



## Безопасный комфорт

СКУД как сердце  
умного дома.

Спикер:  
Иванченко Дмитрий,  
руководитель  
направления  
слаботочных систем



# Содержание

---

**О1** ЖК – единая цифровая экосистема

**О2** Роль СКУД в цифровой инфраструктуре

**О3** Польза СКУД

**О4** Технические и организационные аспекты

**О5** Будущее и тренды

**Современный ЖК, как  
единая цифровая  
экосистема**

# Элементы цифровой экосистемы ЖК

## 1 Мобильное приложение

- ключ доступа
- использование сервисов ЖК (маркет, доставка, гостевые пропуска, валет сервис и т.д.)
- управление умным домом

## 2 Системы безопасности

- система контроля и управления доступом (СКУД)
- система видеонаблюдения (СОТ)
- система охранной сигнализации (ОС)
- система противопожарной безопасности (ОПС)

## 3 Инженерные системы

- приборы учета
- системы климата
- освещение

# ЦИФРОВАЯ ЭКОСИСТЕМА ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

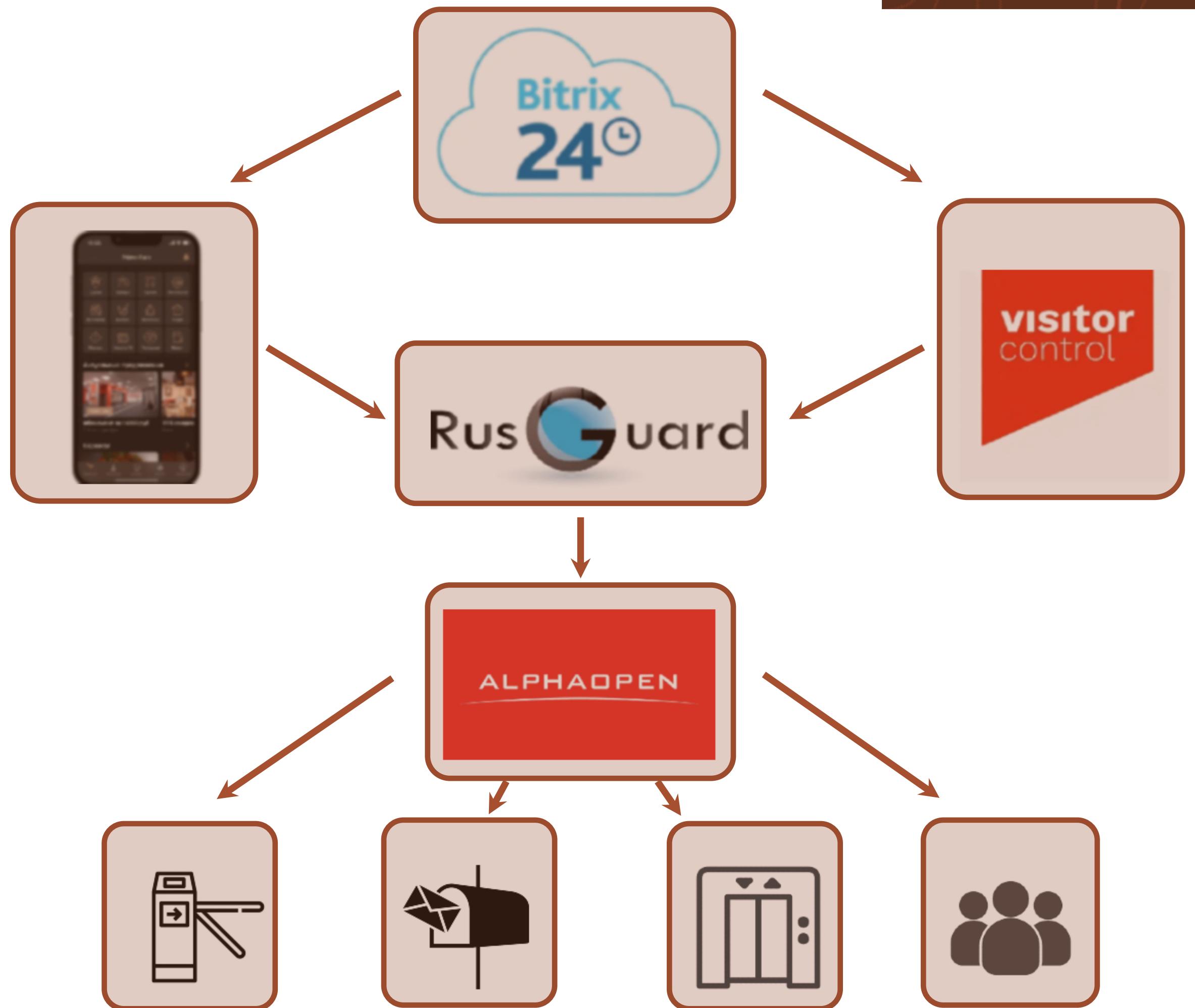


## Роль СКУД в цифровой инфраструктуре

# СКУД в цифровой инфраструктуре

Описание структурной схемы:

