

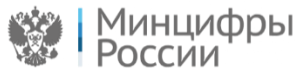


УМНЫЙ  
МНОГОКВАРТИРНЫЙ  
ДОМ

## Умный многоквартирный дом: эксплуатация цифрового здания

Уткин Н.А., генеральный директор

# АНО «Умный МКД»: общая информация



## АНО «Умный многоквартирный дом»

**Цель:** формирование отечественного кросс-отраслевого рынка цифровизации жилья в России

- Создана во **втором полугодии 2022 года**
- Объединяет более **30 участников** экосистемы
- Рабочие и редакционные группы **по 9 направлениям**



## МРГ «Умный многоквартирный дом»

**Цель:** синхронизации усилий государства и бизнеса по формированию и развитию рынка и его роли в достижении целевых показателей национальных целей и стратегических документов развития отраслей России;

- **Рабочая группа** утверждена приказом **Минцифры России, Минпромторга России и Минстроя России** от 13 декабря 2021 г. № 1333/4980/921/пр «О создании рабочей группы по проработке предложений, а также выработке рекомендаций по вопросам формирования стандартов в рамках реализации проекта «Умный многоквартирный дом»

# Аналитика: БЕЗ ИПОТЕКИ большое исследование потребителей

## БЕЗ ИПОТЕКИ:

### БОЛЬШОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

Как продавать новостройки  
в новых условиях

KOROL MEDIA

QER3

СМИ

ИССЛЕДОВАНИЯ

УМНЫЙ

ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫЙ

ДОМ

#### Данные для исследования:

- Сроки - сентябрь - октябрь 2024
- Опросы 2000 респондентов в 20 городах
- Глубинные интервью со 100 респондентами
- Аналитика ЕРЗ.РФ
- Аналитика ДОМ.РФ
- Росстат
- Банк России

#### Выводы исследования:

- **Треть** опрошиваемых пользуется **устройствами Умного дома в повседневной жизни** (в топ-3 девайсов входят умные колонки, роботы-пылесосы и умное освещение), и еще **более половины** опрошиваемых имеет к ним интерес и желание начать использование.
- **Более двух третых** опрошиваемых считает, что функционал Умного дома добавляет ценности объекту недвижимости, при этом каждый четвертый опрошиваемый готов рассматривать покупку такой недвижимости по более высокой цене.
- **Более двух третых (68%)** опрошиваемых хотели бы чтобы в их доме или жилом комплексе работала система Умного дома, и лишь менее 5% опрошиваемых уже живет в таком доме. При этом, **более половины** опрошиваемых выразили готовность к ежемесячной оплате сервисов Умного дома на постоянной (ежемесячной) основе:
- **Более чем две трети** респондентов считают, что в современном ЖК должны быть **системы Умного дома в части обеспечения физической и инженерной безопасности** (он-лайн видеонаблюдение придомовой территории, реагирование на аварийные и экстренные ситуации - пожар, протечки воды, утечки газа и т.д.)
- **Более половины** опрошиваемых ответили, что в современном ЖК необходимы такие функции Умного дома, как удаленное **управление доступом** на территорию и **мобильное приложение УК** (оплата ЖКХ, заявки жителей, обратная связь и т.д.)
- **Более 40%** респондентов отметили, что в современном ЖК должны быть такие функции Умного дома, как **автоматическая передача показаний счетчиков**, умное **управление светом и техникой** в квартире (через приложение, голосом и т.п.)

# Аналитика: БЕЗ ИПОТЕКИ 3.0



## Данные для исследования:

- ☐ Сроки – январь-февраль 2026
- ☐ Опросы 2500 респондентов в 27 городах
- ☐ Глубинные интервью со 100 респондентами
- ☐ Аналитика EP3.РФ
- ☐ Аналитика ДОМ.РФ
- ☐ Росстат
- ☐ Банк России

<https://smartmkd.ru/news/bez-ipoteki-3-0-chto-vazhno-dlya-pokupateley-novostroek-v-2026-godu/>

## Выводы исследования:

- ☐ Более двух третей (67%) опрошенных хотели бы проживать в жилом комплексе с внедренной системой умного дома – **показатель стабилен по отношению к октябрю 2024 г.**
- ☐ Более 60% готовы заплатить за такую квартиру **дороже при покупке**
- ☐ **Самыми ценными решениями умного дома названы:**
  - ☐ **системы безопасности** (контроля задымления, защиты от утечек газа и протечек воды, датчики дыма и удаленное видеонаблюдение),
  - ☐ **СКУД** (цифровой домофон),
  - ☐ **климат-контроль** (в т.ч. управление отоплением),
  - ☐ **автоматизированная передача показаний счетчиков**
  - ☐ **мобильное приложение**

