

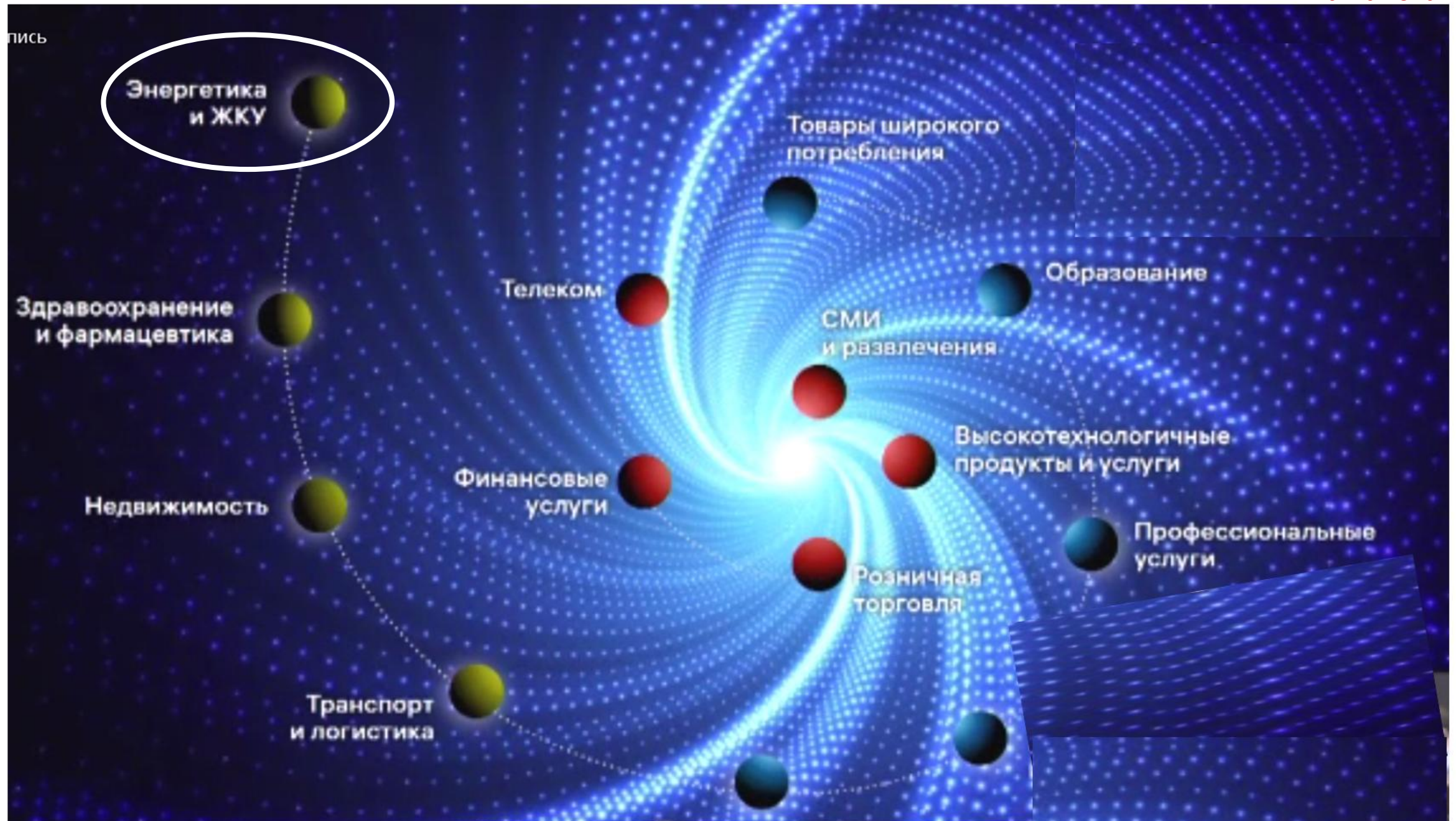
# **Методика «Расчет износа жилого здания и его элементов методом итераций»**