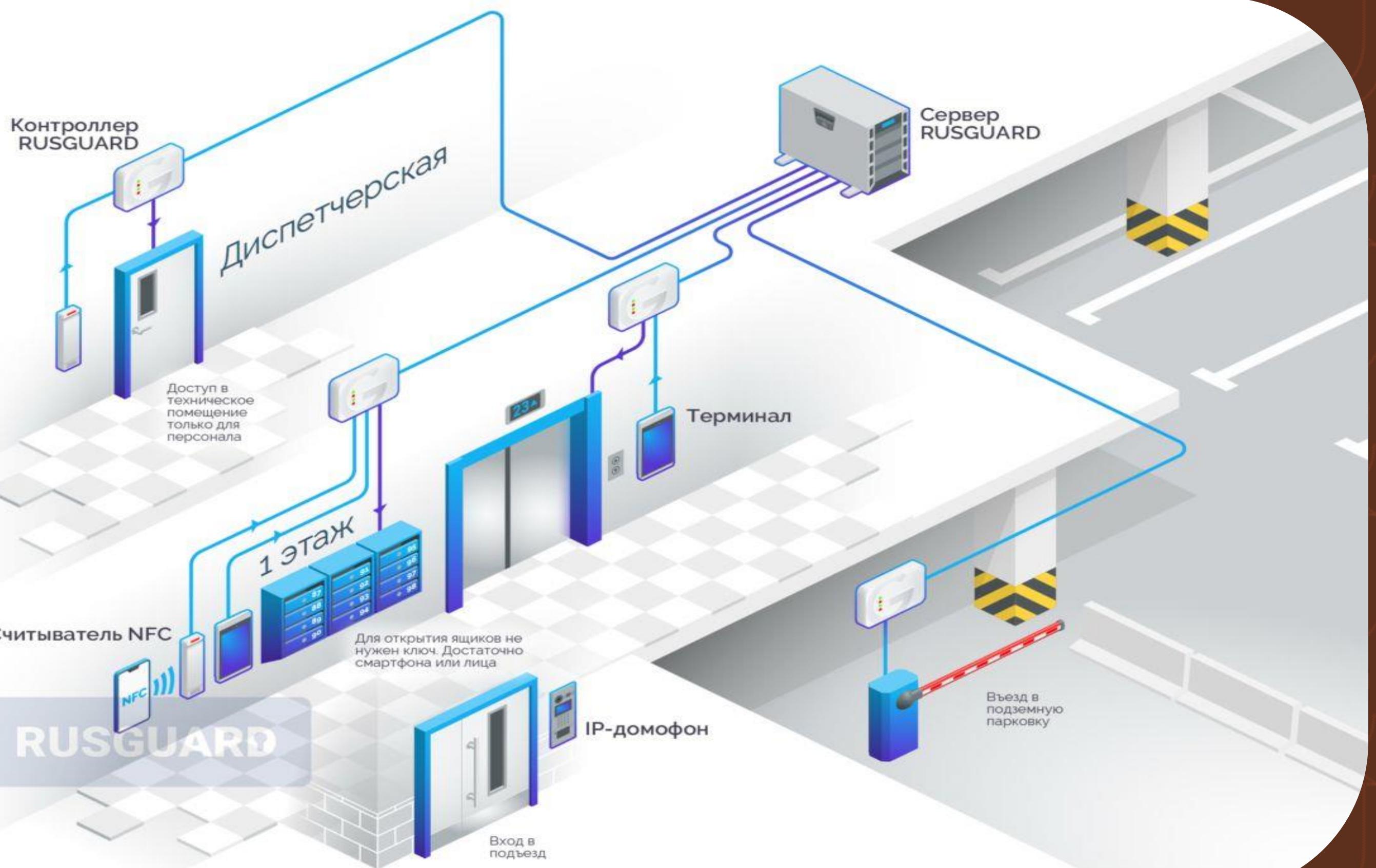
- Bitrix24 - единая платформа для управления бизнесом;
- Мобильное приложение “Prime Park”;
- Visitor Control – система управления пропускным режимом;
- RusGuard – система контроля и управления доступом (СКУД);
- Alphaopen – универсальная платформа управления и мониторинга.



