

Цифровая трансформация инвестиционно-строительного цикла

**Дунаев
ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ**

Заместитель директора
Департамента цифрового развития Минстроя России

Переход на реестровую модель выдачи разрешений на строительство и ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию

**Федеральный закон
от 31 июля 2025 г. № 304-ФЗ**

**«О внесении изменений
в отдельные законодательные акты
Российской Федерации»**

- ✓ Переход на реестровую модель выдачи разрешений на строительство и ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию

**Постановление Правительства
Российской Федерации
от 25 мая 2026 г. N 596**

«О реестре РС и реестре РВ»

- ✓ Правила формирования и ведения реестров РС и РВ

**Приказ Минстроя России
от 21 апреля 2026 г. № 256/пр**

**«Об установлении составов сведений,
содержащихся в реестре РС и реестре РВ**

**Приказ Минстроя России
от 21 апреля 2026 г. № 256/пр**

**«Об установлении типовой формы
выписки из реестра РС
и типовой формы выписки
из реестра РВ»**

1 сентября 2026 г.

**Переход на реестровую модель
выдачи РС и РВ**



**ФОИВ и организации,
уполномоченные на выдачу
РС и РВ**

1. Минстрой России
2. Минприроды России
3. Минкультуры России
4. Росавтодор
5. Росавиация
6. Минвостокразвития России
7. Росморречфлот
8. Госкорпорация «Роскосмос»
9. Госкорпорация «Росатом»

**Субъекты
Российской Федерации**

1. г. Москва
2. Калининградская область
3. Кировская область
4. Красноярский край
5. Курганская область
6. Курская область
7. Новосибирская область
8. Тульская область

1 сентября 2027 г.

**Переход на реестровую модель
выдачи РС и РВ субъектов
Российской Федерации**

**Статьей 3 Федерального закона от 4 августа 2026 г. № 299-ФЗ
субъектам Российской Федерации предоставлено право
установить нормативным правовым актом высшего
исполнительного органа субъекта Российской Федерации
переход на реестровую модель с 1 сентября 2027 г.**

ТОР «Управление строительством»

НСПД, ТОР УКИ, ТОР УГ
Мастер-данные системы стройкомплекса и смежных отраслей

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПОСТАВЩИКИ И ПОТРЕБИТЕЛИ ИНФОРМАЦИИ
Системы ФОИВ, верхнего и консолидирующего уровня, а также смежных отраслей

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОСТАВЩИКИ И ПОТРЕБИТЕЛИ ИНФОРМАЦИИ
Системы региональных ОИВ и смежных отраслей

ЕДИНОЕ ЦИФРОВОЕ ПРОСТРАНСТВО

- 1. ЕДИНЫЙ ПОРТАЛ ГОСУСЛУГ**
- Модернизация 15 услуг с переходом к цифровым документам в машинном виде на ЕПГУ (проактивный и онлайн режим)
 - Общественные обсуждения онлайн
 - Единая карта строительной отрасли (карта новостроек)
 - Личный кабинет Застройщика

- 5. ИС «Управление строительными проектами»**
- Система управления проектной деятельностью Застройщика
 - Источник данных для ЕПГУ
 - Ведение ТИМ ОКС
 - Взаимодействие по КНМ
 - Согласование документации с подрядчиком

- 1. Бэк госуслуг** ПГС
Прием всех заявлений, осуществление межведомственных запросов, отправка результата
(P.S. Подготовка документа происходит в ГИСОГД)
- 4. Кабинет ГСН** ▲
Государственный строительный надзор