**ИНСТРУМЕНТ ПЕРИОДИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ  
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЗДАНИЙ И СТРУКТУРИЗАЦИИ  
ОБСЛУЖИВАЕМОГО ЖИЛОГО ФОНДА**

**2020**

# Состояние цифровизации отраслей

Кичкин Б К  
Каминская Е А



# Предпосылки к решению вопроса

Кичкин Б К  
Каминская Е А

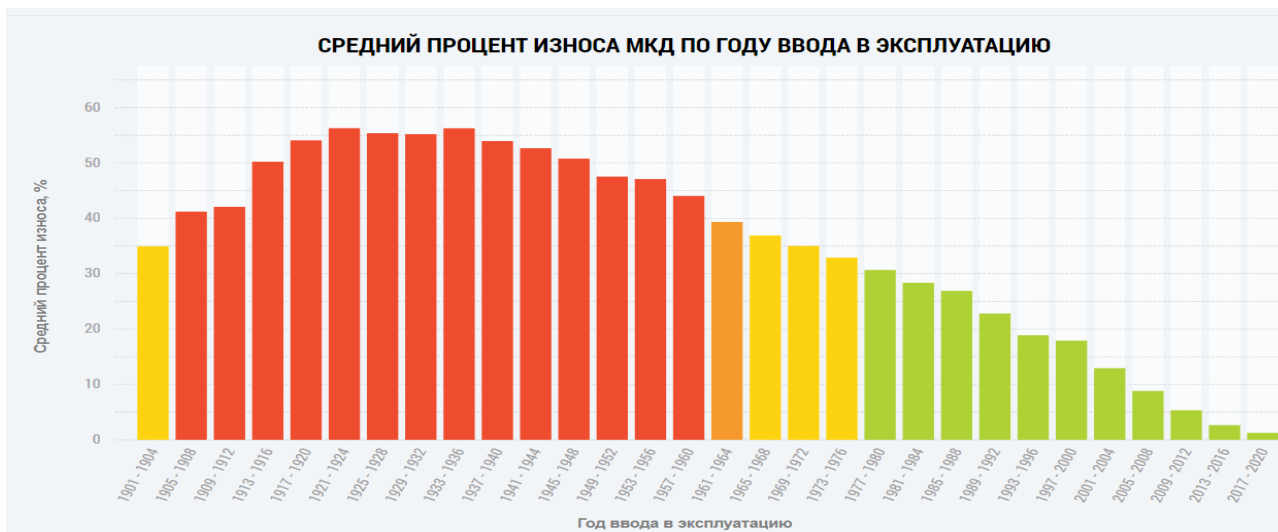
К 2020 году весь жилищный фонд страны составлял 4145 млн. м<sup>2</sup>

В ГИС ЖКХ размещена информация о 1 318 тыс. многоквартирных домах \*

Порядка 50% МКД эксплуатируются свыше 30 лет

Информация об общем износе не представлена у 57% МКД, размещенных в Системе

Наблюдается рост аварийного жилищного фонда \*\*



\* <https://dom.gosuslugi.ru/#!/houses-condition/deterioration>

\*\* <https://fondgkh.ru/work-result/infografika/infografika/#gallery-8>

Федеральные округа / Субъекты РФ	Количество МКД, размещенных в системе	МКД, по которым в Системе размещена информация об общем износе		
		Кол-во МКД	%	Средний процент износа
Российская Федерация	1 318 303	568 432	43.12	32.01
Дальневосточный федеральный округ	106 864	39 272	36.75	35.74
Приволжский федеральный округ	284 362	111 662	39.27	29.87
Северо-Западный федеральный округ	171 659	83 012	48.36	32.01
Северо-Кавказский федеральный округ	26 953	18 083	67.09	35.16
Сибирский федеральный округ	199 276	58 646	29.43	33.68
Уральский федеральный округ	102 264	65 337	63.89	32.38
Центральный федеральный округ	325 689	146 290	44.92	31.11
Южный федеральный округ	101 236	46 130	45.57	33.02



# Предпосылки к решению вопроса

Кичкин Б К  
Каминская Е А



Не создана на отраслевом и территориальном уровнях целостная система сбора, обновления информации о техническом состоянии жилого фонда\* , в том числе по стадиям жизненного цикла.

