

БЕЗОПАСНОСТЬ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НЕ ЗАКАНЧИВАЕТСЯ НА УСТАНОВКЕ ДОМОФОНА

С. Маташкин
генеральный директор группы компаний «ЭЛТИС»

На сегодняшний день во многих подъездах установлены домофоны, позволяющие ограничить доступ нежелательных посетителей, уменьшить вандализм, решить вопрос с чистотой в подъездах и повысить безопасность и комфорт проживания людей в многоквартирных домах. Домофон уже не рассматривается как элемент роскоши в подъезде, а является неотъемлемой системой, закладывается при строительстве и создает первый рубеж в обеспечении безопасности квартир. Как дальше можно развивать данное направление, что предлагать жильцам и эксплуатирующим организациям (их важно заинтересовать) в вопросе развития системы безопасности жилых домов и, как следствие, повышения комфорта и безопасности проживания граждан в своих квартирах?

Самым распространенным на сегодняшний день решением является установка систем видеонаблюдения, автоматических приводов ворот или шлагбаумов. Данное решение требует квалифицированного оператора за наблюдением оперативной обстановки, является довольно дорогостоящим и, соответственно, доступным для ограниченного числа заказчиков. И в основном данные системы позволяют документировать уже свершившиеся события с целью их дальнейшего решения и принятия мер, так как оператор не в состоянии 24 часа наблюдать большое количество камер. При этом ни в коем случае нельзя принижать значимость видеонаблюдения и регистрации событий, и если заказчик обладает материальной возможностью для установки данной системы, ему следует настоятельно это рекомендовать.

Данное вступление сделано для того, чтобы подойти к вопросу о том какие

еще коллективные системы и, следовательно, доступные рядовому заказчику можно предложить с целью повышения безопасности в многоквартирных домах. Для этого необходимо понять, что является самым важным для потенциальных заказчиков, как жителей, так и обслуживающих структур. И здесь можно выделить две основные задачи – безопасность жизни и сохранность имущества. Соответственно, дополнительно для решения этих задач можно предложить установку в жилые дома следующих систем:

- Охранная сигнализация для квартир и технических помещений
- Пожарная сигнализация и автоматика управления противопожарной защитой
- Система оповещения и управления эвакуацией
- Системы контроля утечки воды, газа
- Контроль подачи энергоресурсов (тепло, электричество)

На первый взгляд, перечень данных систем должен устанавливаться при строительстве, например, АППЗ и СОУЭ. Что касается воды, газа и энергоресурсов – это ответственность специализированных служб и сегодня уже во многие дома устанавливаются системы контроля расходов ресурсов. Охранную сигнализацию устанавливают индивидуально в квартиру УВО и частные мониторинговые структуры.

Если же рассмотреть данный вопрос, исходя из реальной действительности, то окажется, что:

- Охранная сигнализация стоит не более чем в 5-8% квартир от общего их числа – стоимость установки и подключения самой простой системы начинается от 12 тыс. руб., что является существенными затратами для большинства проживающих в много-

квартирных домах. Но даже при желании и возможностях серьезные технические проблемы возникнут с реализацией персонального подключения каждой квартиры к ПЦН. Технические помещения (лифтовые, подвалы, чердаки и т.д.) вообще не охраняются.

- Разделы АППЗ и СОУЭ при строительстве проектируются, но при сдаче, за редким исключением, выполнены не полностью либо вообще не работают. Отсюда большое количество пожаров с жертвами и огромным материальным ущербом.
- Системы контроля утечки и подачи ресурсов в дома если и устанавливаются, то для контроля со стороны поставщика расхода воды, газа и тепла, но никогда не информируют потребителей, т.е. заказчика, о возникающих проблемах.

