

# Умный дом

Присвоение новостройкам  
классов умных домов

Бизнес-завтрак  
«Цифровизация строительства»



Единый  
ресурс  
застройщиков

 Profitbase

The Profitbase logo consists of a red square containing the white lowercase letters 'pb', followed by the word 'Profitbase' in a red, sans-serif font.

# МЕТОДОЛОГИЯ

- ✓ цели проекта
- ✓ перечень функций умного дома
- ✓ присвоение классов умного дома
- ✓ опубликование классов умного дома





## ЦЕЛИ ПРОЕКТА

- ✓ выявление и распространение лучших практик
  - ✓ поддержка лидеров
- ✓ создание реестра производителей функционала
  - ✓ мониторинг динамики внедрения функций
    - ✓ выявление новых функций

# ПЕРЕЧЕНЬ ФУНКЦИЙ УМНОГО ДОМА

## Группы функций

**I** сбор и передача данных о потреблении ресурсов

**II** видеонаблюдение, видеоаналитика, видеодомофония

**III** управление доступом

**IV** управление инженерными системами квартиры, поквартирная безопасность

**V** управление инженерными системами дома, жилого комплекса

**VI** клиентский сервис

**VII** функции по мониторингу работоспособности систем умного дома

# ПЕРЕЧЕНЬ ФУНКЦИЙ УМНОГО ДОМА

## Группа I «Сбор и передача данных о потреблении ресурсов»

- ✓ автоматизированный сбор и передача в УК данных о потреблении ресурсов:
  - вода холодная
  - вода горячая (если есть централизованное снабжение)
  - электричество
  - отопление (если есть централизованное снабжение)
  - газ (если есть централизованное снабжение)
- ✓ интеграция с внешними системами (для гарантии правильных начислений)
  - с РСО
  - с ГИС ЖКХ
- ✓ получение квитанций УК и оплата в web-приложении
- ✓ интерактивный анализ потребления ресурсов
  - в доме
  - в квартире

# ПЕРЕЧЕНЬ ФУНКЦИЙ УМНОГО ДОМА

## Группа II «Видеонаблюдение, видеоаналитика, видеодомофония»

### ✓ видеонаблюдение общедомовое

Предмет наблюдения	Доступ к архиву видеозаписей
<ol style="list-style-type: none"><li>двор</li><li>вход в подъезд</li><li>этажи подъезда</li><li>лифт (при наличии)</li><li>паркинг (при наличии)</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>просмотр по заявке в УК</li><li>авторизованный через web-приложение</li></ol>

### ✓ видеонаблюдение индивидуальное

#### ✓ видеоаналитика

- распознавание номеров
- распознавание лиц
- выявление скопления людей
- выявление оставления вещей
- выявление драк
- выявление ДТП

# ПЕРЕЧЕНЬ ФУНКЦИЙ УМНОГО ДОМА

## Группа II «Видеонаблюдение, видеоаналитика, видеодомофония»

### ✓ видеодомофония общедомовая

- просмотр камер видеонаблюдения онлайн
- тревожная кнопка для вызова охраны, консьержа и (или) экстренных служб
- получение технических сообщений от УК (например, бегущая строка)
- просмотр архива видеонаблюдения
- отключение системы по расписанию (например, ночью)
- сигнализация при попытке взлома
- переадресация вызовов на мобильное приложение и (или) телефон абонента
- управление фото- и видео- фиксацией посетителей
- управление светом при поступлении звонка от посетителей
- высокое качество разрешения онлайн просмотра камер видеонаблюдения

### ✓ видеодомофония индивидуальная



# ПЕРЕЧЕНЬ ФУНКЦИЙ УМНОГО ДОМА

## Группа III «Управление доступом»

### ✓ СКУД – удаленное управление доступом людей

Инструмент доступа	Место доступа
<ol style="list-style-type: none"><li>1. через брелок или карту</li><li>2. через видеодомофон (связь с квартирой)</li><li>3. через PIN-код</li><li>4. через QR-код, штрих-код</li><li>5. через мобильное приложение</li><li>6. через биометрию распознавание лица, отпечаток пальца и пр.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. на территорию ЖК</li><li>2. в подъезд</li><li>3. в колясочную, велосипедную, на чердак, эксплуатируемую крышу (при их наличии)</li></ol>