Отсутствует информационно-технологическая синхронизация данных технических паспортов МКД со сведениями Единого государственного реестра недвижимости и иными отраслевыми базами данных.

Субъективная оценка степени износа объектов жилого фонда обслуживающими организациями из-за использования различных методик.

Не приводится детализация физического износа элементов объекта, только в целом.

Не являются строго обязательными показатели износа , подлежащие размещению в ГИС ЖКХ.

Электронный паспорт МКД ГИС ЖКХ должен стать приоритетной формой отражения базовых, оперативных характеристик и параметров объектов жилого фонда, включая их физический износ.

*\* Под термином «Жилой фонд» понимаются исключительно многоквартирные дома/здания*

# Методика «Расчет износа МКД ...» Особенности

Кичкин Б К  
Каминская Е А

## Государственный учет жилищного фонда



Величина физического износа является важнейшим показателем надежности и безопасности жилого здания, иных гражданских объектов. Входит в число базовых составляющих технического (оперативного) учета системы государственного учета жилищного фонда.

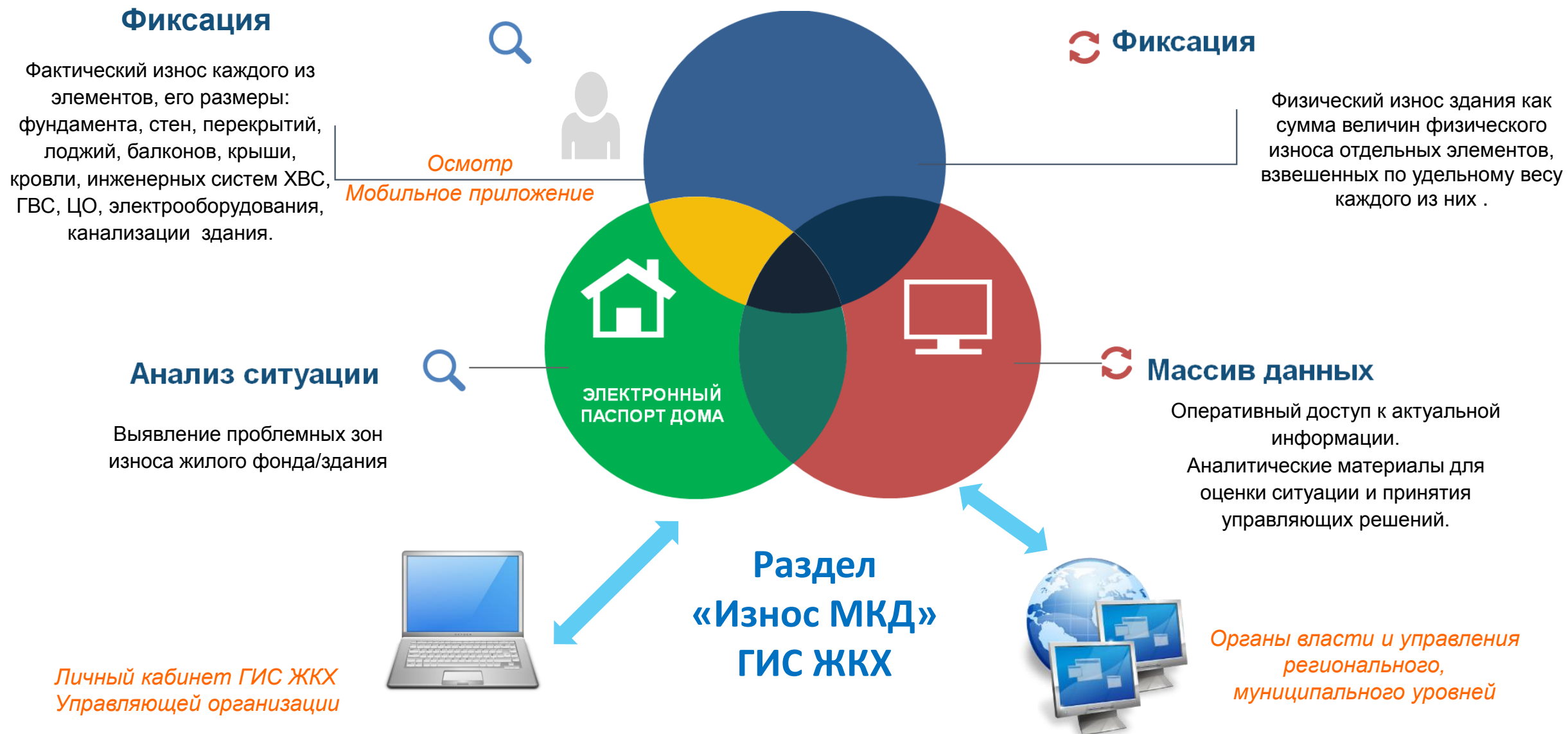
Показатель физического износа позволяет оценить техническое состояние здания, установить стадию его жизненного цикла (от нормативного до аварийного)

