

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**  
**для общественных активистов по технологиям работы при**  
**осуществлении контроля за осуществлением программ по капитальному**  
**ремонту**

**(капитальный ремонт лифтов)**

Москва  
2020 г.

## **Оглавление**

<i>Введение</i> .....	3
<b>Кто отвечает за лифты в МКД</b> .....	4
<b>Требования к лифтам</b> .....	4
<b>Нормативный срок службы лифтов</b> .....	5
<b>Срок службы составных частей, узлов и оборудования лифта</b> .....	5
<b>Капитальный ремонт лифтов - условия проведения</b> .....	6
<b>Замена лифта - условия</b> .....	11
<b>Оценка качества выполненных работ</b> .....	12
<b>Типичные замечания при производстве работ</b> .....	12
<b>На что следует обращать внимание</b> .....	12
<b>Определение правильности монтажа оборудования</b> .....	14
<i>Основные нормативные документы в области контроля за качеством выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах</i> .....	15

## **Введение**

В настоящее время актуальной проблемой всех крупных городов России является реконструкция зданий и сооружений старого фонда. В период массовой застройки территорий во многих многоквартирных домах устанавливалось лифтовое оборудование, которое со временем пришло в негодность и нуждается в ремонте или замене.

Методические рекомендации содержат информацию, о том, как должен быть реализован капитальный ремонт лифтового оборудования, на что необходимо обращать внимание собственникам при проведении такого вида ремонта в их многоквартирном доме.

Рекомендации содержат информацию о предельном сроке службы тех или иных механизмах, применяемых в лифтах.

Данные методические рекомендации содержат информацию, посвященную контролю за ходом выполнения работ по капитальному ремонту лифтового оборудования. Информация представлена в доступной форме и сопровождается фотоматериалами.

## **Что такое лифт**

Лифт в многоквартирном доме – это с одной стороны эффективное средство для транспортировки пассажиров и грузов между этажами, с другой стороны – это сложный инженерно-технический механизм, совершающий в месяц порядка 12000 пусков и проходящий (проезжает) до 3 тыс. км. Такой режим эксплуатации оборудования должен сопровождаться плановыми техническими осмотрами, ремонтом и своевременной заменой изношенных механизмов.

В зависимости от эксплуатационных характеристик, типа грузоподъемного оборудования и его марки (отечественный или импортный) заводы-изготовители рекомендуют проводить капитальный ремонт лифта с периодичностью не реже чем раз в 25 лет. Строго выполняя рекомендации производителя необходимо поддерживать лифт в исправном состоянии и обеспечивать безопасную поездку пассажирам.

## **Кто отвечает за лифты в МКД**

Согласно ч. 1.1 ст. 36 ЖК РФ, лифт входит в состав ОИ МКД, поэтому за его состояние отвечают собственники помещений в этом доме (ч. 1 ст. 39 ЖК РФ). Если собственники заключили договор на содержание и ремонт общего имущества МКД с УО, она несёт ответственность за состояние лифтового оборудования. Расходы на содержание подъёмника включаются в ежемесячную плату за жилищные услуги (ч. 1.2 ст. 154 ЖК РФ), размер которой зависит от доли собственника в праве собственности на ОИ МКД (ч. 2 ст. 39 ЖК РФ). При этом расположение (этаж) и статус помещения (жилое/нежилое) не имеют значения. Правила эксплуатации и обслуживания лифтов в МКД установлены Техническим регламентом Таможенного союза 011/2011 «Безопасность лифтов», утверждённым решением ТС от 18.10.2011 № 824. В Приложениях 1 и 3 регламента подробно изложены требования к безопасности лифтов и схемы подтверждения соответствия оборудования этим требованиям. Согласно ч. 5 ст. 4 ТР ТС 011/2011, если в паспорте оборудования не указаны сведения о сроке службы, то он приравнивается к 25 годам со дня ввода в эксплуатацию. Затем без предварительного освидетельствования использовать его запрещено (ч. 3.4 ст. 4 ТР ТС 011/2011). Результаты проверки покажут, можно ли модернизировать оборудование или оно подлежит замене.

