Техническое обслуживание и ремонт лифтов

В соответствии с требованиями действующего законодательства владелец лифта – собственник здания, в котором находятся лифты, обязан обеспечивать проведение технического диагностирования (экспертизы лифтов), ежегодного обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации по предписанию специализированной организации, а также обеспечить своевременное устранение выявленных в ходе периодических технических освидетельствований и экспертных обследований нарушений и замечаний.

1. Проведение экспертных обследований лифтов, отработавших нормативный срок службы.

Одним из условий продления сроков эксплуатации лифтов, отработавших установленный срок службы в 25 лет, является устранение нарушений и дефектов, выявленных специализированной организацией. В случае их не устранения, лифт должен быть выведен из эксплуатации в установленном порядке.

В соответствии с пунктом 20 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 собственники лифтов должны быть извещены о необходимости выполнить условия для дальнейшей эксплуатации лифтов и немедленно принять меры по устранению дефектов, если они хотят использовать лифты по назначению в течение срока указанного в Заключении.

В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:

Инициировать проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме с повесткой о необходимости дополнительного финансирования мероприятий по устранению замечаний и нарушений на лифтах (в том числе замене крупных узлов и механизмов), выявленных специализированными организациями при проведении экспертных обследований, по истечении назначенного срока службы лифта. В случае отказа от финансирования, доведение до сведения собственников информации о необходимости прекращения использования таких лифтов по назначению до устранения нарушений. При необходимости обеспечить выведение лифтов из эксплуатации.

2. Проведение ежегодных периодических освидетельствований.

В соответствии с ГОСТ Р 53783-2010 «Лифты. Правила и методы оценки соответствия лифтов в период эксплуатации» в случае выявления нарушений и дефектов, влияющих на безопасную эксплуатацию лифтов, владелец должен вывести их из эксплуатации до устранения этих нарушений.

При периодическом техническом освидетельствовании в случае выявления дефектов, неисправностей, несоответствий, создающих недопустимый уровень риска при эксплуатации лифта, они должны быть отражены в акте периодического технического освидетельствования лифта, а в графе «Рекомендации» акта периодического технического освидетельствования и паспорте лифта специалист испытательной лаборатории (центра) записывает рекомендацию о недопустимости использования лифта по назначению до устранения этих нарушений или дефектов.

Перечень нарушений и дефектов, при которых лифт должен быть выведен из эксплуатации, вытекает из общих требований безопасности, изложенных в статье 1 Приложения 1 к техническому регламенту Таможенного союза ТР ТС 011/2011. В этой статье указаны нарушения и дефекты, создающие угрозу безопасности как пассажирам лифта, так и обслуживающему персоналу. Также перечень таких нарушений определен ГОСТ Р 53783-2010 и постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 №743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах».

В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:

Устранить нарушения за счет собственных средств или средств, собираемых в рамках статьи за содержание и ремонт лифтов.

2. Инициировать проведение общих собраний собственников помещений о необходимости дополнительного финансирования мероприятий по устранению замечаний и нарушений на лифтах (в том числе замене крупных узлов и механизмов), выявленных специализированными организациями при проведении ежегодных периодических освидетельствований. В случае отказа от финансирования, доведение до сведения собственников информации о необходимости прекращения использования таких лифтов по назначению до устранения нарушений. При необходимости обеспечить выведение лифтов из эксплуатации.

3. Диспетчерский контроль

В соответствии с пунктом 4 приложения 1 технического регламента Таможенного союза, постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 №743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах», ГОСТ Р 53780-2010 «Лифты. Общие требования безопасности к устройству и установке» и ГОСТ Р55963-2014 «Лифты. Диспетчерский контроль. Общие технические требования» в целях надлежащего обслуживания лифтов и соблюдения требований безопасности, на лифтах должна быть организована система диспетчерского контроля и диспетчерская связь с кабиной лифта (вызов диспетчера).

Система диспетчерского контроля должна обеспечивать получение следующей информации от лифта:

- о срабатывании электрических цепей безопасности;
- о несанкционированном открывании дверей шахты;
- об открытии дверей машинного помещения и шкафов или устройств управления лифтом.

Таким образом, от одного лифта должно приходить как минимум четыре сигнала.

В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:

1. Обеспечить проведение инвентаризации лифтового хозяйства в жилищном фонде с целью установления количества и адресных точек имеющихся сигналов, поступающих с лифтов.
2. По итогам проведенной инвентаризации необходимо разработать адресную программу дооснащения лифтов необходимым оборудованием систем диспетчеризации контроля безопасности.
3. Обеспечить проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме с повесткой о необходимости дополнительного финансирования работ по оборудованию лифтов диспетчерским контролем (обязательно наличие двусторонней переговорной связи из кабины лифта). В случае отказа от финансирования, доведение до сведения собственников информации о необходимости прекращения использования таких лифтов по назначению до устранения нарушений в соответствии с требованиями действующего законодательства. При необходимости обеспечить выведение лифтов из эксплуатации.

4. Страхование лифтов

С 01.01.2013 года вступили в силу дополнения в Федеральный закон от 27.07.2010 №225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте».

Применяемые в настоящее время базовые ставки страховых тарифов в зависимости от количества технических устройств на объекте утверждены указанием Банка России от 19.12.2016 N 4234-У.

В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:

Обеспечить страхование лифтов в многоквартирных домах, находящихся в управлении организации.