Ситуация получается печальная, но до недавнего времени в прицепе малоинтересная жильцам, т.к. все дома были муниципальные и ответственность за все несло ЖКХ, ТЭК, «Водоканал» и т.п. Но ситуация изменяется:

- Количество краж, особенно в новостройках, увеличивается, а раскрываемость стремится к нулю. С ростом

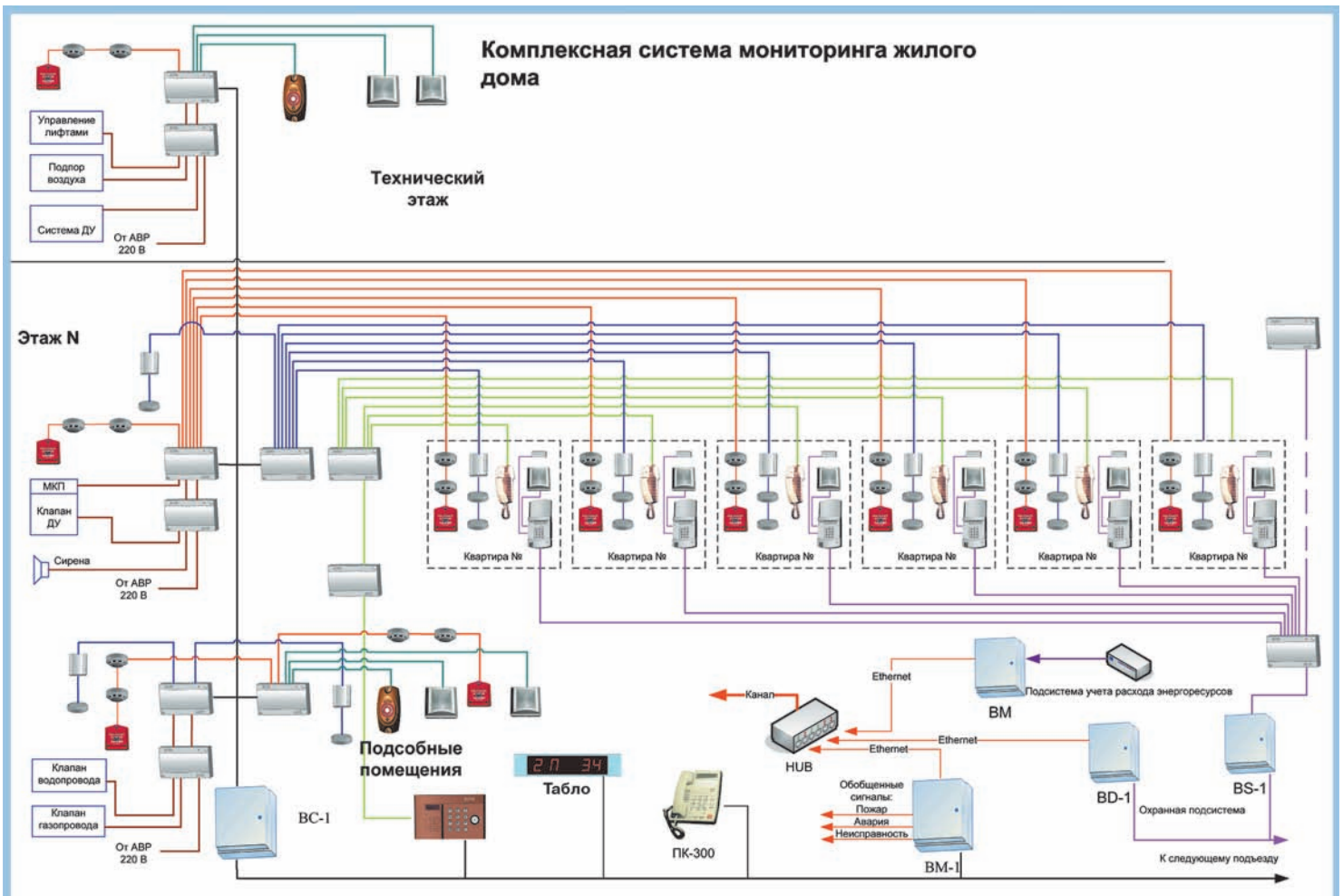
благополучия граждан данный показатель будет только расти.

- Дома переводят в ТСЖ и, соответственно, ответственность за технологическое оборудование приходит к собственникам. За сломанные лифты и другое разграбление оборудование скидываться приходится жильцам.
- Льготы по оплате коммунальных услуг отменяются, и за все необходимо платить 100%. Монополистам особо не интересно, куда течет в вашем доме вода, – в подвал или в батареи – вы ведь за это платите.
- При пожаре за его последствия платят жильцы, и за ущерб третьим лицам в том числе. А в свете изменений, проводимых по реструктуризации ГПС МЧС, в скором будущем может быть введено обязательное страхование ответственности за возникновение пожара, по примеру ОСАГО.