## **Требования к лифтам**

Нормативными документами, предъявляемыми требования к эксплуатации лифтов являются Федеральный закон "О техническом регулировании", Технический регламент Таможенного союза "Безопасность лифтов" (ТР ТС 011/2011), ГОСТ Р 55964-2014 "Лифты. Общие требования

безопасности при эксплуатации", ГОСТ Р 53783-2010 "Лифты. Правила и методы оценки соответствия лифтов в период эксплуатации".

### **Нормативный срок службы лифтов**

Нормативный срок службы лифтов устанавливается производителем. По истечении назначенного срока службы не допускается использование лифта по назначению без проведения оценки соответствия с целью определения возможности и условий продления срока использования лифта по назначению, выполнения модернизации или его замена.

При отсутствии в паспорте лифта сведений о сроке службы, назначенный срок службы лифта устанавливается равным 25 годам со дня ввода его в эксплуатацию (п. 5 Технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов").

Гарантийный срок службы лифта не зависит от типа и этажности многоквартирного дома, в котором он установлен. Он одинаков как для советских пятиэтажек и девятиэтажек, так и для современных многоэтажек, в которых более 20-ти этажей.

### **Срок службы составных частей, узлов и оборудования лифта**

В технической документации к лифту производителем также устанавливается нормативный срок службы составных частей, узлов и оборудования лифта. В случае отсутствия в документации изготовителя срока службы составных частей этот срок принимают в соответствии с приложением А к ГОСТ Р 55964-2014 "Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации".

#### **Средний срок службы основного лифтового оборудования (приложение А к ГОСТ Р 55964-2014)**

<b>Наименование оборудования</b>	<b>Средний срок службы, лет</b>
Лебедка	25
<b>Составные части лебедки:</b>	
- редуктор (червячная пара)	12,5
- электродвигатель	15
- канатоведущий шкив	5
- отводной блок	10
- тормозное устройство	12,5
- полумуфта тормозная	12,5
Шкаф управления	25
<b>Составные части шкафа управления:</b>	
- электронные платы, трансформаторы, пускатели, реле, автоматические выключатели	12,5
Вводное устройство	25
Ограничитель скорости	12,5
Натяжное устройство	12,5
Канат ограничителя скорости	5
Кабина	25

<b>Составные части кабины:</b>	
- купе кабины	12,5
- привод дверей	5
- дверь кабины (балка двери кабины, порог, створка)	12,5
Противовес	25
<b>Составные части противовеса:</b>	
- верхняя балка противовеса	12,5
- элементы подвески противовеса	5
Дверь шахты	
<b>Составные части двери шахты:</b>	
- верхняя балка двери шахты	12,5
- створка	12,5
- порог	12,5
Портал (обрамление дверного проема)	25
Разводка проводов (по шахте, машинному помещению и кабине лифта)	15
Подвесной кабель	5
Кнопочные посты (приказные, вызывные)	12,5
Путевые датчики	12,5
Преобразователь частоты и его составные части	12,5
Тяговые канаты	5
Буферное устройство	25
Электронные устройства, входящие в состав системы управления лифтом	12,5

### **Капитальный ремонт лифтов - условия проведения**

В тех случаях, когда срок службы лифта закончился он подлежит капитальному ремонту или замене.

Капитальный ремонт лифтов - это работы, проводимые специализированной организацией по ремонту или замене узлов, элементов узлов, механизмов и оборудования, выработавших свой ресурс или близких к его выработке с последующей регулировкой, а также поврежденных узлов, элементов узлов, механизмов и оборудования лифта.

Капитальный ремонт лифта не входит в состав работ по техническому обслуживанию лифта и проводится специализированной организацией на основании отдельного договора, заключаемого ТСЖ или УК с данной организацией.

Объем работ по замене или ремонту составных частей лифта определяется по результатам периодического технического освидетельствования и(или) в ходе проведения технического обслуживания лифта.

