Умный многоквартирный дом

Присвоение новостройкам
классов умных домов

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Profitbase

МЕТОДОЛОГИЯ

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

ЦЕЛИ ПРОЕКТА

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

ПРИСВОЕНИЕ КЛАССОВ УМНОГО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Принципы присвоения классов

- 5 классов: **E D C B A**
- 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)

ГРУППЫ ФУНКЦИЙ УМНОГО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

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

РАСПРОСТРАНЕННОСТЬ ФУНКЦИЙ

По итогам обработки первых 30 анкет в отношении домов, которые рекламируются как «умный» дом, выявлен уровень распространённости функций:

- Наименее распространенные (0 % - 20 %)
- Слабо распространенные (20 % - 40 %)
- Средне распространенные (40 % - 60 %)
- Распространенные (60 % - 80 %)
- Самые распространенные (80 % - 100 %)

Группа функций I «сбор и передача данных о потреблении ресурсов»

- автоматизированный домовой сбор и передача в УК данных о потреблении ресурсов:
  - вода холодная **E**
  - вода горячая (если есть централизованное снабжение) **E**
  - электричество **E**
  - отопление (если есть централизованное снабжение) **E**
  - газ (если есть централизованное снабжение) **E**
- автоматизированный поквартирный сбор и передача в УК данных о потреблении ресурсов:
  - вода холодная
    - с использованием обычных счётчиков E
    - с использование улучшенных счётчиков D
  - вода горячая (если есть централизованное снабжение)
    - с использованием обычных счётчиков E
    - с использование улучшенных счётчиков D
  - электричество
    - без возможности тарификации E
    - с возможностью тарификации C
  - отопление (если есть централизованное снабжение)
    - с использованием обычных счётчиков C
    - с использование улучшенных счётчиков B
  - газ (если есть централизованное снабжение) **B**

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

- интеграция с ГИС ЖКХ автоматизированного поквартирного учета **С**
- интеграция хотя бы с одной РСО автоматизированного поквартирного учета **В**
- онлайн оплата жильцами счетов/квитанций УК в мобильном приложении и/или личном кабинете **С**
- онлайн анализ жителями квартирного потребления ресурсов (история, архивы, графики, отчеты и т.д.) **С**

Группа функций II «Видеонаблюдение, видеоаналитика, видеодомофония»

- видеонаблюдение онлайн для жителей общедомовое:

  - за двором E
  - за входом в подъезд E
  - за паркингом (при наличии паркинга) E
  - наличие доступа жильцов к записям по запросу в УК или через пароль E
  - на этажах расположения квартир C
  - внутри лифтовой кабины (при наличии лифта) C

  хранение записей:
  - 2-6 дней E
  - 7-13 дней C D
  - 14-29 дней B
  - от 30 дней A

- видеонаблюдение онлайн для жителей внутриквартирное (кроме установки камер) *стат*

Группа функций II «Видеонаблюдение, видеоаналитика, видеодомофония»

- видеоаналитика для УК:
  - распознавание номеров **В**
  - распознавание лиц *стат*
  - распознавание оружия *стат*
  - выявление скопления людей *стат*
  - выявление драк *стат*
  - выявление ДТП *стат*
  - выявление оставления вещей *стат*
  - выявление негабаритного груза в парадном лифте *стат*
  - человек упал *стат*
  - выявление выброса мусора из окна *стат*
  - выявление дыма *стат*
  - система тревожных экранов на мониторе *стат*

Группа функций II «Видеонаблюдение, видеоаналитика, видеодомофония»

- видеодомофония для жителей общедомовая или на ЖК
  - тревожная кнопка на панели домофона для вызова:
    - охраны
    - консьержа
    - экстренных служб

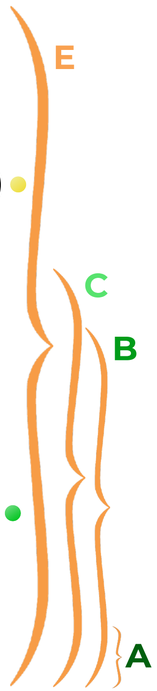
    } C
  - переадресация вызовов:
    - на телефон абонента (отдельное приложение для домофона) D
    - в полносервисное мобильное приложение из п. 6.7 A
  - управление фото- и видео- фиксацией посетителей *стат*
  - управление светом при поступлении звонка от посетителей *стат*
  - просмотр камер видеонаблюдения онлайн с высоким качеством разрешения *стат*