Метод итераций объединяет в себе экспертный метод и автоматизированную информационную среду, что в свою очередь позволяет оценить и визуализировать степень износа жилого фонда любого региона, а также каждого дома в отдельности с использованием ГИС ЖКХ.

Данные об износе, полученные методом итераций, имеют накопительный характер, используются в качестве координаты точек для построения временных графиков.

Периодичность проведения обязательной экспертной оценки технического состояния здания – два раза в год в периоды сезонных обходов. Исполнитель – организация, осуществляющая управление зданием

## Решение: Методика «Расчет износа МКД ...»



## Внедрение Методики позволит:

Обеспечить расчет физического износа жилого здания, элементов общего имущества на основе единой методики.

Анализировать динамику физического износа здания и его конструктивных элементов.

Сформировать данные о динамике износа собственно здания, его элементов, группы объектов управления (МКД, зданий) в сравнительной оценке критичности их состояния.

Обеспечить хронометрический контроль обновления информации по требуемым позициям.

Визуализировать (графики/диаграммы) изменение значений физического износа здания в целом, износа его элементов за установленный период, а также дислокацию объектов на электронной карте.





## Методика «Расчет износа МКД ...» предназначена





## Методика «Расчет износа МКД ...» обеспечит

1

Переход от заявительной системы оценки технического состояния к обязательному мониторингу физического износа объектов жилого фонда

2

Формирование корректных данных технического состояния объектов жилого фонда, их элементов, динамики износа на основе обязательного единого регламента

3

Создание единой базы электронных образов объектов жилого фонда с детальной информацией о техническом состоянии

4

Оптимизация взаимодействия участников информационного обмена сферы ЖКХ от муниципального до федерального уровня

