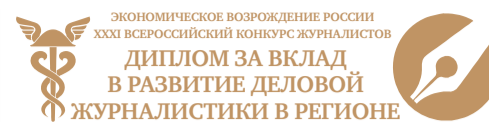


ЖКХ



Алексей ЩЕГЛОВ

Технологии безопасности

«Умный» дом способен сам себя защитить от бытовых аварий и инцидентов



Проживание в любом доме всегда сопряжено с регулярным обслуживанием систем жизнеобеспечения здания и соблюдением базовых правил безопасности. Тем не менее, стопроцентной гарантии от аварий и инцидентов не бывает: в жизни может произойти что угодно — пожар, утечка газа, пробой стояка в системе водоснабжения и т. д. К сожалению, статистика свидетельствует: ежемесячно в жилом секторе происходят тысячи происшествий, от которых страдают люди и их имущество.

Однако, снизить уровень аварийности вполне возможно, и в последнее время в этом вопросе на помощь все больше приходят современные технологии. Как считают эксперты, будущее в деле повышения уровня безопасности проживания в жилом фонде — за «умными» электронными системами, и чем шире будет идти их внедрение, тем проще, комфортнее и безопаснее станет жизнь миллионов людей. Однако в масштабе страны дело это небыстрое. Поэтому интеллектуальные системы обеспечения безопасности в наибольшей степени нашли свое применение в пока что немногочисленных «умных» домах.

Но даже в наиболее типовом жилом фонде, а также в частных зданиях их внедрение может принести существенный эффект. Драйверами такой интеллектуализации в последнее время все больше становятся крупные страховые компании, экономически заинтересованные в снижении аварийности в жилом фонде.

Как отмечает операционный директор «Росгосстраха» Евгений Ильин, заливы — одна из самых распространенных проблем в многоквартирных домах (МКД): по статистике, на них приходится примерно каждый третий случай бытовых аварий. Еще около 10% инцидентов связано с пожарами и задымлениями. При этом большинство таких ситуаций начинается с небольшой и почти незаметной неисправности: протечки под бы-

вой техникой или перегрева проводки. Заметить такие мелочи невооруженным глазом почти невозможно, из-за чего владельцы квартир зачастую узнают о неполадках по факту, когда вода уже заливает соседей или в квартире появляется запах дыма.

Так, затопить соседей в МКД намного проще, чем может показаться. Причины могут быть самые разные: изношенный шланг стиральной машины, небольшая течь в соединениях труб или, например, неисправность бытовой техники. В борьбе с этими «недугами» на помощь приходят современные технологии.

В частности, датчики протечки воды помогают своевременно заметить проблему — еще на ранней стадии. В этих целях, рассказывает эксперт, небольшие сенсоры, которые реагируют на появление влаги, устанавливаются рядом с бытовой техникой, раковинами или водонагревателями, и как только вода появляется там, где ее быть не должно, отклонение улавливается и владельцу сразу же отправляется уведомление.

Есть и более надежные системы. В некоторых из них датчики могут быть связаны с автоматическими клапанами, которые перекрывают воду сразу после обнаружения утечки, что позволяет остановить аварию буквально за несколько секунд.

Проблемы с электропроводкой — еще одна распространенная причина бытовых аварий. Перегрузка сети, скачки напряжения, неисправные приборы или поврежденные кабели могут приводить к перегреву и возгоранию. Системы «умного» дома способны отслеживать энергопотребление и выявлять аномалии в работе электросети. Специальные датчики анализируют нагрузку и могут сигнализировать о подозрительной активности оборудования. Если система фиксирует необычно высокое энергопотребление или перегрев, владелец получает уведомление и может вовремя проверить электроприборы или проводку.

Как отмечает Евгений Ильин, главное преимущество систем «умного» дома — мгновенные уведомления: датчики работают круглосуточно и сразу передают информацию на

смартфон владельца. Кроме того, технологии «умного» дома постепенно начинают работать не только как инструмент комфорта, но и как полноценный контур безопасности жилья. В некоторых системах данные с датчиков могут передаваться не только владельцу квартиры, но и страховщику через API-интеграцию. Это означает, что, если срабатывает датчик протечки, дыма или задымления, сигнал поступает сразу в систему мониторинга, после чего с владельцем жилья могут оперативно связаться специалисты и предупредить, что в квартире или доме возникла потенциально опасная ситуация. Такой сценарий особенно важен, если хозяева находятся на работе, в отъезде или просто не заметили уведомление.

«Подобные решения уже начинают применяться на российском рынке. Например, «Росгосстрах» интегрировал страховую защиту жилья в экосистему «умного» дома совместно с платформой sprithub (контроллер ИИ-технологий в жилых проектах)», — заявил «Стройгазете» эксперт. В этом случае установленные в квартире датчики могут передавать информацию напрямую страховщику, и, если система фиксирует тревожный сигнал, клиент получает дополнительный звонок от страховой с предупреждением о возможной проблеме.

В целом уже сейчас использование IoT-устройства позволяет снизить вероятность серьезного ущерба на 30-40% за счет более раннего реагирования. Как считают отраслевые эксперты, следующим шагом в развитии технологий «умного» дома в партнерстве со страхованием могут стать комплексные системы анализа данных. В частности, в «Росгосстрахе» уже рассматривают возможность применения алгоритмов искусственного интеллекта для обработки информации с различных датчиков — температуры, энергопотребления, освещенности и других параметров.

