



ВЕБИНАР ЕРЗ · 21 МАЯ 2026

Лифтовое оборудование: требования, выбор и опыт эксплуатации

Спикер — **Демидов Артём**, заместитель директора по закупкам и
контракции ГК «Унистрой»

Основные критерии при выборе лифтового оборудования

При выборе лифтового оборудования для жилых и коммерческих объектов застройщики руководствуются совокупностью технических, экономических и эксплуатационных факторов. Ниже представлены семь ключевых критериев, ранжированных по степени влияния на итоговое решение.

1

Безопасность и опыт эксплуатации

Реальные отзывы эксплуатирующих организаций и данные о надёжности конкретных моделей в аналогичных условиях являются наиболее ценным источником информации при принятии решения.

2

Цена

Стоимость оборудования, монтажа и дальнейшего обслуживания должна соответствовать бюджету проекта. Однако низкая цена не должна достигаться за счёт снижения качества комплектующих.

3

Качество

Соответствие материалов, сборки и комплектующих международным и российским стандартам. Качество напрямую влияет на срок службы и частоту отказов.

4

Плавность хода

Комфорт пассажиров — один из ключевых показателей для жилых объектов всех классов. Плавность разгона и торможения, отсутствие вибраций и шума.

5

Срок поставки, наличие сервиса и запчастей

Скорость логистики, возможность быстрого реагирования сервисной службы и наличие склада запасных частей в регионе существенно сокращают время простоя при авариях.

6

Полный цикл производства

Наличие у производителя собственного полного цикла — от проектирования до сборки — обеспечивает контроль качества на всех этапах и упрощает гарантийное обслуживание.

7

Современность

Соответствие актуальным нормам безопасности, наличие современных систем управления, диспетчеризации и интеграции с системами умного здания.

Изменение требований к лифтовому оборудованию

Нормативная база в сфере лифтового оборудования претерпела существенные изменения в последние годы. Застройщикам и эксплуатирующим организациям необходимо учитывать обновлённые требования при проектировании, закупке и приёмке оборудования.

ГОСТ 33984.1-2023

Безопасность — вступил в силу с 01.11.2024. Устанавливает детальные нормы по устройству, установке и испытаниям лифтов. Включает требования к системам защиты от непреднамеренного движения кабины, контроля дверей и аварийного торможения.

Диспетчеризация и связь

Обязательное наличие **работающей системы экстренного вызова** из кабины лифта. Система должна обеспечивать двустороннюю связь с диспетчером или аварийной службой в режиме 24/7. Отсутствие исправной связи является основанием для запрета эксплуатации.

ГОСТ 33652-2019 — Доступность

Лифты должны быть **доступны для маломобильных групп населения**: нормируется высота расположения кнопок вызова и управления, минимальные размеры кабины, наличие поручней, тактильных указателей и голосового оповещения.

ГОСТ 34303-2024

Новые правила технического обслуживания, действующие с **1 января 2025 года**. Уточняют периодичность, объём и методику проведения ТО, требования к квалификации персонала и документации.

Пожарная безопасность

Требования к **материалам отделки кабины** (класс горючести, дымообразования) и режиму работы лифта при пожаре. Лифты общего назначения должны автоматически возвращаться на эвакуационный этаж при срабатывании пожарной сигнализации.

ТР ТС 011/2011

Технический регламент Таможенного союза **«Безопасность лифтов»** — базовый нормативный документ, устанавливающий обязательные требования к безопасности на всех этапах жизненного цикла лифта.

Дополнительные технические требования застройщиков к лифтовому оборудованию

Застройщики и эксплуатационные службы предъявляют к лифтовому оборудованию комплексные требования, охватывающие технические, эксплуатационные и нормативные аспекты. Ключевые элементы, подлежащие обязательной проверке при приёмке и в ходе эксплуатации, включают следующие системы.

Кабина и лебёдка


Проверяется прочность и целостность всех поверхностей кабины, исправность механизмов открывания и закрывания дверей, корректная работа системы удержания кабины. Лебёдка оценивается по состоянию двигателя, тормозных устройств и редуктора. Любые дефекты поверхностей или механизмов подлежат немедленному устранению до ввода в эксплуатацию.

Тяговые канаты и направляющие

Степень износа тяговых канатов не должна превышать нормативных значений — это критически важный параметр безопасности. Направляющие проверяются на прямолинейность, отсутствие деформаций и коррозии. Регулярный контроль натяжения канатов и состояние их креплений является обязательным условием безопасной эксплуатации.

