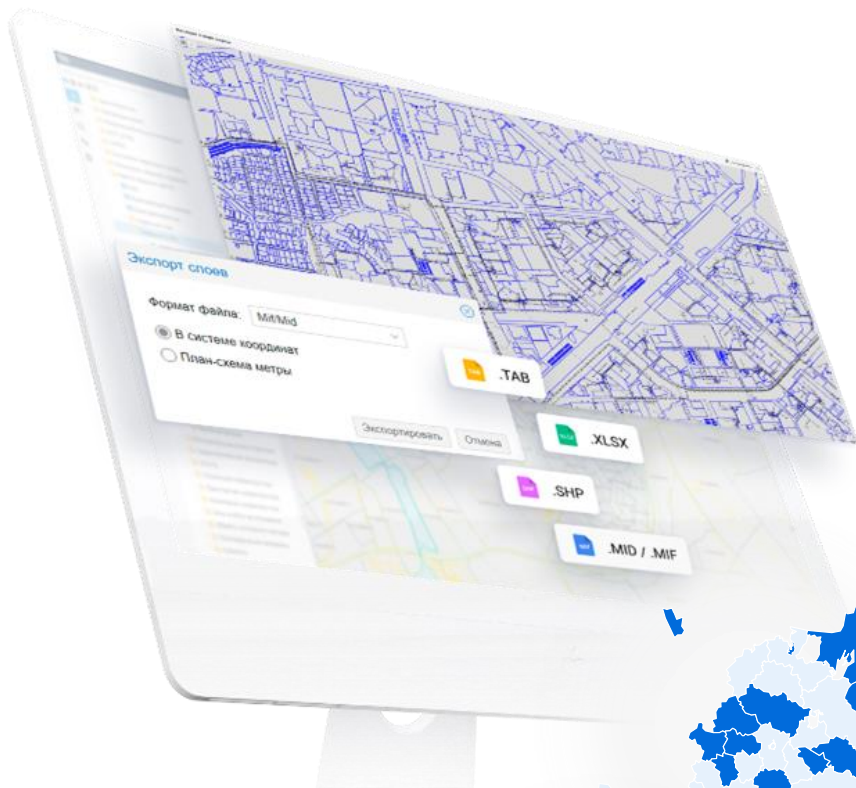


Переход на юридически-значимую
информационную модель и вызовы
в реализации «Стандарта региональных
ИТ-решений в сфере Строительства»



Дударев Алексей

Генеральный директор ООО «Джемс Девелопмент»



55 регионов используют
решения

350+ проектов для городов
и регионов

Геоинформационные системы
и системы поддержки принятия решений
для управления развитием территории,
создания муниципальных ГеоИС и ГИСОГД



**РЕЕСТР
ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

**Номер в реестре Российских
программ для ЭВМ и БД: 4416**

Цифровое градостроительство и региональные ГИСОГД



СТРОЙКОМПЛЕКС
РОССИИ



госуслуги



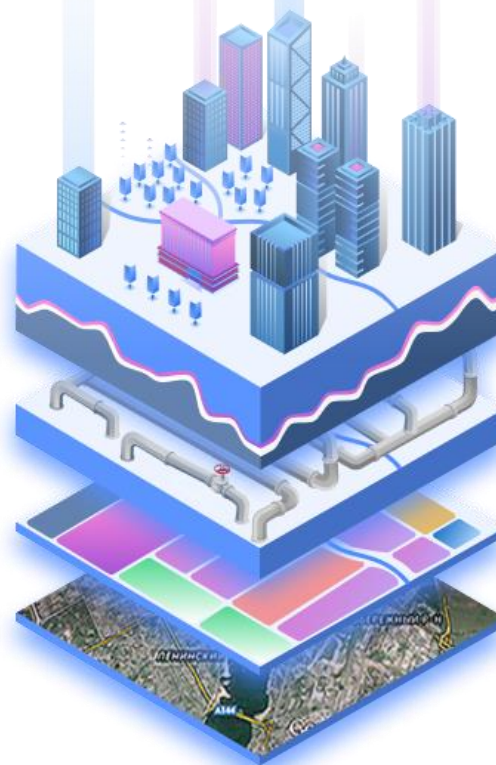
Инвестор

Девелопер

Человек

Проектировщик

Чиновник



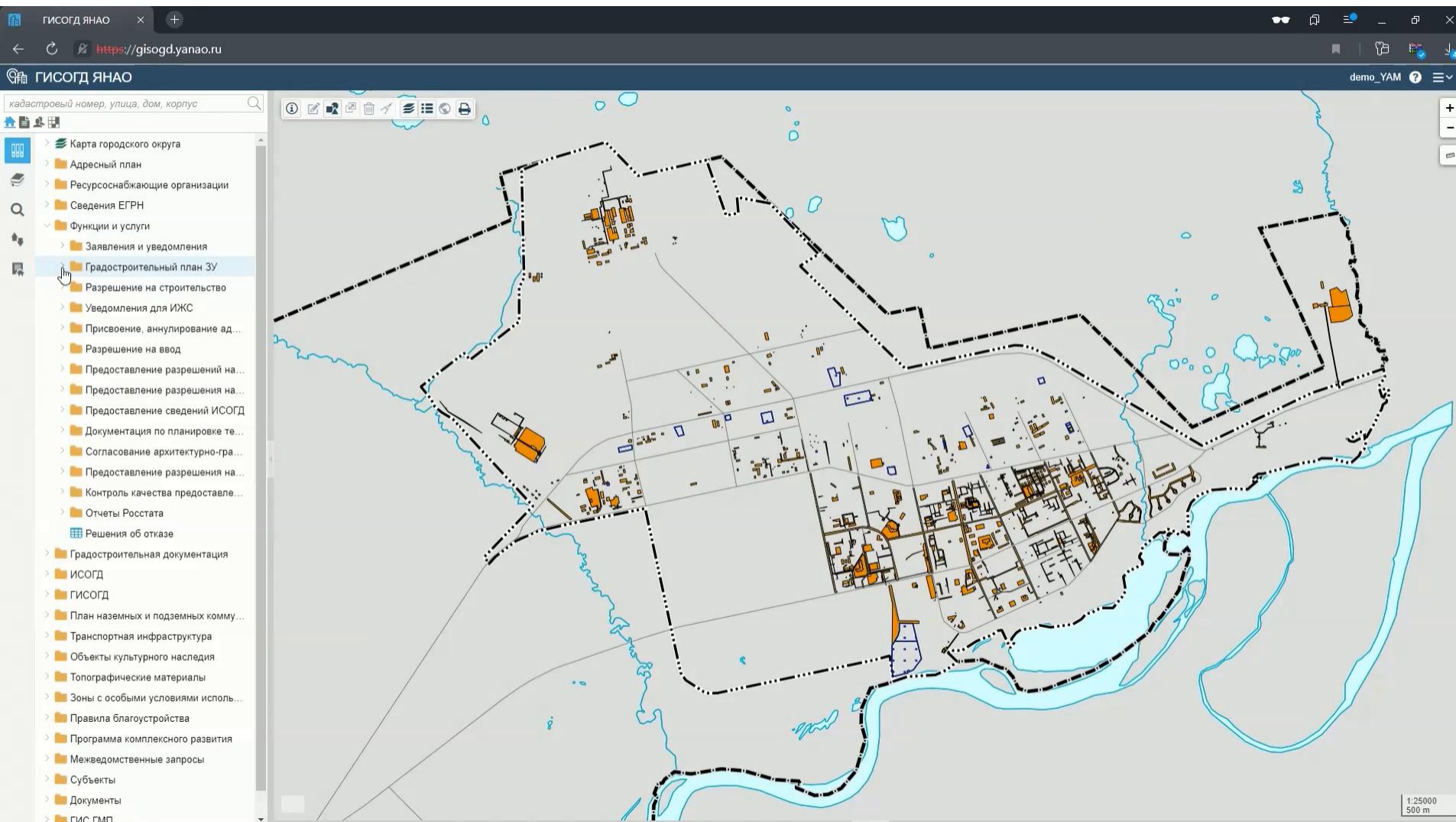
Что делать?
Где делать?
Что где?

