

О замене лифтов в нашем доме.

Пояснения по вопросам 4-10 ОСС МКД (Собрание №2)

Согласно Программе капремонта г. Москвы, срок капремонта/замены лифтов в нашем доме – 2030г. Это означает, что в 2029г. правление ТСЖ обязано созвать ОСС о замене лифтов. 2029г. – предельный срок, позже которого нельзя согласно п.7 ст. 189 ЖК РФ.

Но раньше – можно, согласно п. 2 ст. 189 ЖК РФ собственники в любое время вправе на ОСС принять решение о капремонте общего имущества по предложению Правления ТСЖ или любого собственника. Предлагаю это право реализовать и принять решение о замене лифтов по вопросам 4-10 на ОСС МКД 2025г. (Собрание №2).

Причины:

1. Инфляция - наши накопления на счёте капремонта дешевеют.

Так, согласно стоимости работ и услуг по капремонту, определённой Распоряжением Департамента капитального ремонта г. Москвы, в 2020г. замена всех лифтов в нашем доме стоила - 21 366 987 руб., в 2022г. - 33 851 250 руб., в 2024г. - 45 269 303 руб. За 4 года цены на лифты выросли на 111%! В то же время взносы на капремонт всего на 36%: 2020г. - 18,86 руб./м2, 2022г. - 20,99 руб./м2, 2024г. - 25,58 руб./м2. Очевидно, что рост цен на лифты в разы опережает рост взносов и обесценивает накопления!

2. Решение Мосгорсуда от 16.04.2024г. об обязанности ТСЖ «Юрловский» привести в норму уровни шума от лифта в кв. 137 (суд по обращению кв.137). В суде «Центральное бюро судебных экспертиз» установило, что повреждений конструкций в доме нет, лифтовое оборудование находится в исправном состоянии, а причиной шума от лифта является недостаточная звукоизоляция конструкций при первичной застройке. Замечу, что по имеющейся информации первоначально в нашем доме планировались лифты ОТИС, не требующие дополнительных звуко-виброизоляционных строительных мероприятий. Однако по факту в 2005г. застройщик установил нам самые простые лифты КМЗ поколения 1970-х.

Эксперты определили, что без замены лифтов устранить шум можно капремонтом в машинном отделении с устройством плавающего пола со звукоизоляционным слоем. В ценах 2023г. стоимость работ по установке такого пола с демонтажом и последующим монтажом старых лифтов составляла 1 940 000 руб., стоимость материалов 76 655 руб. Для выполнения требуется разработать и согласовать проект, собрать 2/3 голосов "за" всех собственников МКД и остановить оба лифта во 2-подъезде на срок более 30 дней.

Однако согласно п. 2.4.2 Правил №170 при капремонте следует производить комплексную замену оборудования, осуществлять технически возможную и экономически целесообразную модернизацию жилых зданий. Считаю, что устройство плавающего пола в машинном отделении 2 подъезда стоимостью более 2 млн. руб. с остановкой лифтов на срок более чем 30 дней и последующим монтажом тех же старых лифтов (которые в 2030г. необходимо будет менять) экономически нецелесообразно и технически не возможно в условиях живущего многоквартирного дома высокой этажности. Поэтому вариант, предложенный «Центральным бюро судебных экспертиз», не может быть предложен Правлением для голосования на ОСС МКД.

В то время как вариант капитальной замены лифтов во всём доме на современные и менее шумные чуть раньше нормативного срока выглядит разумным, законно и экономически обоснованным. **Предлагаю Вам проголосовать по вопросам 4-10 на ОСС МКД 2025г. (Собрание №2) и в случае положительного голосования выполнить замену всех лифтов в доме в 2025-2026гг.**

С уважением, председатель правления ТСЖ «Юрловский» Костомаров А.Г.