### ✓ СКУД – удаленное управление доступом транспорта

Инструмент доступа	Место доступа
<ol style="list-style-type: none"><li>1. через брелок, карту или UHF метку</li><li>2. через видеодомофон (связь с квартирой, охранником)</li><li>3. через PIN-код</li><li>4. через QR-код, штрих-код</li><li>5. через мобильное приложение</li><li>6. через распознавание номера</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. на территорию ЖК</li><li>2. в паркинг</li></ol>



# ПЕРЕЧЕНЬ ФУНКЦИЙ УМНОГО ДОМА

## Группа IV «Управление инженерными системами квартиры, поквартирная безопасность»



- ✓ **фиксирование протечек воды**
  - с автоматическим запирающим стояка квартиры
  - с отправкой уведомления владельцу и (или) УК
  - с указанием места протечки через мобильное приложение
- ✓ **фиксирование утечек газа**
  - с запирающим стояка квартиры
  - с отправкой уведомления владельцу и (или) УК, в аварийную службу
- ✓ **автоматизация отключения/включения/регулирования отопления в квартире**
  - общеквартирное
  - покомнатное
- ✓ **автоматизация отключения/включения**
  - освещения в квартире
  - электроприборов в квартире
  - кондиционеров в квартире

# ПЕРЕЧЕНЬ ФУНКЦИЙ УМНОГО ДОМА

## Группа IV «Управление инженерными системами квартиры, поквартирная безопасность»

### ✔ автоматизация регулирования

- уровня влажности в квартире
- CO2 в квартире

### ✔ удаленное обнаружение проникновения в квартиру



# ПЕРЕЧЕНЬ ФУНКЦИЙ УМНОГО ДОМА

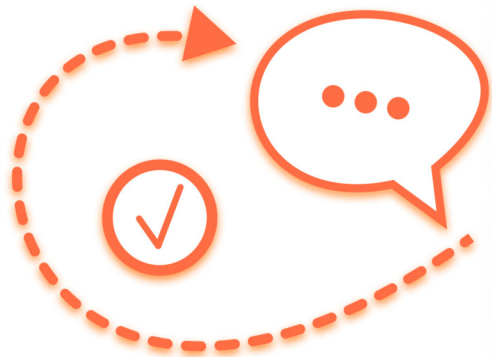
## Группа V «Управление инженерными системами дома, жилого комплекса»

- ✓ автоматизация регулирования освещения
  - МОП внутри дома
  - дворовой территории
  - подсветка фасада
- ✓ автоматизация управлением водоочистки дома до уровня питьевой
- ✓ автоматизация перекрытия водоснабжения дома (через контроль движения водных потоков)
- ✓ мониторинг заполняемости и вывоза мусорных контейнеров
- ✓ мобильное прессование мусора
- ✓ автоматизация управления лифтами
  - при простое – размещение на востребованных этажах
  - автоматический спуск лифта на 1 этаж для жильца по идентификации через СКУД
  - автоматический выбор этажа доставки жильца по идентификации через СКУД



# ПЕРЕЧЕНЬ ФУНКЦИЙ УМНОГО ДОМА

## Группа VI «Клиентский сервис»



- ✓ автоматизация работы УК с заявками жителей через web-приложение
- ✓ сервисы взаимодействия жильцов:
  - электронное общее собрание собственников
  - общение в группах по интересам
- ✓ предустановка Wi-Fi в квартирах
- ✓ Wi-Fi во дворе и в МОП
- ✓ усиление сигнала сотовой связи в местах со слабым сигналом (подземный паркинг, лифт и т.п.)
- ✓ единое мобильное приложение для функций умного дома