- видеодомофония индивидуальная под заказ жильца (в дополнение или вместо общедомовой видеодомофонии) *стат*

Группа функций III «управление доступом»

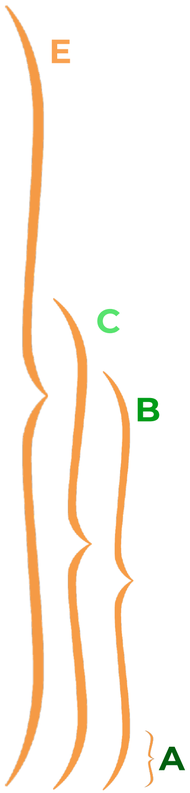
СКУД – система контроля и управления доступом людей

- на территорию ЖК следующими способами (при наличии ограждения территории):



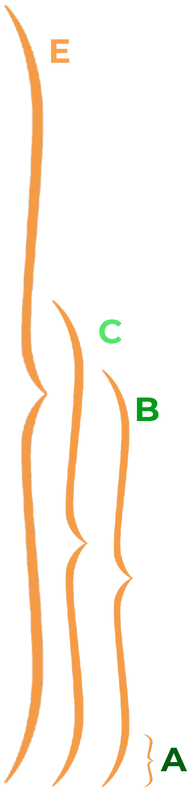
- через брелок (mifare или em-marine и т.п.)
- через карту (mifare или em-marine и т.п.)
- через видеодомофон (связь с квартирой)
- через PIN-код на домофоне
- через мобильное приложение домофона
- через QR-код
- штрих-код
- через брелок или смартфон (handsfree, Bluetooth (BLE))
- через биометрию (распознавание лиц)
- через биометрию (пальцы)
- через биометрию (другое)
- через полносервисное мобильное приложение

- в подъезд следующими способами:



- через брелок (mifare или em-marine и т.п.)
- через карту (mifare или em-marine и т.п.)
- через видеодомофон (связь с квартирой)
- через PIN-код на домофоне
- через мобильное приложение домофона
- через QR-код
- штрих-код
- через брелок или смартфон (handsfree, Bluetooth (BLE))
- через биометрию (распознавание лиц)
- через биометрию (пальцы)
- через биометрию (другое)
- через полносервисное мобильное приложение

- в колясочную, велосипедную (при их наличии и при отсутствии свободного доступа) следующими способами:

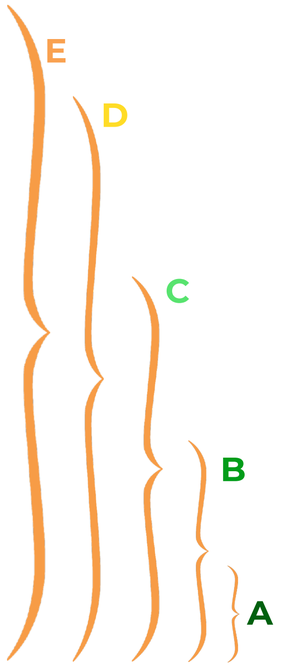


- через брелок (mifare или em-marine и т.п.)
- через карту (mifare или em-marine и т.п.)
- через видеодомофон (связь с квартирой)
- через PIN-код на домофоне
- через мобильное приложение домофона
- через QR-код
- штрих-код
- через брелок или смартфон (handsfree, Bluetooth (BLE))
- через биометрию (распознавание лиц)
- через биометрию (пальцы)
- через биометрию (другое)
- через полносервисное мобильное приложение

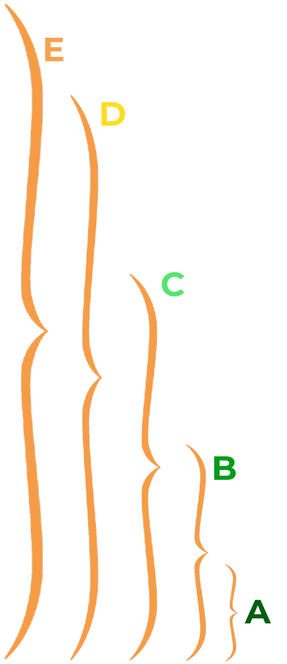
Группа функций III «управление доступом»

СКУД – система контроля и управления доступом транспорта
(при наличии доступа транспорта на территорию, в паркинг)

