



Дом № 18 по Ломоносовскому проспекту в г. Москве — образец сталинского ампира. Построен в 50-е годы прошлого столетия. До создания в доме ТСЖ (апрель 2007 г.), как вспоминают старожилы, дом был самым непрезентабельным в районе. В конце 90-х в доме неоднократно случались пожары. Сейчас квартиры в ТСЖ «Ломоносовский, 18» дороже аналогичных квартир в соседних домах. ТСЖ «Ломоносовский, 18» славится по Москве внедренным разделным сбором мусора и в качестве примера постоянно демонстрируется на профильных мероприятиях экологических общественных организаций.

Историю создания ТСЖ, структуру управления домом, связь правления ТСЖ с жителями мы освещали в журнале № 3(89) 2015 г.

Какие же проблемы решает председатель ТСЖ «Ломоносовский, 18» сегодня, почти пять лет спустя? С этой целью наш корреспондент направился на встречу с Людмилой ВОБЛИКОВОЙ.



ЭТАПЫ МНОГОЛЕТНЕЙ ПРОГРАММЫ КАПРЕМОНТА

Склонить Людмилу Ивановну на частную разноплановую беседу не удалось: она вместе с исполнительным директором ТСЖ Екатериной Гараниной и техническим директором подрядной специализированной организации, выполняющей замену лифтов, подводили в тот день итоги выполненных работ за 2019 г. и готовились к сдаче очередного нового лифта инспектору Ростехнадзора. Поэтому наша беседа невольно сфокусировалась на капремонте лифтов.

Замена лифтов в ТСЖ «Ломоносовский, 18» идет с 2016 г. Товарищество первым в Гагаринском районе столицы стало производить полную замену лифтов — устанавливать не только новое лифтовое оборудование и новые кабины, но и производить замену направляющих. На данный момент поменяно 11 пассажирских лифтов из 24. С 2014 г.

техническое обслуживание лифтов в ТСЖ проводит старейшая лифтовая организация — АО «Мослифт».

«Почему же «Мослифт» не производит замену лифтов, а выбрана иная подрядная организация?»

На этот резонный вопрос председатель ТСЖ «Ломоносовский, 18» дала вполне исчерпывающий ответ. А также поделилась опытом формирования многолетней программы капремонта.

Людмила ВОБЛИКОВА, председатель правления ТСЖ «Ломоносовский, 18»

Такое решение было принято Правлением ТСЖ еще в 2016 г., когда мы обязаны были произвести замену первого лифта, у которого истек 25-летний срок эксплуатации. Изначально АО «Мослифт» выставил нам цены выше, чем указанные в Региональной программе по ка-

ремонту, но после того, как поняли, что ТСЖ строго придерживается цен программы и при этом тщательно изучает все предложения на рынке, готовы были к снижению суммы договора. Но Правление ТСЖ приняло принципиальное решение: обслуживающая и организация, которая будет производить замену лифта (с направляющими), не могут быть в одном лице.



ТСЖ тщательно подбирало подрядчика: это были представители как заводов изготовителей лифтового оборудования, так и монтажных специализированных организаций. Учитывая, что все 24 лифта в доме — производства известнейшего завода КМЗ, после отбора, изучения и сравнения коммерческих предложений Правление выбрало Подрядчика по замене лифта, который устанавливал лифтовое оборудование именно КМЗ. А поскольку за истекшие 4 года мы довольны работой подрядной организации, то ежегодно ТСЖ лишь мониторит соотношение стоимости и качества аналогичных работ на рынке и по результатам вновь заключает договор на замену очередного лифта с Подрядчиком.

Фонд капремонта мы стали формировать еще в 2012 г., т.е. до того, как была принята федеральная программа капремонта. Решением ОСС в фонд капремонта общего имущества дома собирали 2 руб. 35 коп. с кв. м.

