Чиков Алексей Александрович
в.н.с., эксперт Университета Минстроя НИИСФ РААСН



Курс:
Цифровые технологии управления жизненным циклом здания: от информационной модели до эксплуатации

Лекция 3:
Современное ПО для управления активами и эксплуатацией зданий и сооружений

+7 (925) 585-73-20 INFO@NIISF.ORG HTTPS://NIISF.ORG

Программа курса

Лекция 1: Управление жизненным циклом здания и жизненным циклом его информационной модели. Основные положения

1. Введение в жизненный цикл зданий и сооружений (ЖЦ)
2. Нормативно-правовая база управления ЖЦ в строительстве
3. Цели и задачи управления жизненным циклом
4. Методология управления ЖЦ: российский и зарубежный опыт

Лекция 2: Управление жизненным циклом здания и жизненным циклом его информационной модели. Взгляд проектировщика, строителя и службы эксплуатации

1. Подходы к оценке стоимости жизненного цикла зданий и сооружений
2. Экономические выгоды комплексного управления ЖЦ здания и его ИМ
3. Трансформация информационной модели по стадиям ЖЦ
4. «Сквозные» требования к информационной модели на различных стадиях ЖЦ
5. Роли участников в модернизации ИМ на стадиях ЖЦ

Лекция 3: Современное ПО для управления активами и эксплуатацией зданий и сооружений

1. Классификация ПО для управления активами и эксплуатацией зданий и сооружений
2. Примеры ПО отечественной разработки и демонстрация решений

Задавайте ваши вопросы:

- Пишите в чат вебинара МТС Линк
- Пишите в меню "Вопросы" МТС Линк
- Подключайтесь к видео и аудио трансляции кнопка "Выйти в эфир" после завершения лекции

Основные тезисы лекции 3

1. **Цели и задачи, реализуемые в программном обеспечении (ПО) применяемом для решения задач на этапе эксплуатации:**
    - ❑ Управление активами, включая аренду
    - ❑ Техническое обслуживание и ремонт
    - ❑ Текущее содержание объекта

2. **Примеры решений и демонстрация ПО:**
    - ❑ 1С: ТОИР от компании «Деснол Софт»
    - ❑ 1С: Аренда и управление недвижимостью от компании «Элиас ВЦ»
    - ❑ Signal Pro от компании «Сигнал Формат»

Участники вебинара - представители компаний разработчиков ПО



Алексей Ребекин
Ведущий эксперт
Центра экспертизы ТОиР

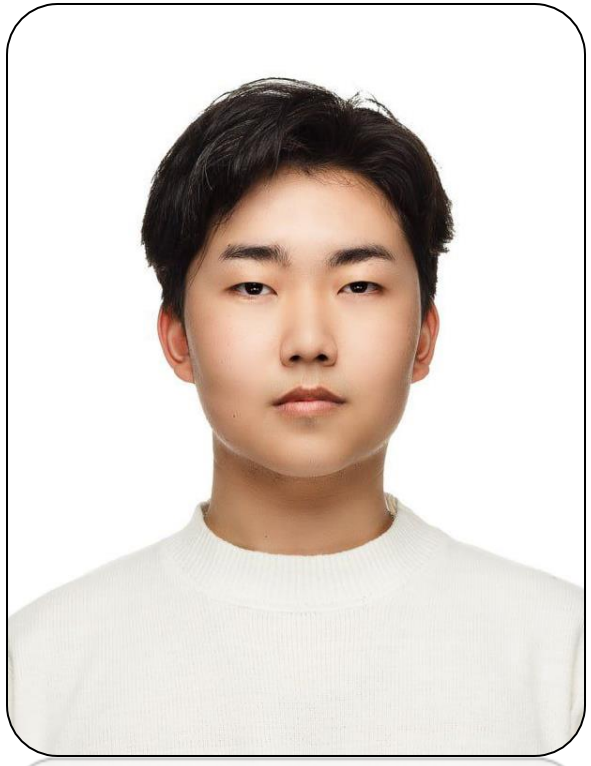
Компания «Деснол»



