



# Системы защиты от протечек воды в многоквартирных домах

Новые требования  
для застройщиков  
и проектировщиков

От нормативных изменений  
к новой модели инженерной безопасности зданий



# От устранения последствий — к предотвращению аварий



## Проблема

5 лет рекомендательного подхода  
к установке СЗП не обеспечил системного  
снижения числа аварий.



## Решение

Переход к обязательной установке СЗП  
с автоматическим перекрытием воды  
на аварийном участке



# От требования закона — к обязательной норме

Базовое основание — Федеральный закон № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»  
(принят 30 декабря 2009 г.)

## Пункт 6 статьи 18:

« В проектной документации жилых зданий должно быть предусмотрено оборудование техническими устройствами для автоматического отключения подачи воды при аварийных ситуациях. »

Это императивная норма федерального закона, обязательная для исполнения.

Реализация нормы — пункт 24.4 СП 30.13330, который устанавливает требования к системам защиты от протечек воды в жилых зданиях.

# От рекомендации — к новому уровню инженерной безопасности

**Изменение №3  
к СП 30.13330.2020**  
закрепило новый подход  
к защите зданий от аварий.

Было

«Рекомендуется» → «Следует»

Предусматриваются системы,  
позволяющие дистанционно  
оповещать и/или отключать подачу  
воды на аварийных трубопроводах.

5 лет практики после введения СП 30.13330.2020  
более чем у 100 застройщиков и положительная  
обратная связь в Минстрой.  
Результат — Изменение №3.

Стало

**Системы защиты от протечки —  
неотъемлемая часть**  
современной концепции  
инженерной безопасности здания.

Утверждено приказом Минстроя России № 935/пр  
от 18 декабря 2023 года.  
Введено в действие с 18 января 2024 года.

«Следует»



# СП 30.13330.2020 с Изменением №3

24.4 Для повышения надежности систем внутреннего водоснабжения зданий, защиты строительных конструкций, а также снижения размеров ущерба при авариях в жилых и административных зданиях стояки **следует** оснащать современными системами контроля аварий(протечек), которые позволяют дистанционно оповещать и(или) ликвидировать аварии на трубопроводах систем внутреннего водоснабжения.

Датчики (детекторы) протечки воды в зависимости от конструкции следует устанавливать на поверхности пола или непосредственно в пол санузла в местах, гарантирующих целевое срабатывание. Блоки питания системы контроля протечек рекомендуется устанавливать в доступных местах. Система контроля затопления должна иметь непрерывное электропитание и по сигналу датчиков (детекторов) управлять закрыванием электромагнитных клапанов на трубопроводе.

Устанавливать нормально открытые электромагнитные соленоидные запорные клапаны следует в дополнение к имеющейся запорной арматуре. Для обеспечения безопасности рекомендуемое напряжение электропитания клапанов **следует** принимать 12 В *(при обосновании допускается установка нормально открытых электромагнитных соленоидных запорных клапанов с питанием 220 В).*

# Юридическое обоснование

## 1. Федеральный закон № 384-ФЗ

30 декабря 2009 года принят  
Федеральный закон № 384-ФЗ

**«Технический регламент  
о безопасности зданий и  
сооружений».**

Пункт 6 статьи 18 устанавливает:

*«В проектной документации жилых  
зданий должно быть предусмотрено  
оборудование таких зданий  
техническими устройствами для  
автоматического отключения  
подачи воды при возникновении  
аварийных ситуаций».*

Таким образом, требование об  
**автоматическом отключении  
подачи воды при аварийных  
ситуациях** непосредственно  
установлено Техническим  
регламентом.

## 2. СП 30.13330.2020

**и изменение п. 24.4**

20 апреля 2021 года СП

30.13330.2020 был включён в  
перечень документов, применение  
которых на добровольной основе  
обеспечивает соблюдение  
требований Федерального закона  
№ 384-ФЗ.

18 декабря 2023 года

утверждено **Изменение № 3 к  
СП 30.13330.2020**, вступившее в  
силу 19 января 2024 года. В п. 24.4  
формулировка **«рекомендуется  
оснащать»** заменена на **«следует  
оснащать»** современными  
системами контроля аварий  
(протечек).

## 3. Создание цифрового Реестра требований

31 августа 2023 года

постановлением Правительства  
РФ № 1417 утверждены **Правила  
формирования и ведения  
Реестра требований в области  
инженерных изысканий,  
проектирования, строительства и  
сноса**. Постановление вступило в  
силу 1 сентября 2023 года.

Реестр ведётся в составе  
**Стройкомплекс.РФ — единой  
государственной информационной  
системы обеспечения  
градостроительной деятельности**  
Минстроя России.

В Реестре:

- СП 30.13330.2020  
с Изменениями № 1–5 — ID 6954;
- п. 24.4 СП 30.13330.2020 —  
самостоятельное требование  
ID 168629.