Данные,
проверка,
согласование
и применение

Баланс можно
и нельзя

#ГИСОГД

Автоматизация в ГИСОГД градостроительного плана (ГПЗУ)



Информационная модель территории



Концепция совершенствования ИОГД 2025 – апрель 2025

ГИСОГД в Градкодексе –

Обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности.

ГИСОГД по факту –

Архив документов
и Информационное
обеспечение госслужащих
в процессах оказания услуг



ГИСОГД будущего –

Информационное обеспечение
и аналитическая поддержка всех
акторов развития территорий

- граждан
- бизнеса
- ЛПР органов власти

#ГИСОГД2025

Научно-практическая конференция

**ГИСОГД необходимо пересобрать,
от задач акторов развития территории**

Концепция совершенствования ИОГД 2025

Ст. 56 ГрК РФ (п. 3) ГИСОГД создается в целях обеспечения органов власти и иных заинтересованных лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности.



Концепция комплексного совершенствования ИОГД

Юридическая значимость

Градостроительные решения должны становиться **юридически значимыми** только после обеспечения их доступности потребителям через ГИСОГД субъектов в форме машиночитаемых и машинопонимаемых данных.

Актуальность и полнота

ГИСОГД субъекта должен стать **единственным источником** информации о градостроительных решениях уровня субъекта и муниципалитета. Все новые решения должны базироваться на данных ГИСОГД.

Машинопонимаемая структура

Введение в оборот **информационных моделей территорий**.
Для возможности анализа, планирования и моделирования развития территории, в том числе на основе данных полученных путем межведомственного взаимодействия.

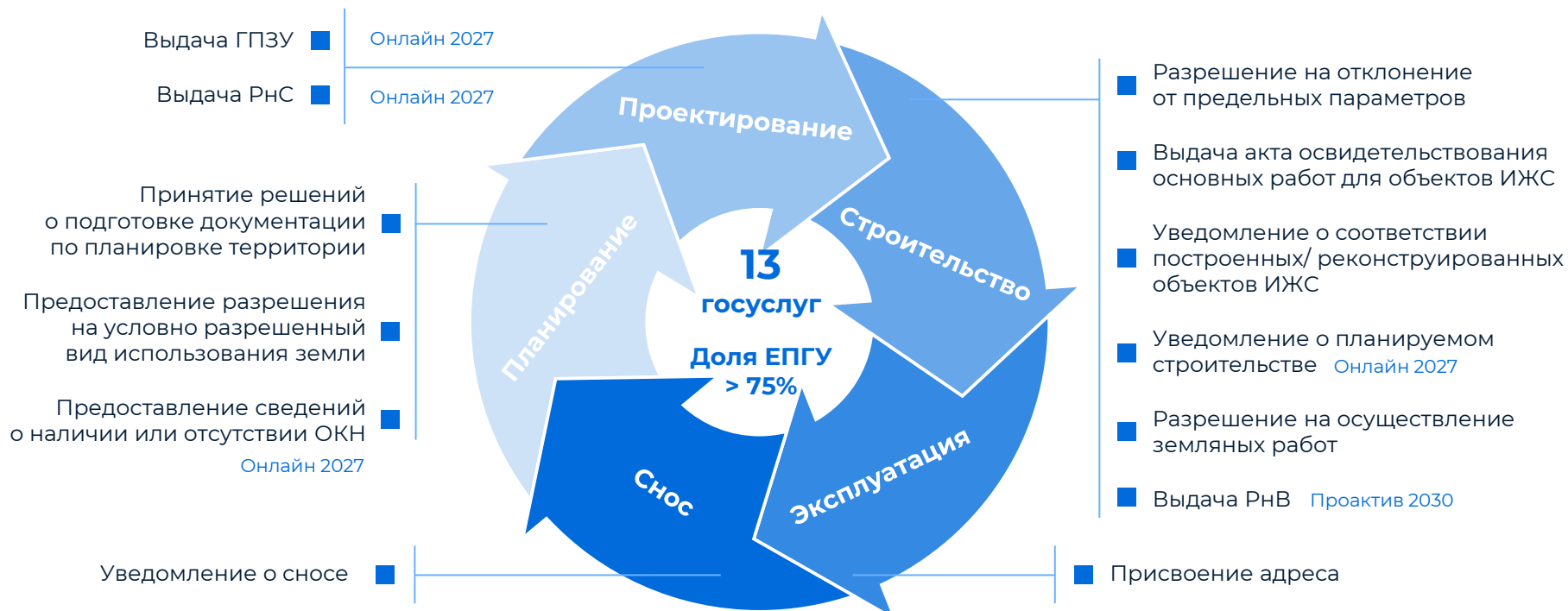
Автоматизация

Функции ИСИАП в части обеспечения проектирования, согласования, утверждения «градостроительной документации» **в полностью электронной форме** должны стать обязательными (переходный период до 2027)

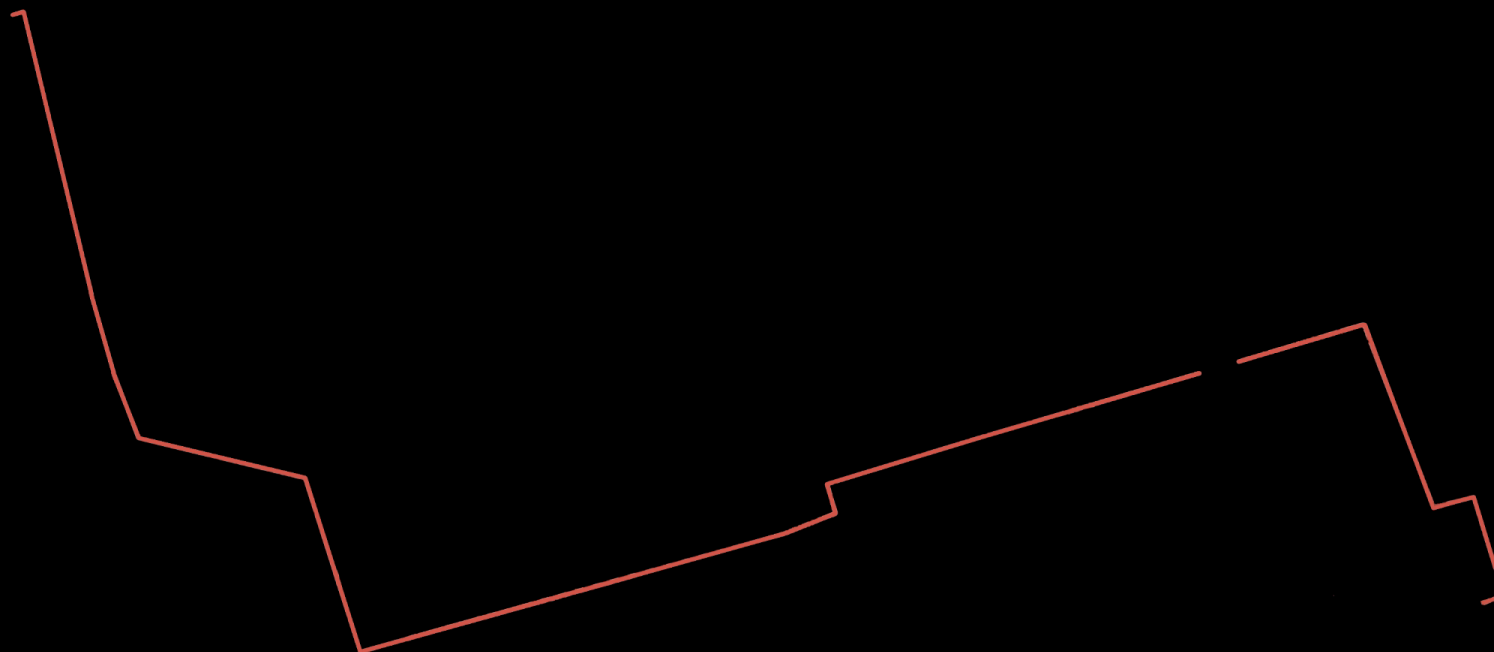
Стандарт региональных ИТ решений в сфере строительства – сентябрь 2025

