

## ДОМ ДЕНЬГИ

## Поселковый голова

«Умные дома» сбиваются в поселки

## Искусственный интеллект

Длинный ряд терминов, связанных с интеллектуализацией недвижимости, пополнился новым понятием — «умный поселок». Операторы рынка, активно продвигающие эту идею, называют ее революцией в управлении загородной недвижимостью. Остальные более сдержанны — они считают, что об «умных поселках» говорить еще слишком рано.

## Коллективный разум

По скорости интеллектуализации жилых пространств Подмосковье давно обогнало столицу. Да это и не удивительно. То, что для москвичей остается дорогой игрушкой, для жителей подмосковных коттеджей становится насущной необходимостью.

«Современный коттедж — это сложное инженерное сооружение, — рассказывает руководитель инсталляционного отдела компании VIP-Systems Герман Лопатин. — В нем непременно присутствует множество разрозненных частей с той или иной степенью интеллектуальности. Это и системы поддержания климата (вентиляция, кондиционирование, ионизация воздуха. — «Б-Дом»), и система пожарной безопасности, охранная система с видеонаблюдением, как внутренняя, так и внешняя, система защиты от протечек газа, воды, контроль уровня СО. В коттеджах монтируются разветвленные электросети, снабженные системами управления электрикой различных групп. Но в отличие от многоквартирного дома там отсутствует диспетчерская служба, которая следит за состоянием дел в коттедже. Это один из главных аргу-

ментов в пользу установки системы «умного дома», обобщающей всю инженерию коттеджа в единый комплекс и контролирующей их работу».

Поэтому и сами «умные» системы в коттеджах значительно отличаются от тех, что устанавливаются в городских квартирах.

«Все «умные» опции связаны с системой жизнеобеспечения, — рассказывает руководитель направления загородной недвижимости ЗАО «МИАН» Светлана Кондачкова. — Главное различие «умных» опций в многоквартирных домах и коттеджах в том, что емкость каждой функции в коттеджах больше. Например, к системе охраны в коттеджах обычно добавляются функции включения наружного и внутреннего освещения, датчики, реагирующие на открывание дверей и разбитие стекла, контроллеры, автоматически закрывающие жалюзи. В коттеджах более актуальна система отопления. Если в городе это просто управление регулятором на трубе, то в коттеджах — управление связкой котла, накопитель, теплоноситель, бойлера и насосов. В коттеджах часто используется система управле-



В «умном поселке» за специально обученной техникой в вашем доме следят специально обученные люди  
ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

ния бассейнами, куда входят системы очистки воды, поддержания температуры, аварийные системы слива».

## Территория ума

«Умные» коттеджи окружают Москву со всех сторон. Если в прошлом году к самым «умным» направлениям можно было отнести Рублево-Успенское и Новорижское шоссе, то в этом году лидеры несколько поменялись. По данным компании VIP-Systems, сейчас активнее всего устанавливаются интеллектуальные системы в поселках, расположенных по Новорижскому, Киевскому, Калужскому и, как ни странно, Волоколамскому шоссе. Остальные направления если и отстают, то не сильно. По разным оценкам, от 10% до 30% домов в современных загородных коттеджных поселках в

той или иной степени оснащены «умными» системами. Но даже взяв на себя все функции контроля, всех проблем такая система не решит.

«Допустим, произошла протечка воды, — рассуждает директор департамента маркетинга и рекламы корпорации «Инком-Недвижимость» Сергей Елисеев. — Датчики отключили воду, отключили все запитанное на воду оборудование, отключили котел — и послали SMS-сообщение владельцу дома. А он в этот момент находится в Австралии. Дом разжигается. И что делать? Это максимум, на что способен «умный дом». К сожалению, не существует такой техники, которая сама может исправить неполадки. В лучшем случае подключается дублирующая магистраль, но они есть далеко не всегда».

Решить эту проблему можно только в том случае, если «умной» системой оснащен не только коттедж, но и поселок в целом.

«Единое интеллектуальное пространство всего поселка сейчас пользуется все большим спросом, — поясняет Герман Лопатин. — В коттедже ставится центральный контроллер, который получает информацию от датчиков расхода газа, воды, электроэнергии, охранной системы. Эта информация по двусторонней связи передается на центральный сервер коттеджного поселка, что, несомненно, упрощает контроль за состоянием каждого дома».