# СКУД в цифровой инфраструктуре

Типовая схема установки и эксплуатации СКУД в рамках ЖК на примере производителя RusGuard.

- Интеграция с другими системами через центральный сервер RusGuard;
- Единая идентификация (карта, смартфон, биометрия);
- Предоставление доступа в места общего пользования;
- Управление терминалом для вызова лифта на конкретный этаж;
- Контроль проезда в зону паркинга;
- Открытие почтовой ячейки;



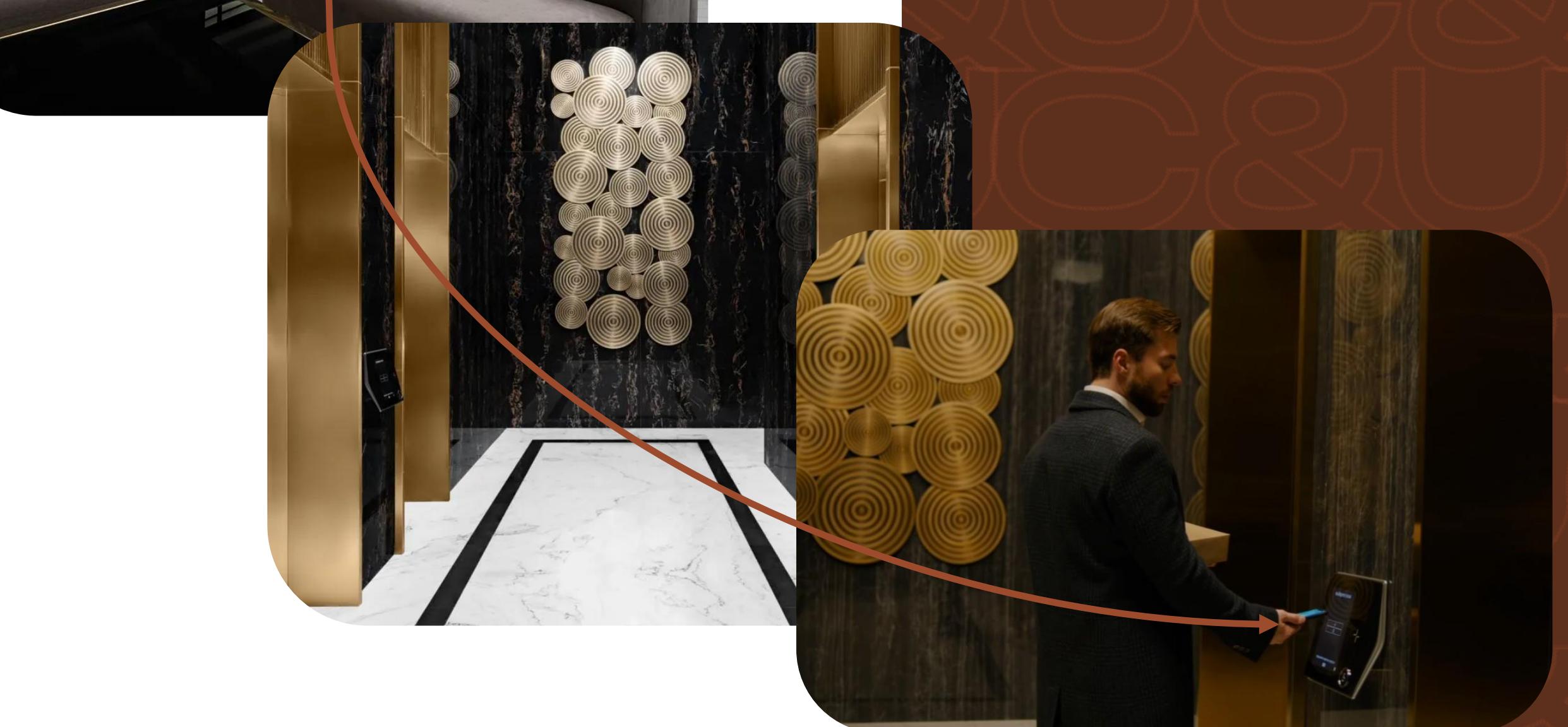
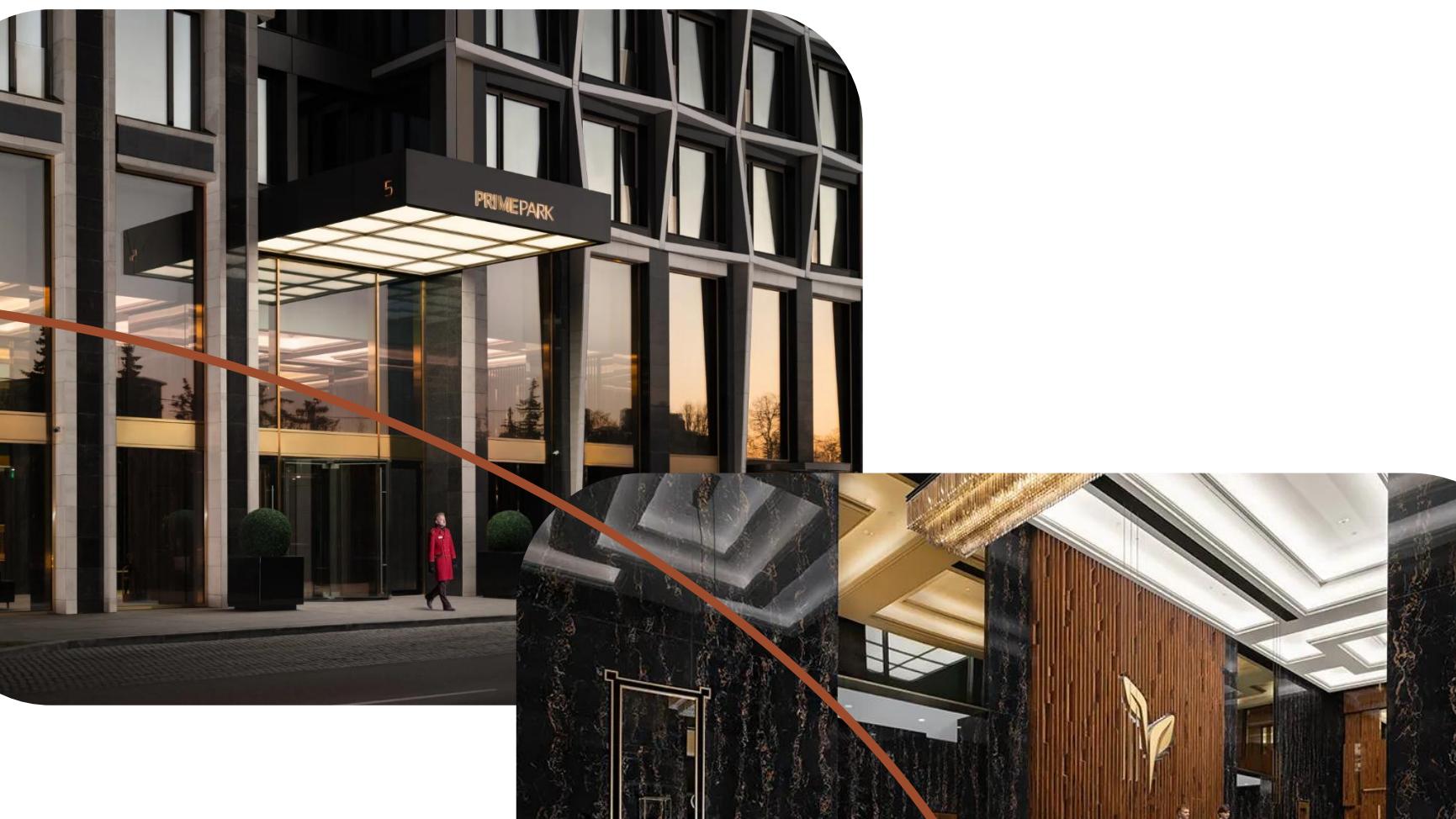
## Польза СКУД

для всех участников в рамках ЖК  
(рэзиденты, гости, УК, девелопер)

## Польза СКУД

Для резидентов:  
при входе в ЖК, резидент  
взаимодействует с системой СКУД не  
прилагая при этом никаких усилий.