В состав работ, выполняемых при капитальном ремонте лифта (работ капитального характера), входят ремонт или замена одного или нескольких узлов (составных частей):

- лебедки главного привода и ее составных частей: редуктора, червячной пары, тормоза, отводного блока, моторной или редукторной полумуфт;

- электродвигателя лебедки главного привода;



Рисунок 45 – электродвигатель главного привода до замены



Рисунок 46 – электродвигатель главного привода после замены

- канатоведущего шкива лебедки главного привода, барабана трения;
- оборудования гидропривода (гидроагрегата, гидроцилиндра, трубопроводов);
- привода дверей кабины и его составных частей: редуктора, электродвигателя, балки привода дверей;
- постов управления;
- кабины и ее составных частей: рамы кабины, рамы пола, щитов купе кабины, подвески в сборе, отводных блоков (при наличии) грузовзвешивающего устройства;



Рисунок 47 – кабина лифта

- дверей шахты, кабины и их составных частей: створок, порогов, замков, верхних балок дверей;



Рисунок 48 – замена и монтаж входных групп лифта

- шкафа управления и его составных частей: электронных плат, трансформаторов;





Рисунок 49 – шкаф управления до замены



Рисунок 50 – шкаф управления после замены

- преобразователя частоты и его составных частей: силового модуля, сетевого фильтра, тормозного резистора, электронных плат;
- натяжного устройства уравнивающих канатов;
- ограничителя скорости в сборе, шкива ограничителя скорости, натяжного устройства ограничителя скорости;
- противовеса и его составных частей: рамы противовеса, подвески в сборе, отводных блоков (при наличии);

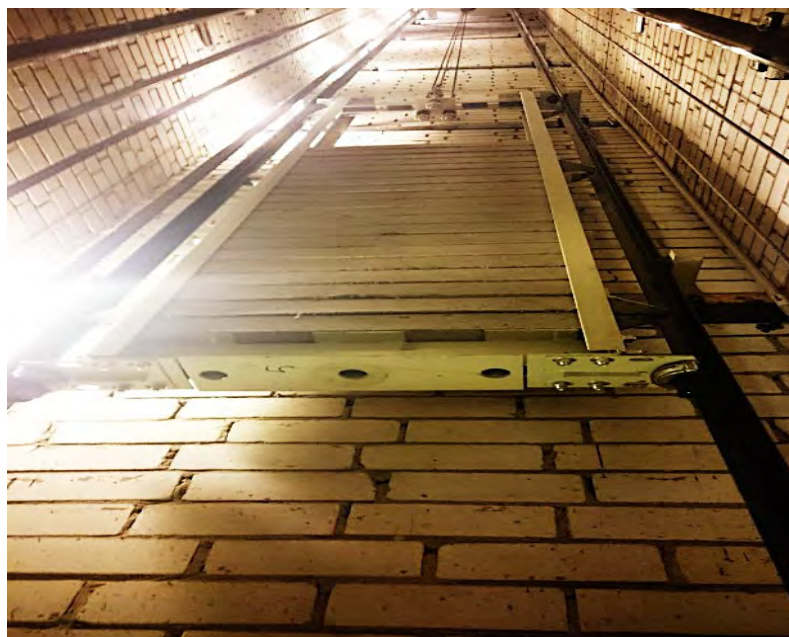


Рисунок 51 – замена противовеса

- разводки проводов по машинному помещению, шахте и кабине;
- подвесного кабеля и тяговых элементов;

Капитальный ремонт лифтов может осуществляться без замены направляющих.

После проведения капитального ремонта лифтов проводятся проверка функционирования вновь установленных, отремонтированных узлов и проверка функционирования лифта во всех режимах, предусмотренных руководством (инструкцией) по эксплуатации.

Время эвакуации пассажиров из кабины остановившегося лифта не должно превышать 30 мин. с момента поступления информации в аварийную службу специализированной организации.



Рисунок 52 – организация диспетчерского поста

### **Замена лифта - условия**

Замена лифта может проводиться как по истечении назначенного (гарантированного производителем) срока службы лифта, так и в течение данного срока.

Замена лифтов относится к тем видам работ, которые проводятся при капитальном ремонте дома. Поэтому в соответствии с действующим порядком, после истечения предельного срока службы лифта, его замена происходит при капитальном ремонте многоквартирного дома из средств фонда капитального ремонта.

