

# **ЕСЛИ В ДОМЕ НЕ РАБОТАЕТ ЛИФТ**

**Получить перерасчет за простой  
Взыскать компенсацию, если застряли  
Провести досрочный капремонт**



**ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ**

# ***ЕСЛИ В ДОМЕ НЕ РАБОТАЕТ ЛИФТ***

**Получить перерасчет за простой  
Взыскать компенсацию, если застряли  
Провести досрочный капремонт**

## СОДЕРЖАНИЕ

КТО ОТВЕЧАЕТ ЗА ЛИФТ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.....	4
НОВЫЕ ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ЛИФТОВ с 2026 года .....	5
НЕИСПРАВНЫЙ ЛИФТ ОТКЛЮЧИЛИ И НЕ РЕМОНТИРУЮТ: ЧТО ДЕЛАТЬ? .....	8
КАК ПОЛУЧИТЬ ПЕРЕРАСЧЕТ ЗА ПРОСТОЙ ЛИФТА .....	9
ТРЕБУЕТСЯ ДОСРОЧНЫЙ КАПРЕМОНТ: КТО ОПЛАТИТ .....	11
ЕСЛИ ЗАСТРЯЛИ В ЛИФТЕ: срок эвакуации и возмещение морального вреда.....	15
ОТВЕТЫ НА ВАЖНЫЕ ВОПРОСЫ .....	18
ПРИЛОЖЕНИЯ	
<i>Образец Акта осмотра неработающего лифта .....</i>	<i>21</i>
<i>Образец заявления в управляющую компанию на перерасчет за простой лифта .....</i>	<i>23</i>
<i>Образец жалобы в Госжилинспекцию на бездействие управляющей организации и продолжительный простой лифта.....</i>	<i>24</i>
<i>Регламент работ, выполняемых в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирных домах .....</i>	<i>27</i>



**120 тысяч лифтов в многоквартирных домах страны выработали свой ресурс. Половину из них должны были заменить еще в 2025 году, но где-то постучали, что-то смазали и решили, что послужат эти подъемники до 2030 года.**

Однако, по данным ассоциации «Российское лифтовое объединение», дослужат не все. А к 2030 году еще 60 тысяч лифтов станут опасными для эксплуатации.

А как быть жителям? Ходить пешком на 16-й этаж или с риском для жизни подниматься в аварийной кабине?

В Центры защиты прав граждан часто обращаются жильцы многоквартирных домов с жалобами, что лифт отключают на длительный срок. На все вопросы о ремонте в УК один ответ: нет денег за запчасти, а капремонт еще нескоро. При этом перерасчет за нерабочий лифт никто не делает. И наказания за неоказанную услугу тоже нет никакого.

*В новой инструкции Центров защиты прав граждан расскажем:*

- *кто отвечает за исправную работу лифтов в многоквартирном доме;*
- *куда жаловаться на неработающий лифт и в какой срок его обязаны починить;*
- *как взыскать компенсацию вреда здоровью, если стал заложником застрявшей между этажами кабины;*
- *что делать, если лифту требуется капитальный ремонт, а Фонд капремонта не выделяет на эти цели деньги.*

## **КТО ОТВЕЧАЕТ ЗА ЛИФТ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Плата за содержание и ремонт лифта в многоквартирных домах, оборудованных подъемниками, включена в ежемесячный платеж за содержание жилья. Эти деньги получает управляющая организация, которая обслуживает дом, – УК, ТСЖ (ТСН), ЖСК.

Средства на техническое обслуживание и ремонт лифтов собирают со всех собственников в доме. Тот факт, что собственник проживает на первом этаже и лифтом не пользуется, не освобождает его от платы, так как лифтовое оборудование и лифтовые шахты относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

Если в одном из подъездов сломался и долгое время не ремонтируется лифт, перерасчет за его простой получают все собственники помещений. В том числе те, кто проживает в другом подъезде, на первом-втором этажах и т. п.

### **ВАЖНО ЗНАТЬ!**

*Собирать дополнительно деньги на содержание лифтов запрещено. Плата за их обслуживание и ремонт входит в платеж за содержание жилья.*

Итак, обслуживание и текущий ремонт – прямая обязанность вашей управляющей организации.

Согласно Договору управления, управляющая организация должна следить, чтобы лифт работал исправно и был безопасным.

Для этого УК привлекает специализированную организацию. Какую, обычно указано на табличке в лифтовой кабине. Там же должны быть размещены телефоны организации на случай экстренного вызова.

В случае поломки лифта с жалобой в УК может обратиться любой собственник. Лично, либо направив письменную жалобу в адрес УК, либо оставив заявку по телефону аварийно-диспетчерской службы. Управляющая организация обязана восстановить работу лифта в течение 24 часов.