Наше Товарищество на основании Постановления Правительства г. Москвы № 833-ПП от 29.12.2014 имеет **специальный счет** «капитального ремонта общего имущества дома № 18 по Ломоносовскому проспекту», который открыт 01.09.2014 в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве.

КАКИЕ РАБОТЫ ПРОИЗВОДИЛИСЬ ПОДРЯДЧИКОМ ПРИ ЗАМЕНЕ ЛИФТОВ

Об этом рассказал технический директор подрядной организации.

Требования, предъявляемые к заменяемому лифту на момент сдачи Ростехнадзору, регламентированы Постановлением Правительства РФ № 743 от 24 июня 2017 г. В ТСЖ «Ломоносовский, 18» были установлены лифты производства ПАО «Карачаровский механический завод» (модели ЛП 0411 и ЛП-П 320 «Протон»).

Установка лифтов включала в себя следующие работы:

- диагностика пригодности строительной части, включая остаточный ресурс металлоконструкций, специализированным инженерным центром;
- подготовка проекта замены лифта с внесёнными изменениями конструкции, в соответствии с требованиями ТР ТС и ГОСТ;
- подготовка и утверждение Анализа фактора риска для зданий сложившейся постройки в соответствии с ГОСТ 55967-2014;
- заключение Договора на поставку оборудования с учётом специальных требований под данный проект

В 2016 г. Решением ОСС была утверждена 3-летняя программа капремонта (2016-2018 гг.). Поскольку для ТСЖ это был первый опыт ведения капитальных работ по **спецсчёту**, в течение этих 3 лет при ее выполнении мы поняли, что более эффективно формировать 5-летнюю программу капитального ремонта общего имущества дома. В январе 2019 г. решением ОСС такая программа была утверждена. Правлению, решением этого же ОСС, предоставлено право формировать и утверждать смету расходов на конкретные работы по капитальному ремонту.

С августа 2017 г., после вступления в силу **Правил организации безопасного использования и содержания лифтов**, согласно ПП-РФ № 743 от 24.06.2017 каждый замененный лифт ТСЖ обязано предъявить в МТУ «Ростехнадзор» для осмотра и дальнейшего ввода в эксплуатацию.

Как показала практика, АО «Мослифт», осуществляющее техническое обслуживание наших лифтов, первым заинтересовано в дальнейшей бесперебойной и безаварийной работе лифтов. После окончания Подрядчиком пусконаладочных работ на новом лифте сотрудники АО «Мослифт» вместе с Подрядчиком и исполнительным директором Екатериной Гараниной тщательно изучают всю техдокументацию (проект, Паспорт, инструкцию и пр.), скрупулезно производят осмотр нового лифтового оборудования, проводят испытания, проверяют электронику нового лифта. При выявлении замечаний после тщательного осмотра — информируют Подрядчика для устранения недоработок. И только после устранения выявленных АО «Мослифт» замечаний ТСЖ направляет соответствующее Уведомление в МТУ «Ростехнадзор» о готовности нового лифта к вводу в эксплуатацию.

существующих шахт и производства работ по его установке и наладке.

Сложности установки оборудования заключались в том, что шахты лифтов и машинные помещения не в полной мере удовлетворяют ныне предъявляемым требованиям к строительной части по ГОСТ 53780.

На разных этапах работ приходилось письменно согласовывать некоторые технические нюансы с техническим отделом завода-изготовителя — ПАО «КМЗ». Как показала практика, без такого согласования сдача лифтов в МТУ «Ростехнадзор» невозможна. А это риски несвоевременной сдачи лифта Владельцу.

Подрядчиком производилось полное техническое освидетельствование лифта специализированной экспертной организацией и получение Декларации соответствия в органе по сертификации.

Далее Владелец лифта направлял в уполномоченный орган — МТУ «Ростехнадзор» «Уведомление о готовности лифта к вводу в эксплуатацию» с указанием реквизитов Декларации о соответствии лифта требованиям ТР ТС «Безопасность лифтов».

