

ЕДИНЬЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОРТАЛ

Единая цифровая платформа управления
строительством и ЖКХ

Архитектура в развитие распоряжения Правительства Российской Федерации от 2
марта 2026 г. № 398-р

Концепция 1.0 • август 2026

АНАЛИТИКА + ИИ

СЕРВИСЫ И КАБИНЕТЫ

ТИМ / ЦИФРОВОЙ ДВОЙНИК

ПРОЦЕССНЫЙ СЛОЙ

РЕЕСТРОВОЕ ЯДРО

СТРОИТЕЛЬСТВО → ВВОД → ЭКСПЛУАТАЦИЯ → ЖКХ

Почему платформа нужна сейчас

№398-р задает отрасли целевое состояние: единая цифровая среда, сквозные процедуры, ТИМ, цифровые двойники, ИИ и цифровой ЖКХ-контур.

Государственная задача

Перевести взаимодействие участников инвестиционно-строительного цикла в электронный вид и сократить длительность процедур.

Технологический переход

Использовать ТИМ на жизненном цикле объекта и формировать цифровые двойники объектов капитального строительства.

ЖКХ как продолжение цикла

Электронные паспорта коммунальной инфраструктуры, цифровой учет жилищного фонда и платформенное управление ЖКХ.

Ключевой разрыв сегодня



→ Единая версия правды по объекту

Разрозненные системы

Повторный ввод данных

PDF вместо данных

Отсутствие единой истории объекта

Целевая архитектура: 5 уровней

Платформа связывает данные, процессы, цифровые модели, сервисы и управление — не создавая еще одну изолированную ГИС.

5**АНАЛИТИКА И ИИ**

Прогноз сроков, стоимости, рисков, аварийности; контроль цифровой зрелости

4**СЕРВИСНЫЙ СЛОЙ**

Кабинеты ролей, суперсервисы, уведомления, электронные формы

3**ТИМ / ЦИФРОВОЙ ДВОЙНИК**

Версии моделей, проверки, исполнительная и эксплуатационная модель

2**ПРОЦЕССНЫЙ СЛОЙ**

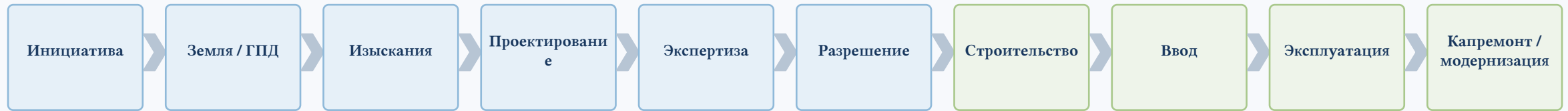
Маршруты, статусы, SLA, согласования, задачи, ответственность

1**РЕЕСТРОВОЕ ЯДРО**

Объекты, участники, документы, сети, контракты, события

Сквозной жизненный цикл объекта

Главный объект управления — не документ и не ведомственная процедура, а единая цифровая сущность ОКС.



ЕДИНЫЙ ЦИФРОВОЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА

ID объекта • пространственные данные • участники • документы • ТИМ • сроки • стоимость • решения • события • техническое состояние

Одна история объекта — от первого решения до эксплуатации.

Модель данных: что связывает платформу

Если нет общих сущностей и идентификаторов, интеграция превращается в обмен файлами.

ОБЪЕКТ

ТЕРРИТОРИЯ

ПРОЕКТ

ТИМ-МОДЕЛЬ

ДОКУМЕНТ

ПРОЦЕДУРА

КОНТРАКТ

РАБОТА / ЭТАП

СЕТЬ / ЖКХ

СОБЫТИЕ

Граф связей: кто → что → когда → на каком основании → с каким результатом

MVP: 8 функциональных модулей

Первый релиз должен показать полный цифровой маршрут объекта, а не максимальное число функций.



MVP = цифровой паспорт + маршрут + модель + документы + контроль + 3–5 интеграций + управленческий дашборд

Ролевая модель: один объект — разные рабочие места

У каждой роли свой набор задач и KPI, но все работают с одной цифровой историей объекта.