- расположенные в запотолочном пространстве считыватели BLE отслеживают направление движения резидента, посредством связи с мобильным приложением, для вызова лифта на этаж проживания;
- К моменту попадания резидента в лифтовой холл, при идеальных условиях, лифт будет ожидать на этаже (либо время ожидания будет кратно меньше, чем если бы лифт был вызван по факту из лифтового холла).



## Польза СКУД

Для резидентов:

можно забыть о физических ключах, в том числе и для почтового ящика.  
Ключ – смартфон!

- когда резидент попадает в помещение почтовой комнаты, ячейка привязанная к квартире открывается автоматически (также ее можно открыть при помощи карты, либо приложив смартфон к считывателю) - остаётся только забрать почту.



## Польза СКУД

Для резидентов:

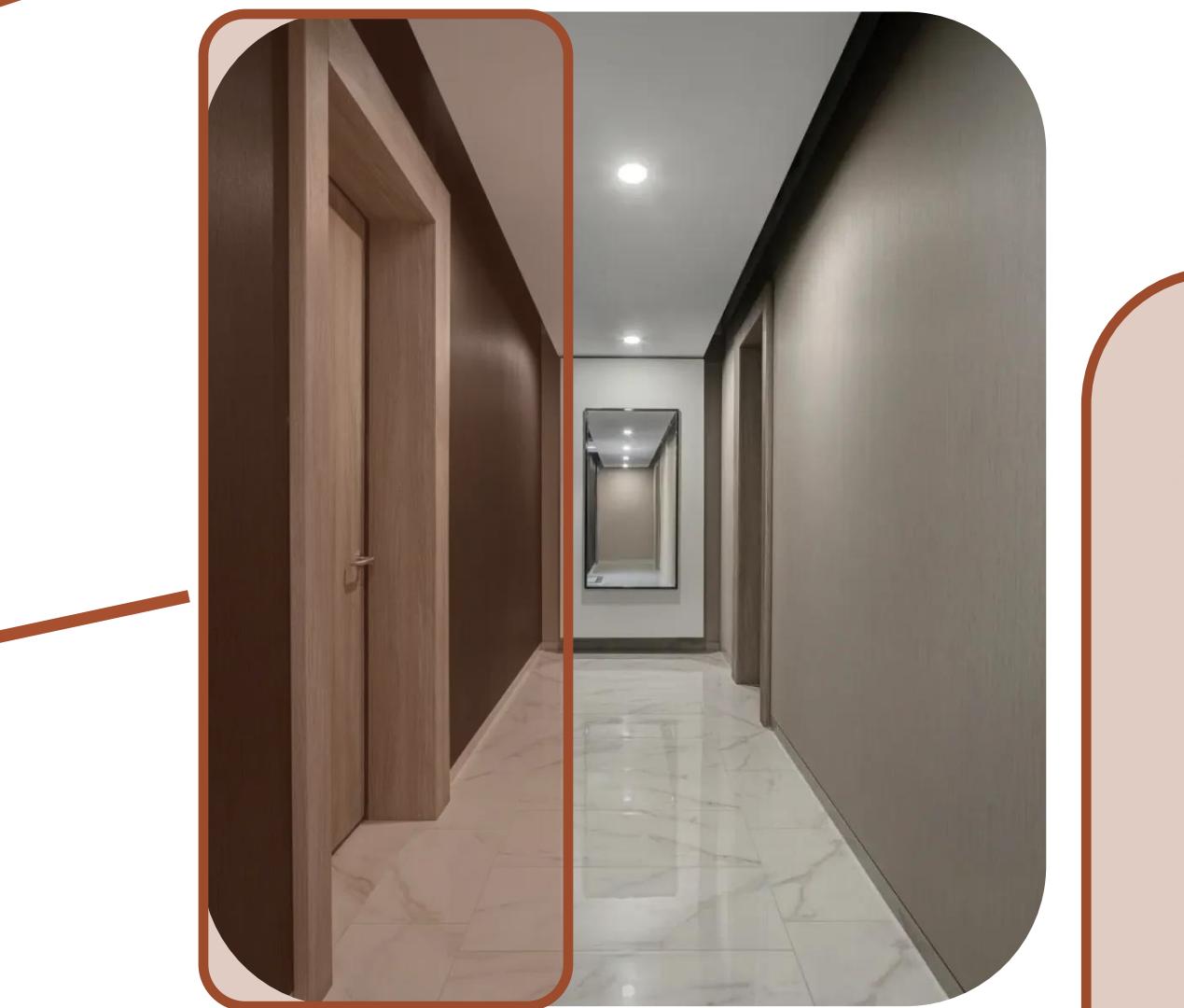
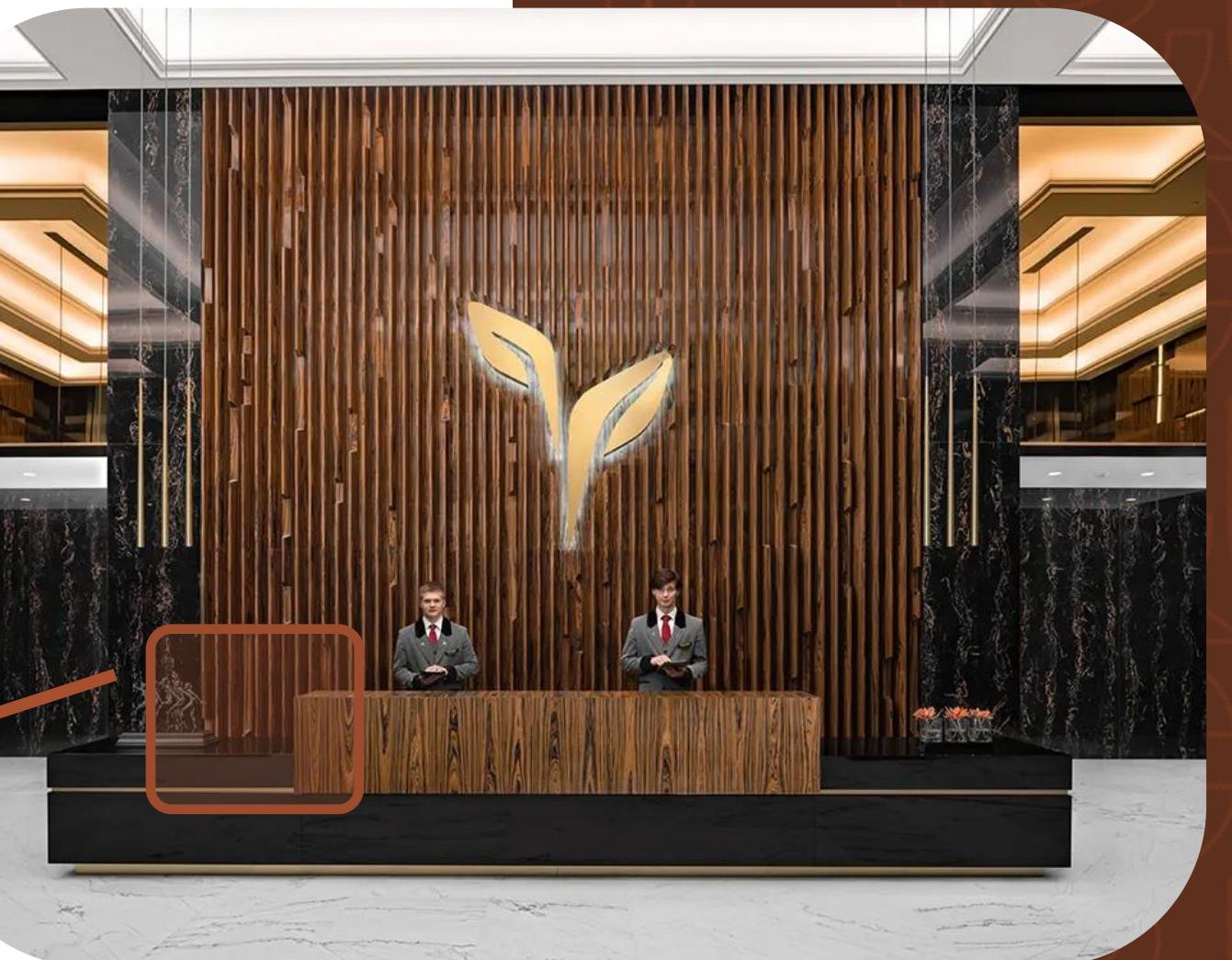
- перемещение на территории ЖК возможно как при помощи мобильного приложения (двери по пути следования открываются автоматически), так и при помощи карты. Весь периметр под защитой;
- на этаж, могут попасть только владельцы квартир, либо их гости;
- возможность оформления гостевого пропуска прямо из мобильного приложения (пропуск привязывается к квартире резидента, гость сможет попасть только на конкретный этаж);
- частная и гостевая парковки разделены на зоны и ограничены СКУД, что в свою очередь обеспечивает дополнительную безопасность и комфорт.