Требования стандарта к госуслугам

**Необходим рефакторинг и перевод услуг в проактивный режим
и онлайн предоставление**



Проблемы проактивного оказания услуг в сфере строительства



Проблемы проактивного оказания услуг в сфере строительства



Проблемы проактивного оказания услуг в сфере строительства

Критичные процессы:

- Подключение объектов к СИТО
- Строительство и реконструкция
- Ремонт
- Аварийные работы



В России нуждаются в замене:

Водоснабжение – 43,4% (249 тыс. км)

Водоотведение – 46% (92 тыс. км)

Теплоснабжение – 30% (50 тыс. км)



Стандарт региональных ИТ решений в сфере строительства

Требования к функциям и процессам органов власти

Процессы по ходу
инвестиционно-
строительного цикла
**должны претерпеть
изменения.**

Единая информационная
среда, цифровые модели
территории и ОКС —
новая норма!

Документы создаются
в **машиночитаемых форматах**

Документы согласуются
исключительно в цифровом виде - онлайн

Документы размещаются
в **машиночитаемых форматах**

Качественно-количественный
контроль данных

Стандарт региональных ИТ решений в сфере строительства

Требования к данным,
предоставляемым в режиме онлайн

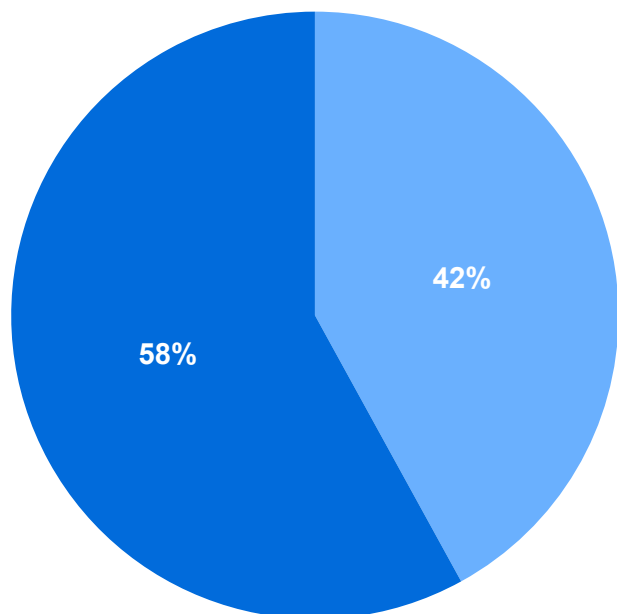
Требования к электронному формированию,
предъявлению и проверке документов
и сведений

	Машиночитаемый формат	Витрина данных	Картографический слой
Цифровая модель ОКС	✓	✓	✓
Генеральный план	✓	✓	✓
Правила землепользования и застройки	✓	✓	✓
Нормативы градостроительного проектирования	✓	✓	
Инженерные изыскания	✓	✓	✓
Документация территориального планирования	✓	✓	✓
Документы на этапах проектирования и СМР	✓	✓	
Документы надзорной деятельности	✓	✓	

Согласно XML-схемам, утвержденным на сайте Минстроя РФ

Качество данных в «хороших» ГИСОГД

■ Качественные ■ "Цифровая бумага"



Кол-во документов	Из них не размещено в ГИСОГД	Размещено в ГИСОГД, но нет векторных данных	% качественных
772	445	303	3,1
59	8	27	40,7
80	3	50	33,8
324	37	33	78,4
1227	243	538	36,3
893	137	352	45,2
331	27	230	22,4
255	4	79	67,5
1692	507	348	49,5
1103	436	114	50,1
63	25	13	39,7
48	1	39	16,7
134	20	76	28,4
186	44	126	8,6
335	4	255	22,7
77	8	28	53,2
23	5	8	43,2
170	0	126	25,9
98	1	24	74,5
565	227	332	1,1
114	1	31	71,9
102	0	20	80,4
76	1	29	60,5

Общий % качественных данных: 41,5

Качество данных в «хороших» ГИСОГД

Качество ведения ГИСОГД															
По видам документов															
Кол-во документов				Из них не размещено в ГИСОГД				Размещено в ГИСОГД, но нет векторных данных				% качественных			
ПТ	СПП	ГВЗ	ППМТ	ПТ	СПП	ГВЗ	ППМТ	ПТ	СПП	ГВЗ	ППМТ	ПТ	СПП	ГВЗ	ППМТ
0	0	0	772	0	0	0	445	0	0	0	303	0	0	0	3
9	3	19	28	0	0	1	7	7	2	10	8	22	33	42	46
12	1	27	40	1	0	0	2	5	1	22	22	50	0	19	40
10	2	18	294	9	1	1	26	1	1	3	28	0	0	78	82
36	6	18	1167	2	0	5	236	28	6	13	491	17	0	0	38
20	3	22	848	0	0	0	137	14	3	20	315	30	0	9	47
18	3	38	272	1	0	0	26	15	3	27	185	11	0	29	22
	2	26	214	0	0	0	4	13	1	23	42	0	50	12	79
		176	1490	1	0	2	504	10	1	162	175	54	50	7	54
			1036		0	2	433	22	1	25	66	15	50	29	52
			57			2	22	1		2	10	0		0	44
			24			0	0	0		20	19	67		5	21
			117			2	17	0		1	75	88		67	21
			172			4	37	4		3	119	0		0	9
			322			0	4	0		8	247	100		20	22
			71			6	6	1		1	26	25		50	55
			21			5	5	1		0	7	0		100	43
			167			0	0	2		0	124	0		100	26
			92			1	1	1		4	19	50		0	78
8		2	515				211	4		28	300	13		2	1
10		2	102			0	0	7		1	23	20		50	77
2		6	94		0	0	0	2		6	12	0		0	87
4		3	69		0	0	1	2		0	27	50		100	59
	34		7984	27	1	32	2124	140	19	379	2643	26,61	18,30	31,26	43,74

Текущее состояние:



В ГИСОГД размещается градостроительная документация, в цифровой форме принимаются заявления на массовые социально значимые услуги, накопленная информация передается на федеральный уровень и в ряд других систем.

В части случаев регион работает не с данными, а с «цифровой бумагой».

Качество данных в ГИСОГД — ~42%.