5

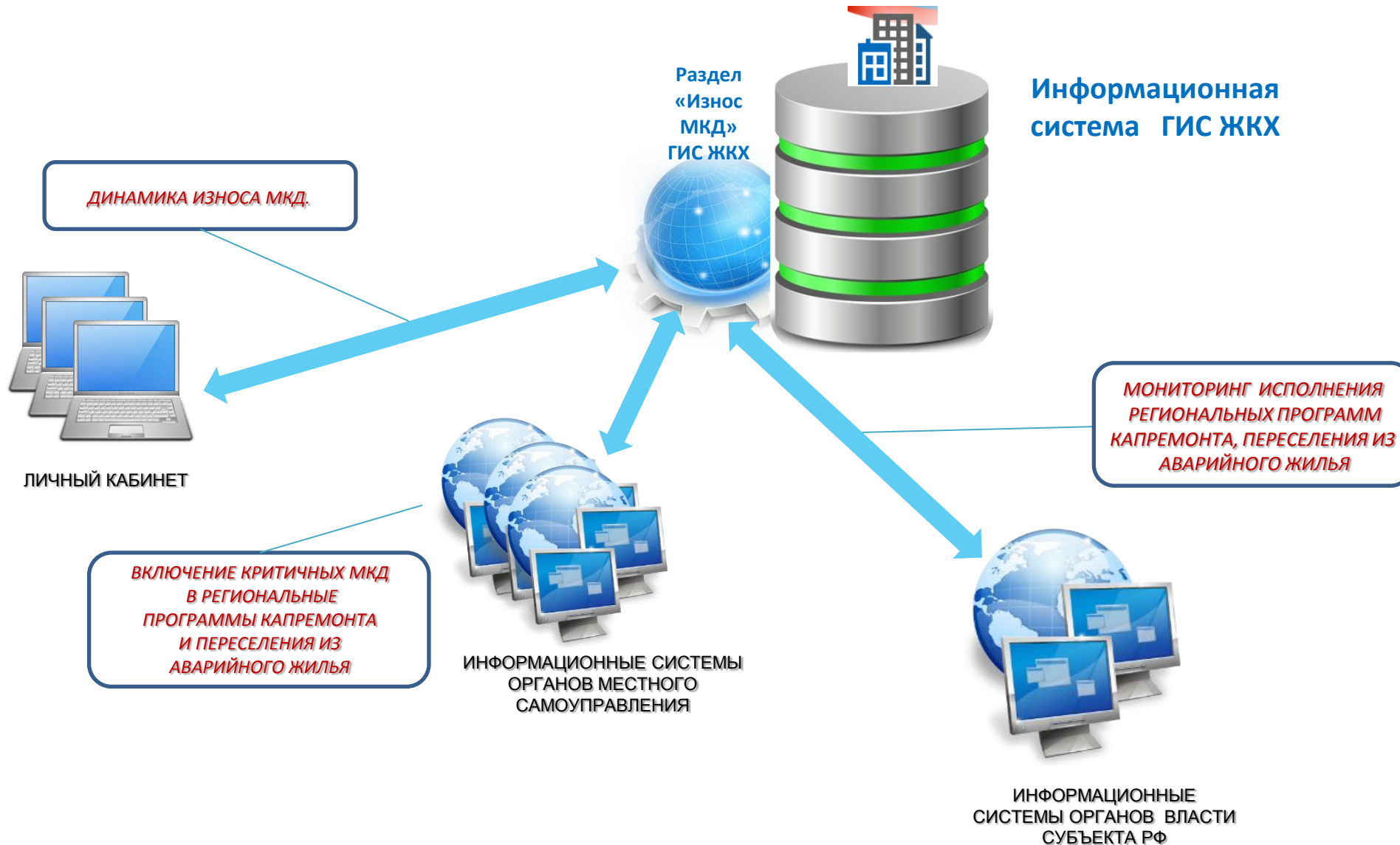
Повышение качества управленческих решений на основе информации состояния инженерных систем и конструктивных элементов объектов жилого фонда

**Результат**

Создание единого информационного пространства с целью взаимодействия и анализа данных технического состояния объектов жилого фонда

# IT-решение Расчет износа жилого здания и его элементов методом итераций

Кичкин Б К  
Каминская Е А





A scenic view of a city, likely Orel, featuring a wide river in the foreground, a row of trees with vibrant autumn foliage (yellows and oranges) along the banks, and a prominent red brick building with a tall spire in the background under a blue sky with wispy clouds.

# Спасибо за внимание!

Руководитель проекта  
Кичкин Борис Константинович

т.+7 960 645 7770

[bkk14@mail.ru](mailto:bkk14@mail.ru)

ГИП проекта  
Каминская Елена Анатольевна  
Т. 7 900 505 0122

г.Орел 2020