*Перечень обязательных регламентных работ – в Приложении №4 в конце брошюры*

## НОВЫЕ ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ЛИФТОВ С 2026 ГОДА

С 1 сентября 2026 года в России действуют новые правила обслуживания лифтов в многоквартирных домах.

Они включают **ежемесячное техническое обслуживание, квартальное, аварийно-диспетчерское обслуживание (АДС) и плановый ремонт.**

Эти изменения закреплены в Федеральном законе от 29 декабря 2025 года №564-ФЗ, который вносит изменения в Жилищный кодекс РФ.



**Создан федеральный реестр лифтовых организаций**

Техническое обслуживание, ремонт и АДС для лифтов – **исключительная прерогатива специализированных организаций** или индивидуальных предпринимателей, которые внесены в единый государственный реестр. Ведет такой реестр Ростехнадзор.

Чтобы попасть в реестр, организация должна соответствовать строгим критериям: иметь современную материальную базу, квалифицированных специалистов, диспетчерскую службу и необходимое диагностическое оборудование.



### **Регулярное техобслуживание и ремонт лифтов – два разных договора**

Техническое обслуживание и ремонт лифтов – это два разных договора, которые заключают специализированная организация и УК (ТСЖ, ЖСК).

Начиная с сентября 2026 года у управляющей организации есть 90 дней, чтобы выбрать организацию из реестра и заключить такие договоры. Если у УО/ТСЖ/ЖСК не сделает этого, Госжилинспекция может выдать предписание об остановке аварийного лифта.

Если у УО/ТСЖ/ЖСК ранее были заключены и действуют договоры со специализированными организациями, которые попали в единый реестр, ранее подписанные документы необходимо отредактировать. Редакция должна быть проведена в течение 90 дней. То есть до 1 декабря 2026 года.

Отметим: действующие документы (Договоры управления, Устав), на основании которых управляющая организация обслуживает многоквартирный дом, тоже должны быть приведены в соответствие с новыми требованиями в течение 90 дней. Точка отсчета – 1 сентября 2026 года.



### **Периодичность технического обслуживания и ремонта (примерный перечень)**

#### **Что проверяют раз в месяц:**

- *состояние кабины лифта, целостность обшивки;*
- *работу дверей;*
- *точность остановки кабины на этаже;*
- *состояние и работоспособность кнопок вызова лифта на этажах и внутри кабины;*
- *вибрацию при движении лифта.*

### Что проверяют раз в три месяца:

- работу тормозного устройства, ограничителя скорости;
- натяжное устройство.

### Что проверяют раз в полгода:

- работу устройства управления лифтом;
- состояние электрооборудования, в том числе двигателя;
- состояние канатов.

### ВАЖНО ЗНАТЬ!

*Аварийно-техническое обслуживание лифта должно осуществляться круглосуточно. Если выявлены технические неисправности, то их должны устранить в течение суток (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170).*

### Один раз в год

Не реже одного раза в год проводят полное техническое освидетельствование лифта. Процедуру выполняет испытательная лаборатория (центр) совместно со специализированной организацией, осуществляющей техническое обслуживание лифтов (п. 4 ст. 6 Технического регламента Таможенного союза ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов»).

Если в ходе осмотра лифта выявлены дефекты, неисправности, несоответствия, создающие риск для людей, пользоваться таким подъемником **ЗАПРЕЩЕНО!**

### Некоторые неисправности, при которых лифтом пользоваться запрещено:

- двери не открываются, столкнувшись с препятствием;
- двери можно открыть руками;
- не работает устройство, контролирующее перегрузку кабины;
- не работает связь с диспетчером;
- кабина останавливается выше или ниже этажа;
- неисправен механизм привода ловителей;
- не работает ограничитель скорости;
- трещины, повреждения несущих элементов кабины и других частей подъемника.

На этом закончим с теорией и перейдем к жилищной практике. Ведь жителя дома прежде всего интересуют два вопроса – бесперебойная работа лифта и его безопасность.

## **НЕИСПРАВНЫЙ ЛИФТ ОТКЛЮЧИЛИ И НЕ РЕМОНТИРУЮТ: ЧТО ДЕЛАТЬ?**

### **Пошаговая инструкция для жителей дома**

- 1.** Сообщите о поломке по телефону аварийно-диспетчерской службы УК. Запишите у себя номер зарегистрированной заявки. Починить лифт обязаны в течение 24 часов с момента поломки или принятой заявки (*Приложение №2 Постановления Госстроя от 27.09.2003 №170*).
- 2.** Если в течение суток ремонт не выполнен, заактируйте нарушение. Достаточно присутствия трех собственников, чтобы составить Акт. В Акте укажите дату поломки и время простоя (если с момента поломки прошло больше суток).
- 3.** Подайте в УК жалобу на неработающий лифт. Приложите к жалобе составленный Акт. А еще отметьте в жалобе, что потребуете перерасчет за неоказанную услугу, если УК оперативно не отремонтирует подъемник.
- 4.** Если УК не реагирует на претензии, обратитесь с жалобой в Госжилинспекцию. Параллельно можно пожаловаться в Ростехнадзор. Быстрее всего это сделать онлайн, через портал «Госуслуги». Срок проверки жалобы не должен превышать 10 рабочих дней.