При всей видимой простоте такой системы «умные поселки» пока можно пересчитать по пальцам одной руки. За право быть самым умным борются всего три претендента: X-Park,

расположенный на 17-м километре Рублево-Успенского шоссе, «Коровино» на 8-м километре Новорижского шоссе и «Гринфилд», который строится на 29-м километре того же шоссе.

«В поселке «Гринфилд» проблема протечки воды решается следующим образом, — рассказывает Сергей Елисеев. — Сигнал поступает не только на мобильный телефон владельца коттеджа, но и на центральную диспетчерскую поселка. Получив сообщение, эксплуатационная служба с согласия хозяина может проникнуть в дом и обеспечить выполнение минимальных ремонтных работ».

Другое достоинство «умной» системы «Гринфилда» не столь заметно, но не менее важно. Эта система обеспечивает бесперебойную подачу электроэнергии, перераспределяя нагрузку между всеми электроподстанциями поселка. Сейчас строятся первые три коттеджа. Закладываются инженерные сети поселка и возможность подключения к ним системы «умный дом». Мы можем смонтировать эту систему сами, мы не будем настаивать, если хозяин коттеджа от этой системы откажется, мы не будем настаивать, если человек захочет привлечь других подрядчиков. Но его личную «умную» систему в любом случае можно будет запитать на общую поселковую».

## Мозги набекрень

Примерно такие же системы предусмотрены в X-Park и «Коровино». Правда, далеко не все готовы называть их «умными поселками».

«Думаю, что особенная задача является лишь рекламным ходом для привлечения клиентов, — делится своими сомнениями директор управления загородной недвижи-

мости компании «МИЭЛЬ-Недвижимость» Савелий Орбант. — В «Коровино» я был и ничего подобного не видел. Кроме того, для «умного дома» от «умного поселка» и внешней среды практически ничего, кроме электричества, не нужно. Под «умной» здесь подразумевается, скорее всего, система внутри дома, а не в поселке. Девелоперы же в лучшем случае продают коттеджи под чистовую отделку».

Основание для таких сомнений есть.

«В поселке «Барвиха 2» — девелоперском проекте нашей компании — существует центральный пульт, на который выводится информация о работе всех 94 газовых котлов, есть единый пульт охраны, — продолжает Савелий Орбант. — В поселках «Барвиха CLUB» и «Монахово» заложены возможности дистанционного контроля работы котлов и других систем. Это может показаться незначительным прорывом, но думаю, что мы самые продвинутые, только у нас можно реально посмотреть, как это работает».

Примерно то же говорит генеральный директор поселка «Зеленый мыс» Игорь Лыткин, полагающий, что акцент нужно делать не на «умность», а на рациональность и необходимость той или иной системы. Даже при наличии в поселке современной противопожарной системы, системы защиты от протечек и многого другого называть «Зеленый мыс» «умным» он не спешит. А Владимир Подколзин, управляющий партнер компании «Славград», которая в числе прочего управляет одним из поселков на Николиной горе, полагает, что подобные системы пока могут быть востребованы лишь в поселках, состоящих из таунхаусов.

Специалисты расходятся во мнениях потому, что пока не

определено, что входит в понятие «умный поселок». Если за эталон взять британский Dickens Heath Village, в котором кроме «умных» систем контроля доступа, противопожарной безопасности, «интеллектуального» энергоберегающего управления освещением улиц и парковок, систем хранения данных обо всех автомобилях, находящихся на территории, и об их местонахождении, а также обо всех когда-либо приезжавших в поселок, предусмотрен также единый контроль затопленных участков поселка и управление дренажной системой, единый контроль качества питьевой воды и управления системами дополнительной очистки и много другое, можно сказать, что «умных поселков» в Подмосковье нет вообще. Но они непременно появятся.

«В ближайшем будущем инженерные системы в коттеджных поселках станут централизованными — единая отопительная система и подстанция, общая канализация, — рассказывает архитектор, директор фирмы «МТ дизайн» Марк Товиев. — Многие застройщики уже сейчас переходят на такую схему, позволяющую существенно облегчить жизнь жителей поселка. Разумеется, централизованные коммуникации должны обслуживаться единой сервисной службой. К тому же в прогрессивных технологиях акцент делается не на качество труб или приборов, а на системы контроля. Речь идет о повышении экологичности систем, о своевременном обнаружении неполадок и утечек».

