ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УСТРАНЕНИЮ ВЫЯВЛЕННЫХ ПРОБЛЕМ В СФЕРЕ ЛИФТОВОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ Г. ТАШКЕНТА С УЧЕТОМ ОПЫТА РОССИИ И КАЗАХСТАНА

Азиз Мухаммадкулов

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан

azizmukhammadkulov1992@gmail.com

Аннотация: В статье на основе данных обследования 12 районов г. Ташкента (на 30 января 2026 г. в платформу «Хавфсиз лифт» внесено 17,55% лифтов; в 967 из 11 463 обследованных домов выявлено 1 821 точка аренды общего имущества; кадастровым паспортом обеспечено 61,2% домов) сопоставляются подходы Российской Федерации и Республики Казахстан к решению аналогичных проблем: замене отработавших срок лифтов, учету и легализации использования общего имущества, цифровому учету жилого фонда. На этой основе формулируются предложения для Узбекистана, увязанные с Постановлением Президента от 5 февраля 2026 г. № ПП-48, и предлагается матрица приоритетов по районам.

Ключевые слова: многоквартирные дома, лифты, общее имущество, аренда общего имущества, кадастр, ГИС ЖКХ, ОСИ, Россия, Казахстан, Ташкент.

Введение

Безопасность лифтового хозяйства и прозрачность использования общего имущества относятся к числу наиболее чувствительных вопросов управления многоквартирными домами. Обе проблемы имеют общий корень: отсутствие полной и актуальной информации о каждом доме и каждом объекте общего имущества. Пока нет единой базы, невозможно ни спланировать замену лифтов, ни выявить, кто и на каких условиях использует крышу, фасад или подвал.

Обследование 12 районов г. Ташкента показало неравномерность результатов: темпы внесения лифтов в платформу «Хавфсиз лифт» различаются от 0% до 49,6%, доля домов с точками аренды – от 4,5% до 17,9%, обеспеченность кадастровыми паспортами – от 0,1% до 100%. Постановление Президента № ПП-48 от 5 февраля 2026 г. задает правовую рамку для решения этих задач: программа ремонта и замены лифтов, сдача общего имущества в аренду через электронный аукцион с зачислением средств на банковский счет дома, интеграция сведений налоговых органов с биллинговой системой «Мой дом».

Россия и Казахстан представляют особый интерес для сравнения: они имеют схожее с Узбекистаном советское наследие жилищного фонда, одинаковые технические нормы на лифты (технический регламент Таможенного союза «Безопасность лифтов») и разные институциональные решения по управлению домами. Цель статьи – выделить из этого опыта механизмы, применимые в Ташкенте, и сформулировать предложения.

Данные и методология

Использованы два справочных материала по Ташкенту (данные по лифтам – на 30.01.2026; дата справки по аренде не указана; графы по электросчетчикам в ней не заполнены и в анализ не включены), открытые данные о российском и казахстанском опыте (официальные сообщения, нормативные акты, отраслевые публикации и СМИ) и нормативные акты трех стран. Сравнение носит описательный характер: институциональные системы стран различаются (в России – региональные операторы капремонта и ГИС ЖКХ, в Казахстане – ОСИ и модель кондоминиума), поэтому перенос механизмов требует адаптации. Приведенные зарубежные цифры взяты из открытых источников и подлежат проверке перед публикацией.

Рис. 1. Ключевые проблемы по данным обследования г. Ташкента



Основная часть

Из запланированных 9 217 лифтов в платформу внесено 1 618 (17,55%), остаток – 7 599. Лучшие показатели у Бектемирского (49,56%), Алмазарского (47,01%) и Шайхантахурского (43,48%) районов; в Чиланзарском и Яккасарайском районах внесено 0 лифтов. Наибольший остаток приходится на Янгихаётский (1 284 лифта), Юнусабадский (875) и Яшнабадский (874) районы.

По общему имуществу выявлено 1 821 точка аренды в 967 домах (8,4% обследованных), из них 70,2% – в подвалах, 14,7% – на крышах, 1,4% – на фасадах. Доля домов с точками аренды максимальна в Мирабадском (17,9%), Сергелийском (16,7%) и Яккасарайском (14,1%) районах. Кадастровый паспорт есть у 61,2% домов, при этом в Мирзо-Улугбекском районе – у 3 из 1 651 дома, в Шайхантахурском – у 1 из 860.

