



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 5 по 13 июня 2023 года.

### **Кратко:**

- В Югре восстанавливают права граждан-участников долевого строительства;
- В Госдуму внесут законопроект о борьбе с "терроризмом потребителей" при приеме квартир;
- От ВИМ к ТИМ;
- В Балакове обманули дольщиков: следственный комитет начал проверку;
- ВС выбрал редакцию закона в деле о банкротстве застройщика.

## **В Югре восстанавливают права граждан-участников долевого строительства**

13 июня 2023

Губернатор Югры Наталья Комарова провела заседание по строительству объектов капитального строительства.

В Сургуте продолжается восстановление прав граждан-участников долевого строительства. Готовность дома №1 ЖК Любимый составляет 89,1%. На объекте смонтирована коробка дома, закрыт контур здания, выполнена кровля, смонтировано лифтовое оборудование. Сейчас выполняется отделка помещений и монтаж инженерных сетей. На этой неделе ожидается завершение работ по устройству фасада.

Дом №2 ЖК «Любимый» готов на 47,8%. Смонтирована коробка дома, выполнена кровля, завершается закрытие контура, монтируется лифтовое оборудование, выполняется монтаж инженерных сетей.

Одним из вопросов повестки стал объем ввода жилья в Югре. В целях реализации федерального проекта «Жилье и городская среда» в регионе планируется построить 950 тысяч квадратных метров жилья.

Глава Сургута Андрей Филатов отметил, что с начала года в городе введено 3 жилых дома. В июне планируется ввод дома № 22 в жилом районе «Марьино-гора». В настоящее время на объекте проводится промежуточная проверка Службой жилищно-строительного надзора.

В Нягани с начала года введено 4,3 тыс. кв. м жилья, это один многоквартирный жилой дом и 34 индивидуальных дома. На стадии завершения находятся ещё один многоквартирный дом в 6 микрорайоне города. Сейчас на объекте ведутся работы по благоустройству.

Также участники заседания обсудили ход строительства Центральной окружной больницы в Нижневартовске. Ведутся работы по чистовой отделке помещений, покрытия полов плиткой керамогранит, монтажу потолочных панелей и устройству инженерных систем.

В рамках регионального проекта «Чистая вода» продолжается строительство фильтровальной станции в Нефтеюганске. На объект выполнена поставка фильтрующей загрузки: 20 тонн кварцевого песка фракции 0,2-0,63мм.

Источник: ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКК ЮГРЫ

<https://ds.admhmao.ru/vse-novosti/8971548/>

## **В Госдуму внесут законопроект о борьбе с "терроризмом потребителей" при приеме квартир**

6 июня 2023, 16:11

Глава думского комитета по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов попросил РСПП поддержать эту инициативу в публичном поле.

Работа над законопроектом, который ограничит так называемый потребительский терроризм в отношении застройщика при сдаче жилья в новостройках, завершена, документ готов к внесению в Госдуму. Об этом во вторник сообщил глава комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов в ходе заседания комиссии РСПП по жилищной политике.

"Мы находимся на пороге принятия одного сложнейшего в политическом и публичном плане решения - закона о регулировании отношений между застройщиком и будущим собственником квартиры в момент ее получения. Здесь мы с коллегами из Минстроя выступим единым фронтом и процедуру передачи, минуя судебные иски, на законодательном уровне утвердим", - сказал он.

Председатель комиссии РСПП по жилищной политике, президент Национального объединения застройщиков жилья Леонид Казинец пояснил, что речь идет о законе противодействия "потребительскому терроризму" при передаче квартир. "Сдаешь 2 тыс. квартир, и у тебя 195 исков на что угодно, хоть на текущий кран. Это огромный бизнес адвокатов. Это безумие, это надо регулировать на законодательной основе, иначе все застройщики только и будут делать, что судиться, а строить-то когда?" - добавил он.

Пахомов попросил РСПП поддержать эту законодательную инициативу в публичном поле. Казинец выразил готовность оказать такую помощь. Источник в комитете Госдумы пояснил ТАСС, что законопроект готовится к внесению в парламент, отдельные депутаты с ним уже ознакомились.

### **История вопроса**

В России ранее предпринимались попытки урегулировать процесс сдачи жилья в новостройках так, чтобы законные права граждан соблюдались, но при этом на застройщиков не оказывалось излишнего и необоснованного давления через суды. Так, с марта до конца 2022 года в РФ действовали временные правила взаимодействия застройщиков и участников долевого строительства при передаче недвижимости, которые были частью пакета антикризисных мер.

Согласно этому механизму, дольщик должен был заявить в обращении о выявленных недостатках в полученной им новостройке, при разногласиях с застройщиком привлекался эксперт, предусматривалась возможность досудебного урегулирования споров. Алгоритм был призван снизить число злоупотреблений со стороны недобросовестных взыскателей неустоек.

В августе 2023 года Минстрой РФ предложил на базе мартовских антикризисных правил сделать постоянную законодательную норму для взаимоотношений застройщика и покупателя жилья на этапе его приема.

Источник: ТАСС

<https://tass.ru/obschestvo/17940875>

## От BIM к TIM

5 июня 2023, 15:53

Максимально полный переход на отечественные решения в технологиях информационного моделирования, применяемых в проектировании и строительстве, может занять несколько лет. Но, отмечают эксперты, российские разработчики способны заместить рынок качественными продуктами.

С 1 июля 2024 года использование технологий информационного моделирования должно стать обязательным при реализации проектов капитального долевого строительства и возведении объектов по госзаказу. Такое решение в конце прошлого года принял глава Правительства РФ Михаил Мишустин. Напомним, с 1 января 2022 года BIM-технологии уже должны были стать обязательными для бюджетныхстроек, но в силу известных геополитических и экономических событий это требование сделали временно «опциональным».