Говоря об «умном доме», на Западе подразумевают именно такой подход. Логично сделать и следующий шаг — к «умному поселку».

НАТАЛИЯ ПАВЛОВА-КАТКОВА

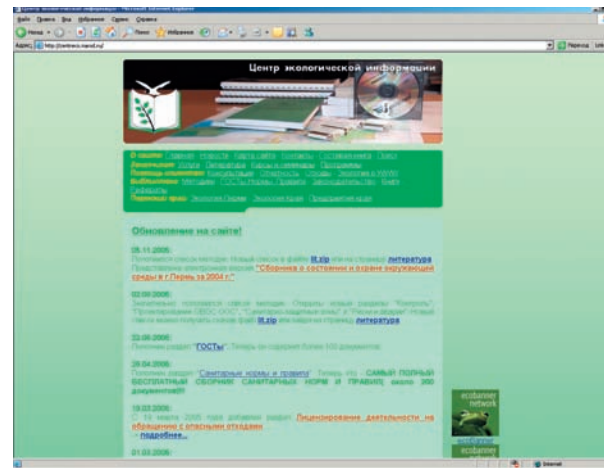
## Природное ориентирование

## Интернет-ресурс

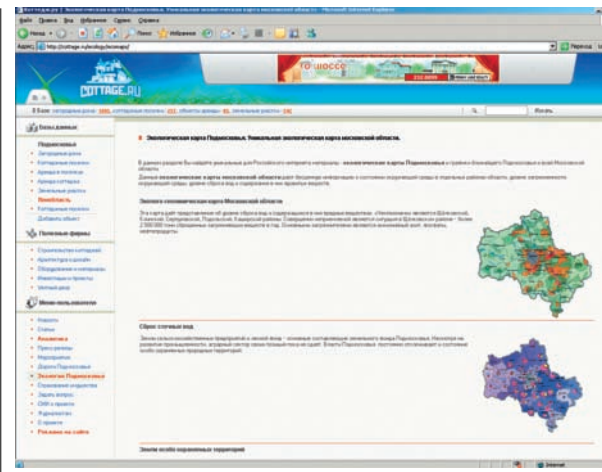
Экологическая ситуация в Подмосковье средни обстановке на местности после ядерного взрыва: чем дальше от эпицентра, тем больше шансов выжить. Это хорошо понимают те жители столицы, которые собираются купить загородный дом недалеко от мегаполиса. Самый чистый район для них с помощью интернета искал корреспондент «Б-Дом» ДМИТРИЙ ЗАХАРОВ.

## Дайте, что ли, карты в руки

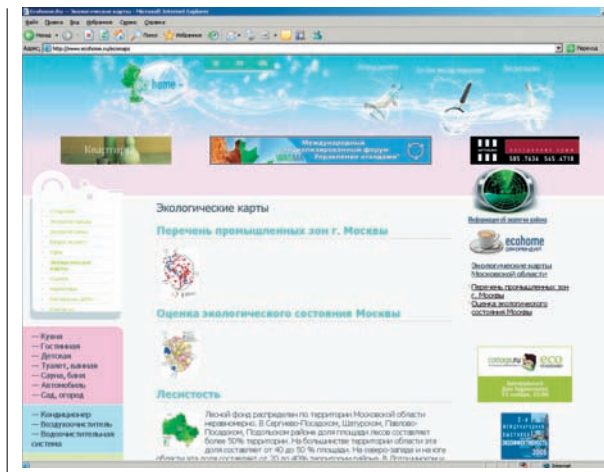
Знакомиться с экологической обстановкой в Подмосковье лучше всего с помощью специальных карт. Это простой способ быстро войти в курс дела: карты наглядны, и в них содержится много информации. На первый взгляд полезными могут оказаться данные о засаженности района деревьями. Логика проста: больше деревьев — чище воздух. Карту лесистости Подмосковья можно найти, например, на сайте www.ecohome.ru/ecomaps. Из нее очевидно следует, что самые лесистые подмосковные районы — это территории вокруг Подольска, Павловского Посада, Сергиева Посада, Шатуры и Егорьевска. Они обозначены на карте темно-зеленым цветом. Зеленые насаждения занимают здесь больше 50% территории.