- на территорию ЖК следующими способами :
  - через брелок (mifare или em-marine и т.п.)
  - через карту (mifare или em-marine и т.п.)
  - через звонок на номер телефона (GSM)
  - через видеодомофон (связь с квартирой, охранником)
  - через PIN-код на домофоне
  - через брелок (Bluetooth (BLE), UHF, RFID)
  - через транспондер (Bluetooth (BLE), UHF, RFID)
  - через смартфон (Bluetooth (BLE), UHF, RFID)
  - через QR-код
  - через штрих-код
  - через распознавание номера
  - через полносервисное мобильное приложение (п. 6.7)



- в паркинг следующими способами :
  - через брелок (mifare или em-marine и т.п.)
  - через карту (mifare или em-marine и т.п.)
  - через звонок на номер телефона (GSM)
  - через видеодомофон (связь с квартирой, охранником)
  - через PIN-код на домофоне
  - через брелок (Bluetooth (BLE), UHF, RFID)
  - через транспондер (Bluetooth (BLE), UHF, RFID)
  - через смартфон (Bluetooth (BLE), UHF, RFID)
  - через QR-код
  - через штрих-код
  - через распознавание номера
  - через полносервисное мобильное приложение (п. 6.7)



Группа функций IV «управление инженерными системами квартиры, поквартирная безопасность» [1]

- **фиксирование протечек воды в квартире**
  - с отправкой уведомления владельцу и (или) УК **С**
  - с указанием места протечки через мобильное приложение **С**
  - с автоматическим запиранием стояка квартиры **В**
- **фиксирование утечек газа в квартире** (при наличии газа)
  - с запиранием стояка квартиры **С**
  - с отправкой уведомления владельцу **В**
  - с отправкой уведомления УК **В**
  - с отправкой уведомления в аварийную службу **В**
- **автоматизация отключения/включения/ регулирования отопления в квартире**
  - общеквартирное **С**
  - покомнатное **В**
- **Автоматизация отключения/включения освещения в квартире** **В**

[1] для квартир с отделкой white box и выше – требуется полное оснащение квартир функционалом, для квартир без отделки требуется наличие подготовленной единой цифровой инфраструктуры для МКД или ЖК

Группа функций IV «управление инженерными системами квартиры, поквартирная безопасность»

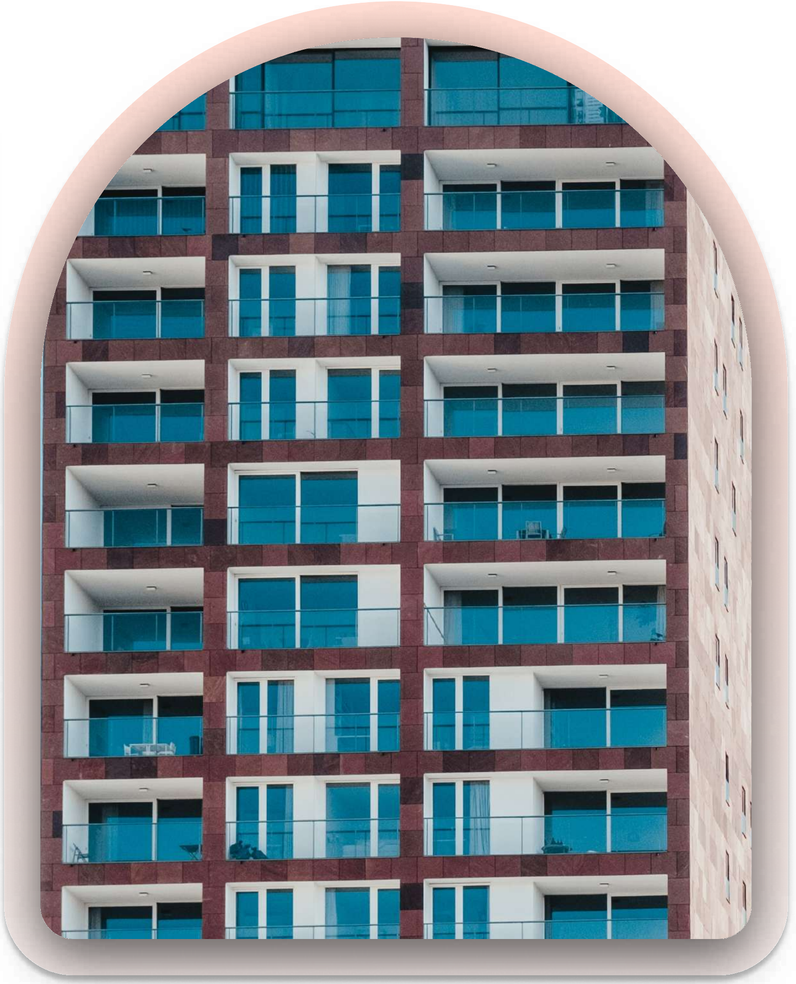
- автоматизация отключения/включения электроприборов в квартире **B**
- автоматизация отключения/включения кондиционеров в квартире (при наличии кондиционера) **B**
- автоматизация регулирования уровня влажности в квартире **A**
- автоматизация регулирования CO2 в квартире **A**
- система удаленного обнаружения проникновения в квартиру **C**