## Польза СКУД

Для УК:

- на входной группе установлены считыватели BLE с большим радиусом действия. Они помогают консьержу понять кто перед ним находится и максимально быстро дать ответ на интересующий вопрос;
- прозрачность и автоматизация: система фиксирует все события, снижает риск ошибок персонала;
- безопасность: периметр под защитой (возможность выборочно блокировать/разблокировать необходимые двери);
- полный контроль трафика через сервисную зону; учет рабочего времени персонала; гибкая настройка уровней доступа;
- снижение аварий и порчи инфраструктуры; повышение сохранности общего имущества.



## Польза СКУД

Для девелоперов:

- СКУД — обязательный элемент современных ЖК бизнес, премиум и делюкс классов;
- Является конкурентным преимуществом за счёт «умной» и безопасной инфраструктуры;
- Возможность предлагать новые инновационные цифровые сервисы;
- Снижение операционных расходов: автоматизация доступа снижает затраты на персонал (охрана, консьержи); меньше ручных процессов — меньше ошибок и человеческого фактора;
- Сокращение числа инцидентов, жалоб и затрат на урегулирование;
- Единая цифровая среда повышает лояльность жителей и упрощает последующие продажи цифровых сервисов;



## Технические и организационные аспекты

## Технические аспекты:

### 1. Архитектура системы:

- Централизованная серверная платформа
- Контроллеры доступа на двери, турникеты, ворота, паркинг.
- Интеграция с мобильным приложением, домофонией, видеонаблюдением и ОС;

### 2. Типы идентификаторов

- Мобильные ключи (BLE/NFC).
- Бесконтактные карты/брелоки
- QR-пропуска для гостей и подрядчиков.
- Номерные знаки авто.
- Биометрия (опционально, если требуется).

### 3. Оборудование СКУД:

- Считыватели, панели домофонии.
- Электромагнитные и электромеханические замки.
- Контроллеры дверей.
- Серверы/облачный сервис.
- Шлагбаумы, ворота.
- Система вызова лифта по идентификатору.

Архитектура системы

Типы идентификаторов

Оборудование СКУД

Интеграции

Каналы связи

Надёжность и безопасность

Пропускная способность и масштабируемость

**ТЕХНИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СКУД**

## Технические аспекты:

### 4. Интеграции:

- Видеонаблюдение - верификация событий.
- Домофония - единая точка доступа в подъезд.
- Пожарная сигнализация - автоматическое разблокирование дверей.
- Лифтовое оборудование - управление этажами.
- Почтовые ящики;
- Паркинг - распознавание номеров/гибридные ключи.
- УМД/умный дом - единый цифровой профиль жильца.

### 5. Каналы связи

- Ethernet, Wi-Fi, GSM (резерв).
- RS-485 или CAN для периферии.
- Шифрование каналов (TLS, VPN).

### 6. Надежность и безопасность.

- Резервирование серверов и БД.
- Логи событий с защитой от подмены.
- Криптозащищённые ключи.
- Антидублирование идентификаторов.

### 7. Пропускная способность и масштабируемость

- Возможность подключения сотен точек доступа.
- Разделение на кластеры по корпусам.
- Масштабирование без остановки работы.

Архитектура системы

Типы идентификаторов

Оборудование СКУД

**ТЕХНИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СКУД**

Интеграции

Каналы связи

Надёжность и безопасность

Пропускная способность и масштабируемость

Б  
у  
д  
у  
щ  
е  
е  
и  
т  
р  
ен  
д  
ы

Будущее и  
тренды

## Интеграция с сервисом роботов доставщиков в рамках ЖК:

На текущем этапе ведется проработка всех деталей для реализации проекта, а именно:

- перемещение робота по территории ЖК без участия сотрудников (уже имеется опыт внедрения роботов уборщиков);
- обучение и интеграция с системой СКУД (автоматическое открытие дверей по пути следования; вызов лифта на необходимый этаж);
- интеграция с CRM для получения доступа к базе резидентов (определение местоположения квартиры).



## Интеграция с сервисом Яндекс Такси

Анализ обратной связи резидентов помогает нам регулярно улучшать уровень комфорта.