На сайте sentesco.narod.ru можно изучить правила строительства в пределах санитарно-защитной зоны частных домов



На сайте cottage.ru содержится уже обобщенная экологическая информация, также нанесенная на карту



На сайте ecohome.ru каждому виду загрязнения окружающей среды посвящена своя карта

Впрочем, оказывается, что чистота района далеко не всегда определяется количеством зелени. Например, известный своей чистотой Серебряно-Прудский район (160 км от Москвы по Вологодскому направлению) засажен деревьями только на 20%. Примерно такой же уровень лесистости у других чистых населенных пунктов Подмосковья — Зарайска и Лотошина.

Истинную экологическую картину рисуют другие карты. Например, карта с информацией о плотности выбросов вредных веществ в атмосферу. Тут вне конкуренции Люберцы и Химки. В воздух этих городов выбрасывается больше тонны вредных веществ на

гектар площади. Авторы сайта суммируют данные по всем подмосковным районам, и выходит, что «тревогу» вызывает ситуация в Каширском, Ленинском, Балашихинском, Воскресенском, Пушкинском, Мытищинском и Красногорском районах». Хочется узнать, где же чисто. В Лотошинском, Волоколамском, Шаховском, Можайском, Егорьевском, Луховицком и Зарайском районах. Вне конкуренции Серебряно-Прудский район.

На сайте www.ecohome.ru/ecomaps есть еще карты, каждая посвящена своей проблеме: «Выброс окислов азота в атмосферу», «Внесение пестицидов в почву», «Выброс сернистого ан-

гидрида в атмосферу», «Выброс оксида углерода в атмосферу». По картам видно, что тяжелая экологическая ситуация в Москве влияет на Подмосковье. Экологи не уточняют, какой этап развития экологического бедствия отражен в картах. Дата есть только у карты «Внесение пестицидов в почву» — 1996 год.

Единственное, что забыли сделать создатели странички, так это создать рейтинг экологически чистых районов. Приходится исправлять эту ошибку. Если суммировать данные по всем районам со всех подмосковных экологических карт, то получится такая картина. На первом месте с большим отрывом идет Серебряно-Пруд-

ский район, за ним Зарайский, Лотошинский и Талдомский районы. Стоит, впрочем, оговориться, что почва под домами в последних трех чистых местах Подмосковья не без изъяна — она загрязнена выбросами вредных производств, размещенных вблизи райцентров.

Например, в Талдоме находится десять заводов, два из которых плохо влияют на экологическую обстановку — это металлургическое предприятие и асфальтобетонный завод. Аналогичные проблемы в Зарайске и Лотошине. И все же эти города гораздо чище Каширы, Химок, Люберей и Шатуры, которые занимают последние места в списке. На экологической обстановке в этих районах

сказывается не столько наличие тяжелых производств, сколько близость к Москве.

У создателей сайта www.cottage.ru/ecology/ecomaps свои экологические карты, однако картину они рисуют почти такую же. Обобщенные данные по экологичности подмосковных районов, собранные в эколого-геохимической карте на страницах сайта www.cottage.ru, выявляют тех же лидеров, что и карты www.ecohome.ru, за тем лишь исключением, что Серебряно-Прудский район оказывается уже не идеальным.

## Печальная картина местности

После изучения всех карт можно сделать вывод: чистых мест

вблизи Москвы нет в принципе. Если в Подмосковье и есть относительно чистый район, то находится он будет на самой границе области.

Эту точку зрения разделяют и авторы сайта Государственного Дарвиновского музея. В экологической анкете «Ответь правильно на вопрос и прочитай интересную информацию с картинкой», расположенной по адресу <http://darwin.museum.ru/expos/a/ee.htm>, варианты ответов существуют лишь номинально. На вопрос «Какова экологическая обстановка в Подмосковье?» можно ответить одним словом — «плохая». Лишь выбор этого ответа позволяет получить в качестве приза экологическую карту. Варианты «нормальная» и «не очень хорошая, но получше, чем в Европе» приводят к пессимистическим выводам: «Ваш ответ неверен! Попробуйте снова». Чтобы и вовсе довести посетителя до обморока, сайт музея предлагает следующую статистику: «Москва и Московская область потребляют кислорода в десять раз больше, чем его производит вся растительность региона». За этим следует риторический вопрос, суровый, как теория эволюции видов: «Не слишком ли много мы хотим от нашей природы?»