Группа функций V «управление инженерными системами дома, жилого комплекса»

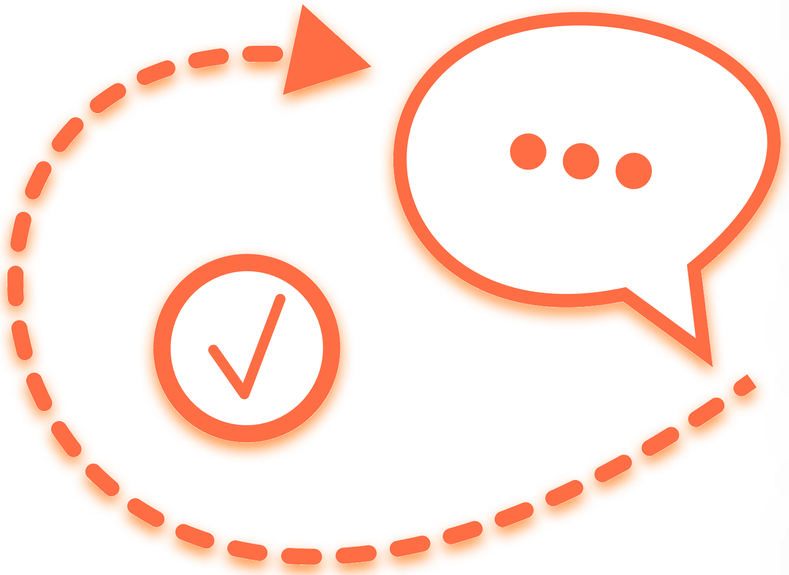
- управление системами освещения МОП внутри дома в зависимости от уровня естественной освещенности **В**
- управление системами освещения и подсветки фасада дома в зависимости от уровня естественной освещенности **В**
- управление системами освещения и подсветки дворовой территории в зависимости от уровня естественной освещенности **В**
- системы дополнительной водоочистки дома **В**
- автоматизация перекрытия водоснабжения дома *стат*
  (через контроль движения водных потоков)
- мониторинг заполняемости и вывоза мусорных контейнеров *стат*
- мобильное прессование мусора *стат*

Группа функций V «управление инженерными системами дома, жилого комплекса»

- автоматизация управления лифтами(при наличии лифта)
  - при простое – размещение на востребованных этажах **C**
  - автоматический спуск лифта на 1 этаж для жильца по идентификации через СКУД **A**
  - автоматический выбор этажа доставки жильца по идентификации через СКУД **A**
- автоматизация отключения/включения/регулирования отопления в МОП зоны входа **A**
- автоматизация регулирования уровня влажности в МОП зоны входа **A**
- автоматизация регулирования CO2 в МОП зоны входа **A**



Группа функций VI «клиентский сервис»



- автоматизация работы с заявками жителей (подача и отслеживание заявки через приложение) **E**
- сервис электронного общения жильцов (группы по интересам) **D**
- сервис онлайн общего собрания собственников **C**
- предустановка Wi-Fi в квартирах **B**
- Wi-Fi во дворе и в МОП **B**
- усиление сигнала сотовой связи в подземном паркинге, иных местах ЖК со слабым сигналом **A**
- полносервисное мобильное приложение для всех функций групп 1-4, 6 **A**

Группа VII «Функции по мониторингу работоспособности систем умного дома»

- Мониторинг работоспособности функций группы 1.1 **B**
- Мониторинг работоспособности функций группы 2.1 **B**
- Мониторинг работоспособности функций группы 2.4 **B**
- Мониторинг работоспособности функций группы 5.1-5.3 **A**
- Мониторинг работоспособности функций группы 5.4 **A**
- Мониторинг работоспособности функций группы 5.8 **A**

Реестр умных новостроек. Диплом умной новостройки

- 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 «ЮгСтройИмпериал», 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

По вопросу включения Ваших ЖК в реестр умных новостроек писать на почту:

korol@erzrf.ru