Станция управления

Корректная работа всей электроники станции управления — от контроллеров до систем безопасности. Проверяется соответствие алгоритмов управления, работа датчиков положения кабины, система аварийной остановки и взаимодействие с диспетчерским пультом. Сбои в электронике могут привести к незапланированным остановкам и снижению комфорта пассажиров.

 **Важно:** Ввод лифта в эксплуатацию осуществляется строго в соответствии с требованиями ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов», с обязательной постановкой на учёт в соответствующих надзорных органах. Несоблюдение данного требования влечёт административную ответственность и запрет эксплуатации.

Какими были лифты ещё 20-30 лет назад

Для понимания масштаба технологического прогресса в лифтовой отрасли полезно вспомнить, каким было оборудование в конце XX — начале XXI века. Лифты советского и постсоветского периода существенно отличались от современных аналогов по всем ключевым параметрам.

Технические характеристики

- **Привод:** преимущественно электромеханический с редуктором, высокий уровень шума и вибраций
- **Скорость:** 0,5–1,0 м/с для жилых домов, значительно ниже современных стандартов
- **Управление:** релейные схемы, отсутствие микропроцессорного управления
- **Безопасность:** минимальный набор защитных устройств, отсутствие датчиков дверей
- **Дизайн:** стандартные металлические кабины без отделки, минимальный комфорт
- **Доступность:** отсутствие каких-либо решений для маломобильных групп населения



Эксплуатационные проблемы

- Частые отказы из-за износа механических частей
- Длительное время ожидания запасных частей
- Отсутствие систем диспетчерского контроля
- Низкая энергоэффективность
- Несоответствие современным нормам доступности

i Большинство лифтов, установленных в 1980–1990-х годах, уже выработали нормативный срок службы (25 лет) и подлежат замене в рамках программ капитального ремонта.

Какие лифты лучше показывают себя в эксплуатации

- ❑ **Ключевой вывод:** Выбор лифта, который показывает себя лучше всего в эксплуатации, зависит от совокупности факторов: требований к надёжности, бюджета проекта и интенсивности использования. Универсального решения не существует — каждый объект требует индивидуального подхода.



Тип привода

Электрические лифты с редукторным или безредукторным приводом — наиболее распространённый выбор для многоэтажных зданий.

Гидравлические лифты обеспечивают плавный ход и не нуждаются в машинном помещении, но применяются преимущественно на высотах до 5–6 этажей из-за ограничений по скорости и энергопотреблению.



Безопасность

Современные лифты оснащаются комплексом датчиков и защитных устройств: датчики препятствий в дверных проёмах, система контроля превышения скорости, устройство защиты от заклинивания дверей, аварийный тормоз. Наличие сертифицированных систем безопасности является обязательным требованием ТР ТС 011/2011.



Шум и плавность хода

Уровень шума и вибраций напрямую зависит от качества сборки, типа лебёдки и состояния направляющих. Безредукторные приводы с постоянными магнитами обеспечивают наилучшие показатели по шуму и плавности. Для жилых объектов этот параметр является одним из ключевых при выборе оборудования.

Что важнее: бренд, цена или качество сервиса?

Опыт ГК «Унистрой» в закупке и эксплуатации лифтового оборудования позволяет сформулировать чёткую позицию: **качество сервиса и надёжность оборудования являются приоритетом над низкой ценой**. Лифт — объект повышенной опасности, и экономия на ключевых параметрах может обернуться значительными эксплуатационными расходами и репутационными рисками.

1

□ Цена — средняя важность

Низкая цена оборудования нередко свидетельствует об экономии на материалах, комплектующих или качестве сборки. Дешёвый лифт может потребовать значительно больших затрат на обслуживание и ремонт в течение жизненного цикла.

2

□ Бренд / надёжность — средняя важность

Известный бренд является индикатором качества и зрелости производственных процессов. Крупные производители инвестируют в НИОКР, имеют сертифицированные системы менеджмента качества и обеспечивают стабильность характеристик от партии к партии.

3

□ Качество сервиса и безопасность — высокая важность

Лифт — объект повышенной опасности. Критически важны: сроки устранения неисправностей, квалификация монтажников и механиков, наличие запчастей на складе, качество планового ТО. Отсутствие качественного сервиса может парализовать эксплуатацию всего подъезда.