*Образец жалобы в Госжилинспекцию на бездействие УО –  
в Приложении №3 в конце брошюры*

## **КАК ПОЛУЧИТЬ ПЕРЕРАСЧЕТ ЗА ПРОСТОЙ ЛИФТА**

Любой перерыв в работе лифта является основанием для перерасчета платы за обслуживание. Это указано в п. 6 Правил №491. Обратиться за перерасчетом надо в управляющую организацию (УК, ТСЖ/ТСН, ЖСК).

Напомним: даже если лифт отключен только в одном подъезде, право на перерасчет получают все собственники помещений в доме. Каждый лифт – часть общедомового имущества.

### **ВАЖНО ЗНАТЬ!**

*Перерасчет делают по заявлению собственника.  
Беззаявительный порядок возврата денег законами  
не предусмотрен.*

За перерасчетом можно обратиться в течение шести месяцев после того, как были заактивированы нарушения в работе лифтового оборудования (п. п. 7, 8 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491).

*Доказательством бездействия управляющей организации будут ранее поданная жалоба в УК и Акт, о которых мы написали выше в пошаговой инструкции.*

Управляющая организация обязана зарегистрировать заявление и в течение двух рабочих дней ответить, будет ли сделан перерасчет или нет.

В случае отказа УО должна указать причину этого отказа (п. 9 Правил №491).

В случае согласия на перерасчет деньги на карты собственникам никто, разумеется, не перечислит.

Собственникам будет сделан вычет из расходов за содержание жилья на сумму, рассчитанную по специальной формуле (пп. 10–13 Правил №491).

*Образец заявления в управляющую организацию на перерасчет – в Приложении №2 в конце брошюры*

Формула перерасчета за простой лифта выглядит так:

$$P = P(y) / n(m) \times n(d),$$

где:

*P* – размер уменьшения платы за содержание жилого помещения (рублей);

*P(y)* – стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения (рублей);

*n(m)* – количество календарных дней в месяце;

*n(d)* – количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Однако не стоит ждать, что перерасчет будет большим, если лифт не работал неделю. К примеру, за пять дней простоя собственникам вернут от силы 16,6 рубля – это примерная сумма с учетом средней платы за пользование подъемником.

#### Пример перерасчета:

*P(y)* – 100 рублей (плата за лифт в месяц)

*n(m)* – 30 дней (количество дней в месяце)

*n(d)* – 5 дней (не работал лифт)

$P = 100 / 30 * 5 = 16,6$  рубля

#### **Законные основания для отказа в перерасчете**

Если простой лифта был связан с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (п. 14 Правил №491).

К примеру, остановка лифта вызвана чрезвычайной ситуацией (пожар или землетрясение). Или в лифте стало плохо человеку, ему оказывали медицинскую помощь. Подобные случаи не могут быть показателем некачественного оказания услуг. А значит, не ведут к изменению размера платы за ремонт и содержание жилья.

## ТРЕБУЕТСЯ ДОСРОЧНЫЙ КАПРЕМОНТ: КТО ОПЛАТИТ

Эксплуатационный срок службы лифта – 25 лет. Но есть ситуации, когда лифты прослужили гораздо дольше, дому требуется полная замена изношенных подъемников. Очевидно, что потребуются внушительные финансовые расходы.



В таких случаях управляющая организация обязана обеспечить замену лифтов. Если собственники отчисляют взносы на капремонт на счет Регоператора, то именно ФКР отвечает за такой ремонт.

Если средства на капитальный ремонт дома формируются на спецсчете дома, УК может оплатить капремонт лифта этими средствами.

Но для того, чтобы получить деньги на замену изношенных подъемников, потребуется обследовать лифты, провести общее собрание собственников, где принять решение о необходимости капремонта лифтового оборудования, и добиться от регионального Фонда капремонта выделения необходимых средств.

### ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

**ПСКОВ. Выбили из Фонда капремонта 16 млн рублей и заменили все изношенные лифты**

В девятиэтажке на Рижском проспекте, 41 в Пскове 6 лифтов. Они прослужили без замены более 35 лет (!). Поэтому частые ремонты подъемников стали проблемой для жильцов. Особенно тяжело было тем, кто живет на верхних этажах.