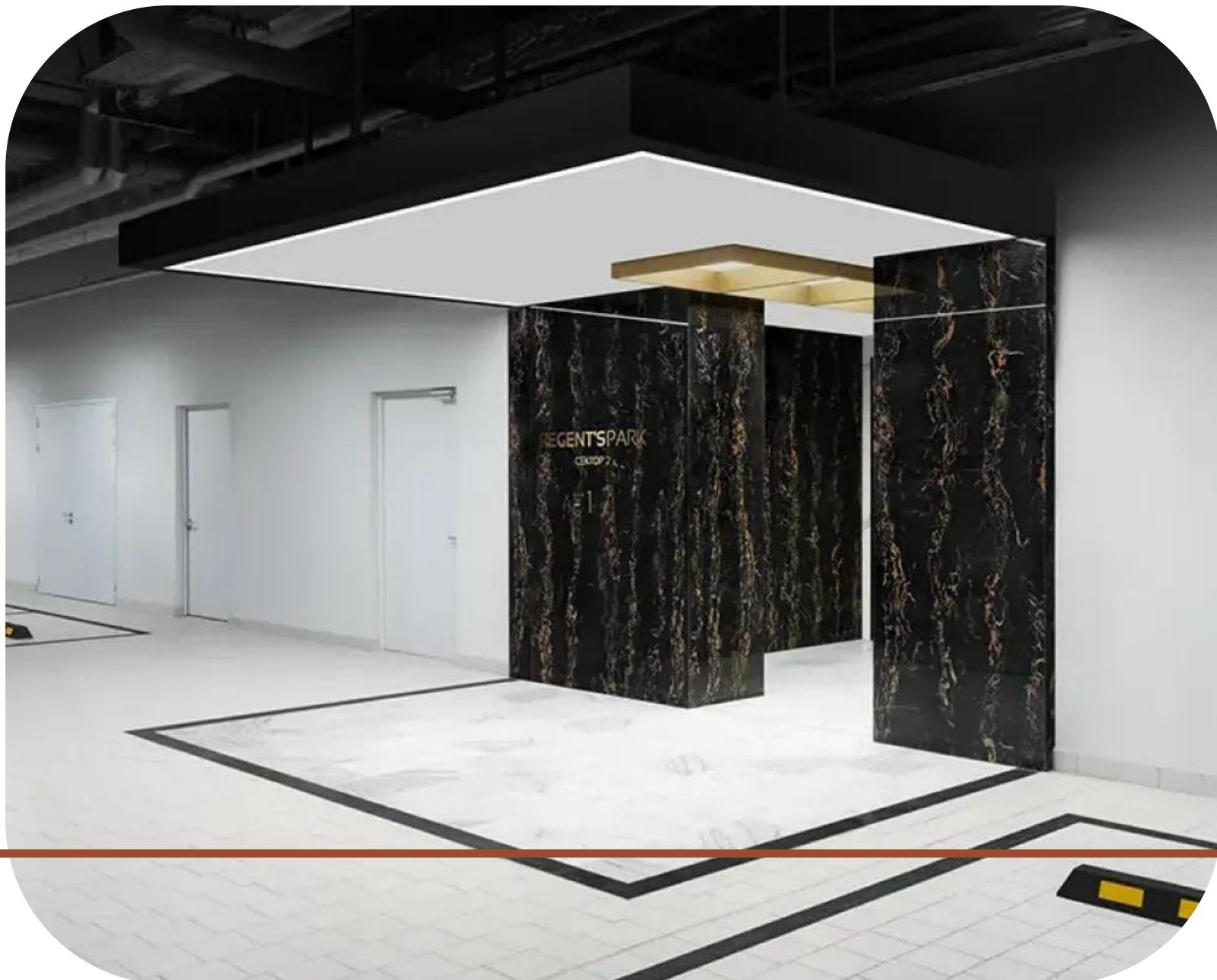
Частый запрос: доступ такси на паркинг ЖК непосредственно к выходу из своей башни.

Решение: Интеграция с «Яндекс Такси»

- Автоматический доступ на паркинг
- Навигация для водителей для определения точного места посадки/высадки



На текущем этапе большинство организационных вопросов решено. Сейчас прорабатываются варианты интеграции цифровых сервисов ЖК, в том числе и системы СКУД, с цифровой платформой Яндекс.





Comfort & Usability

Иванченко Дмитрий  
+7-968-522-71-90  
[ivanchenko@c-and-u.co](mailto:ivanchenko@c-and-u.co)

СПАСИБО

—  
2025