Федеральный регулятор

Политики • KPI • мониторинг

Регион / муниципалитет

Портфель • процедуры • инфраструктура

Заказчик / инвестор

Сроки • бюджет • решения

Проектировщик / эксперт

ТИМ • документация • замечания

Подрядчик / техзаказчик

Работы • акты • план-факт

PCO / УК

Подключения • состояние • аварии

Надзор

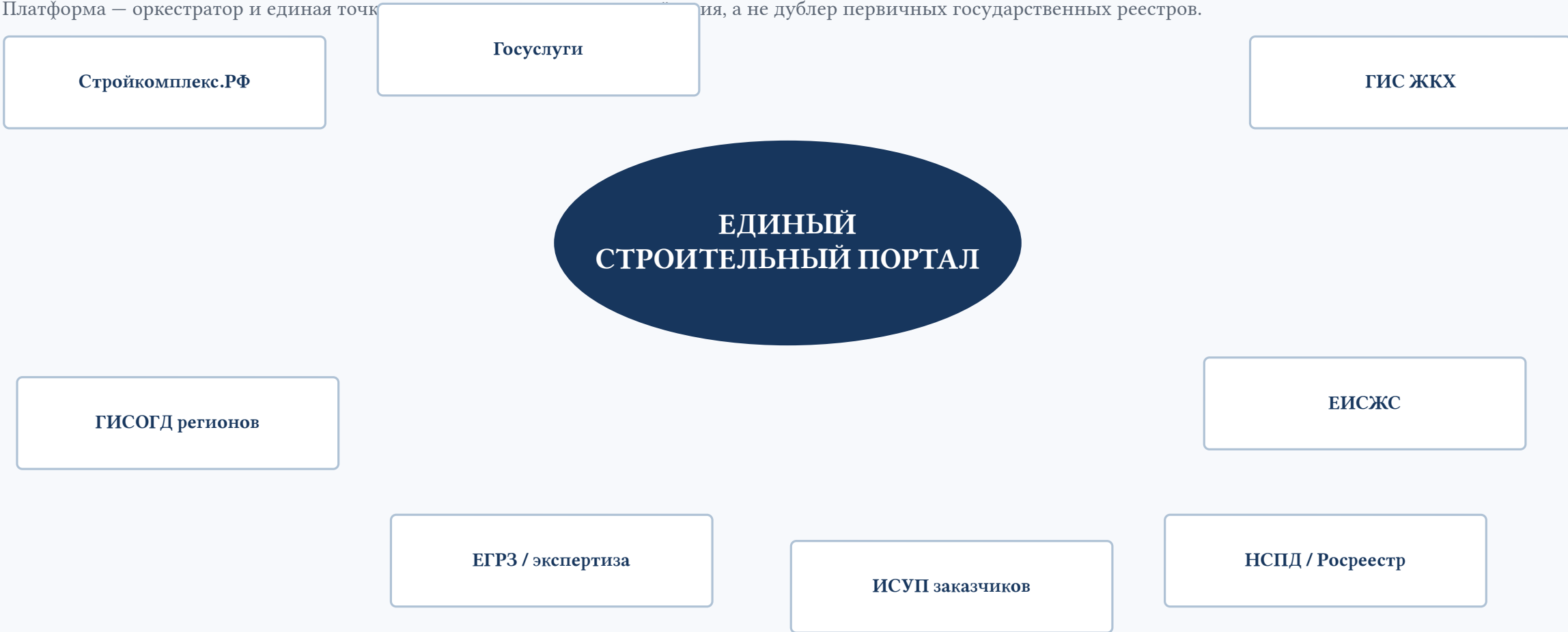
Проверки • предписания

Гражданин / собственник

Услуги • обращения • ЖКХ

Интеграционный контур

Платформа — оркестратор и единая точка взаимодействия, а не дублер первичных государственных реестров.



API • события • витрины данных • единые идентификаторы • машиночитаемые форматы

Технологический стек верхнего уровня

Архитектура должна быть модульной, федеративной и переносимой между регионами и заказчиками.