Председатель Совета дома Алевтина Малинина задалась целью добиться замены выработавших срок службы подъемников.

С чего начать активной собственнице, подсказали в псковском Центре защиты прав граждан.

Специалисты выяснили, что, по Региональной программе, капитальный ремонт этой многоэтажки запланирован на 2034 год. Но собственникам было очевидно: изношенные лифты не выдержат еще 11 лет эксплуатации.

– Обычно нормативный срок службы лифтов устанавливает производитель. Если в паспорте лифта таких сведений нет, то нужно ориентироваться на срок, установленный в п. 5 Технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов», то есть не больше 25 лет со дня ввода в эксплуатацию.

После этого его должны обследовать специалисты и сделать вывод: возможно ли отремонтировать лифт и продлить срок его службы или подъемник подлежит замене. Лифты в доме на Рижском проспекте, 41 прослужили намного дольше, а такого обследования не проводили. А значит, нет гарантии безопасности использования этого оборудования, – пояснили собственникам в псковском Центре защиты прав граждан.

Правозащитники помогли жилищным активистам обратиться в управляющую компанию с просьбой провести обследование лифтов. Его проводят, когда сроки эксплуатации подъемников истекли и нужно сделать вывод: оборудование нужно менять или все же можно отремонтировать. Испытательная лаборатория подтвердила: лифты свое отслужили и подлежат замене.

Для соблюдения всех формальностей специалисты Центра защиты прав граждан помогли собственникам провести общее собрание и принять решение о переносе срока проведения капремонта на ближайшее время. Протокол собрания передали в региональный Фонд капремонта.

Фонд включил дом в краткосрочную программу капремонта. В итоге на замену лифтов выделили 16,2 млн рублей. После чего все лифты заменили.



Другая ситуация. Срок эксплуатации лифтов еще не окончен. Капремонт назначен на 2045 год, а в одном из подъездов дома сломался лифт. Причем поломку можно устранить только за счет капремонта. Общее собрание собственников не набрало кворума, решения не состоялись. Что делать?

Если жильцы не приняли на собрании решения, а лифт простаивает, УК проводит капремонт лифтового оборудования (или замену кабины) за свой счет. После чего взыскивает понесенные расходы с Фонда капитального ремонта.

### ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

#### **Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14 ноября 2018 года по делу №А60-63605/2017**

Одна из управляющих организаций в Екатеринбурге была вынуждена отключить лифт в 16-этажном доме: вышел из строя канат ограничителя скорости. Неисправное оборудование грозило причинением вреда здоровью людей.

Поскольку замена каната относится к работам капитального характера, УО обратилась в региональный Фонд капремонта за выделением финансирования на досрочный капремонт оборудования.

Регоператор отказался оплачивать работы, поскольку, согласно областной программе, капремонт дома запланирован только в 2036–2038 годах, а Фонд не имеет права вносить изменения в программу и раньше установленного срока ремонтировать лифт. Для подобной процедуры необходимо решение общего собрания собственников жилья. УК попыталась провести собрание, чтобы предложить собственникам выбрать источник финансирования ремонта, но не хватило голосов для принятия решения. Между тем жители «терроризировали» УК жалобами на простой лифта.

Управляющая организация заменила неисправный элемент лифтового оборудования. Поскольку она не имела права использовать средства, поступающие от жителей за содержание жилья, компания оплатила ремонт из собственных средств, а затем подала иск в суд с требованием взыскать эти деньги с регионального Фонда капремонта и областного Министерства энергетики и ЖКХ. Суд УК выиграла, ФКР перевел деньги за оплату работ капитального характера на счет УК.

#### **ВАЖНО ЗНАТЬ!**

*Если капитальные работы по общему имуществу МКД отнесены Региональной программой капремонта на отдаленный период, отремонтировать сломанный лифт за счет средств капремонта можно.*

Для этого потребуется решение общего собрания собственников жилья, на котором жильцы утвердят источник финансирования.

В случае отказа Фонда капремонта компенсировать затраты управляющая организация будет вправе обратиться в суд.

Если лифт сломается после капремонта в пределах гарантийного срока, установленного подрядчиком, поломку за свой счет устраняет подрядчик.

### **Право на перерасчет за период капитального ремонта лифта**

**Капитальный ремонт не указан в законодательстве как обстоятельство, исключающее перерасчет за непредоставление услуг. Значит, можно смело потребовать у управляющей организации компенсацию за период простоя лифта.**

Обычно управляющая организация отвечает: мол, проведение работ по капитальному ремонту лифта было связано с исполнением компанией обязанности по содержанию общего имущества дома.

