



ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ Калининградской области

236022, Калининградская область, г. Калининград, ул. Комсомольская, д. 51

☎ 8-800-707-62-62

✉ info@fkr39.ru

🌐 <http://fkr39.ru>

26.12.2025

№ 23179-01-29

На Вх. №ЮЛ 9408-01-16 от 24.12.2025

О проведении капитального ремонта
лифтового оборудования в жилом доме,
расположенного по адресу:
г. Калининград, ул. Дзержинского, д.165

Генеральному директору
ООО«Жилуправление 29»
Черноиванову В.В.

e-mail: upravdom_29@mail.ru

Уважаемый Владислав Владимирович!

Специализированная некоммерческая организация Калининградской области «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (далее – Фонд) на Ваше обращение Вх. №ЮЛ 9408-01-16 от 24.12.2025 сообщает следующее.

Согласно требованиям безопасности, определенным техническим регламентом Таможенного союза «Безопасность лифтов», утвержденным решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 №824, срок службы лифтового оборудования устанавливается равным 25 годам со дня ввода его в эксплуатацию, если иное не предусмотрено паспортом лифта.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 166 ЖК РФ ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений включены в перечень услуг и (или) работ, выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного из минимального размера взноса. Региональная программа капитального ремонта предусматривает работы по замене лифтов.

Правовой режим использования средств фонда капитального ремонта установлен в статье 174 ЖК РФ и имеет исключительно целевое назначение. Использование средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, на иные работы, не предусмотренные в составе видов работ по капитальному ремонту, действующим законодательством не допускается. Расходование таких средств не по назначению имеет риски быть расцененным со стороны контролирующих органов, как нецелевое использование.

Кроме того, согласно пункту 3.13 ГОСТ Р 51929-2014 к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме относятся работы по замене и (или) восстановлению (ремонту) конструкций, деталей и систем инженерно-технического обеспечения, когда объем таких работ превышает текущий ремонт. В соответствии с пунктом 3.1 ГОСТ Р 56535-2015, пунктом 3.6 ГОСТ Р 56192-2014, в случае, когда объем работ по восстановлению (ремонту) не превышает 30% от объема

ремонтируемой части многоквартирного дома, такие работы относятся к текущему ремонту.

Таким образом, предусмотренный пунктом 7.7.2 ГОСТ Р 55964-2022 состав работ капитального характера, включающий в себя ремонт или замену одного или нескольких узлов (составных частей) лифта, не соответствует установленным жилищным законодательством подходам к определению состава работ по капитальному ремонту лифтового оборудования. Поскольку в рамках реализации региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов планируется проведение именно комплексных работ по замене лифтового оборудования. Финансирование указанных работ капитального характера, за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, невозможно в силу требований Жилищного кодекса в части целевого использования данных средств.

Учитывая год постройки многоквартирного дома по адресу: г. Калининград, ул. Дзержинского, д.165 (2017г), проведение работ по замене лифтового оборудования ранее 2042 года не представляется возможным.

Дополнительно сообщаем, что согласно статье 161 Жилищного кодекса Российской Федерации при управлении многоквартирным домом управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и правил содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения».

Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утверждены правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, согласно которым организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать устранение выявленных повреждений в многоквартирном доме, не допуская их дальнейшего развития.

На основании вышеизложенного, проведение капитального ремонта лифтового оборудования в многоквартирном доме расположенном по адресу: г. Калининград, ул. Дзержинского, д. 165 не входит в полномочия регионального оператора и не может быть профинансировано за счёт средств фонда капитального ремонта.

Главный инженер


О. И. Панфилов

Тимошевич Э.Н.
8 (4012) 674-560 (доб.#222#)