Это увеличивает трудозатраты сотрудников, перекладывает на муниципалитеты работу с проектировщиков.

Необходимые работы:



Обследование градостроительной документации, ее перевод в машиночитаемый вид, дополнение векторными данными, загрузка в систему, обновление шаблонов импорта в систему и реструктуризация каталогов и карт.

Создание Цифрового двойника и автоматизация процессов его актуализации.

Результат:



Оптимизация трудозатрат и автоматизация принятия решений за счет работы с данными, а не документами.

Наглядность и прозрачность управленческих процессов.

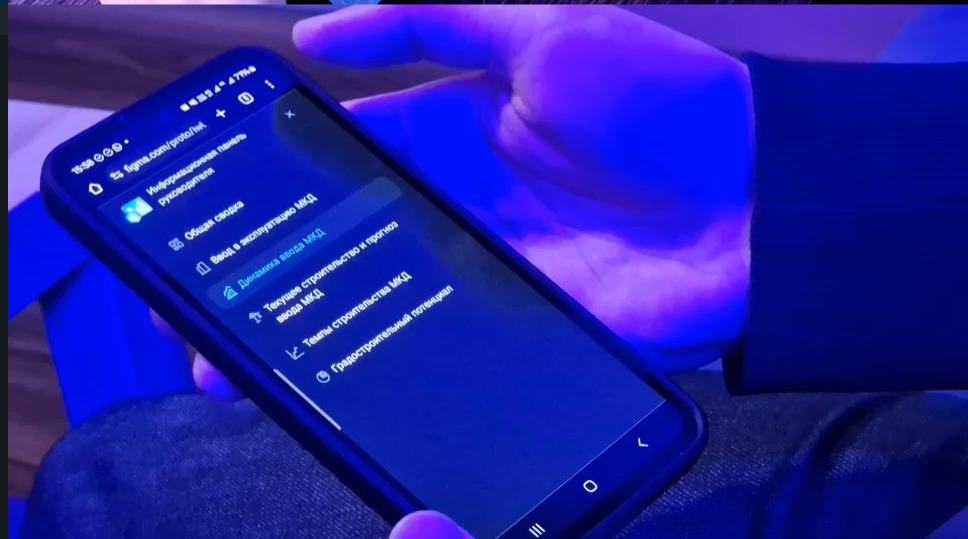
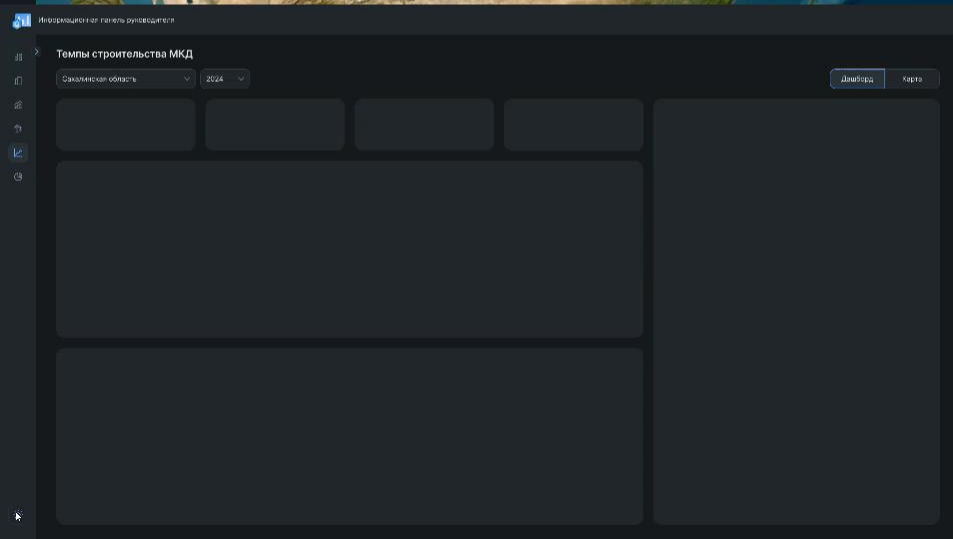
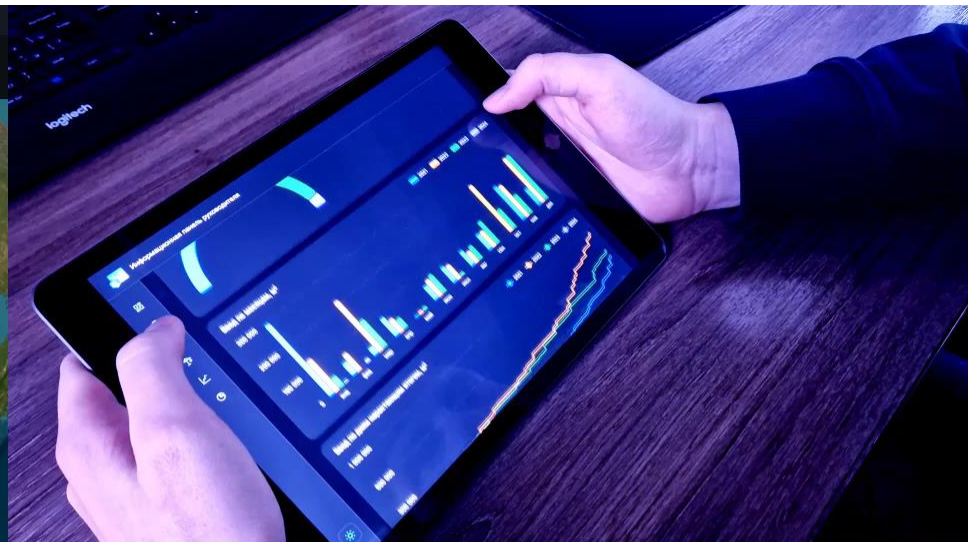
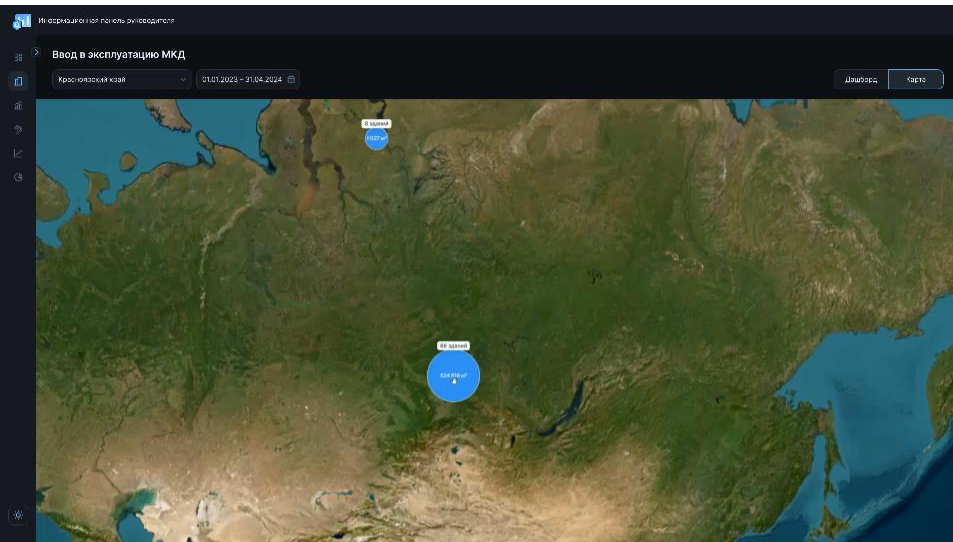
Стандарт региональных ИТ решений в сфере строительства

Требования к переводу в электронный вид отраслевой отчетности

Автоматическое формирование отчетности:

1. Отчет о составе информации в ГИСОГД
2. О состоянии жилищного строительства
3. О контроле за соблюдением ОМСУ о градостроительной деятельности
4. Отчет о состоянии строительства объектов нежилого назначения
5. Отчет о принятии и реализации решений о КРТ
6. «Светофор» продолжительности инвестиционно-строительного цикла
7. О корректировке документов территориального планирования
8. субъектов РФ и муниципальных образований
9. Отчет о количестве введенных в эксплуатацию ОКС и количестве проектной документации
10. Отчет об обеспечении инфраструктурой земельных участков для ИЖС
11. О планируемом вовлечении в строительство земельных участков
12. Отчет о количестве выявленных незарегистрированных ИЖС
13. Количество планируемых закупок в квартале, ОИВ и подведомственными учреждениями

Современная отчетность в ГИСОГД



Светофор качества данных

Насколько информация на дашборде достоверна?