Дескать, такой перерыв в работе оборудования не является оказанием услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность. А значит, перерасчет не положен.

Если вы получите такой ответ, смело подавайте возражения!



В соответствии с Правилами №491, плата за неоказанные услуги должна быть уменьшена. Следовательно, управляющая организация обязана снизить плату за содержание жилья на период, когда оборудование было остановлено для ремонта.

## **ЕСЛИ ВЫ ЗАСТРЯЛИ В ЛИФТЕ: срок эвакуации и возмещение морального вреда**

Поломка лифта с людьми, застрявшими в нем, относится к экстренной ситуации. Отреагировать и обеспечить эвакуацию людей ремонтная бригада должна в течение 30 минут с момента регистрации вызова диспетчером (п. 7.5.2 ГОСТ Р 55964-2022). На устранение самой неисправности законом отводится 24 часа.

### **Как вести себя в экстренной ситуации**

**Если вы застряли в лифте, не пытайтесь самостоятельно открыть двери, не нажимайте на случайные кнопки и не пытайтесь силой выбраться или заставить лифт двигаться.**

#### **► Первым делом свяжитесь с диспетчером.**

Каждая кабина оснащена специальной кнопкой вызова диспетчера. Кнопка расположена на общей панели с другими кнопками, но обозначена «тематической» пиктограммой (*это может быть колокольчик, телефонная трубка или иное схожее изображение*).

#### **► Если связь установлена, назовите адрес и опишите ситуацию диспетчеру – он вызовет ремонтную бригаду, чтобы вызвать вас.**

Если связаться с диспетчером не получается (кнопка сломана, диспетчер не отвечает), попытайтесь позвонить в компанию, которая обслуживает лифт в вашем доме. Ее телефон должен быть размещен в кабине лифта. Обычно это листовка-наклейка с указанием организации и телефонами для аварийной связи.

#### **► Второй вариант – позвонить в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации.**

Телефон лифтеров и АДС УК лучше хранить в своем телефоне.

Но если диспетчер не отвечает, а вы не знаете, куда вам обратиться, набирайте службу 112. Операторы примут вызов и сами направят к вам лифтовиков.

Заранее узнайте и запишите у себя в телефоне номер компании, обслуживающей лифты в вашем доме, номер управляющей компании и экстренных служб, которые придут на помощь.

Еще раз напомним: содержать лифты, то есть обеспечивать их работоспособность и в случае поломки ремонтировать, должна управляющая организация, которая отвечает за общее имущество МКД.

В минимальный перечень услуг и работ по содержанию лифтов входит:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования.

Об этом говорится в п. 22 Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 №290.

Кроме того, коммунальщики должны работать с аккредитованной организацией для технического освидетельствования лифтов не реже одного раза в год (п. 1.2 Приложения №3 к ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов»).

### **Долго ждали помощи: с кого и как взыскать компенсацию за моральный вред**

**Если застряли в лифте, вы можете требовать от управляющей организации денежную компенсацию за причиненный моральный вред. Это право закреплено законом (ч. 1 ст. 1064 Гражданского кодекса РФ).**

Для этого понадобятся доказательства, что стрессовая ситуация ухудшила ваше самочувствие. Обратитесь к врачу и получите медицинские справки, подтверждающие этот факт.

С этими документами и письменным требованием о компенсации обратитесь в вашу УК (ТСЖ, ЖСК).

Если там откажутся добровольно возместить нанесенный ущерб здоровью, вы можете обратиться в суд.

В суде помимо компенсации вреда здоровью можно взыскать штраф за отказ коммунальщиков в добровольном порядке удовлетворить ваши требования.

### ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

#### **ЛИПЕЦК. 135 000 рублей – за пережитый страх в сломанном лифте**

Жительница Липецка Елена Т. провела 40 минут в застрявшем лифте дома на проспекте Победы, 71. Не сразу удалось связаться с диспетчером – аварийная кнопка была сломана, а потом пропал свет.

Женщина долго звала на помощь, соседи услышали и вызвали лифтовиков.

С того времени прошло почти два года, но до сих пор женщину мучают панические атаки и бессонница. Врачи диагностировали «синдром тревожности».

А причиной страданий стало халатное отношение к регулярному техническому обслуживанию лифта со стороны ТСЖ «Содружество».

В липецком Центре защиты прав граждан, куда обратилась Елена, помогли взыскать нанесенный моральный вред.

Специалисты Центра помогли собственнице подать досудебную претензию в ТСЖ. Поскольку председатель ТСЖ не отреагировал на досудебку, правозащитники составили для Елены иск в суд.

Перед судебным заседанием пострадавшая прошла медицинскую комиссию, которая подтвердила, что нарушение ее ментального здоровья – последствие долгого нахождения в закрытом темном лифте.