**По сравнению с октябрём 2024 года топ-решений практически не изменился**

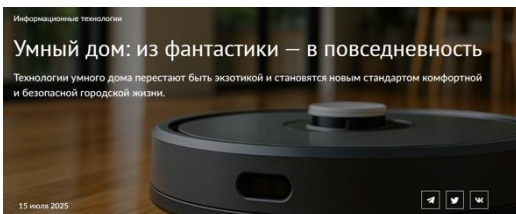
- ☐ **Наиболее востребованными функциями мобильного приложения респонденты сочли:**
  - ☐ доступ к видеонаблюдению – 75,6%
  - ☐ оплата ЖКУ – 61,9%
  - ☐ коммуникация с управляющей компанией – 56,0%

**NEW**

**Покупатели готовы платить за решения умного дома в ЖК и в квартире:**

- ☐ разовая доплата при покупке жилья – 61% ,
- ☐ увеличение ежемесячных платежей – 58,8% (при условии разумной цены)
- ☐ Медианная и наиболее комфортная для большинства цена доплаты концентрируется вокруг **500 руб. в месяц** (37,4%), а почти 25% готовы дополнительно потратить **до 1000 рублей в месяц**

# Аналитика: опрос жителей МКД о технологиях умного дома



## Данные для исследования:

- Сроки: 30 мая – 13 июня 2025 г.
- **1511 респондентов** – население Москвы, МО и крупных городов + **500 респондентов** – целевой сегмент
- **Метод:** интернет-опрос по анкете на базе вероятностной панели «ВЦИОМ-онлайн»

<https://smartmkd.ru/news/vtsiom-umnyy-dom-iz-fantastiki-v-povsednevnost/>

## Выводы исследования:

- Среди покупателей новостроек 85% хотят умные устройства в квартире, а 89% — в доме и на придомовой территории
- 58% опрошенных уже пользуются или планируют установку устройств умного дома в квартире: 31% - пользуются устройствами, 27% - планируют установить
- Большинство согласны, что пользование системой «умный дом» повышает комфорт (88%) и безопасность (85%)
- Понятие «умного дома» известно большинству опрошенных. Лишь 1% опрошенных никогда не слышали такой термин
- Технологии умного дома стремительно проникают в повседневную жизнь пользователей: 72% пользователей взаимодействуют с ними менее 5 лет, из них 44% — менее 2 лет, более 5 лет пользуются такими технологиями 16%
- Умный дом воспринимается прежде всего как технология, повышающая бытовой комфорт и обеспечивающая безопасность. Большинство респондентов отмечают, что такие системы делают повседневную жизнь удобнее (88%), позволяют оперативно реагировать на нештатные ситуации (85%), упрощают контроль за инженерными системами (78%), способствуют безопасности (72%) и помогают экономить ресурсы (71%).
- В топ-3 типа наиболее используемых умных общедомовых решений в МКД входят: системы онлайн-видеонаблюдения (43%), умное освещение в зависимости от освещенности или присутствия людей (41%) и системы управления входом в дом (31%)
- Потенциальный спрос на устройства умного дома превышает уровень оснащенности ими. Большинство опрошенных хотели бы, но не имеют: датчики экстренных ситуаций (70%), интеллектуальные приборы учета (67%) и системы климат-контроля (67%)

# Что мы знаем про то чего хотят люди

Межведомственный проект:



**РОССИЯ** – страна **ТЕХНООПТИМИСТОВ\***:

россияне активно и с удовольствием пользуются **новыми технологиями**:

**76%** хорошо **знают** или что-то слышали о технологиях будущего

**77%** **доверяют** таким технологиям

**94%** считают, что их **важно развивать** для человечества в целом

**Умный дом и Умная квартира – НЕ ОДНО И ТОЖЕ:**

Если обустроить **Умную квартиру** человек **может и сам**,  
то обустроить **Умный дом** – можно **только комплексно**

**НЫНЕШНЯЯ РЕАЛЬНОСТЬ\*\*\*:**

**68%** опрошиваемых **хотели бы** чтобы в их доме или ЖК работала **система Умного дома**

и лишь **<5%** опрошиваемых **уже живет в таком доме**

Технологии Умного дома воспринимаются в контексте **бытового комфорта и безопасности\*\***:

**88%** считают что пользование системой «умный дом» **повышает комфорт**

**85%** считают что пользование системой «умный дом» **повышает безопасность**

Среди покупателей **новостроек\*\***:

**89%** **ХОТЯТ** чтобы умным был ДОМ и ЖК (Умный дом)

**85%** **ХОТЯТ** чтобы в квартире были умные устройства (Умная квартира)

Технологии умного дома в РФ **относительно молоды, но стремительно проникают в повседневную жизнь пользователей\*\***:

**72%** пользователей

взаимодействуют с ними **менее 5 лет**, из них:

**44%** – менее 2 лет,

более 5 лет **16%** пользуются такими технологиями

\*Исследование ВЦИОМ: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskie-obzory/tekhnologii-budushchego>

\*\*Совместное исследование АНО «Умный МКД» со ВЦИОМ: <https://smartmkd.ru/news/vtsiom-umnyy-dom-iz-fantastiki-v-povsednevnyy>

\*\*\*Совместное исследование АНО «Умный МКД» с ЕРЗ.РФ: <https://smartmkd.ru/news/prezentatsiya-issledovaniya-stroitelnyy-rynok-bez-ipoteki-kuda-my-dvizhemsya/>

# Аналитика: пилотное исследование УО

## Под управлением респондентов:

- ▶ 68 тыс. МКД (5% от числа МКД по данным ГИС ЖКХ)
- ▶ 300,8 млн м<sup>2</sup> суммарная общая площадь МКД
- ▶ 4,9 млн квартир (10% управляемого жилого фонда РФ)
- ▶ 4,5% помещений МКД подключено к АСУЗ
- ▶ 3,4% квартир подключено к АСУЗ
- ▶ 88,4 тыс. авторизованных абонентов АСУЗ

**600 анкет**  
управляющих  
организаций

**68**  
субъектов  
РФ

Сроки  
проведения  
исследования

**апрель-май**  
**2023 г.**

# Аналитика: пилотное исследование УО



## Данные исследования:

- ☐ 7,7% УО работают в МКД, которые оборудованы АСУЗ
- ☐ У каждой второй УО **нет в штате инженеров**
- ☐ 2/3 УО **не обладают** собственными ИТ-специалистами
- ☐ 35,4% жителей (где есть АСУЗ) пользуются мобильным приложением
- ☐ 77,7% пользуются мобильным приложением постоянно

## Низкая степень цифровизации:

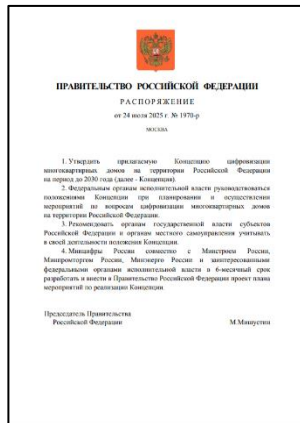
- ▶ Нет сформированного запроса на цифровизацию у УО, нет понимания как это правильно делать
- ▶ Отсутствие понимания что могут современные инженерные системы и цифровые сервисы
- ▶ Разнородность внедряемых решений, отсутствие интеграции между ними
- ▶ Низкое распространение АСУЗ (поддерживаются АСУЗ, внедренные еще при сдаче МКД в эксплуатацию)

# Проект «Умный МКД»: нормативные основы

## Концепция цифровизации МКД на территории РФ

Стратегический документ верхнего уровня, раскрывающий цели, задачи и основные подходы к цифровизации жилья на всех стадиях жизненного цикла МКД.

Утверждена Распоряжением Правительства Российской Федерации от 24 июля 2025 года №1970-р:



## План мероприятий («дорожная карта»)

Документ, содержащий мероприятия по цифровизации МКД, в т.ч. за счет совершенствования действующего законодательства в целях развития решений, сервисов и услуг в сфере эксплуатации домов, зданий и сооружений.

Утверждена Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации – Руководителем Аппарата Правительства Российской Федерации Д. Григоренко «6» февраля 2026 г. № ДГ-П10-3516.