Насколько качественные данные передаются в рамках цифровой вертикали?



Информационная панель руководителя

- Выполнение плана ввода МКД
- Ввод в эксплуатацию МКД
- Динамика ввода МКД
- Текущее строительство и прогноз ввода МКД
- Темпы строительства МКД
- Продление срока строительства МКД
- Превышение срока строительства МКД
- Градостроительный потенциал МКД
- Утверждение документации по планировке территорий
- Качество ведения данных

Качество ведения данных

Приморский край

Данные всех дашбордов обновлены из ГИСОГД

05:03 11.10.2025

Разрешение на строительство

Доля объектов, у которых заполнены атрибуты в ГИСОГД

Анучинский МО	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Арсеньевский ГО	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Артёмовский ГО	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Большой Камень ГО	100%	100%	100%	100%	100%	100%	83%	100%	100%
Владивостокский ГО	100%	100%	100%	96%	100%	100%	100%	100%	100%
Дальнегорский ГО	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Дальнереченский ГО									
Дальнереченский МР									
ЗАТО Фокино	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Кавалеровский МО									
Кировский МР									
Красноармейский МО									
Лазовский МО	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Лесозаводский ГО	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Михайловский МО	100%	100%	100%	100%	100%	100%	80%	100%	100%
Надеждинский МР	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Находкинский ГО	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Октябрьский МО	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ольгинский МО									
Партизанский ГО									
Партизанский МО	100%	100%	100%	100%	100%	100%	67%	100%	100%
Пограничный МО									
Пожарский МО	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Региональные объекты (Приморский край)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Спасск-Дальний ГО	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Спасский МР									
Тернейский МО	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Уссурийский ГО	99%	100%	100%	99%	100%	100%	96%	100%	100%
Ханкайский МО	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Хасанский МО									
Угольск-Дальний МО									

Современная отчетность в ГИСОГД



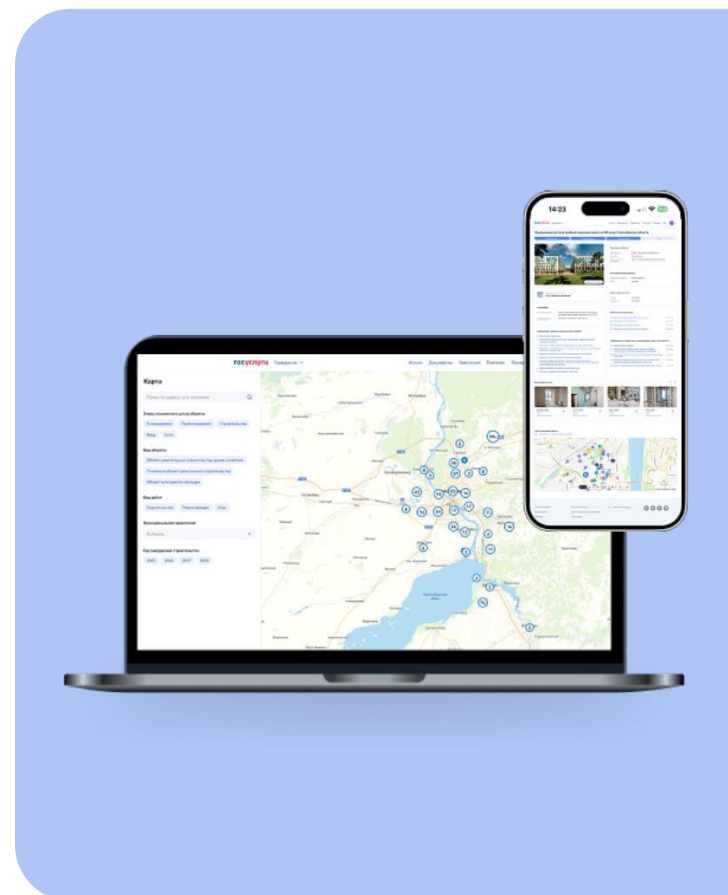
Стандарт региональных ИТ решений в сфере строительства

Требования к работе с геоданными

Формируемые данные для загрузки в НСПД:

1. Границы единиц административно-территориального деления Российской Федерации
2. Территории муниципальных образований и населенных пунктов
3. Функциональные и территориальные зоны
4. Градостроительный регламент
5. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов
6. Данные об ОКС
7. Планировка территории
8. Санитарно-защитные зоны, санитарного разрыва и охраны
9. Водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы и береговые полосы
10. Объекты культурного наследия (ОКН) и границы территорий ОКН
11. Комплексное развитие территорий
12. Особо охраняемые природные территории и леса
13. Территории и зоны, на которых устанавливается особый юридический статус, и/или действуют особые финансовые и нефинансовые механизмы поддержки инвестиционной деятельности
14. Иные зоны с особыми условиями использования

Публичная карта стройки:



Стандарт региональных ИТ решений в сфере строительства

Требования к способам авторизации сотрудников, импортозамещению ПО и кибербезопасности

- Авторизация **через ЕСИА.**
- Информационные системы **введены в промышленную эксплуатацию.**
- **Компоненты** информационных систем **размещены в Реестре отечественного ПО.**

Требования к обработке ИИ

Расчет ТЭП территорий

ИИ-ассистенты информирования граждан



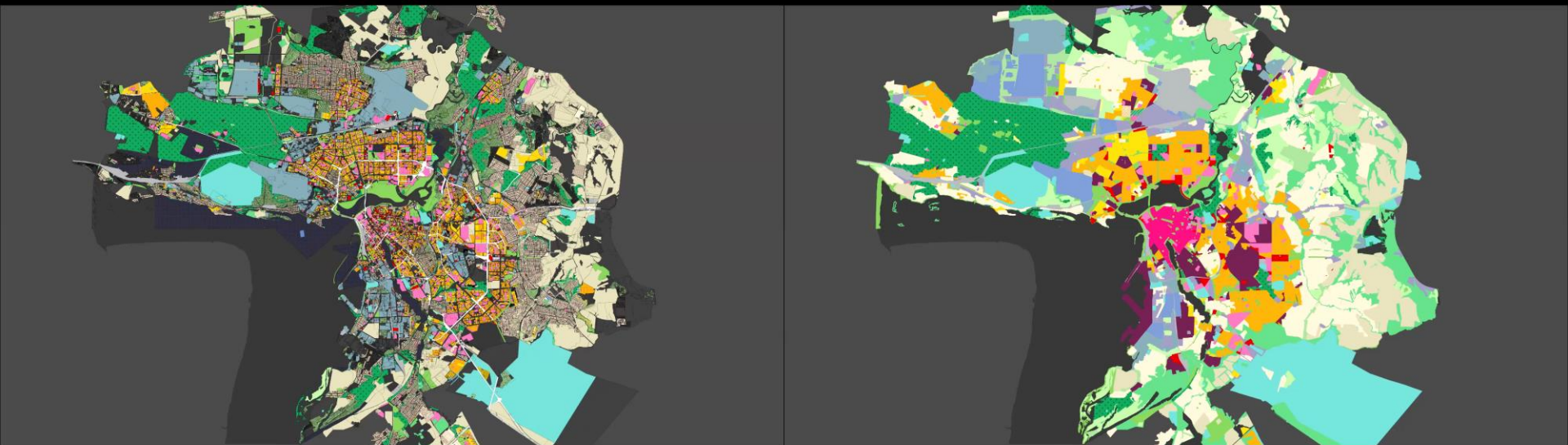
Интеллектуальная обработка документов
(распознавание, классификация, извлечение данных)