Рекомендация для застройщиков

При выборе поставщика лифтового оборудования запрашивайте референс-лист с объектами в вашем регионе, проводите выездные проверки эксплуатируемых лифтов и оценивайте не только стоимость оборудования, но и полную стоимость владения на горизонте 10–15 лет.

Критерии оценки сервисной организации

- Наличие лицензии МЧС и допуска к работам
- Количество аттестованных механиков в регионе
- Среднее время реакции на аварийный вызов
- Наличие собственного склада запчастей
- Опыт работы с выбранным брендом оборудования

Как изменились сроки поставок и риски для девелоперов

В современных условиях логистика лифтового оборудования стала одним из критических факторов планирования строительного проекта. Сроки поставки существенно зависят от страны-производителя, степени кастомизации оборудования и своевременности предоставления документации.

90

дней — стандартный срок

Средний срок поставки оборудования при наличии всех согласованных установочных чертежей (листов заказа), утверждённой отделки кабины и спецификаций (гравировка, зеркала, мониторы и прочие опции).

4+

недели — буфер на логистику

Рекомендуемый временной буфер для импорта из Китая и других стран с учётом таможенного оформления, железнодорожной или морской доставки и возможных задержек.

0-50%

аванс для запуска

Типичный размер авансового платежа, необходимого для запуска производства на заводе-изготовителе и поставки на объект. Своевременная оплата критически важна для соблюдения графика.

Ключевые риски для девелопера



Задержки из-за документации

Сдвиг сроков производства и поставки вследствие несвоевременного предоставления или несогласования установочных чертежей, листов заказа и спецификаций по отделке кабины. Каждый день задержки согласований напрямую переносит дату отгрузки.



Нарушение графика платежей

Несвоевременное внесение авансовых и промежуточных платежей может привести к остановке производства или изменению очереди отгрузки. Особенно критично для импортного оборудования с длинным производственным циклом.



Праздничные периоды заводов

Китайский Новый год (январь–февраль), национальные праздники в других странах-производителях могут полностью остановить производство на 2–4 недели. Эти периоды необходимо учитывать при формировании графика закупок.



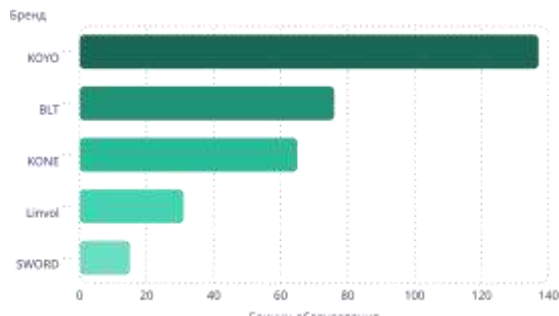
Логистические риски

Простои оборудования на железнодорожных станциях, неисправность транспортных средств, задержки на таможенном оформлении — все эти факторы могут существенно увеличить фактический срок поставки по сравнению с плановым.

Статистика закупок лифтового оборудования ГК «Унистрой» (2021–2026)

За период с 2021 по 2026 год ГК «Унистрой» закупила **430 единиц лифтового оборудования** различных брендов. Структура закупок отражает диверсифицированный подход к выбору поставщиков с учётом соотношения цены, качества и условий сервиса.

Топ-5 брендов по объёму закупок



Полная таблица закупок

Бренд	Ед.
KOYO	137
KONE	65
BLT	76
Linvol	31
SWORD	15
Joylive	14
Delfar	13
VEK	13
Sicher	12
FUJI	12
Метеор	12
EPSS	11
ЕЛМ	10
ТАТлифт	4
SJEC	2
Алекс лифт	2
МЭЛ	1
ИТОГО	430

KOYO — лидер портфеля

137 единиц (32% от общего объёма). Китайский бренд с широким присутствием на российском рынке, предлагающий конкурентное соотношение цены и качества для объектов среднего и эконом-класса.

KONE — премиальный сегмент

65 единиц. Мировой лидер лифтостроения с безупречной репутацией. Выбор для объектов, где приоритетом являются надёжность, комфорт и долгосрочная стоимость владения. Сейчас под санкциями

Диверсификация поставщиков

17 брендов в портфеле закупок. Такой подход снижает риски зависимости от одного поставщика и позволяет гибко реагировать на изменения рыночной конъюнктуры и логистические ограничения.