«Это позволит точнее прогнозировать риски и предупреждать человека о потенциальной проблеме еще до того, как она перерастет в аварию», — заключил Евгений Ильин.

Алексей ЩЕГЛОВ

Не лицензированием единым

Действующая система контроля за деятельностью УО может быть дополнена механизмами саморегулирования



Ранее неоднократно возникали дискуссии о целесообразности перехода сферы управления многоквартирными домами (МКД) на принципы саморегулирования — и каждый раз по их итогам сторонники саморегулирования оставались при своем мнении, что предопределяло неизбежность возвращения к разговору о потенциале этого механизма. Поэтому неудивительно, что после годичного перерыва депутаты и эксперты продолжили обсуждать возможные пути реформирования и совершенствования сферы управления МКД и предлагают усилить роль саморегулируемых организаций (СРО). По мнению сторонников этой идеи, такие объединения могли бы взять на себя обязанности по контролю за управляющими организациями (УО), разгрузив органы Госжилнадзора (ГЖН) и сделав проверки более содержательными.

О проработке таких изменений в Жилищный кодекс России рассказала на днях глава комитета Ассоциации «Совет ЖКХ» Ирина Булгакова. При этом она уточнила, что поправками не предполагается отменить лицензирование деятельности УО: «Система лицензирования сохраняется и будет дополнительно усилена, при этом параллельно будет развиваться институт саморегулируемых организаций в регионах».

Такой подход имеет немало сторонников, и предполагаемые изменения заслуживают всестороннего обсуждения на экспертном уровне. Как отмечает заместитель председателя Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева, споры о том, какой инструмент контроля более эффективен в сфере управления МКД, продолжают уже не первый год. Несмотря на то, что ранее государство сделало выбор в пользу лицензирования, сторонники идеи саморегулирования периодически напоминают о том, что многие вопросы бизнес способен решать более эффективно, чем государство. Немало

претензий и к нынешней модели регулирования в ЖКХ. К примеру, в большинстве случаев лицензии выдаются на право заниматься какой-либо деятельностью — и только в сфере управления МКД лицензия выдается помимо прочего на право управления конкретным домом. Тем самым орган лицензионного контроля фактически подменяет собой решение собственника, ведь смена управляющей компании в доме проходит не после решения общего собрания, а после изменения записи в реестре лицензий.

Депутат также отмечает, что у органов лицензионного контроля недостаточно сил и людей для того, чтобы по существу анализировать деятельность УО — они оценивают их работу на основании формальных требований, не вникая в детали, сколько именно работ заказали и оплатили собственники. При этом отрасли, в которых введено обязательное саморегулирование, как правило, оценивают работу членов СРО, соблюдение норм и требований более внимательно и комплексно. Зачастую подобная оценка и последующие процедуры (в виде, например, исключения из членов СРО) являются эффективной мерой

воздействия на нарушителей (в том числе и потому, что лишают их возможности работать на рынке), причем значительно менее затратной и трудоемкой, чем обращение в суд.

Но, несмотря на все преимущества системы саморегулирования, у нее есть немало противников, которые ссылаются на негативные примеры работы СРО, деятельность которых сводится исключительно к продаже членства, а также заявляют, что взносы УО при саморегулировании лягут дополнительной нагрузкой на граждан. Активные обсуждения данной темы в 2025 году с участием депутатов, сенаторов и регионов привели к выводу, что систему лицензирования нужно сохранять, но при этом совершенствовать. Замена лицензирования на обязательное саморегулирование на данном этапе нецелесообразна.

«При этом лично я уверена, что СРО не обязательно является альтернативой лицензированию», — говорит Светлана Разворотнева. Именно с участием добровольных СРО можно улучшить процесс государственного контроля и надзора. Во-первых, эти организации могут установить собственные нормы и стандарты работы, до которых к настоящему моменту у

государства так и не дошли руки. Во-вторых, СРО могут предоставить органам государственного контроля дополнительных специалистов, которые способны содержательно и по существу оценить работу конкретной компании, сопоставить достигнуты ею результаты с той оплатой, которую она получила от потребителей. Наконец, с принятием федерального закона №375-ФЗ, упразднившего лицензионные комиссии, органы лицензионного контроля стали единолично решать, направлять ли обращение в суд об изъятии лицензии у той или иной компании. При этом случаи бывают разные, и не всегда отношение к различным УО у ГЖН одинаково объективно. «Участие в процедуре СРО могло бы стать дополнительным фильтром и в то же время повысить объективность и беспристрастность решений», — считает законодатель.

Есть и другие положительные последствия в активном взаимодействии СРО и органов ГЖН. Сегодня они широко обсуждаются, есть предложения провести эксперимент в отдельных регионах, заключив соглашения между СРО и контрольно-надзорными органами. «С интересом следим за развитием инициатив, если результаты окажутся положительными — будем дополнять законодательство, прописывая в нем роль саморегулируемых объединений, а также дополнительные требования к ним», — заявила «Стройгазете» Светлана Разворотнева.

Отметим, что немалая часть МКД управляется товариществами собственников жилья (ТСЖ), есть и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), в которых имеются свои выборные органы. И как быть с ними, в какой мере на них должны распространяться предлагаемые законодательные новшества — вопрос неоднозначный. «Вопрос о том, должны ли ТСЖ и ЖСК входить в СРО, пока не обсуждается. Необходимо сделать первый шаг и, проанализировав результаты, понять, стоит ли двигаться в выбранном направлении», — заключила Светлана Разворотнева.