# ПЕРЕЧЕНЬ ФУНКЦИЙ УМНОГО ДОМА

## Группа VII «Мониторинг работоспособности сервисов»

- ✓ автоматизированный сбор и передача в УК данных о потреблении ресурсов
- ✓ видеонаблюдение общедомовое
- ✓ видеодомофония общедомовая
- ✓ автоматизация регулирования освещения
- ✓ автоматизация управлением водоочистки дома до уровня питьевой
- ✓ автоматизация управления лифтами



# ПРИСВОЕНИЕ КЛАССОВ УМНОГО ДОМА

## Принципы присвоения классов

- ✓ единая открытая методология
- ✓ охват 100% всех публичных новостроек
- ✓ сбор данных по открытым источникам, либо по анкетам застройщиков. Данные анкет должны быть подтверждены
  - проектная декларация
  - сайт
  - договор участия в долевом строительстве
- ✓ отсутствие информации о функции = отсутствие функции
- ✓ классы оцениваются в отношении отдельных домов в ЖК
- ✓ класс присваивается по минимальному набору функций (не по баллам). Если отсутствует хотя бы одна функция из обязательного набора, то класс не присваивается (сохраняется более низкий класс)

## ПРИСВОЕНИЕ КЛАССА «Е» min набор функций

- ✓ автоматизированный сбор и передача в УК данных о потреблении ресурсов:
  - холодной воды
  - горячей воды
  - электричества
- ✓ видеонаблюдение общедомовое за двором
- ✓ требования к сроку хранения и способу доступа к архиву видеозаписей:
  - срок хранения видеозаписей не менее 1-го дня
  - доступ к архиву видеозаписей любым из способов:  
авторизованный через web-приложение; запрос в УК
- ✓ удаленное управление доступом людей:
  - на территорию ЖК
  - в подъезд
  - в помещения общего пользования при их наличии  
(колясочная, велосипедная, чердак, эксплуатируемая крыша)
- ✓ удаленное управление доступом транспорта:
  - на территорию ЖК
  - в паркинг
- ✓ автоматизация работы УК с заявками жителей через web-приложение



# ПРИСВОЕНИЕ КЛАССА «D»

## min набор функций класса «E» + дополнительные

- ✓ использование ультразвуковых (цифровых) расходомеров при сборе и передаче в УК данных о потреблении холодной и горячей воды
- ✓ интеграция с системами PCO системы автоматизированного сбора и передачи в УК данных о расходовании ресурсов
- ✓ интерактивный анализ потребления ресурсов в квартире
- ✓ видеонаблюдение за входом в подъезд, этажами подъезда
- ✓ срок хранения видеозаписей не менее 2-х дней
- ✓ видеодомофония общедомовая:
  - просмотр камер видеонаблюдения онлайн
  - тревожная кнопка для вызова охраны, консьержа и (или) экстренных служб





## ПРИСВОЕНИЕ КЛАССА «D»

### min набор функций класса «E» + дополнительные

- ✓ ролевая модель управления удаленным доступом в помещения общего пользования (колясочная, велосипедная, чердак, эксплуатируемая крыша)
- ✓ удаленный доступ людей на территорию ЖК, в подъезд, в помещения общего пользования любым из следующих способов:
  - через видеодомофон (связь с квартирой)
  - через PIN-код
  - через QR-код
  - через штрих-код
  - через мобильное приложение
  - через биометрию (распознавание лиц, отпечаток пальца и пр.)
- ✓ удаленное управление доступом транспорта на территорию ЖК, в паркинг любым из следующих способов:
  - через видеодомофон (связь с квартирой, охранником)
  - через PIN-код
  - через QR-код
  - через штрих-код
  - через мобильное приложение
  - через распознавание номера
- ✓ автоматизация управления лифтами – размещение на востребованных этажах при простое

## ПРИСВОЕНИЕ КЛАССА «С»

### min набор функций класса «D» + дополнительные 16

В том числе:

✓ получение квитанций УК и оплата в web-приложении

✓ видеоаналитика:

- распознавание лиц
- распознавание номеров

✓ удаленное управление доступом транспорта  
любым из следующих способов:

- через мобильное приложение
- через распознавание номера + любой дублирующий идентификатор

✓ фиксирование протечек воды:

- с отправкой уведомления владельцу и (или) УК
- с указанием места протечки через мобильное приложение

✓ система удаленного обнаружения  
проникновения в квартиру

✓ Wi-Fi во дворе и в МОП



## ПРИСВОЕНИЕ КЛАССА «В»

### min набор функций класса «С» + дополнительные П

В том числе:

- ✓ автоматизированный сбор и передача в УК данных о потреблении теплоносителя (при наличии центрального отопления) должно осуществляться с использованием ультразвуковых (цифровых) расходомеров
- ✓ видеонаблюдение общедомовое
  - срок хранения видеозаписей не менее 14-ти дней
- ✓ фиксирование протечек воды с автоматическим запирающим стояка квартиры
- ✓ фиксирование утечек газа (при наличии газа) с отправкой уведомления владельцу и (или) УК, в аварийную службу
- ✓ автоматизация регулирования освещением МОП внутри дома
- ✓ усиление сигнала сотовой связи в местах со слабым сигналом (подземный паркинг, лифт и т.п.)
- ✓ мониторинг функции «Автоматизированный сбор и передача в УК данных о потреблении ресурсов»
- ✓ мониторинг функции «Видеонаблюдение общедомовое»

## ПРИСВОЕНИЕ КЛАССА «А»

### min набор функций класса «В» + дополнительные 17

В том числе:

- ✓ видеонаблюдение общедомовое
  - срок хранения видеозаписей не менее 30-ти дней
- ✓ видеодомофония общедомовая — высокое качество разрешения онлайн просмотра камер видеонаблюдения
- ✓ автоматизация отключения/включения кондиционера в квартире
- ✓ автоматизация регулирования уровня влажности в квартире
- ✓ автоматизация регулирования CO2 в помещениях дома
- ✓ системы водоочистки дома до уровня питьевой
- ✓ автоматизация управления лифтами (при наличии лифта) –автоматический спуск лифта на 1 этаж и/или автоматический выбор этажа доставки жильца через идентификацию по СКУД
- ✓ единое мобильное приложение для функций умного дома
- ✓ мониторинг функции «Видеодомофония общедомовая»
- ✓ мониторинг функции «Автоматизация управлением водоочистки дома до уровня питьевой»
- ✓ мониторинг функции «Автоматизация управления лифтами»



## ОПУБЛИКОВАНИЕ

- ✓ сводный реестр умных новостроек России на портале **ЕРЗ.РФ**
- ✓ диплом о присвоении новостройке класса умного дома

## Внесены в реестр умных новостроек класса «Е» 10 записей:

- Квартал «На Декабристов», г. Новосибирск, застройщик – Брусника, 10.12.2021
- ЖК «Европейский квартал» Урбан-вилла 17 (BREEAM), г. Тюмень, застройщик – Брусника, 08.12.2021
- Комплекс апартаментов Квартал «1А Первомайская», г. Тюмень, застройщик – Брусника, 08.12.2021
- ЖК «Рихард», г. Москва, застройщик – ГК ФСК, 08.12.2021
- МКР «Родные Просторы», г. Краснодар, застройщик – СК «ЮгСтройИмпериял», 13.12.2021
- ЖК Role Clef, г. Краснодар, застройщик – АСК, 13.12.2021
- ЖК Novella, г. Краснодар, застройщик – АСК, 13.12.2021
- ЖК «Конди Нова», г. Уфа, застройщик – Талан, 17.12.2021
- ЖК «Городские Сады», г. Воронеж, застройщик – ВДК, 17.12.2021
- ЖК «Финский квартал», г. Воронеж, застройщик – ВДК, 17.12.2021



**Спасибо за внимание**