Юлия Жишкова

Коммерческий директор

ООО «ЭЛИАС ВЦ»



Андрей Санжин
Специалист
по цифровому строительству

ООО «Сигнал Формат»

Основные задачи службы эксплуатации зданий и ПО для их решения

*англ. **Facility Management (FM)** — профессиональное управление эксплуатацией и обслуживанием объектов недвижимости*

Основные задачи службы эксплуатации

- **Осуществление ухода** и постоянное поддерживание конструкций и конструктивных элементов в исправном состоянии
- соблюдение требуемого температурно-влажностного режима в помещениях
- своевременное обслуживание инженерного оборудования и технических систем
- текущее содержание
- управление арендой*

Контроль параметров, характеризующих эксплуатационную пригодность зданий и сооружений, проводимый с помощью специальных приборов и инструментов по утвержденным методикам

Плановое проведение:

- осмотров
- планово-предупредительных (ППР), текущих и капитальных ремонтов зданий и сооружений
- технического освидетельствования

Категория ПО	Функциональные требования	Примеры ПО
CAFM (Computer-Aided Facility Management) (комплексное управление зданием и бизнесом)	Управление заявками, ремонтами, складом, клининговыми услугами, арендой; стандарты GEFMA 444; «цифровой двойник»; SLA-контроль; интеграция с EAM/MTO.	1С: «Аренда» Comindware Моё здание, InState Facility Management, Amelia 3.0 EAM
Аренда и офисное пространство	Бронирования, управление ценами, коммуникация с арендаторами, гибридные офисы;	1С: «Аренда» PRYSM, RealtyCalendar, UnSpot, Wave Service
BMS (Building Management System) (управление инженерными системами здания)	Мониторинг и автоматизация HVAC, электроснабжения, освещения, безопасности; оптимизация энергоэффективности; IoT-интеграция, «цифровой двойник»	AggreGate Building, Albacore.BMS, SODIS Building FM Explo-IT Гаскар Signal Pro
ТОиР (техническое обслуживание и ремонт)	Планирование ППР, графики работ, учёт дефектов, мобильный контроль, анализ затрат; поддержка жизненного цикла активов.	1С:ТОиР Planny24 КСУТО-ПРО TRIM

ПО для эксплуатации зданий отечественной разработки

Реестр Российского программного обеспечения Минкомсвязи РФ

https://reestr.digital.gov.ru/

Около 200 наименований (по всем отраслям)

ТО
ТОИР
Эксплуатация
Аренда

Перечень российского программного обеспечения для субъектов градостроительной деятельности в соответствии с данными единого реестра российского программного обеспечения для ЭВМ (от 05.12.2025) Минстроя РФ

https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/143878/

Около 10 наименований (по зданиям и сооружениям)

ТО
ТОИР + Цифровой двойник
Эксплуатация
Аренда

Основные нормативные документы по эксплуатации зданий учтённые в ПО

- **Технические нормативы и технологические карты по эксплуатации, ТО и ТОиР зданий и сооружений, учет требований законодательства Российской Федерации – главное конкурентное преимущество ПО отечественной разработки**
- **СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения»**
- **СП 372.1325800.2018 «Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации»**
- **СП 546.1325800.2025 «Здания жилые многоквартирные со стальным каркасом»**
- **СП 547.1325800.2025 «Здания жилые многоквартирные. Правила установления необходимости капремонта»**
- **СП 517.1325800.2022 «Эксплуатация централизованных систем водоснабжения и водоотведения»**
- **Правила технической эксплуатации объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок. Утверждены приказом Минэнерго России от 14.05.2025 N 511 «Об утверждении Правил технической эксплуатации объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок»**

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ



Контактные данные:

Чиков Алексей Александрович
email: Aleksey.chikov@bk.ru