Октябрьский районный суд Липецка взыскал с ТСЖ в пользу женщины компенсацию морального вреда в размере 90 000 рублей. А областной суд, куда Елена обратилась с апелляционной жалобой (посчитала, что размер компенсации занижен), обязал ТСЖ выплатить ей еще 45 000 рублей штрафа – за отказ добровольно возместить нанесенный ущерб здоровью.

## ОТВЕТЫ НА ВАЖНЫЕ ВОПРОСЫ



### *Кто контролирует исправность и безопасное состояние лифтов*

Надзор в области безопасного использования и содержания лифтов и подъемных платформ в МКД осуществляется Ростехнадзором (п. 1 ч. 1 ст. 135.1 Федерального закона от 11.06.2021 №170-ФЗ, Положение о федеральном государственном контроле (надзоре) в области безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, утв. Постановлением Правительства РФ от 16.02.2023 №241).

Предметом данного надзора являются:

- соблюдение требований об обязательном страховании, предусмотренных п. 4 ч. 1 ст. 5 Федерального закона «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте»;
- соблюдение порядка организации безопасного использования и содержания лифтов и подъемных платформ, установленного в соответствии с ч. 10 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ;
- соблюдение требований нормативных правовых актов, перечисленных в Положении о федеральном надзоре в области безопасного использования лифтов.

**С сентября 2026 года управляющая домом организация не реже одного раза в год должна приглашать аккредитованную организацию для технического освидетельствования лифтов (п. 1.2 Приложения №3 к ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов»).**

Проверить, находится ли компания в реестре, можно на сайте Ростехнадзора в интерактивной форме «**Реестр объектов**».



### **Если лифт испортили вандалы, кто заплатит за ремонт**

Согласно действующим с 2023 года поправкам в Гражданский кодекс (ст. 1064 ГК РФ), нарушитель обязан самостоятельно оплатить ремонт общедомового имущества, поврежденного в результате его действий или бездействия.

**Речь об умышленном ущербе, в том числе актах вандализма. Лифт разрисовали, сожгли кнопки, помяли дверь, разбили зеркало и т. п.**

Чтобы возложить ответственность на конкретное лицо, требуется оперативно зафиксировать причиненный ущерб имуществу: вызвать наряд полиции или участкового для составления акта о причиненном ущербе. Понадобятся доказательства вины конкретного лица (или лиц), не связанного с управляющей компанией.

Это могут быть показания свидетелей, данные с камер наблюдения, если таковые установлены, фотоматериалы (если кто-то становится свидетелем причинения ущерба) и т. д.

Если дело дойдет до суда, они подтвердят вину злоумышленника.

С ним можно договориться и досудебно, если он найден, признал вину и готов компенсировать нанесенный ущерб.

Нередко виновниками таких правонарушений становятся подростки. Тут следует помнить, что административная ответственность возможна с 16 лет, а уголовная – уже с 14. Если у подростка нет своего дохода, возмещать ущерб будут его родители.

#### **ВАЖНО ЗНАТЬ!**

**Если вредителя не удалось найти, восстановительные работы оплачивают жители дома из расходов на содержание и ремонт жилья.**



## **Почему за лифт платят жильцы первых этажей, которые им не пользуются**

Те, кто живет на первом и втором этажах, лифтом не пользуются. Однако Верховный суд давно поставил в этом споре точку (Постановление Пленума Верховного суда РФ от 27.06.2017 №22).

Суд разъяснил, что собственник квартиры обязан платить за содержание всего общедомового имущества. И не имеет значения, пользуется он им фактически или нет.

Но эту плату можно снизить. Собственники решением общего собрания могут утвердить разные ставки по оплате общедомового имущества. К примеру, для тех, кто живет на первом и втором этажах, из платы на содержание общедомового имущества могут исключить плату за лифт. (Постановление Конституционного суда РФ от 29.01.2018 №5-П).



## **Реклама и объявления в лифте: в каких случаях размещение будет законным**

Размещение рекламных объявлений в лифте или на стенах около него разрешается только с согласия общего собрания собственников. Общее собрание может установить плату за аренду мест, где будет размещаться реклама.

Арендатор должен заключить с УК договор и вносить платежи в пользу дома. За рекламные объявления, размещенные в лифтах и около них, размещенные без разрешения собственников, с УК можно взыскать ущерб. К примеру, если расклейка испортила стены и кабину лифта.

**Что учесть в повестке общего собрания,  
чтобы получать доходы от аренды  
Как правильно составить  
договор с арендатором**

**Подробнее –  
на [справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф)  
в разделе ЖКХ**



ПРИЛОЖЕНИЕ №1

**Образец Акта осмотра неработающего лифта**

**АКТ ПРОВЕРКИ**

**по сообщению о нарушении качества  
(или превышения установленной продолжительности перерыва)  
при оказании услуги или выполнении работы  
по содержанию и текущему ремонту МКД**

Дата проведения проверки и составления Акта « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ г.