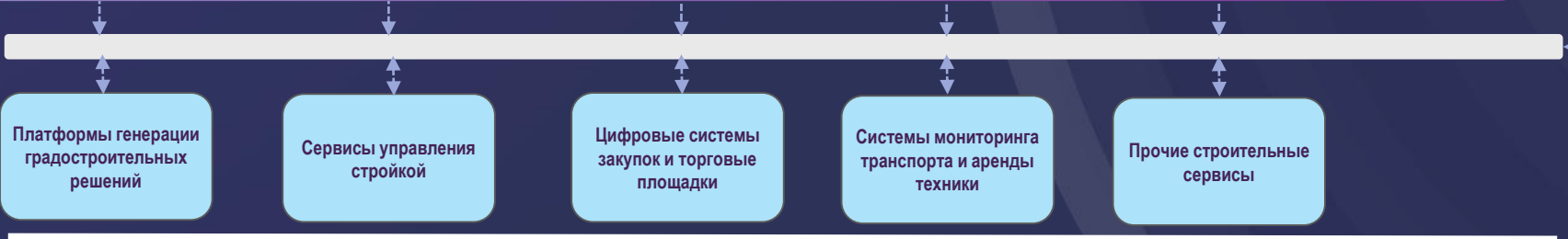
- ▲ ШИНА ДАННЫХ**
Обеспечивает:
- Передачу и правильность форматов данных внутри строительной платформы
 - Получение данных от коммерции

- 3. ЕДИНЫЙ ГИСОГД** ▲ ГОСТEX Акцент *
Государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности – ГИСОГД
- База разрешений и ограничений
 - Цифровой след ЗУ и ОКС
 - Аналитика территории
 - Цифровая карта региона

- Витрины данных, информационных моделей ОКС и территории** ПГС

- ОПЕРАТОР ДАННЫХ**
- Обеспечивает:
- Регулирование работы шины данных в части соблюдения требований по форматам, валидности и сохранности данных, документов и материалов
 - Формирование актуального массива данных для оперирования ими в едином цифровом пространстве (включая ТИМ-модели)
 - Доступ и выдачу документации по запросу ответственных служб в течение нормативного срока хранения

Требования / форматы данных / НПА по обязательству передачи электронных данных государству



Коммерческие решения для девелоперов, подрядчиков, проектировщиков

▲ - необходимо внесение изменений в НПА
* - с правом переработки, модификации и привлечения третьих лиц

УИН ОКС - неизменяемый и неповторяющийся, однократно присваиваемый в электронной форме номер, входящий в состав реестровой записи в реестре ОКС ЕИС «Стройкомплекс.РФ», применяемый в целях идентификации объекта капитального строительства, а также сведений о нём в информационных ресурсах

УИН ОКС

присваивается и формируется
в ЕИС «Стройкомплекс.РФ»

на всех этапах жизненного цикла ОКС

➤ от планирования ➤ до сноса ОКС



Стандартизация отраслевых данных

ФАУ «Главгосэкспертиза России»

Инструменты ИИ при проведении экспертизы проектной документации

Модуль ИИ

модуль предиктивной аналитики для формирования типовых замечаний к проектной документации

Помощник эксперта

для автоматической проверки комплектности документов

«База данных словарей»

используется при функционировании ИИ

«Сервис навигации и поиска»

Ведутся работы по созданию ПО

ПАО «ДОМ.РФ»

Инструменты, повышающие качество, скорость и прозрачность критически важных отраслевых процедур

Отраслевая платформа данных

- **Стандартизация** (согласованные форматы отраслевых датасетов)
- **Централизация и верификация** (Единый источник верифицированных отраслевых данных)
- **Ускорение развития ИИ** (Доступные и качественные данные для отраслевых ИИ-решений)
- **Повышение эффективности принятия решений** (Принятие решений на основе данных Data-Driven)

Мониторинг хода строительства

Сервис для контроля рынка и защиты прав граждан.
ИИ-модуль предиктивного анализа – система прогнозирования срыва сроков ввода объектов и дефолта застройщика на основе данных ЕИСЖС, фотофиксации и внешних источников

Ключевая инициатива 2026 года

Создание специализированного Центра инженерии данных и технологий ИИ для строительной отрасли на базе ФАУ «Главгосэкспертиза России»



координация формирования, верификация и стандартизация отраслевых данных

Внедрение ИИ в строительстве: нормативные барьеры

Ключевое направление: требуется единая нормативная, методологическая и техническая база для цифровых информационных моделей (ЦИМ) – основы машиночитаемых данных в строительной отрасли



Проблемы

Отсутствие унифицированных обязательных требований к моделям (региональные подходы различаются, единый состав ЦИМ не утвержден)

Модели не являются юридически значимым источником данных (ЦИМ не признается полноценным документом для экспертизы и управления)

Нарушается интероперабельность данных, затрудняя использование датасетов для обучения и применения ИИ



