в данном доме. Размер взноса определяется в соответствии с установленными нормативами и пропорционален доле собственности каждого жильца в общем имуществе дома. На сегодняшний день установка лифта в России в среднем обходится в диапазоне от 1,1 до 3 миллионов рублей, в зависимости от типа подъемника, этажности здания, технических требований и выбранных дополнительных услуг. Однако, на данный момент размер взноса на капитальный ремонт лифта является недостаточным для финансирования работ по замене полного комплекса лифтов в доме. Ассоциация «Российское Лифтовое Объединение» предложила проект по беспроцентной рассрочке на срок до 5 лет после замены лифтов по фиксированной цене. Идея заключается в том, чтобы жильцы вносили 30% аванса до выполнения работ по замене оборудования, 20% после, а далее в течение 60 месяцев в дальнейшем

погашали стоимость равномерными платежами. Основными препятствия для замены лифтов в рамках данного проекта являются:

1. Отсутствие мотивации у управляющих организаций проводить замену лифтов в рамках капитального ремонта.
2. Низкий уровень информированности собственников жилья или их недостаточная организованность.
3. Рост стоимости работ по замене лифтов, усложняющий финансирование проекта.

По данным Национального лифтового союза рынок лифтовой сферы на данный момент очень обширен и имеет более 170 поставщиков, из которых почти половина - российские. В 2024 году импорт лифтов в Россию сократился на 3,5%, что на данный момент дает больше возможностей для расширения производства российским производителям.

В области лифтового хозяйства также существует проблема отсутствия цифрового реестра данных о лифтовом оборудовании, которое находится в процессе эксплуатации. Данный факт не дает в полной мере федеральным органам следить за исполнением всех обязательных процедур для безопасной эксплуатации лифтового оборудования, а также за изношенностью лифтов. Стоит отметить, что Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства уже занимается разработкой данного реестра с 2024 года. Внедрение цифрового реестра лифтового хозяйства направлено улучшение функционирования отрасли и повышение качества жизни граждан. Во-первых, создание такого реестра значительно повысит прозрачность и открытость информации в сфере эксплуатации лифтов. Это позволит всем заинтересованным сторонам, начиная от государственных контролирующих органов до производителей оборудования и конечных пользователей, иметь доступ к единой, актуальной и систематизированной базе данных. Благодаря этому процесс контроля за состоянием лифтового оборудования станет более эффективным, появится возможность оперативнее устранять неисправности, также у федеральных органов появится возможность следить за тем, что контроль за оборудованием обеспечивается на протяжении всего жизненного цикла лифта. Во-вторых, цифровой реестр станет мощным инструментом для производителей и сервисных компаний. Наличие точных данных о количестве, типах и техническом состоянии лифтов позволит более точно прогнозировать спрос на новые установки, планировать графики технического обслуживания и своевременно производить необходимые запасные части. Это, в свою очередь, повысит надежность и безопасность эксплуатации лифтов, что крайне важно для безопасности граждан и комфорта проживания в многоквартирных домах.

Исследование по повышению эффективности работы лифтов в многоквартирных домах было проведено на примере лифтового оборудования многоквартирного дома, находящегося по адресу: город Санкт-Петербург, улица Репищева, дом 19, корпус 3. Дом содержит два подъезда в каждом из которых по 2 пассажирских, 2 грузопассажирских лифта и 16 посадочных этажей. Залогом безопасной работы лифта является соблюдение правил эксплуатации, а также постоянное и четкое техническое обслуживание, которое должно проводится специалистами. В состав работ по обслуживанию лифтов входит проведение осмотров, текущего ремонта, техническое и аварийное обслуживание лифтов, а также ежегодное техническое освидетельствование.

Плата за перечисленные работы по содержанию лифтов установлена в соответствии с Распоряжением № 300-р от 24.12.2024 года «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2025 год» Комитета по тарифам Санкт-Петербурга. В соответствии с тарифом плата за содержание и текущий ремонт лифтов многоквартирного дома составила 4,932 рублей за один квадратный метр жилой площади. За год за услугу содержания и текущего ремонта лифтов жильцы собирают сумму в размере 576 598,46 рублей. На основе предыдущего периода эксплуатации старого лифтового оборудования было выявлено процентное соотношение денежных средств на ремонт и на обслуживание лифтов. Данный процент

от тарифа был заложен в последующий период эксплуатации новых лифтов, и выяснилось, что для покрытия всех расходов на ремонт лифтового оборудования в 2025 году необходимо собрать дополнительно к установленной по тарифу сумме 223 997,18 рублей.