Замена лифтов встроена в систему капитального ремонта и ведется планово, в год истечения установленного срока службы. Наиболее масштабный пример – Москва: более 117 тыс. лифтов в многоквартирных домах (почти четверть лифтового парка страны); с 2011 года установлено около 49,2 тыс. новых лифтов (42% парка), на 2025 год запланирована замена 4 265 лифтов, а к 2034 году – еще около 50,9 тыс. Показательна и динамика старения парка: в 2010 году свыше 17% московских лифтов эксплуатировались с превышением срока службы. В регионах применяются также субсидии муниципалитетам и механизм факторинга для опережающей замены.

По данным акиматов, в жилищном фонде насчитывается 37 918 лифтов; модернизации требуют 4 719 (12,4%), из них 922 находятся в аварийном состоянии, а 3 797 эксплуатируются более 25 лет; еще 1 924 лифта нуждаются в капитальном ремонте. С 2019 года за счет местных бюджетов заменено 2 742 лифта. Замена финансируется на возвратной основе через специализированные организации акиматов (для собственников предусмотрена рассрочка до 15 лет), решение о замене в Алматы должно поддержать не менее 51% собственников. На 2027 год Минфин поддержал бюджетный запрос на 3,9 млрд тенге для капремонта 177 домов с заменой 217 лифтов. Важный урок: после передачи контроля над лифтами от Комитета промышленной безопасности акиматам точные данные о числе устаревших лифтов не сохранились (по заявлению Национальной ассоциации лифтовиков). В ответ в сентябре 2026 г. начата инвентаризация и создание единого реестра многоквартирных домов с привязкой к каждому дому регистрационного кода адреса и сведениями о лифтах, приборах учета, форме управления. Решением Совета Евразийской экономической комиссии (вступило в силу в конце декабря 2024 г.) срок замены лифтов, отработавших срок службы до 15 февраля 2025 г., продлен до 15 февраля 2030 г. при условии обследования и экспертного заключения о возможности дальнейшей эксплуатации. Это сочетание «обследование – экспертиза – приоритизация» позволяет не заменять все лифты одновременно, а начинать с наиболее опасных.

Рис. 2. Лифтовый парк: масштаб проблемы в Казахстане и опыт замены в Москве

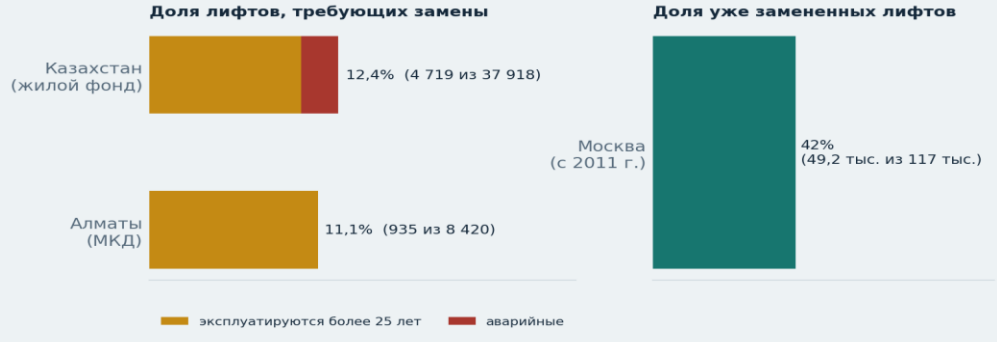

Таблица 1. Лифтовое хозяйство: сравнение подходов и вывод для Ташкента

Элемент	Россия	Казахстан	Вывод для Ташкента
Учет лифтов	Региональные программы капремонта, плановый график замены	Единый реестр домов (с сентября 2026 г.), ранее – потеря данных при передаче функций	Единая база «лифт – дом – обслуживающая организация», обновляемая ежемесячно
Финансирование	Взносы на капремонт, субсидии, факторинг	Возвратное финансирование через акиматы, рассрочка до 15 лет	Программа ПП-48 + рассрочка для домов с накопительным счетом
Приоритизация	Замена в год истечения срока	Аварийные и 25+ лет, дорожные карты по регионам	Сначала аварийные и 25+ лет, затем остальные
Продление срока	Обследование и экспертиза (до 2030 г.)	То же (нормы Союза)	Продлевать только по результатам экспертизы
Решение собственников	Общее собрание	Не менее 51% (пример Алматы)	Участие собственников через «Мой дом»