Решения

Законодательное закрепление понятия ЦИМ в ГрК РФ (законопроект внесен в Правительство Российской Федерации)

Утверждение состава ЦИМ (проект приказа Минстроя России)

Корректировка НПА: ПП РФ № 614 (состав ИМ), ПП РФ № 331 (обязательность ТИМ), приказ № 783/пр (форматы для экспертизы)



Эффекты



Единые требования к данным



Юридическая значимость ЦИМ

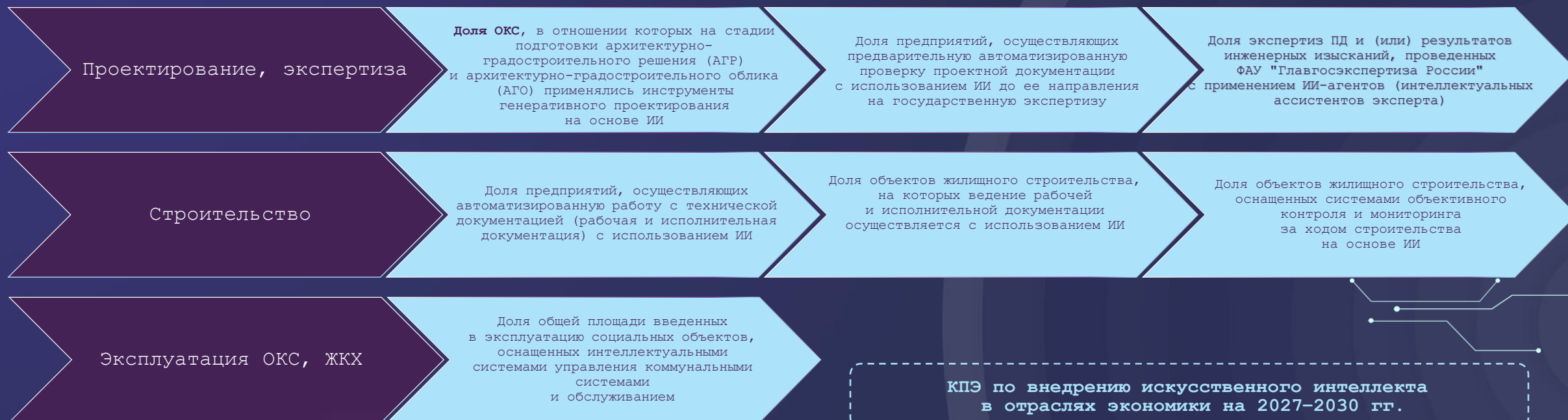


Обеспечена совместимость данных между участниками и системами



Создана основа для машиночитаемых данных, позволяющая масштабировать алгоритмы ИИ в строительстве

КПЭ внедрения технологий ИИ на 2026 год



КПЭ по внедрению искусственного интеллекта в отраслях экономики на 2027–2030 гг.

Строительство

- Автоматизация проектирования объектов капитального строительства
- Автоматизация проверки проектной документации
- Автоматизация экспертизы проектной документации
- Автоматизация работы с технической документацией
- Автоматизация мониторинга жилищного строительства МКД

Жилищно-коммунальное хозяйство

- Использование ИИ в проектируемых объектах на стадии выбора технологического решения
- Автоматизация учёта и биллинга
- Формирование решений благоустройства (дизайн-проектов) общественных территорий



Пилотные проекты по внедрению технологий ИИ в строительстве

Сервисы ИИ, запущенные в регионах РФ для апробирования:

Генерация квартирографии жилого объекта (архитектурно-планировочных решений)

*Решение автоматически генерирует
объемно-планировочные решения домов
на основании заданных параметров квартир,
пользовательских параметров и
нормативных ограничений*

65% оптимальность выбора геометрии здания
под земельный участок

до 2 минут время генерации

на 45% повышена оптимальность использования
наземной площади здания

2025 год

- ✓ 1 волна пилотного тестирования
в субъектах Российской Федерации
- ✓ 5 регионов – всего
- ✓ 1 соглашение подписано
- ✓ Дорожная карта доработки решения
по результатам пилотного тестирования