Исходя из расчета становится понятно, что сумма по тарифу покрывает полностью лишь обслуживание лифтов. На текущий ремонт не хватает значительной суммы, что создает трудности для управляющей организации и жильцов. В целом, игнорирование необходимости аккумулировать средства на текущий ремонт – это краткосрочный подход с долгосрочными негативными последствиями. Лифт является транспортным средством, поэтому относится к его стабильной бесперебойной работе нужно со всей ответственностью.

Проблема нехватки средств для покрытия обслуживания и текущего ремонта лифта довольно распространенная ситуация в сфере управления многоквартирными домами. Зачастую управляющие компании вынуждены устанавливать размер взносов исходя из минимальных нормативов, не учитывая реальные потребности в ремонте. Таким образом, со временем накопленных средств становится недостаточно для проведения необходимых работ.

К решению данной проблемы необходимо подходить на законодательном уровне, а точнее путем повышения тарифов. Повышение тарифов позволит улучшить качество обслуживания и снизить количество аварийных ситуаций, поскольку при недостаточном финансировании организации по обслуживанию лифтов могут быть вынуждены использовать менее качественные материалы, что негативно скажется на надежности лифтов. В случае данного многоквартирного дома сумма тарифа для полного покрытия обслуживания и текущего ремонта лифтов, составит 6,85 рублей за один квадратный метр. Разница между начальной суммой тарифа не значительная для жильцов, но весьма значительная для полноценной и безопасной работы лифтового оборудования. Увеличение тарифов позволит управляющим организациям:

- Инвестировать в модернизацию оборудования, что позволит внедрять новые технологии и повышать энергоэффективность.
- Обеспечить использование качественных материалов и комплектующих, что снизит вероятность поломок и повысит надежность работы лифтов.
- Улучшить условия труда для технического персонала, что также скажется на качестве обслуживания.

Каждая управляющая организация должна осознавать свою ответственность за эксплуатацию лифтов и принимать обоснованные решения о пересмотре тарифов на их обслуживание и текущий ремонт. Это не только позволит обеспечить безопасность и комфорт жильцов, но и повысит общую эффективность управления многоквартирными домами.

Помимо повышения тарифов можно рассмотреть вариант сотрудничества с различными банковскими организациями путем создания специального счета для жильцов на обслуживание и текущий ремонт лифтов многоквартирного дома. Создание счета увеличивает финансовую прозрачность и повышает эффективность управления денежными средствами. Основными шагами решения для создания специального счета является:

1. Определение целей и условий счета;
2. Выбор банковской организации;
3. Сбор необходимых документов;
4. Открытие счета;
5. Учет и управление средствами.

Специальный счет — это банковский счет, открываемый в кредитной организации, на который поступают средства, предназначенные исключительно для определенных целей, в данном случае — для текущего ремонта и обслуживания лифтов. Данный счет может быть как накопительным, так и расчетным, в зависимости от потребностей управляющей организации и жильцов. Средства, поступающие на специальный счет, могут использоваться только на

ремонт и обслуживание лифтов, что исключает возможность их нецелевого расходования. Специальный счет позволяет жильцам контролировать, как расходуются их средства, что повышает уровень доверия к управляющей компании. Средства на формирования счета должны поступать непосредственно от жильцов дома. На таких условиях банки для привлечения клиентов будут предлагать выгодные условия обслуживания банковской карты, кэшбек и различные привилегии, которые также будут выступать мотивацией создания специального счета для жильцов дома.

Список литературы

1. А.А. Абрамов - Эксплуатация лифтов и платформ для маломобильных групп населения. Сборник статей и документов // Астерион. – 2023. – 138 с.
2. Актуальные вопросы модернизации лифтов - СПб: учебное пособие / А.А. Абрамов, Астерион, 2018 г. - 90с.
3. Комиссия по вопросам лифтового хозяйства. - URL: <https://http://rlolift.ru/ru/press/news/sendvalues/more/1149/> (дата обращения: 27.04.2025г.).
4. Технический регламент Таможенного Союза. - URL: <https://https://docs.cntd.ru/document/902307835> (дата обращения: 28.04.2025г.).
5. Тарифы // Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга N 300-р от 20.12.2024 г. - URL: https://www.gov.spb.ru/static/writable/documents/2024/12/27/от_20.12.2024_300-р.pdf (дата обращения: 20.05.2025г.).