Не прочь пофилософствовать и создатели странички

«Экологическая безопасность» ([www.ecobezопасnost.ru](http://www.ecobezопасnost.ru)), где посетителю встречает четверостишие: «Идущий с нами — волен./ Волен идти или не идти./ И попробуй радоваться самому пути./ А не только предвкушению...». Любителям поэзии предлагают заказать анализ воздуха, почвы, воды в любом из подмосковных районов.

Проза экологии содержится на сайте под названием «Центр экологической информации» (<http://centro.narod.ru>). В разделе «Адрес-Справка» собраны справочные данные по городам Подмосковья. В списке 28 городов. По ссылке с каждого города будет отдельная страничка со всеми необходимыми телефонами: администрации города, службы регистрации прав на недвижимость, земельной инспекции. В отдельной части таблицы содержатся телефоны местных нотариусов — наверное, чтобы знать, где можно заверить сделку по покупке земли со строениями в санитарно-защитной зоне.

## КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

# FreeDom

### Свобода для жизни

Днем - офис, ответственная должность и управленческие решения. Вечером - стрекотание кузнечиков под окном, запах хвои и цветов, барбекю в компании друзей в лесу возле дома или чай с семьей на террасе. Если между этими «мирами» 15 км и всего каких-то четверть часа езды по «Волоколамке» или «Новой Риге» - это СВОБОДА.

У Вас собственное видение СВОЕГО ДОМА, где каждая деталь - это идея, и «прудик с цветными японскими карпами должен быть вот здесь...». Если Вы приобретаете участок в живописном месте и волны выбрать проект - это СВОБОДА.

Ваш ребенок видит его не только на картинке. И при этом у Вас есть все, что делает жизнь комфортной. Если Вы наслаждаетесь гармонией природы и цивилизации, - это СВОБОДА.

Тел.: 789 88 88  
922 01 01  
www.peresvet.ru

ПЕРЕСВЕТ  
ИНВЕСТ

- СТРУКТУРИРОВАННЫЕ КАБЕЛЬНЫЕ СЕТИ (СКС) спутниковое и эфирное телевидение, Интернет, компьютерная сеть, телефония, электрика
- УПРАВЛЕНИЕ СВЕТОМ сценарное, интерьерное, фасадное, ландшафтное
- МУЛЬТИРУМ распределение аудио-видео сигналов
- БЕЗОПАСНОСТЬ видеонаблюдение, контроль доступа, охрана периметра, пожарная и тревожная сигнализация

АВТОМАТИЗАЦИЯ ВАШЕГО ДОМА

Центральный офис: Москва, Луначевская набережная, д. 2/4, офис 209  
Компетенц-центр при Veschoff: Москва, Набережная академика Тулолева, д. 15, корп. 2  
Проектно-инженерный центр: Москва, Профсоюзная ул., д. 113, корп. 1  
Отдел продаж: Москва, 2-я Брестская ул., д. 6 (2 этаж)  
Представительство: Новосибирск, Анапское шоссе, д. 52; тел.: +7 (8617) 701 701  
Представительство: Екатеринбург, Учитель ул., д. 8, офис 3; тел.: +7 (904) 827 7569  
Представительство: Украина, г. Киев, ул. Урицкого, д. 45, офис 913; тел.: +3 (8044) 573 0502;  
факс: +3 (8044) 573 0796; info@intellhouse.com.ua  
+7 (095) 540 9161, 508 4988, 504 8856

www.intellhouse.ru  
e-mail: info@intellhouse.ru

- ДОМАШНИЕ КИНОТЕАТРЫ эффективный многоканальный звук и высококачественное изображение
- МИКРОКЛИМАТ кондиционирование, вентиляция, отопление, ионизация, встраиваемые пылесосы
- УМНЫЙ ДОМ специализированные системы управления
- ВИДЕОКОММУНИКАЦИЯ интерактивная аудио-видео связь