

Стройэкспертиза

Республика Татарстан



отраслевой журнал в ваших интересах

июнь 2023

stroyex.pro

Природный подряд

*Зачем нашим городам
водно-зеленые каркасы*

КАК

*риелтору построить идеальные отношения с застройщиками и клиентами?
не ошибиться в смете на реконструкцию объекта культурного наследия?
технологии «умного дома» проникают в многоэтажное строительство?
девелоперу найти лучший сценарий использования участка земли?*



ПОРА «УМНИЧАТЬ»

Министром России нацелен продвигать технологии «умного дома» в многоквартирном строительстве. Насколько позитивно относятся к этой инициативе застройщики и готов ли платить за такой прогресс потребитель? Разбираемся вместе с экспертами.



Системы автоматизации могут не только избавить нас от огромного количества одних и тех же монотонных действий. Они способны на большее — повысить уровень комфорта, безопасности и энергоэффективности нашего жилья

— Вот что сейчас умеет мой «умный дом», — делится своим обывательским счастьем один из пользователей в Сети. — Следить за проникновением в квартиру посторонних и запускать сирену, если засечет вора, включать свет по голосовой команде и выключать его в 23 часа в спальне и детской, оповещать об утечке газа или потопе...

— ... а также включать и выключать теплые полы, чайник и другие приборы, задвигать и раздвигать шторы, управлять температурой в помещении, пускать в квартиру или дом по Face ID или отпечатку пальца, — продолжает этот почти бесконечный список возможностей системы **Артем Цепляев**, генеральный директор компании HDL Automation Russia.

Звучит заманчиво, особенно в разрезе индивидуального жилищного строительства. Но насколько при-

влекательной идея использования «умного дома» выглядит в глазах участников «многоквартирки»?

«Проще система — меньше проблем»

«Умный дом» можно сравнить с дирижером, который управляет каждым подсоединенным к системе устройством, он считывает информацию с датчиков и клапанов, объединяет все эти данные, структурирует их, передает в сторонние сервисы, строит графики, оптимизирует, создает алгоритмы. Как выяснила «Стройэкспертиза», застройщики и управляющие компании видят вполне реальную перспективу использования пусть не всего арсенала возможностей этой системы, но хотя бы ее части.

По словам **Никиты Шадрина**, руководителя первичного направле-

ния агентства недвижимости Tatned, особенно важными здесь представляются опции автоматического получения данных от «умных счетчиков». Также среди востребованных функций — датчики света, воды, системы безопасности на входных группах, управление сплит-системами.

Строительная компания «СМУ-88» практикует установку систем «умного дома» довольно давно. Многие ее проекты оснащены «умными счетчиками», видеонаблюдением, видеодомофонами, различными вариантами контроля доступа (от обычных чипов в ключах до распознавания лиц и автоматического доступа на паркинг для авторизованных машин), датчиками движения, зарядками для электромобилей и многим другим. Правда, как подчеркивает **Наиль Галеев**, генеральный директор ГК «СМУ-88», большинство таких «фишек» обычно внедряется в более дорогой сегмент жилья. Более того, именно такие вещи и формируют его высокий класс, наряду с отделочными материалами, проработкой общественных пространств, качеством архитектуры и локацией.

Другой застройщик — «Ак Барс Дом» также предлагает «умные квартиры» в одном из своих ЖК. В стоимость входит базовый комплект, который включает в себя мультисенсор, позволяющий управлять «умной техникой», контроллер, собирающий данные с датчиков, и специальную систему защиты от протечек. Управлять функциями и задавать сценарии можно в специальном приложении застройщика или через голосового помощника. При желании жильцы могут «прокачать» пакет, получив расширенные возможности.

В базовую стоимость квартиры с системой «умного дома» от «Унистро» включена автосистема передачи и контроля ресурсов, подача чистой питьевой воды. А регулировка освещения, кондиционирования, температуры теплого пола, открытия штор, система защиты от протечек, видеонаблюдение по периметру расцениваются как дополнительные опции, приобретение которых зависит от решения покупателя жилья.