Выявление нарушений по снимкам земли

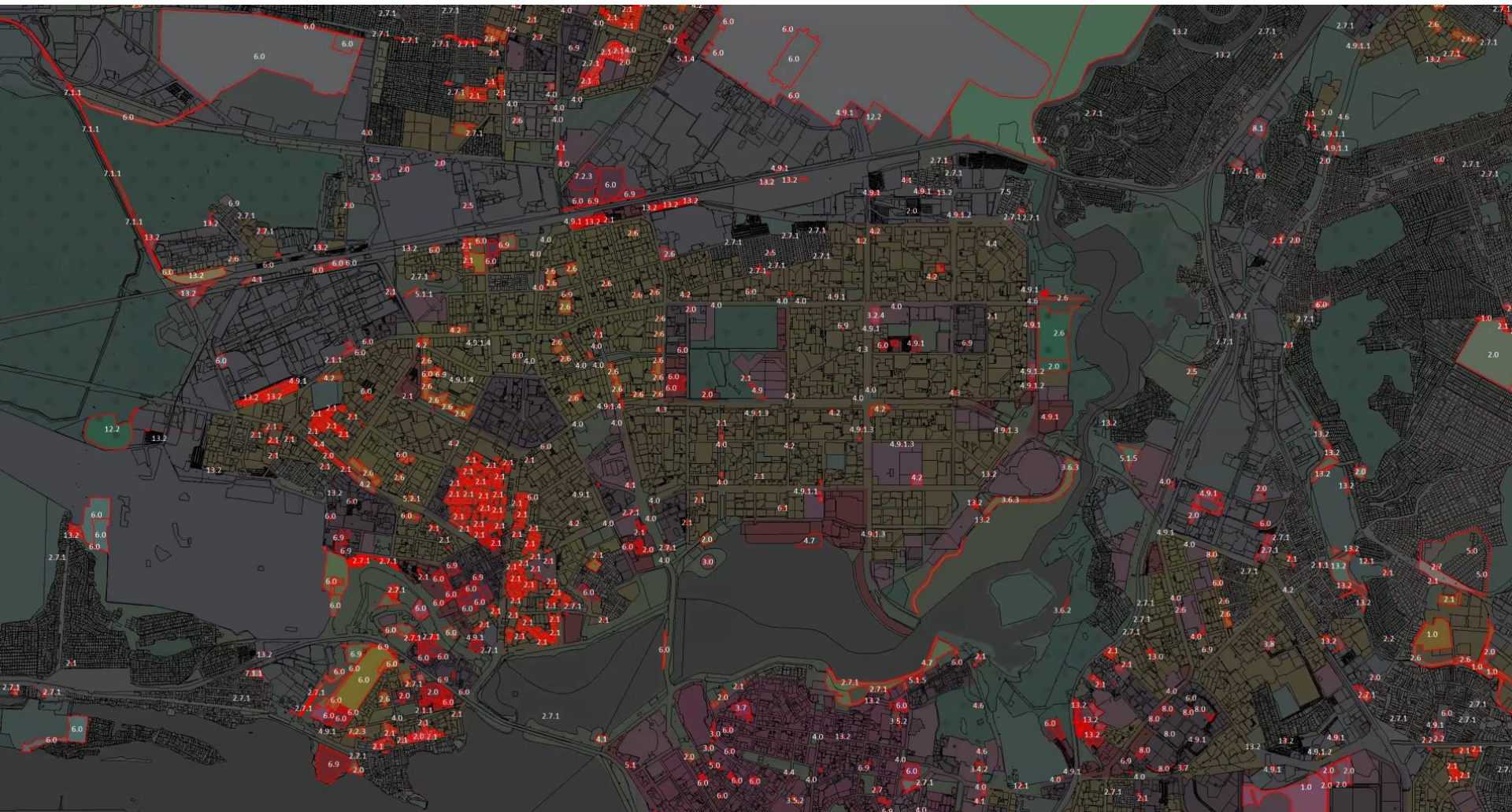
Аi-кодификация земельных участков ЕГРН



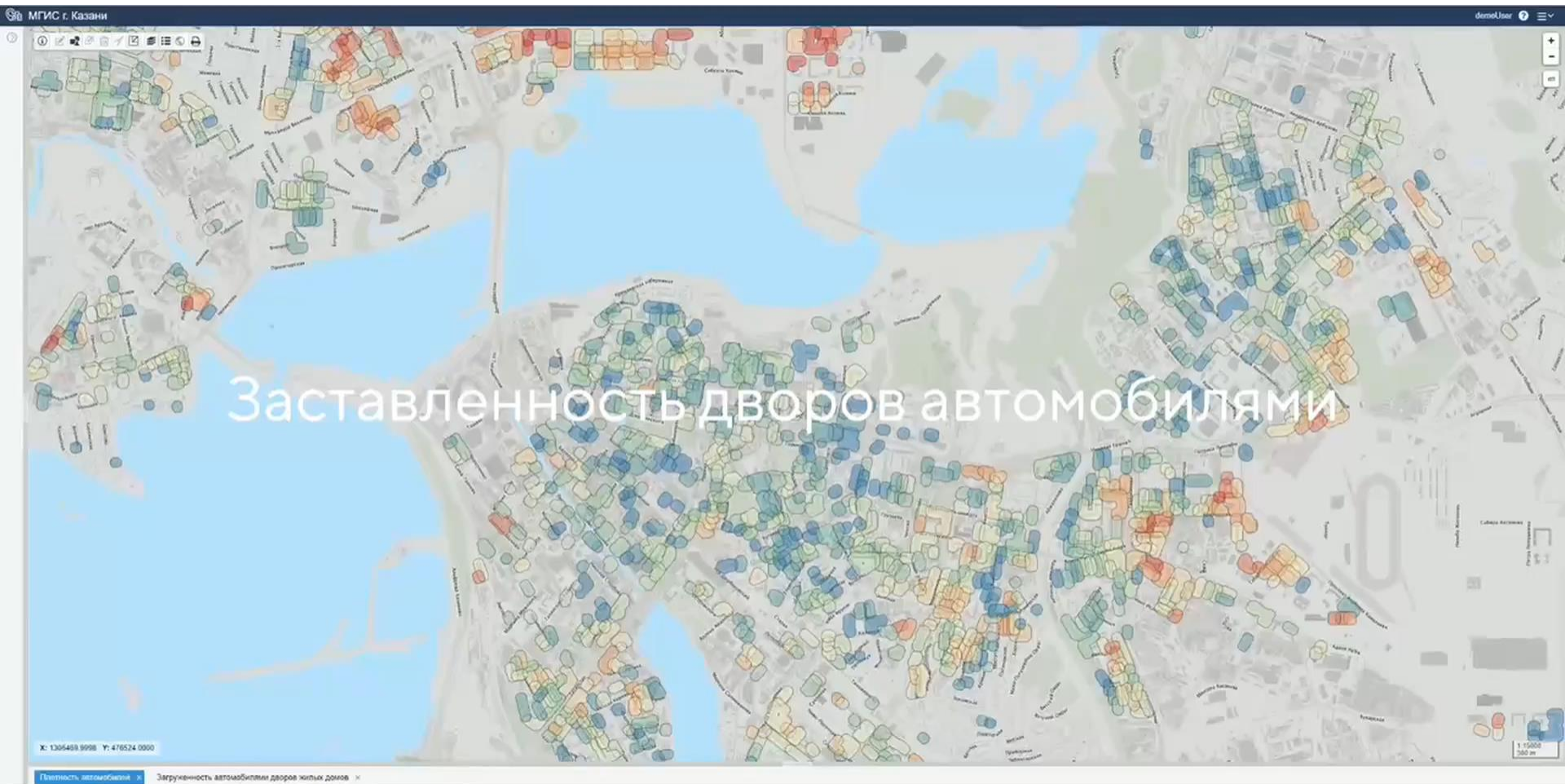
Сравнение проекта решения и фактического состояния