Решение о передаче части общего имущества в пользование принимается на общем собрании собственников (необходимо не менее 2/3 голосов от общего числа

голосов в доме; кворум – более 50%). Собрание может уполномочить управляющую организацию или одного из собственников заключать договоры. Доходы от аренды принадлежат собственникам и распределяются пропорционально долям, при этом могут направляться на содержание и ремонт; с этих доходов уплачивается НДФЛ. Сведения о договорах пользования общим имуществом размещаются в ГИС ЖКХ (Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ). Вместе с тем комментаторы отмечают пробел: прямой административной ответственности за использование общего имущества без решения собрания закон не предусматривает, поэтому система опирается на гражданско-правовую защиту и прозрачность данных.

Закон «О жилищных отношениях» относит передачу части общего имущества в аренду к компетенции общего собрания собственников; арендная плата зачисляется на текущий счет ОСИ либо счет субъекта управления. Регистрация объекта кондоминиума закрепляет право долевой собственности на общее имущество и, как отмечали инициаторы поправок, защищает подвалы и чердаки от незаконной продажи или сдачи в аренду. Поправки, вступившие в силу 15 сентября 2025 г., оставили две формы управления (ОСИ и НСУ), обязали открывать текущий и накопительный счета дома, ввели штрафы для председателей ОСИ, КСК и руководителей управляющих компаний и усилили цифровизацию (решения и отчеты через электронные системы). С 3 августа 2026 г. действует обновленный порядок проведения собраний, допускающий голосование в цифровом формате. Развиваются Единый платежный документ и Единая платформа ЖКХ.

Таблица 2. Использование общего имущества: сравнение подходов и вывод для Ташкента

Элемент	Россия	Казахстан	Вывод для Ташкента

Кто решает	Общее собрание, не менее 2/3 голосов	Общее собрание собственников	Электронный аукцион (ПП-48) с участием собственников
Куда идут деньги	Собственникам по долям, на содержание и ремонт	Текущий счет ОСИ / субъекта управления	Банковский счет дома (ПП-48), видимость в «Мой дом»
Прозрачность	Договоры и сведения в ГИС ЖКХ	Единый реестр домов, электронные отчеты	Реестр точек аренды, связанный с налоговыми данными
Правовая защита	Закреплено в ЖК РФ; пробел в административной ответственности	Регистрация кондоминиума, штрафы руководителям	Кадастр + санкции за неоформленное использование
Налоги	НДФЛ с доходов собственников	–	Интеграция налоговых систем с «Мой дом» (ПП-48)

Чтобы сфокусировать ограниченные ресурсы, районы сопоставлены по двум показателям: доле внесенных лифтов и доле домов с точками аренды. В зону приоритета попадают районы, отстающие по лифтам и имеющие повышенную долю точек аренды, – Мирабад и Яккасарай. По кадастру особого внимания требуют Мирзо-Улугбек, Шайхантахур и Алмазар, а Янгихаёт сочетает минимальную долю внесенных лифтов (4,46%), наибольший остаток (1 284) и кадастровую обеспеченность 52,5%.