Многие жильцы многоквартирных домов это осознали (в особенности вновь образовавшихся ТСЖ) и постепенно начинают устанавливать системы контроля расходов ресурсов, охранную сигнализацию на технологические помещения и подвалы, пожарную сигнализацию на чердаках и подвалах,

восстанавливают системы АППЗ. Но в основном это происходит бессистемно, силами различных подрядчиков и в итоге обходится в значительные суммы для заказчика. Но выход есть, и он придуман уже давно – интегрированные системы. Данное решение применяется при строительстве бизнес-центров, больших офисов, заводов и т. п. Интегрированные системы позволяют решить задачи по обеспечению комплексной безопасности намного дешевле и, что важно, эффективнее, чем отдельные системы.

Для жилых многоквартирных домов целесообразно объединять в единую интегрированную систему охранную сигнализацию, пожарную сигнализацию, автоматику ППЗ (для высотных домов) и домофонную подсистему, дополнительно можно ввести кнопку тревожной сигнализации. При этом вся информация об авариях и тревожных событиях собирается на единый центральный блок (БЦ), устанавливаемый на дом, а в квартирах остаются только датчики и простейший пульт для постановки/снятия с охраны. Для оптимизации монтажа и обслуживания системы в подъездах устанавливаются блоки коммутации (БК). Данное реше-



ние является максимально оптимальным, т.к. полностью повторяет архитектуру дома и минимизирует количество сложных, дорогостоящих устройств в квартирах и, соответственно, более надежно в эксплуатации (см. схему). В БЦ, в энергонезависимых журналах должна храниться информация обо всех тревожных событиях (пожар, сработка, авария и т.д.) и протоколы о постановках/снятиях с охраны квартир и технологических помещений. Контроль за утечкой ресурсов можно осуществлять на уровне интеграции с установленными системами, ведь там достаточно сигнала об аварии, чтобы иметь возможность параллельно контролировать процесс ее устранения.

Тревожная информация от БЦ должна передаваться на централизованные мониторинговые пульта, при этом БЦ должен обеспечивать режим самоохраны. Их целесообразно создавать по принципу ЕДДС на уровне микрорайонов, чтобы время реагирования на событие не превышало нескольких минут. Данным мониторинговым центрам будет намного проще

реагировать на внештатные ситуации и привлекать, по необходимости, специализированные службы, чем, например, жителю вызывать городскую службу при аварии или дозваниваться «02» при грабеже.

Теперь к экономике. Т.к. практически основные «мозги» системы собраны в одном месте и монтаж всех систем (ОПС, тревожная, домофон) ведется по одним кабель-каналам одновременно, то затраты снижаются более чем в два раза в отличие от ситуации при установке независимых систем. Далее вся информация со всего дома передается по одному выделенному каналу, а не для каждой системы и квартиры независимо это уже экономия и на эксплуатации. Правда рекомендуется установить дублирующую систему по передаче обобщенного сигнала от дома, например по радиоканалу, на случай повреждения основной магистрали. Затраты при обслуживании и эксплуатации также минимальны, т.к. в квартирах и технологических помещениях стоят практически необслуживаемые модули, а затраты на обслужива-

ние БЦ и БК распределяются между всеми квартирами. По проведенным расчетам и пилотным проектам стоимость установки такой системы в среднем для квартиры может составлять 6-10 тыс. руб., что абсолютно доступно для большинства жителей. Прибыль компаний, внедряющих подобные системы в многоквартирные дома, может образовываться, в первую очередь, не из стоимости монтажа, а как плата за обслуживание, тем более что такие платежи уже существуют в квартплате – АППЗ и домофон.

Ниша интегрированных систем безопасности для жилых многоквартирных домов на рынке имеет огромные перспективы. Услуги по обеспечению безопасности имущества и жизни все более становятся необходимы жильцам, в том числе и по экономическим мотивам, а государство постепенно уходит от регулирования и ответственности в данном секторе.