## 4. Вывод

**Федеральный закон № 384-ФЗ**

устанавливает требование об  
автоматическом отключении  
подачи воды

при аварии, а п. 24.4 СП  
**30.13330.2020** конкретизирует  
его применительно к системам  
водоснабжения.

Пункт 24.4 включён в  
**государственный цифровой Реестр  
требований** как самостоятельное  
требование (ID 168629) и **подлежит  
применению при проектировании  
и строительстве** соответствующих  
объектов в установленной сфере  
и на соответствующем этапе  
жизненного цикла.

# Система автоматической локализации аварии

**СЗП реагирует без ожидания человека**



После перекрытия воды система передает информацию, а специалист устраняет причину аварии.

## ГОСТ Р 72298-2025 Система защиты от протечек воды

Общие технические требования  
и методы контроля

Приказ 1063-ст от 16 сентября 2025 г.

Введен в действие с 1 ноября 2025 г.

**Система защиты от протечек —  
единая инженерная система**

**Датчик**  
обнаруживает протечку

**Блок управления**  
формирует команду

**Кран шаровой с электроприводом**  
перекрывает воду

**Система контроля**  
подтверждает выполнение  
и передает информацию



Не набор отдельных устройств, а единая система автоматической локализации аварии.

# Изменения для проектировщиков и экспертов

## Проектировщик определяет

### Что защищаем?

Квартиру, стояк, этаж, МОП  
или техническое помещение

### Где обнаруживаем?

места установки датчиков

### Что отключаем?

границы аварийного участка

### Как управляем?

блоки управления, краны и алгоритм работы

### Как контролируем?

электропитание, диспетчеризация и передачу сигналов

## Эксперт проверяет

Сработает ли система при реальной аварии?

Обнаружение



Команда



Перекрытие воды



Подтверждение  
результата





# Решения Hidrolock

Электротехнический завод «Гидроресурс» — мировой эксперт в производстве систем защиты от протечек с более чем 20-летним опытом.

До изменения № 3  
Единичные заказы



После изменения № 3  
Резкий рост спроса

Главный драйвер:  
Застройщики МКД



1

## Квартирная СЗП

Защита отдельной  
квартиры

2

## СЗП на стояках

Защита МОП  
при традиционной  
вертикальной  
разводке

3

## СЗП на этажных коллекторах

Защита МОП  
при современной  
горизонтальной  
разводке

4

## Комплексная СЗП

Квартиры + МОП  
+ технические  
помещения  
+ диспетчеризация

Решение выбирается с учетом архитектуры и инженерной схемы здания.

# Новый уровень безопасности при минимальной доле затрат

## СЗП позволяет

- повысить надежность инженерных систем;
- снизить риск ущерба от протечек;
- повысить качество и привлекательность объекта.

## Стоимость СЗП для типового дома на 200 квартир

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| На стояках             | 0,1–0,2 % |
| На этажных коллекторах | 0,1–0,2 % |
| Квартирная             | 0,3–0,6 % |
| Комплексная            | 0,4–0,8 % |

Система защиты от протечки воды —  
инвестиция в качество  
современного жилого объекта.

≤ 1 %

# Управляющая компания

## От аварийного реагирования к автоматической локализации

Действующий норматив —  
ПП РФ № 416, п. 13

Локализация аварии

До 30 минут **с момента**  
**регистрации заявки**

Устранение аварии

До 3-х суток

БЕЗ СЗП:

Протечка → Заявка → Выезд → Поиск повреждения → Перекрытие воды

**Требуется:** круглосуточная аварийная бригада



С СЗП:

Протечка → Датчик → Автоматическое перекрытие воды → Информация в УК

**Достаточно:** штатный сантехник

*Система локализует аварию сантехник устраняет причину*



# Умный дом — следующий этап развития здания

## Это не только комфорт

### Возможности современной системы умного дома

- Обнаружить
- Принять решение
- Выполнить действие
- Передать информацию

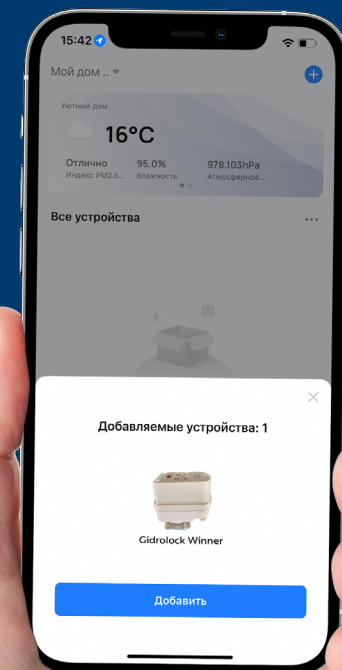
### Система защиты от протечек, как частный случай

- Обнаружение протечки
- Перекрытие воды
- Оповещение

### Развитие технологий и нормативной базы

Минстрой России и Минпромторг России развивают подходы к нормированию технологий «Умного дома».