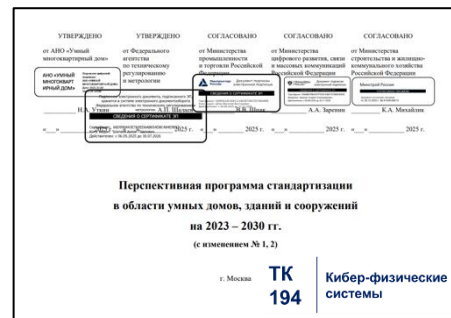


## Перспективная программа стандартизации

Перспективная программа стандартизации в области умных домов, зданий и сооружений на 2023 – 2030 гг. утверждена в 2023 г. и актуализирована в 2024 г.

Документ содержит набор нормативно-технических документов к разработке и актуализации, включая как ПНСТ и ГОСТ Р, так и СП.

Утверждена Минцифры России, Минпромторгом России, Минстроем России и Росстандартом.



# АНО «Умный МКД» и нормативно-техническое регулирование умного дома

ТК  
194

Кибер-физические  
системы

**60+** млн устройств

только в РФ работают по стандартам связи, IoT и M2M-взаимодействия (включая отечественные)

## ПОЛНАЯ ЛИНЕЙКА

массовых протоколов, включая отечественные, будет сформирована к 2025 году



## ПЕРВЫЕ В МИРЕ

стандарты цифровых двойников изделий и производства:

Цифровые  
двойники  
изделия



Цифровые  
двойники  
производства

# Ключевые категории



## КЛЮЧЕВЫЕ КАТЕГОРИИ:

- Базовый набор устройств и оборудования умных МКД —→ Сервисы для граждан
- Классы умных МКД

### Базовый набор устройств и оборудования УД:

Перечень устройств УД, который включает в себя:

- а) IP-домофоны;
  - б) IP-видеокамеры (входы);
  - в) считыватели СКУД и умные замки (входы, служебные и технические помещения);
  - г) датчики мониторинга состояния инженерных систем, включая датчики: давления, температуры, отклонения и др. (общедомовые);
  - д) датчики определения экстренных ситуаций, включая датчики: протечки, температуры, углекислого газа, дыма (извещатель пожарный дымовой), утечки газа, влажности (внутриквартирные, в местах общего пользования, в служебных и технических помещениях);
  - е) осветительные приборы, управляемые с использованием информации от датчиков присутствия и освещенности (в местах общего пользования, в служебных и технических помещениях);
  - ж) интеллектуальные приборы учета: воды, тепла, электричества и газа (индивидуальные, общедомовые: на подъезд, на дом);
  - и) устройства погодозависимой автоматики индивидуального теплового пункта (ИТП), регулирующие подачу теплоносителя в контуры отопления (внутриквартирные, в местах общего пользования, в служебных и технических помещениях);
  - к) объекты пассивной инфраструктуры: структурированная кабельная система с вертикальной и горизонтальной подсистемами, включающая объектовые волоконно-оптические линии связи, точки консолидации и точки подключения конечных абонентов, а также кабелепроводы.
- [ГОСТ 71199, термин 9]

### Класс УМКД:

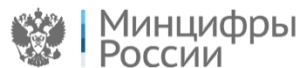
Показатель уровня внедрения умных технологий в многоквартирном доме, определяющих соответствующий набор свойств и функций умного дома.  
[ГОСТ 71199–2023, термин 8]

| Обозначение класса УМКД | Альтернативное обозначение |
|-------------------------|----------------------------|
| A                       | *****                      |
| B                       | ****                       |
| C                       | ***                        |
| D                       | **                         |
| E                       | *                          |

# Стандарты Умного МКД



При участии АНО «Умный МКД»  
разработано:



# Логика стандартов Умного МКД – вторая серия

Отправная точка, февраль 2024 г.:

Пресс-конференция ТАСС «Введение в России национальных стандартов умного дома»:

- ☐ **ГОСТ Р 71199-2023 «Системы киберфизические. Умный дом. Термины и определения»**
- ☐ **ГОСТ Р 72200-2023 «Системы киберфизические. Умный дом. Общие положения»**

**Введены ключевые категории:**

- ☐ умный дом
- ☐ умный МКД
- ☐ **базовый набор устройств и оборудования УД**
- ☐ **класс УД**
- ☐ ...