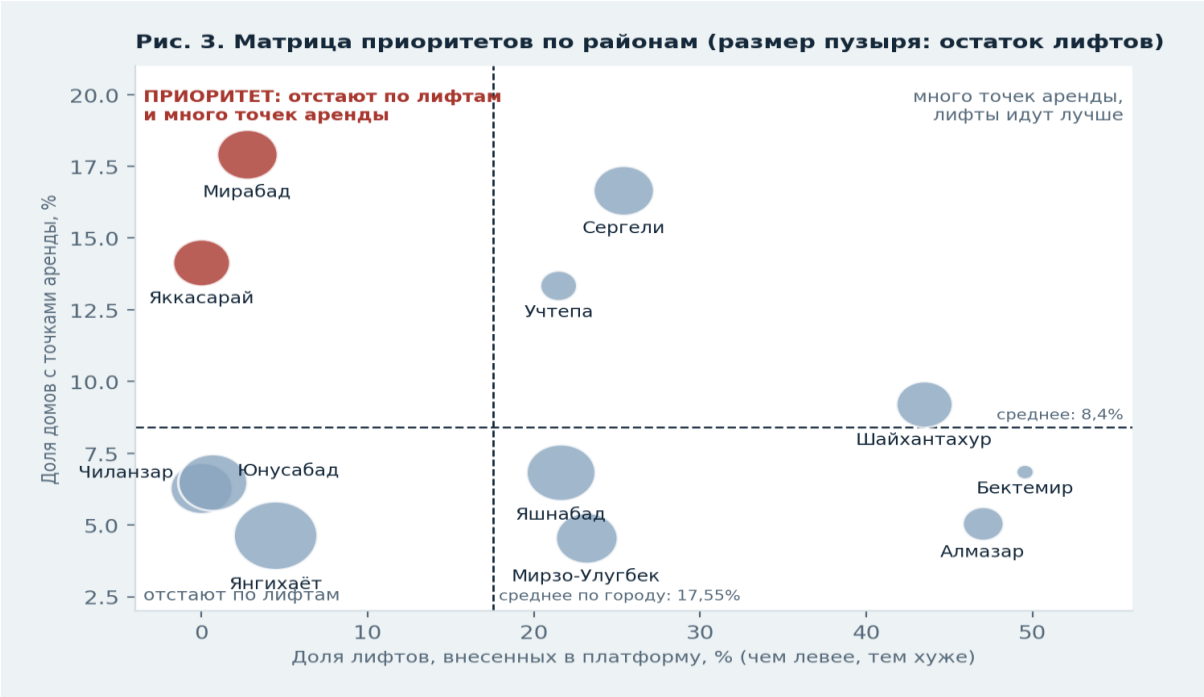

Таблица 3. Районы Ташкента: показатели и основной фокус

Район	Лифты внесено, %	Остаток лифтов	Дома с арендой, %	Кадастр, %	Основной фокус
Чиланзар	0,0	711	6,3	93,6	Лифты
Яккасарай	0,0	598	14,1	97,9	Лифты + аренда
Юнусабад	0,7	875	6,5	100,0	Лифты
Мирабад	2,7	674	17,9	91,9	Лифты + аренда
Янгихаёт	4,5	1 284	4,6	52,5	Лифты + кадастр
Учтепа	21,5	252	13,3	99,1	Аренда

Яшнабад	21,6	874	6,8	62,0	Классификация точек аренды
Мирзо-Улугбек	23,1	704	4,5	0,2	Кадастр
Сергели	25,4	675	16,7	79,0	Аренда
Шайханта хур	43,5	585	9,2	0,1	Кадастр
Алмазар	47,0	310	5,0	32,3	Кадастр
Бектемир	49,6	57	6,9	96,1	Поддержи вать темп

Источник: расчеты по данным справок обследования (лифты – на 30.01.2026). Фокус определен исходя из показателей района: «лифты» – менее 5% внесено; «аренда» – доля домов с точками аренды 13% и выше; «кадастр» – паспорт менее чем у 60% домов.

С учетом сопоставления предлагается следующий набор мер.

Связать платформу «Хавфсиз лифт», сведения об аренде и кадастровые данные по общему ключу – кадастровому номеру дома – и закрепить ежемесячный график внесения лифтов за районными хокимиятами. Это предотвращает потерю данных, о которой предупреждает казахстанский опыт.

В первую очередь заменять аварийные лифты и лифты со сроком службы свыше 25 лет, остальным продлевать срок только по заключению экспертизы. Для домов, где это необходимо, предусмотреть рассрочку (казахстанская практика до 15 лет) и плановую замену в год истечения срока (московская практика). Установить срок для оформления выявленных 1 821 точки через электронный аукцион и «Мой дом» с зачислением средств на банковский счет дома; начать с

подвалов (70,2% точек) и районов с долей домов с арендой от 13% (Мирабад, Сергели, Яккасарай, Учтепа).