ЗАСТРОЙЩИКИ И УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ ВИДЯТ ВПОЛНЕ РЕАЛЬНУЮ ПЕРСПЕКТИВУ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПУСТЬ НЕ ВСЕГО АРСЕНАЛА ВОЗМОЖНОСТЕЙ СИСТЕМЫ, НО ХОТЯ БЫ ЕЕ ЧАСТИ.

— Для застройщиков важно, чтобы система была максимально простой в установке, не создавала проблем в будущем, — рассказывает **Роман Гузанов**, директор компании «Дисанс». — Поэтому часто они предлагают покупателям минимальный набор сервисов — чем меньше функционал, тем проще система и, соответственно, меньше точек отказа.

В этой связи обозначилась еще одна проблема: на рынке не хватает специалистов, которые могли бы качественно работать с системами автоматизации: грамотных проектировщиков, инженеров-пусконаладчиков.

— Прежде чем запускать систему в массы, необходимо решить, кто будет ее выстраивать и обслуживать. Проще говоря, нужно подготовить базу, — считает Артем Цепляев. — Мы пытаемся внести свой вклад в этот процесс: работают наши обучающие центры в Москве и Санкт-Петербурге, заключен договор с Санкт-Петербургским государственным университетом, где наши специалисты будут читать лекции по системам автоматизации.

Упорядочить разнообразие

Возможно, глобально эту проблему в обозримом будущем сможет решить Автономная некоммерческая организация содействия развитию цифровизации многоквартирных домов «Умный многоквартирный дом», которая была создана ровно год назад по инициативе трех ведомств — Минстроя России, Минцифры России и Минпромторга России. Она должна сформировать новое регулирование, программу стандартизации и объединить усилия ключевых бизнес-игроков в этой сфере — застройщиков, телекоммуникационных компаний, разработчиков программных продуктов, производителей устройств, исследовательских центров — для создания емкого и устойчивого рынка решений.

Как отчиталась организация на своем сайте, за 2022 год был подготовлен проект Концепции цифровизации многоквартирных домов, проведен анализ регуляторного ландшафта



Риелтор: «Большинство клиентов пока не готовы к квартирам, оснащенным системами автоматизации. При этом системы «умного дома» в местах общего пользования массового отторжения не вызывают»

цифровизации МКД и ИЖС и определены направления регуляторики, включая разработку стандарта (-ов) «Умного МКД» и внесение изменений в нормативную правовую базу всех уровней. Кроме того, разработан проект Перспективной программы стандартизации в области «умных домов», зданий и сооружений на 2023–2030 годы и другие документы.

Участники рынка подобные государственные инициативы поддерживают, подчеркивая, что та же стандартизация — это всегда путь к повышению качества.

— Регламентирование необходимо, чтобы на рынок попадали только качественные продукты, а проектные бюро и институты могли внедрять эти технологии уже на этапе разработки концепций и проектирования зданий, — считает Артем Цепляев.

— Цифровых протоколов, стандартов, технологий сегодня уже довольно много. Необходимо упорядочить все это разнообразие, чтобы обеспечить элементарную совместимость программного обеспечения и оборудования, — поддерживает коллегу Наиль Галеев.

Он подчеркивает, что жители не должны сталкиваться с такой проблемой, когда застройщик устанавливает в доме какую-то особенную систему доступа на территорию, с которой работает всего один оператор. Потому как, если он закроется, обслуживать оборудование будет некому.

Полная автономия

Некоторые российские разработчики уже сегодня стремятся обеспечить стабильность своих сервисов за счет собственного ПО. Напри-

ОБОЗНАЧИЛАСЬ ЕЩЕ ОДНА ПРОБЛЕМА: НА РЫНКЕ НЕ ХВАТАЕТ СПЕЦИАЛИСТОВ, КОТОРЫЕ МОГЛИ БЫ КАЧЕСТВЕННО РАБОТАТЬ С СИСТЕМАМИ АВТОМАТИЗАЦИИ: ГРАМОТНЫХ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ, ИНЖЕНЕРОВ-ПУСКОНАЛАДЧИКОВ.