Web / Mobile / кабинеты	Роль-ориентированный UX	API Gateway + IAM	Аутентификация, маршрутизация, аудит
BPM / процессный движок	Исполнимые регламенты и SLA	Master Data + Registry	НСИ и единые идентификаторы
Документы + УКЭП	Версии и юридическая значимость	ТИМ-сервисы + CDE	Модели, viewer, проверки
DWH / Data Lake	История, телеметрия, витрины	ИИ-сервисы	Поиск, контроль, прогноз, аномалии
Integration Bus	API, события, ETL/ELT	ИБ / мониторинг	Сегментация, журналы, резервирование

ИИ: только там, где есть измеримый эффект

ИИ не заменяет юридически значимое решение — он сокращает ручную работу, обнаруживает риски и готовит доказательную основу.

Комплектность

Проверка пакета перед подачей

Нормативный контроль

Сопоставление требований и проектных решений

Согласованность

Документы ↔ ТИМ ↔ смета ↔ график

Сроки и бюджет

Прогноз отклонений

Стройконтроль

Аномалии в актах и фотофиксации

Контрагенты

Риск-профиль исполнения

ЖКХ

Прогноз аварийности

Ассистент

Подсказки по маршрутам и статусам

KPI платформы

Оценивать не количество функций, а изменение скорости, качества и прозрачности инвестиционно-строительного цикла.

СРОКИ	ЦИФРОВИЗАЦИЯ	ТИМ	ИНТЕГРАЦИИ
длительность процедур и полного цикла	доля процессов без бумажного дубля	актуальность модели и доля проверок по модели	доля данных без повторного ввода
КАЧЕСТВО	СТОИМОСТЬ	ЖКХ	УПРАВЛЕНИЕ
ошибки, возвраты, полнота данных	отклонение бюджет / факт	полнота паспортов, аварийность, восстановление	раннее выявление рисков и скорость реакции

Главный эффект: меньше ручного труда ♦ меньше возвратов ♦ раньше виден риск ♦ быстрее вводится объект

Пилот: один реальный объектовый контур

Пилот должен доказать сокращение времени и числа ручных операций на конкретных процедурах.

1 регион / 1 заказчик

3–10 объектов

Обязательный ТИМ

единый цифровой паспорт

Сквозной маршрут

от исходных данных до ввода

3–5 интеграций

ГИСОГД, экспертиза, НСПД, ИСУП

Метрики «до / после»

сроки, вводы, возвраты, ошибки

Управленческий дашборд

события, риски, блокировки

Цель пилота: не внедрить «всё», а доказать работоспособность единой цифровой истории объекта.

Дорожная карта

От архитектурного обследования к тиражируемой отраслевой платформе.



Каждый этап заканчивается измеримым результатом и решением о масштабировании.

Организационная модель управления

Технология без владельца данных и владельца процесса не даст отраслевого эффекта.

Совет проекта

Приоритеты и межведомственные решения

Архитектурный комитет

Данные • ТИМ • интеграции • ИБ

Продуктовый офис

Бэклог • UX • метрики • релизы

Центр данных

НСИ • качество • витрины

Центр компетенций ТИМ

Форматы • правила • обучение

Центр эксплуатации

SLA • инциденты • устойчивость

Что нужно утвердить для запуска

Семь решений переводят концепцию из презентации в пилотный проект.

- 1 Владелец продукта и пилотная территория
- 2 Каноническая модель данных и ID объекта
- 3 5–7 обязательных интеграций MVP
- 4 Эталонный маршрут инвестиционно-строительного цикла
- 5 Требования к ТИМ и общей среде данных
- 6 KPI пилота и методика эффекта
- 7 Межведомственная архитектурная группа и продуктовый офис

Следующий шаг: архитектурное обследование ♦ выбор пилота ♦ макет ключевых экранов

Нормативная опора

Ключевые тезисы презентации выстроены по официальному тексту распоряжения Правительства РФ №398-р.

Распоряжение Правительства Российской Федерации от 02.03.2026 № 398-р

«Стратегическое направление в области цифровой трансформации отраслей строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года».

Официальная публикация government.ru/docs/all/163630/

Официальный PDF static.government.ru/media/files/A6eGtTkDnhcpleQoLgSn8XTLxP5RCvBT.pdf

Концепция платформы является проектным предложением и должна детализироваться с учетом требований конкретных государственных информационных систем, регламентов информационного взаимодействия и требований информационной безопасности.