Время проведения проверки и составления Акта \_\_\_\_\_ ч. \_\_\_\_\_ мин.

Место проверки (дом, подъезд)

\_\_\_\_\_

Председатель Совета многоквартирного дома (при наличии):

\_\_\_\_\_

Представитель управляющей организации (если сотрудник УК  
принимает участие в актировании)

\_\_\_\_\_

Иные лица (при участии представителя организации, обслуживаю-  
щей лифты в МКД, других собственников из подъезда, где не работает  
лифт):

ФИО, № кв. \_\_\_\_\_

составили настоящий Акт о нижеследующем:

По указанному выше адресу была проведена проверка в отноше-  
нии продолжительного простоя лифта (пассажирского, грузопасса-  
жирского, грузового – уточнить) в подъезде \_\_\_\_\_ :

Проверка проведена в отсутствие представителя управляющей организации (если УО была официально уведомлена, но представитель не прибыл в назначенные дату и время на актирование)

Факт нарушения качества при оказании услуг (выполнении работ) по содержанию и ремонту общего имущества (продолжительный простой лифта) подтвердился.

С момента подачи в аварийно-диспетчерскую службу (дата, время) по настоящее время, когда составлен Акт, лифт не отремонтирован и не введен в эксплуатацию.

Дата и время начала нарушения качества услуги \_\_\_\_\_

Настоящий Акт составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах (по числу заинтересованных лиц).

Приложения (при наличии): \_\_\_\_\_ на \_\_\_ л.  
фотографии и т. д.

Подписи участников проверки:

ФИО	Подпись	Дата
1.		
2.		
3.		

1 экземпляр Акта направлен (передан) исполнителю:

\_\_\_\_\_

отметка (информация) о направлении (вручении), в том числе дате

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

**Образец заявления в управляющую компанию  
на перерасчет за простой лифта**

В ООО «\_\_\_\_\_»  
от собственника жилого помещения  
\_\_\_\_\_ (ФИО)

г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_,

д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_

Паспортные данные: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Электронная почта: \_\_\_\_\_

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

Я, \_\_\_\_\_ (ФИО), являюсь собственником жилого помещения в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_.

В течение \_\_\_\_\_ календарных дней, начиная с \_\_\_\_\_ г., в нашем доме (подъезде) не работает лифт (указать, какой из лифтов, если лифтов в подъезде несколько).

Согласно пункту \_\_\_\_\_ Договора управления (оказания услуг), заключенного с УК \_\_\_\_\_, а также ст. 156 ЖК РФ, услуги по содержанию общего имущества (включая лифт) должны оказываться надлежащим образом.

Считаю, что плата за услугу «содержание лифта» за указанный период начислена неправомерно, так как услуга фактически не оказывалась.

**ПРОШУ:**

- Провести проверку работоспособности лифта и обеспечить его ремонт.
- Произвести перерасчет платы за содержание лифта / жилого помещения за период с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ в связи с его простоем.
- О результатах рассмотрения заявления и принятых мерах сообщить мне в письменной форме в установленный законом срок.

Дата \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

**Образец жалобы в Госжилинспекцию  
на бездействие управляющей организации и  
продолжительный простой лифта**

В \_\_\_\_\_  
(указать региональный орган Госжилнадзора)

от собственника жилого помещения  
\_\_\_\_\_ (ФИО)

индекс \_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_,  
ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_, кв. \_\_\_\_\_

Паспортные данные: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Электронная почта: \_\_\_\_\_

**ЖАЛОБА**

**на нарушения требований к содержанию общего имущества  
в многоквартирном доме**

По адресу: \_\_\_\_\_ в подъезде \_\_\_\_\_ в течение  
\_\_\_\_\_ не работает лифт.

Таким образом управляющая компания \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ нарушает Правила и нормы технической эксплуатации  
жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003  
№170), Правила содержания общего имущества в многоквартирном  
доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491),  
Жилищный кодекс РФ в ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ.

В соответствии с Приложением №2 Правил и норм технической  
эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ  
от 27.09.2003 №170), предельный срок устранения неисправности  
в виде нефункционирующего лифта составляет не более суток.

Определенные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда являются обязательными для исполнения управляющими организациями.

В соответствии с ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, управляющая компания по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В соответствии с ч. 1 ст. 165 ЖК РФ, плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями законодательства.

В соответствии с п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491), общее имущество должно содержаться, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей), в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

В соответствии с вышеизложенным, управляющая компания обязана содержать общее имущество в многоквартирном доме в надлежащем состоянии и обладает всеми необходимыми для этого ресурсами.