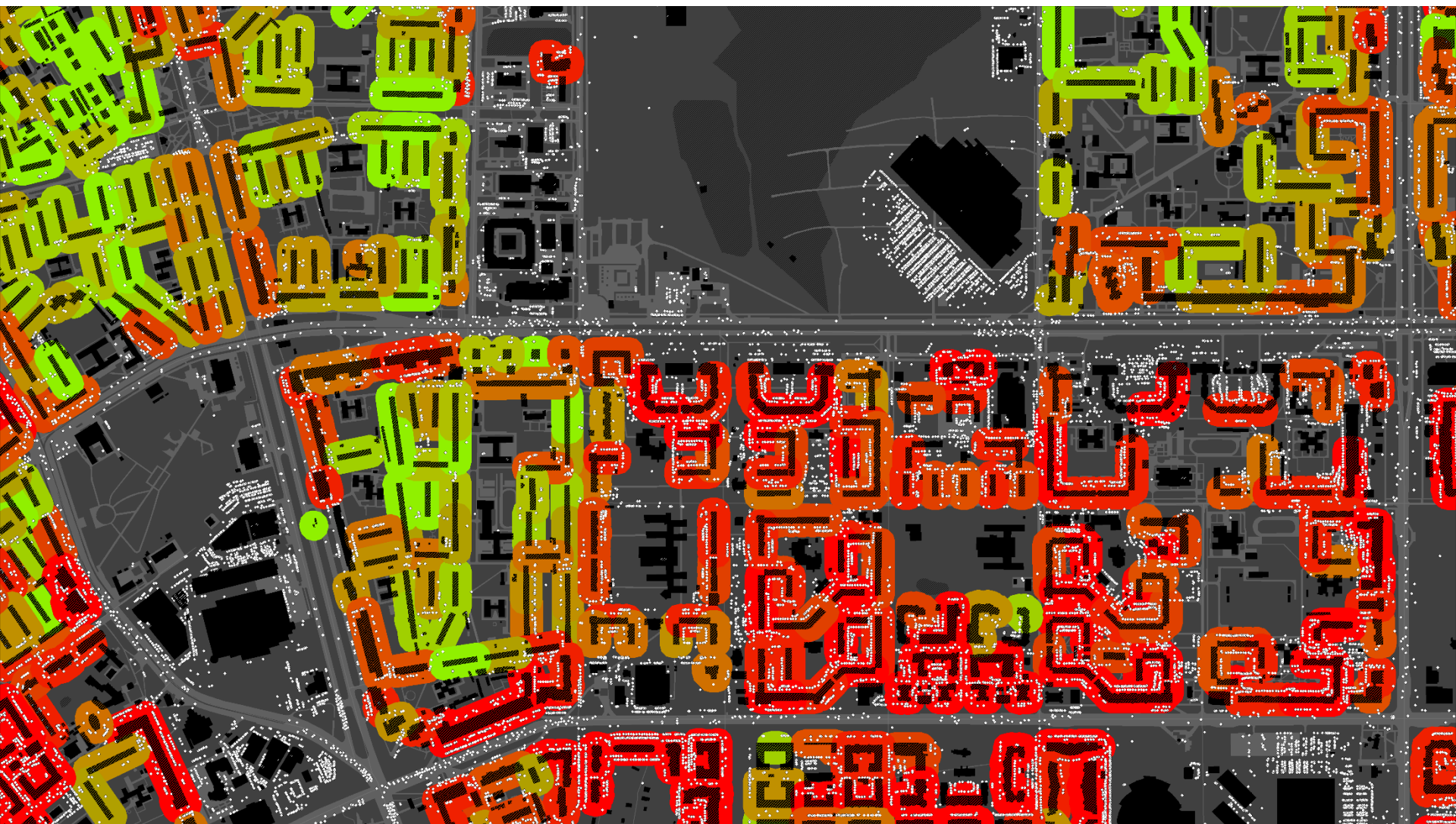
Визуализация проблем и решений, требующих обсуждения



Анализ нагрузки и управление парковочными пространствами



Анализ нагрузки и управление парковочными пространствами



Проверка решений по развитию социальной инфраструктуры и цифровые нормативы

Текущее состояние:

В ГИСОГД Югры отсутствует аналитический инструмент визуализации востребованности социально значимых объектов.

Необходимые работы:

Модуль «Городская аналитика»

Модуль «Городская аналитика.
Анализ востребованности учреждений социальной инфраструктуры».

Результат:

Визуализация фактической востребованности учреждения молодежной политики, дополнительного образования, спорта, культуры, кружка или секции в отдельности для поиска наиболее рациональной организации сети учреждений социальной инфраструктуры.