По мере развития технологий будут совершенствоваться и нормативные требования к СП и ГОСТам.



# Следующий шаг — защита систем отопления

## От водоснабжения к другим инженерным системам

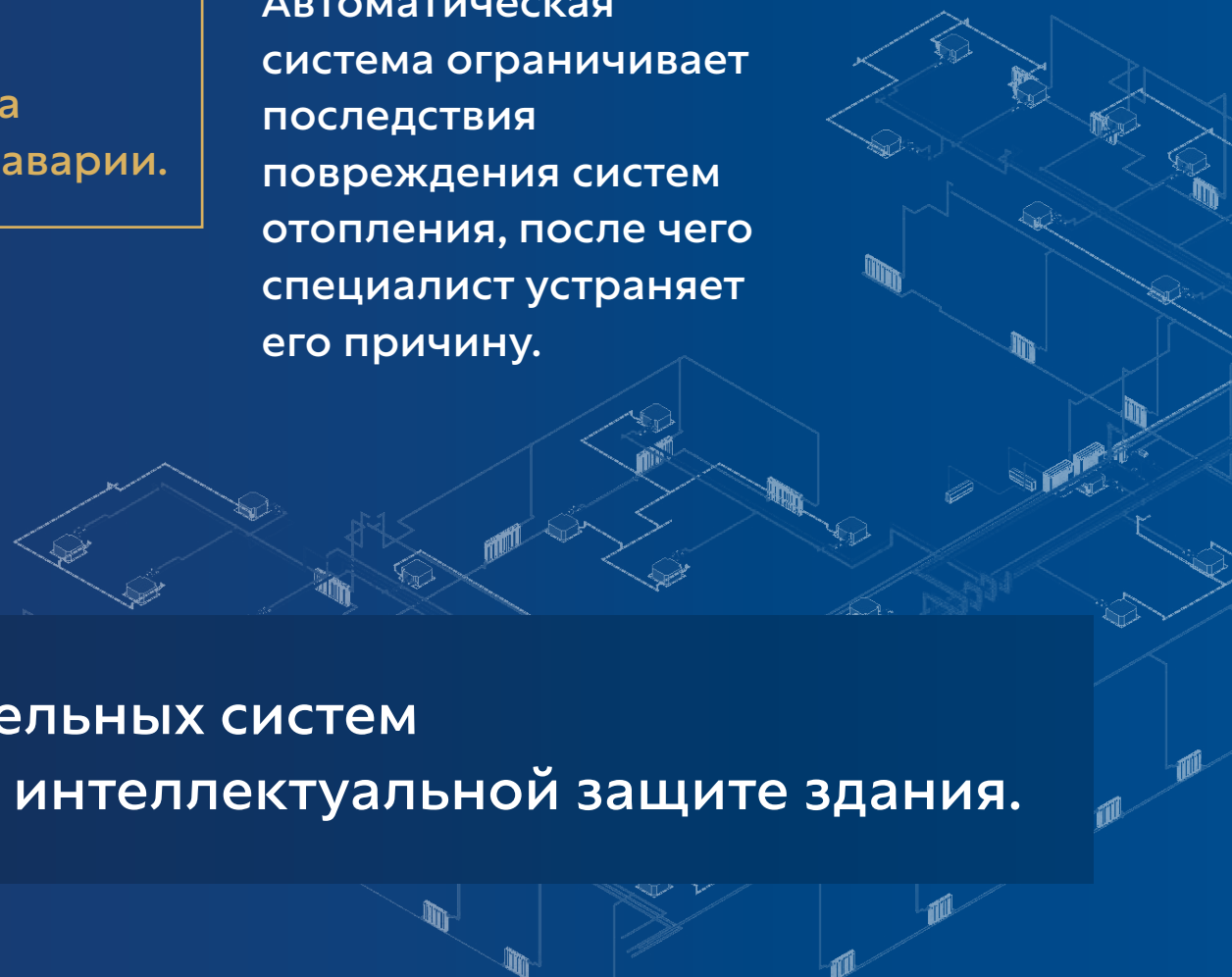
Следующим направлением развития станет распространение автоматической защиты на системы отопления.

Главная задача —  
не ждать человека  
для локализации аварии.

Автоматическая система ограничивает последствия повреждения систем отопления, после чего специалист устраняет его причину.

**Перспектива:**

От защиты отдельных систем  
к комплексной интеллектуальной защите здания.







[www.gidrolock.ru](http://www.gidrolock.ru)  
[info@gidrolock.ru](mailto:info@gidrolock.ru)