В соответствии с Постановлением Президиума Высшего Арбитражного суда РФ №6464/10 от 29.09.2010, все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу о необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

В соответствии с п. 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

На основании вышеизложенного и руководствуясь Федеральным законом от 02.05.2006 №59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», а также Положением о государственном жилищном надзоре,

**ПРОШУ:**

- провести по изложенным мною фактам выездную проверку;
- выдать управляющей организации \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ предписание об устранении подтвердившихся нарушений и установить сроки его исполнения;
- возбудить административное делопроизводство и привлечь к ответственности по статье 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений» виновных лиц.

Дата \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

## ПРИЛОЖЕНИЕ №4

### Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирных домах (п. 22 Минимального перечня работ и услуг №290-ПП)

Вид работ	Периодичность*(1)	Обоснование
<p>Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта (абз. 2 п. 22 Минимального перечня)</p>	<p>Диспетчерский контроль и связь с кабиной лифта должны функционировать круглосуточно</p>	<p>п. 18 во взаимосвязи с абз. 2 п. 3 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов №1744, см. также п. 2.7.3 и абз. 2, 10 п. 2.7.2 Правил №170</p>
<p>Обеспечение проведения <b>осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта (лифтов)</b> (абз. 3 п. 22 Минимального перечня)</p>	<p>Периодичность проведения осмотра определяется руководством (инструкцией) по эксплуатации лифта, если руководством (инструкцией) по эксплуатации лифта периодичность осмотров не определена, осмотры проводятся <b>в начале каждой рабочей смены</b></p> <p>Состав и периодичность <b>работ по обслуживанию лифта</b> устанавливаются в руководстве (инструкции) по эксплуатации лифта</p> <p><b>Внимание!</b> В информации Ростехнадзора от 07.10.2024 указано на <b>ежемесячное</b> техобслуживание лифтов.</p> <p>Предельный срок выполнения ремонта лифта – не более <b>1 суток</b></p>	<p>Абз. 11 п. 3, пп. «В» п. 4 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов №1744, п. 14 ст. 5 Технического регламента Таможенного союза ТР ТС 010/2011 «О безопасности машин и оборудования» (утв. решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 №823)</p> <p>Абз. 3 пп. «е» п. 17 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов №1744</p> <p>Приложение №2 к Правилам №170, пп. «з» п. 17 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов №1744</p> <p>Информация об осмотрах, обслуживании и о ремонте вносится в журнал периодического осмотра лифта и журнал технического обслуживания и ремонта лифта (п. 23 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов №1744)</p>

Вид работ	Периодичность*(1)	Обоснование
<p>Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов) (абз. 4 п. 22 Минимального перечня)</p>	<p><b>Круглосуточно</b> Эвакуация лиц, находящихся в лифте, в случае его аварийной остановки должна осуществляться в течение <b>30 минут</b> с момента регистрации соответствующей информации</p>	<p>п. 18 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов №1744, пп. «ж» п. 19 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов №1744</p>
<p>Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования (абз. 5 п. 22 Минимального перечня)</p>	<p>Техническое освидетельствование проводится не реже <b>1 раза в 12 месяцев</b></p>	<p>п. 4 ст. 6 Технического регламента Таможенного союза ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов» (утв. решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 №824), п. 26 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов №1744  Результат техосвидетельствования оформляется актом и вносится в паспорт (абз. 6 п. 25 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов №1744)</p>
<p>Уведомление в Ростехнадзор о смене владельца лифта</p>	<p>В течение <b>10 рабочих дней</b> со дня перехода к новой УК права владения и пользования лифтом</p>	<p>п. 15 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов №1744</p>

# ЦЕНТР

**ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН**



**Радиостанция Центров на сайте  
справедливоерадио.рф**



**YouTube-канал  
«Центр справедливости»**



**Газета «Домовой совет»  
домовой-совет.рф**



**Сообщества в социальных сетях  
VK, OK, Телеграм, ЯндексДзен**



**Сайт Фонда  
«Центр защиты прав граждан»  
справедливо-центр.рф**



**Телефон горячей линии  
8 800 755 55 77**

Пособие: ЕСЛИ В ДОМЕ НЕ РАБОТАЕТ ЛИФТ

Изготовитель: ООО «Бюро Имидж», 143306, г. о. Наро-Фоминский район,  
г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28, офис 3.

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.

Тираж: 10 000 экз. Заказ 86. 2026 год.

Распространяется бесплатно

ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН

**ЗАЩИЩАЕМ СПРАВЕДЛИВОСТЬ – ПОМОГАЕМ КАЖДОМУ!**