1. IP-домофоны
2. IP-видеокамеры (входы)
3. Считыватели СКУД и умные замки (входы, служебные и технические помещения)
4. Датчики мониторинга состояния инженерных систем, включая датчики: давления, температуры, отклонения (общедомовые)
5. Датчики определения экстренных ситуаций, включая датчики: протечки, температуры, углекислого газа, дыма (извещатель пожарный дымовой), утечки газа, влажности (внутриквартирные, в местах общего пользования, в служебных и технических помещениях)
6. Осветительные приборы, управляемые с использованием информации от датчиков присутствия и освещенности (в местах общего пользования, в служебных и технических помещениях)
7. Интеллектуальные приборы учета: воды, тепла, электричества и газа (индивидуальные, общедомовые: на подъезд, на дом)
8. Устройства погодозависимой автоматики индивидуального теплового пункта (ИТП), регулирующие подачу теплоносителя в контуры отопления (внутриквартирные, в местах общего пользования, в служебных и технических помещениях)
9. Объекты пассивной инфраструктуры: структурированная кабельная система с вертикальной и горизонтальной подсистемами, включающая объектовые волоконно-оптические линии связи, точки консолидации и точки подключения конечных абонентов, а также кабелепроводы

Утверждена крупнейшая серия стандартов (конец 2024 – начало 2025 г.):

- ГОСТ Р 71865–2024 «Системы киберфизические. Умный дом. Архитектура»
- ГОСТ Р 71866–2024 «Системы киберфизические. Умный дом. Общие технические требования к АСУЗ»
- ГОСТ Р 71867–2024 «Системы киберфизические. Умный дом. Стадии создания АСУЗ»
- **ГОСТ Р 71868–2024 ГОСТ Р «Системы киберфизические. Умный дом. Классы многоквартирных домов. Часть 1. Требования к классам»**
- ГОСТ Р 71869–2025 «Системы киберфизические. Умный дом. Требования к системам управления освещением»
- ГОСТ Р 71870–2024 «Системы киберфизические. Умный дом. Требования к устройствам. Общие положения»
- **ГОСТ Р 71871–2024 «Системы киберфизические. Умный дом. Базовый набор устройств и оборудования»**
- ГОСТ Р 71872–2024 «Системы киберфизические. Умный дом. Требования к устройствам. Многоабонентский домофон»
- ГОСТ Р 71873–2024 «Системы киберфизические. Умный дом. Требования к устройствам. Ethernet пеле»

# Логика стандартов Умного МКД – третья серия

Новый комплекс стандартов:  
утвержден в декабре 2025 года  
срок введения – июнь 2026 года

базовый набор устройств  
и оборудования УД

информационная  
безопасность

- ПНСТ 1040–2025 «Системы киберфизические. Умный дом. Требования доверия к устройствам и сервисам. Общие положения»
- ПНСТ 1041–2025 «Системы киберфизические. Умный дом. Требования к интерфейсам подключения оконечных устройств умного дома и их защита от сетевых атак»

- ГОСТ Р 72457–2025 «Системы киберфизические. Умный дом. Требования к устройствам. IP-видеокамеры»
- ГОСТ Р 72458–2025 «Системы киберфизические. Умный дом. Требования к устройствам. Интеллектуальные приборы учета воды»
- ГОСТ Р 72459–2025 «Системы киберфизические. Умный дом. Требования к устройствам. Интеллектуальные приборы учета тепла»
- ГОСТ Р 72462–2025 «Системы киберфизические. Умный дом. Требования к системам IP-домофонии»
- ГОСТ Р 72463–2025 «Системы киберфизические. Умный дом. Эксплуатация цифрового здания. Общие положения»
- ГОСТ Р 72460–2025 «Системы киберфизические. Умный дом. Требования к устройствам. Датчики движения»
- ГОСТ Р 72461–2025 «Системы киберфизические. Умный дом. Требования к устройствам. Датчики присутствия»

ГОСТ Р 53246–2025 «Информационные технологии. Системы кабельные структурированные. Общие технические требования»: вводится с 1 февраля 2026 года

# Стандарт по эксплуатации Умного МКД



## ГОСТ Р 72463–2025 «Системы киберфизические. Умный дом. Эксплуатация цифрового здания. Общие положения»

### Требования и рекомендации:

- по эксплуатации УД (вкл. требования к УО и выбору УО)
- передаче документации
- организационному и техническому обеспечению
- персоналу,
- регламенту эксплуатации и тех.поддержки

□ Введен в действие с 30 июня 2026 года



АСУЗ и интегрированные инженерные системы в течение всего жизненного цикла объекта



УМНЫЙ  
МНОГОКВАРТИРНЫЙ  
ДОМ



@SMARTMKD



SMARTMKD.RU