Возможность масштабирования идеи «умного дома» велика. Количество производителей увеличивается ежегодно, несмотря на санкции: большинство европейских производителей вышли с рынка, но их заменило множество российских

мер, «Сбер» перевел инфраструктуру своей платформы «умного дома» на собственное ПО, облачную инфраструктуру и российские серверы. Его онлайн-платформа Doma.ai стала первой в России полностью автономной системой с виртуальными ассистентами. Это значит, что она не зависит от сторонних компаний и сохранит работоспособность в любой ситуации.

Сама по себе платформа содержит все данные о платежах и заявках от жителей, сведения о персонале, аналитику и базу данных по всем объектам. Сервис позволяет менеджерам и диспетчерам управляющих компаний взаимодействовать с жителями и своими сотрудниками, а также предоставляет возможность поиска контрагентов для оказания дополнительных услуг. Для пользователей доступны цифровой домофон, бесконтактный доступ и проезд, системы видеонаблюдения (распознавание номеров авто, трансляция, а также вывод видеозвонка с домофона в мобильное приложение, обзорное охранное видеонаблюдение), учет ресурсов в режиме реального времени, интерфейс для служб экс-

плуатации, мониторинг инженерной инфраструктуры. Разработчик сотрудничает с более чем 15 застройщиками по всей стране, а также с госорганами по реализации проекта цифровизации «Умный город» от Минстроя РФ.

«Яндекс» использует в своих устройствах системы автоматизации современный протокол связи Zigbee, позволяющий объединить Zigbee-устройства в единую экосистему «умного дома». Они могут работать даже без интернета, от батареек, устанавливаются где угодно без привязки к электросети и быстрее реагируют на команды. Управлять работой устройств, создавать сценарии и настраивать расписание можно в приложении «Дом с Алисой». Таким образом «Яндекс» предоставляет законченное решение именно для определенного комплекса на базе своих наработок.

Понимание «умных ценностей»

По мнению Артема Цепляева, возможность масштабирования идеи «умного дома» велика. Количество производителей увеличивается ежегодно, несмотря на санкции: боль-

шинство европейских производителей вышли с рынка, но их заменило множество российских. Однако возникает вполне резонный вопрос: а есть ли спрос на подобные сервисы со стороны жителей МКД?

Андрей Никонов, генеральный директор агентства недвижимости «Монолит-Казань», рассказывает, что сегодня застройщику просто невыгодно насыщать квартиры эконом- и комфорт-класса системами автоматизации. Все, что ведет к удорожанию конечного продукта, вызывает негативную реакцию. А вот на рынке недвижимости бизнес-класса оснащенность подобными сервисами, наоборот, становится дополнительным стимулом к покупке.

По наблюдениям **Изольды Габдуллиной**, руководителя агентства недвижимости «Выбор Плюс» из Зеленодольска, большинство их клиентов пока не готовы к квартирам, оснащенным системами автоматизации. Среди тех, кто положительно относится к датчикам в собственном жилье, преимущественно молодежь до 30 лет. При этом системы «умного дома» в местах общего пользования массового отторжения не вызывают — жильцы приветствуют датчики на шлагбаумах, автоматическое уличное освещение, охраняемую территорию с камерами и готовы за это платить.

— Появление нормативной базы и закрепленной терминологии (во многом благодаря АНО «Умный МКД») сможет повысить уверенность потребителей в качестве оборудования, облегчить обслуживание и предотвратить ситуации «не могли попасть домой три дня», — заключает Артем Цепляев. — Ментальность людей должна поменяться. Мы все живем алгоритмами. Системы автоматизации могут не только избавить нас от огромного количества одних и тех же монотонных действий, таких как включение света или зашторивание окон. Они способны на большее — повысить уровень комфорта, безопасности и энергоэффективности нашего жилья. **□**

Валерия Завьялова