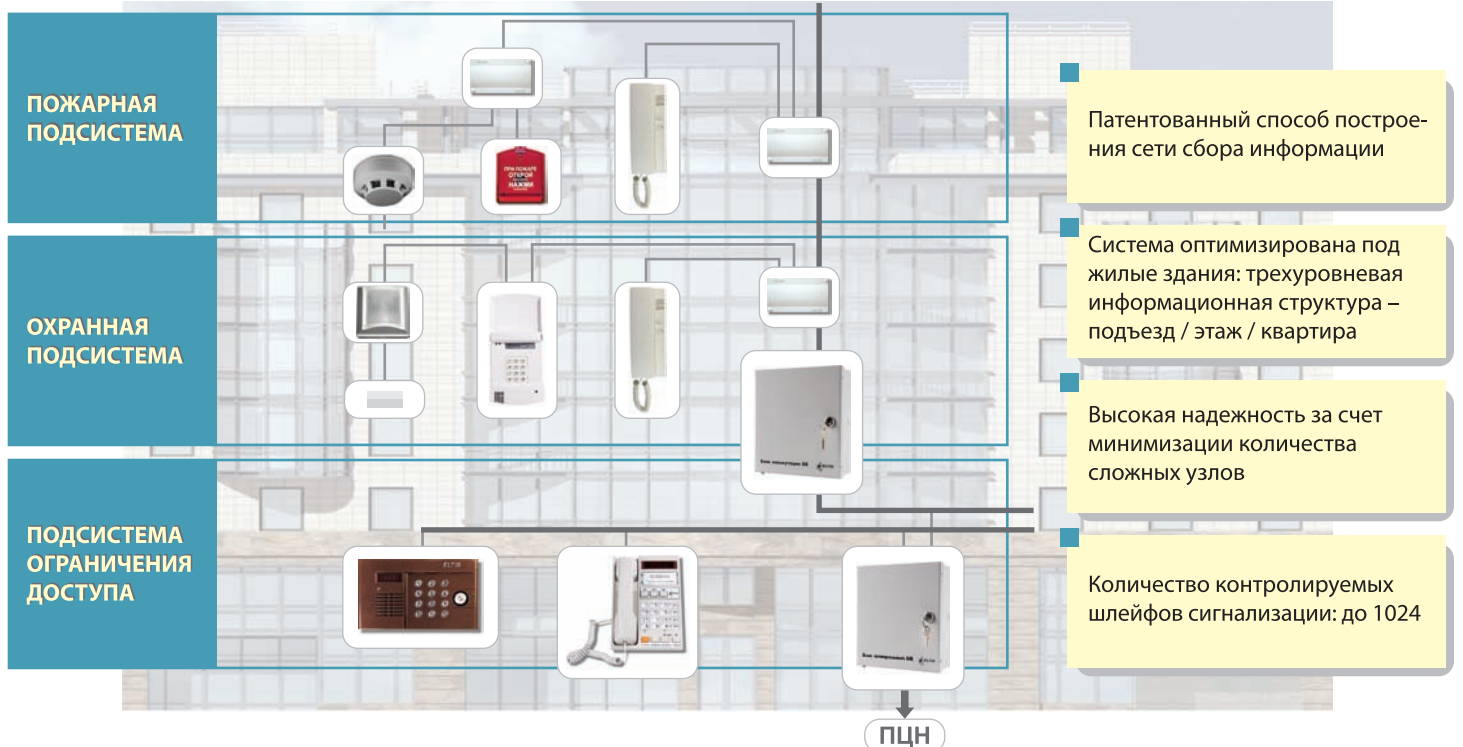
оп-своот speakerphone



Группа компаний

Электронные системы безопасности и связи

ИНТЕГРИРОВАННАЯ СИСТЕМА БЕЗОПАСНОСТИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ «ФОРПОСТ-1024»



Патентованный способ построения сети сбора информации

Система оптимизирована под жилые здания: трехуровневая информационная структура – подъезд / этаж / квартира

Высокая надежность за счет минимизации количества сложных узлов

Количество контролируемых шлейфов сигнализации: до 1024

ООО «ЭЛТИС-Трейддинг»

Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, 11, тел.: +7 812 3272909, +7 812 3467424
e-mail: eltis@eltis.spb.ru
www.eltis.com