Предусмотреть административную ответственность за использование общего имущества без оформленного договора, чтобы система не опиралась только на гражданско-правовую защиту. В первую очередь – Мирзо-Улугбекский, Шайхантахурский и Алмазарский районы, а также Янгихаёт и Яшнабад, чтобы общее имущество и придомовой участок были закреплены за собственниками. Привести справки к единому стандарту (по справке по Ташкенту сумма точек по тому, фасаду и подвалу – 1 570 при общем числе 1 821; в Яшнабаде 265 точек не классифицировано). Показывать собственникам в «Мой дом» доходы от общего имущества и ход замены лифтов по их дому (аналог электронных отчетов в Казахстане и размещения сведений в ГИС ЖКХ).

Рис. 4. Дорожная карта на 12 месяцев



Реализация предложений позволит: сформировать единую и актуальную базу по лифтам и общему имуществу; направить ограниченные средства на наиболее опасные лифты; обеспечить поступление доходов от общего имущества на счета домов; сократить территориальные диспропорции. Количественный эффект (объем доходов от аренды, сокращение доли лифтов с истекшим сроком) в справках не приведен и не может быть оценен без данных о размере арендной платы и техническом состоянии лифтов. Ограничения исследования: данные по Ташкенту относятся к дате справок и могут быть устаревшими; зарубежные данные взяты из открытых источников и требуют проверки; институциональные

модели стран различаются, поэтому механизмы следует адаптировать, а не копировать.

Заключение

Опыт России показывает ценность планомерной замены лифтов и публичности сведений об использовании общего имущества (ГИС ЖКХ), а также слабость системы без административной ответственности. Опыт Казахстана подтверждает важность единого реестра домов с привязкой лифтов и приборов учета, раздельных счетов дома и закрепления общего имущества через кондоминиум. Для Ташкента наиболее эффективным представляется сочетание этих подходов в рамках ПП-48: единая база по общему ключу, приоритизация лифтов по риску, легализация точек аренды через электронный аукцион и счет дома, ускорение кадастрового оформления и публичная отчетность. Первыми в работу следует брать Мирабадский и Яккасарайский районы (лифты и аренда), Янгихаётский район (наибольший остаток лифтов и неполный кадастр), а также Мирзо-Улугбекский и Шайхантахурский районы (кадастр).

Список использованной литературы:

1. Постановление Президента Республики Узбекистан от 5 февраля 2026 г. № ПП-48. – https://lex.uz/uz/docs/-8037375

2. Жилищный кодекс Российской Федерации (ст. 36, 44, 46).

3. Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

4. Закон Республики Казахстан от 16.04.1997 № 94-I «О жилищных отношениях» (ст. 10-2, 42-1). – https://adilet.zan.kz

5. Правила принятия решений по управлению объектом кондоминиума (Приказ, ИПС «Әділет», V2000020283).

6. Сайт Мэра Москвы. Сергей Собянин утвердил планы замены лифтов в жилых домах (2025). – https://www.mos.ru/mayor/themes/12647050/

7. Московская правда, 22.04.2025. В Москве утверждена программа замены лифтов в жилых домах. – https://mospravda.ru/2025/04/22/778500/

8. Фонд капитального ремонта Свердловской области. Срок службы изношенных лифтов продлен до 2030 года.

9. Finratings.kz. Почти тысяча лифтов в Казахстане признаны аварийными (2026).

10. Finratings.kz. Алматинцам придется заплатить за замену почти тысячи лифтов (2026).

11. Inform.kz. Многоквартирные дома Казахстана внесут в единый реестр (сентябрь 2026).

12. Inform.kz. Как жильцы могут получать доход от общего имущества дома в Казахстане (2026).

13. Baq.kz. ОСИ в Казахстане: стали ли новые правила управления домами проще (2026).

14. Krisha.kz. В Казахстане насчитывается 7000 опасных лифтов (2025). –

15. Главная книга. Как платить НДФЛ при сдаче в аренду общего имущества МКД. – https://glavkniga.ru/elver/2021/15/5400

16. Справка по обследованию лифтов и платформе «Хавфсиз лифт», г. Ташкент (на 30.01.2026).

17. Справка по выявлению «теневой экономики» и точек аренды в многоквартирных домах г. Ташкента (во исполнение ПП-48).