2026 год

- Доработка решения по результатам
пилотного тестирования
- Внедрение решения в субъекты
Российской Федерации
- Интеграция сервиса с решениями Центра ИИ
(ЦМП, Гибкое ценообразование,
Планирование этапов реновации)

Поиск коллизий в ЦИМ

*Решение позволяет выявлять несоответствия
и создавать отчеты о проверках для
пользователя, который должен устранить
ошибки. Процесс обнаружения коллизий в BIM
включает в себя получение 3D-моделей систем
здания и их сравнение между собой для выявления
мест, где элементы пересекаются или могут
некорректно пересечься*

1. Быстрое выявление значимых коллизий
2. Формирование обучающих баз данных
на основе выявленных коллизий
3. Минимизация ложноположительных
и ложноотрицательных срабатываний

2025 год

- ✓ Пилотное тестирование в субъектах
Российской Федерации запущено
22 декабря 2025 г.

2026 год

- Доработка решения по результатам
пилотного тестирования
- Внедрение решения в субъекты
Российской Федерации
- Внедрение в ТОП-строительство

Цифровой нормоконтроль

*Интеллектуальная система, позволяющая
выполнять проверку оформления проектной
и рабочей документации (ПД и РД) на
соответствие нормативным правилам и
требованиям*

~ в 2 раза сокращение времени на проверку
документации

до 10 минут проверка комплекта

80% учет всех справочных ограничений

2025 год

- ✓ Интеграция с Техэксперт
- ✓ 2 волны пилотного тестирования
в субъектах Российской Федерации
 - ✓ 16 регионов – всего
 - ✓ 12 соглашение подписано
- ✓ Дорожная карта доработки решения
по результатам пилотного тестирования

2026 год

- Доработка решения по результатам
пилотного тестирования
- Внедрение решения в субъекты
Российской Федерации
- Интеграция с ИСУП

Мониторинг хода строительства

*Решение позволяет отслеживать все стадии
строительства многоквартирных жилых домов.
В процессе анализа отображается процент
завершенности работ на каждом этапе,
что обеспечивает детальный
мониторинг хода выполнения работ*

1. Быстрое выявление отклонений от графика
2. Повышение детализации и полноты данных
3. Накопление истории для анализа тенденций

2025 год

- ✓ Интеграция с БИМИТ
- ✓ Пилотное тестирование
в субъектах Российской Федерации запущено
22 декабря 2025 г.

2026 год

- Доработка решения для анализа
видеопотока, а также по результатам
тестирования
- Внедрение решения в субъекты
Российской Федерации
- Интеграция с ЕИСЖС

Гибкое ценообразование

Сервис для автоматизированного определения ценообразования за 1 м² с учетом рыночной стоимости и оптимального объема и структуры квартир на продажу

в 5 раз

повышается
эффективность
реализации квартир
на продажу

85%

точность
расчета
стоимости

0,5-2 года

горизонт расчета
стоимости м²
с учетом инфляции

2025 год разработано решение

В виду специфики разработанного сервиса
пилотирование в регионах нецелесообразно



Проверка документов для РС

Сервис проверки документов, включающий оценку по ключевым критериям, анализ наличия всех необходимых файлов, выявление логических несоответствий

в 5 минут

проверка одного
комплекта
документов

> 200

атрибутов
проверки в 6 типах
документов

~ в 3 раза

сокращение времени
на проверку комплекта
документов

2026 год

- ✓ 1 волна пилотного тестирования в субъектах РФ
- ✓ 10 регионов – всего
- ✓ Дорожная карта доработки решения по результатам пилотного тестирования



Автоматическое выделение объектов

Система для автоматизированного анализа проектных планов для детекции и идентификация объектов недвижимости на планах (машиноместа, квартиры)

до 10 секунд

анализ и разметка
одной страницы
с планом

95%

процент
найденных
и точно
размеченных
машино-мест

95%

процент найденных
и точно выделенных
квартир

2025 год разработано решение

30.03.2026 – завершение тестирования
в 1 квартале 2026 года завершено пилотное тестирование
в Хабаровском крае





ДУНАЕВ

ОЛЕГ ИГОРЕВИЧ

Заместитель директора Департамента цифрового развития
Минстроя России

Oleg.Dunaev@minstroyrf.gov.ru

+7 (495) 647-15-80



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!