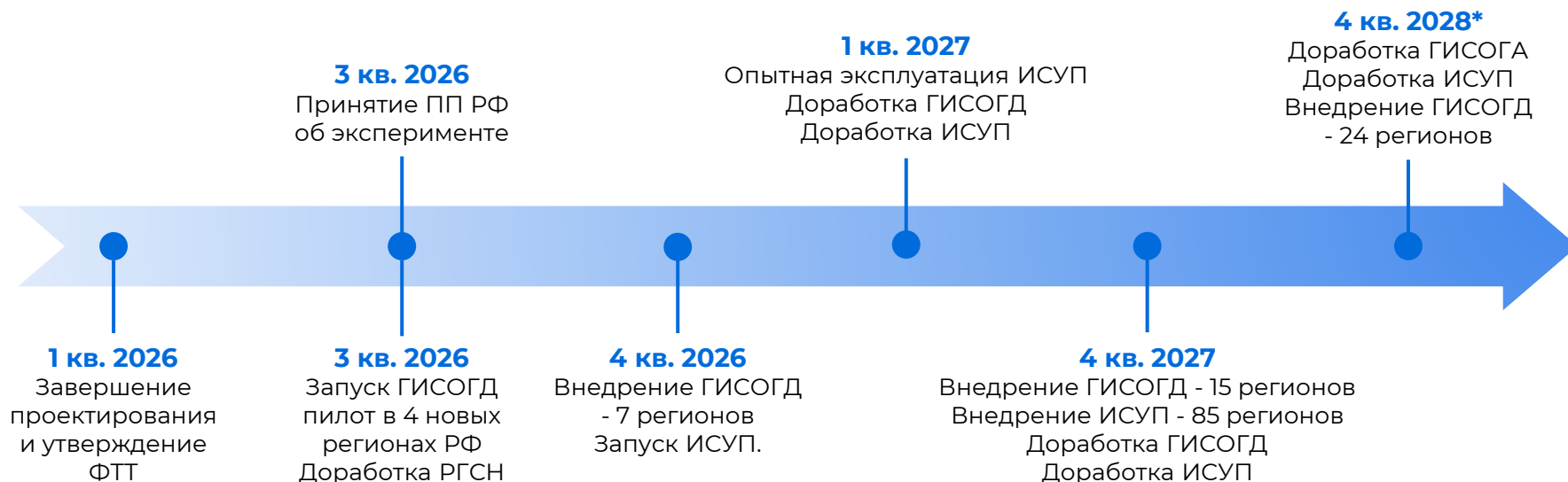
Gems | Геозаряженные решения

кадастровый номер, улица, дом, корпус



Стандарт региональных ИТ решений в сфере строительства

Таймлайн развития решения «Управление строительством»



Изменения отраслевых НПА:

Блок 1. Выпуск ПП РФ об эксперименте (для начало работ)

Блок 2. Системные изменения в отраслевые НПА, Градостроительный кодекс, ПП РФ 279 + приказы субъектов РФ (для полноценного внедрения системы с 2028г)



2026 г. Новая реальность

- Бумажные документы остаются в прошлом.
- Основой становятся **цифровые записи и электронные выписки**.
- Данные хранятся в машиночитаемом виде в ГИСОГД.

! **ФЗ-304**

1. Выдача разрешений путем внесении записи в реестр:

- Разрешение на строительство
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию
- Уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объектов ИЖС или садового дома
- Уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта ИЖС или садового дома

2. В качестве результата услуги заявителю предоставляется выписка из реестра

Реестр
**разрешений
на строительство**

Реестр
**уведомлений о планируемом
строительстве объектов ИЖС**

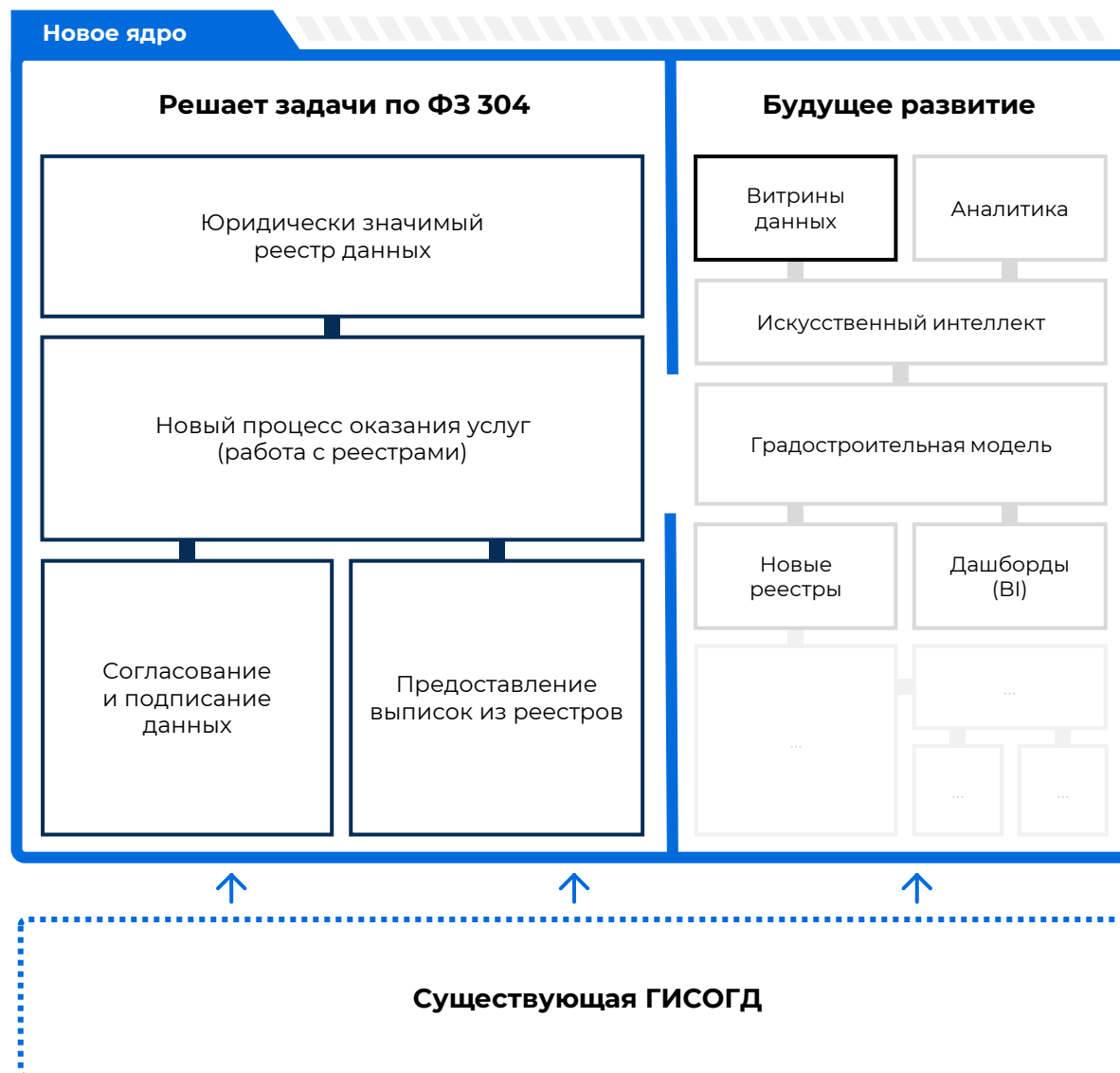
Реестр
**разрешений на ввод ОКС
в эксплуатацию**

Реестр
**уведомлений об окончании
строительства объектов
ИЖС**



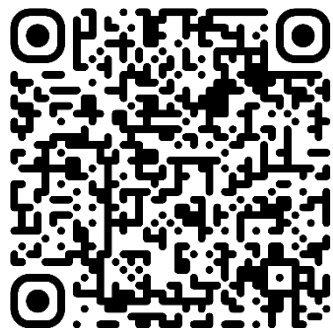
Новое ядро Geometa от Gems

встраивается в текущую систему, без потери работы существующих модулей



Мы знаем, как сократить
ручную работу, навести порядок
в данных и запустить систему,
которая действительно работает.

**Приходите на стенд Gems
сегодня!**



Дударев Алексей

Генеральный директор
ООО «Джемс Девелопмент»

+7 (913) 670-67-76

da@gemsdev.com

Как привести ГИСОГД
в форму в 2026 году:

1. Внедрение модулей мониторинга качества данных ГИСОГД, интеграций и процессов оказания услуг в электронной форме
2. Внедрение процессов актуализации сетей и коммуникаций
3. Перевод процессов оказания услуг и информационного обмена на универсальную витрину данных СМЭВ 4
4. Реализация реестровой модели для РС, РВ, ИЖС.
5. Переход на работу с цифровой моделью градостроительных решений и цифровую градостроительную документацию.