Решение о замене (модернизации) лифта владелец принимает на основании заключения по результатам оценки соответствия лифта, содержащего соответствующие рекомендации.

Оценка соответствия лифта в течение назначенного срока службы осуществляется в форме технического освидетельствования не реже одного раза в 12 месяцев аккредитованной (уполномоченной) организацией. Результат оценки соответствия лифта оформляется актом и указывается в паспорте лифта.

Оценка соответствия лифта, отработавшего назначенный срок службы, проводится в форме обследования аккредитованной (уполномоченной) организацией.

При обследовании лифта после истечения нормативного срока службы определяются:

- соответствие лифта, отработавшего назначенный срок службы, общим требованиям безопасности;
- необходимые мероприятия (в том числе модернизация лифта) и сроки их выполнения;
- состояние оборудования лифта, включая устройства безопасности лифта, с выявлением дефектов, неисправностей, степени износа и коррозии;
- осуществляется контроль металлоконструкций каркаса, подвески кабины, противовеса, а также направляющих и элементов их крепления;
- проводится испытание изоляции электрических сетей и электрооборудования, визуальный и измерительный контроль заземления (зануления) оборудования лифта.

Сведения о проведенном обследовании указываются в паспорте лифта.

На основании результатов обследования оформляется заключение, содержащее:

- условия и возможный срок продления использования лифта;
- рекомендации по модернизации или замене лифта.

### **Оценка качества выполненных работ**

При оценке качества проведения ремонта лифтов необходимо обратить внимание на характерный звук движения кабины, звук трения металлических поверхностей, на вибрацию в процессе спуска/подъема кабины лифта, неточность остановки кабины лифта (расстояние по вертикали между уровнем пола кабины и уровнем этажной площадки после автоматической остановки кабины).

### **Типичные замечания при производстве работ**

- Не произведен замер по шахте на каждом этаже (глубина/ширина);
- неверные данные о расположении, исполнении лебедки;
- недостоверные данные о материале стен шахты;
- неверное указание количества остановочных площадок;
- неверное указание высоты шахты.

### **На что следует обращать внимание**

Доработка кронштейна крепления направляющих



Рисунок 53 –доработка кронштейна крепления направляющей

### Некачественный монтаж дверей и створок дверей



Рисунок 54 – некачественный монтаж дверей и створок дверей

### Наличие течи и мусора в машинном помещении



Рисунок 55 – наличие течи в машинном помещении

### **Определение правильности монтажа оборудования**

Для этого необходимо:

- подключить станции управления, согласно прилагаемой инструкции завода;
- проверить работоспособность дверей шахты и их концевиков;
- произвести смазку механизмов, залить масло в редуктор лебедки;
- проверить состояние и крепление деталей;
- проверить легкость хода движущих элементов, убедиться в отсутствии их заедания;
- произвести регулировку электроаппаратуры, проверку заземления и сопротивления изоляции;
- проверить тормозное устройство;
- выполнить регулировку точных остановок;
- уравновесить кабину с противовесом;
- включить вводное устройство и проверить работу самой лебедки;
- проверить работоспособность систем аварийного торможения - ловителей и произвести обкатку лифта.

## **Основные нормативные документы в области контроля за качеством выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая);
4. Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года;  
№ 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»;
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года;  
№ 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения»;
7. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
8. Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
9. ВСН 41-85 (р) Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий;
10. МДС 13-1.99. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий;
11. ВСН 61-89(р). Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования;
12. СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
13. ВСН 58-88 (р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения;
14. Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства;
15. ВСН 42-85(р). Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий;
16. ТР ТС 011/2011 Технический регламент Таможенного союза

"Безопасность лифтов»;

17. СНиП III-4-80 «Техника безопасности в строительстве»;

18. ГОСТ 22845-85 «Лифты электрические пассажирские и грузовые.

Порядок организации производства и приемки монтажных работ»;

19. ГОСТ Р 53780-2010 «Лифты. Общие требования безопасности к устройству и установке».