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ МКД ТСЖ «ЛОМОНОСОВСКИЙ, 18»



Исполнительный директор ТСЖ «Ломоносовский, 18» Екатерина Гаранина живет в соседнем «Доме преподавателей МГУ». Рассказывая о своей работе, выполняемой в ТСЖ с февраля 2014 г., поневоле сравнивает свой дом с домом № 18 по Ломоносовскому проспекту.

«Дом преподавателей МГУ», построенный в 1953 г. по индивидуальному проекту, был лучшим и престижным в районе. Дом Товарищества, построенный четырьмя годами позже, это — коммуналки, он считался одним из проблемных в районе. Но после создания в доме № 18 Товарищества собствен-

ников жилья — особенно в последние 5-6 лет — эти два дома разительно отличаются. Разумеется, в пользу Товарищества. Разница не сразу заметна по внешнему виду добротных «сталинок», но как специалист Гаранина с болью в сердце констатирует, что общее имущество ее дома — фасад, инженерные коммуникации и оборудование (в том числе и лифты) из-за ненадлежащего «содержания и ремонта общего имущества дома» со стороны управляющей компании «дышат на ладан». А санитарное состояние подъездов двух домов даже не подлежит сравнению.

Высказав все что наболело, Екатерина переключается на «лифтовую тематику» ТСЖ «Ломоносовский, 18».

Хотелось бы отметить несколько конструктивных особенностей лифтовых шахт, с которыми мы столкнулись при замене лифтов в доме

16 из 24 лифтов в ТСЖ примыкают к квартирам жителей и обрамлены сеткой. По новым требованиям, для обеспечения безопасной эксплуатации лифтов мы должны были произвести закрытие этих сеток металлом. А это привело бы к шуму и грохоту в квартирах наших жителей. Поэтому было принято решение, предложенное Подрядчиком, — закрыть доступ к лифтовым шахтам отдельной металлической решетчатой дверью, обеспечив таким образом безопасность шахт и лифтов.

Другая конструктивная особенность лифтовых шахт дома — это нестандартные размеры проемов на входе в лифт. Приведение существующих размеров к стандартным потребовало дополнительных строительных работ по увеличению проемов под новые лифты и, следовательно, дополнительных денежных затрат.

В тех подъездах, где по два лифта на площадке — также были выявлены свои особенности и проблемы. Шахты каждого лифта не разделены сплошной стеной. Поэтому при проведении работ по демонтажу



старого лифта и монтажу нового строительная пыль оседает на оборудовании соседнего работающего лифта. В отличие от панельных и бетонно-моноклитных МКД — лифтовые шахты в нашем кирпичном доме не имеют строго вертикальную конфигурацию с соблюдением размеров по всей высоте здания. Поэтому внутренние поверхности стен шахты выравнивались как по вертикали, так и по горизонтали. А это не только пыль, но и обломки, и мелкие частицы кирпичной кладки шахты, и прочий строительный мусор. В результате в период замены одного лифта второй (работающий) иногда застревал. Жители, естественно, выражали недовольство.



Закрыть сплошной перегородкой шахту заменяемого лифта — невозможно, т.к. при замене направляющих ведутся огнеопасные сварные работы. Поэтому у уборщицы подъезда объем работ при замене лифта увеличивается, а сотрудникам АО «Мослифт» приходится чаще проводить профилактический осмотр оборудования работающего лифта.

В самом начале, в 2016-2017 гг., при замене первых лифтов мы думали только о безопасности и соблюдении требований к новым лифтам, но постепенно, собственники жилья стали думать об эстетическом оформлении лифтовых шахт и проемов. Например, в 10-м подъезде при замене лифтов (2018 г.) один из собственников, который годом ранее отремонтировал на свои средства холл первого этажа, предложил обустроить лифтовые проемы обрамлениями из нержавеющей стали. А в 2019 г. при замене лифтов в 4-м и в 11-м подъездах жители выбрали другое оформление лифтовых шахт, проемов и откосов — плиткой, наличниками и металлическими уголками.