В новых реалиях, предполагающих максимальное использование отечественных цифровых решений, в том числе в технологиях информационного моделирования, чиновники в своих речах и нормативных документах уже заместили иностранную аббревиатуру BIM отечественной TIM. На практике, считают эксперты, реальный переход на все отечественное будет совершить сложнее. Тем не менее потенциал качества и эффективности российских продуктов высок, и через несколько лет они могут занять максимальную долю рынка.

### На пути к альтернативе

Ряд опрошенных экспертов отмечают, что уход иностранных вендоров негативно отразился на внедрение BIM в строительную отрасль. Руководитель BIM-отдела компании «Айбим» Алексей Савватеев считает, что ситуация наглядно показала, что из-за софта (закрытия доступа, остановки техподдержки) могут быть нарушены жизненно важные бизнес-процессы компании. Особенно болезненно ощущается уход Autodesk — его продукты занимали ключевые доли рынка и во многом стали стандартом отрасли. Проектные организации, работающие с применением технологии BIM, вложили немало усилий в свое развитие: на протяжении нескольких лет обучали проектировщиков, разрабатывали средства автоматизации проектирования, формировали внутренние BIM-стандарты. В такой короткий срок заменить САПР не представляется возможным. Да, есть российские продукты Renga, nanoCAD, Model Studio CS, но они в данный момент не являются полноценной альтернативой зарубежным Revit, Archicad, Tekla. Вероятно, в ближайшее время нас ждет период использования нелицензионного программного обеспечения. Что будет дальше, загадывать сложно, так как годовые лицензии у многих компаний или закончились, или закончатся в 2023 году.

«Что касается государственных и окологосударственных компаний, то у них вариантов нет: в ближайшем будущем им необходимо будет перейти на российские САПР, каких бы усилий это ни стоило. Несмотря на сложности и нерешенные проблемы, связанные с зарубежным ПО, количество проектов, в рамках которых разрабатывались информационные модели, сильно выросло по сравнению с прошлым годом. Мы думаем, что цифровизация продолжится и BIM-моделирование будет использоваться на разных этапах жизненного цикла объектов, включая эксплуатацию. Какие-то организации смогут перейти на отечественные программные продукты, а кто-то из частных компаний останется с зарубежным нелицензионным софтом», — полагает Алексей Савватеев.

Вслед за постоянными отсрочками обязательного применения ТИМ в проектах, а также уходом основных поставщиков ПО с российского рынка, продолжает тему генеральный директор Проектного бюро ЛУЧ Александр Кузьмин, заказчики теряют интерес к информационному моделированию. «Во главе угла, к сожалению, все чаще стоит скорость и стоимость, а качество можно будет подтянуть в процессе строительства. С одной стороны, рынок по-прежнему не готов: менее 20% проектировщиков готовы выпускать свои проекты с использованием ТИМ, но и заказчиков, готовых работать с моделью, можно увидеть крайне редко. Пока государство не обяжет применять ТИМ хотя бы в проектах государственного финансирования, никакого рывка не случится. На все это накладывается уровень отечественных продуктов, которые еще не готовы полноценно заменить ушедший Autodesk. Поэтому массовый переход — дело не менее пяти лет».

### Ломая предубеждение

Схожие выводы делает и исполнительный и технический директор компании АО «СиСофт Девелопмент» (CSoft Development) Игорь Орельяна Урсуа. По его словам, переход на отечественные BIM/ТИМ-решения — процесс долгий. Наравне с такой общераспространенной проблемой, как дополнительное финансирование на импортозамещение, одно из значимых препятствий — это определенное предубеждение потенциальных пользователей, связанное с качеством российского продукта. «Строительная отрасль — один из драйверов российской экономики, и многие современные технологии приходят в первую очередь именно сюда.

Поэтому я считаю, что BIM/ТИМ-решения будут внедряться все интенсивнее. Очень интересным процессом станет цифровизация стройплощадки — появление решений для сбора, обработки, анализа данных в режиме реального времени с помощью роботизированных устройств, дронов, приложений. Однако для реальной динамики цифровизации строительства государству совместно с участниками рынка и экспертными сообществами необходимо уже сейчас создать прозрачное, понятное, работающее правовое поле для всего, что связано с ТИМ. Сегодня многие из действующих нормативных актов, определяющих порядок применения и критерии, предъявляемые к информационным моделям, содержат противоречивые требования и формулировки. Поэтому проектировщики, застройщики,

эксплуатанты и разработчики софта тратят большие ресурсы там, где, по логике прогресса, должны их экономить», — отмечает представитель рынка. По мнению инженера-геодезиста компании «КРЕДО-ДИАЛОГ» Глеба Серафимовича, процесс перехода на BIM уже заставил многих специалистов и еще многих заставит в ближайшее время, привыкших к комфорту отлаженных технологий и полному пониманию процесса, искать новые решения, осваивать новые методики и двигаться для достижения совместно поставленной цели — твердотельной 3D-модели. «Действуя в условиях санкций, специалисты ограничены в возможностях выбора решений, ведь ориентироваться приходится только на отечественных разработчиков. Это прекрасный шанс показать, на что способны отечественные разработчики, но вместе с этим это и огромная ответственность, ведь на кону стоит огромная строительная отрасль РФ. Однако все не так страшно, как может показаться на первый взгляд, ведь отечественных разработчиков во всех отраслях инженерных программных продуктов в достатке со своими решениями, преимуществами и возможностями. Это прекрасные условия для разработчиков и инженеров хорошо узнать друг друга и благодаря высокому уровню конкуренции создать качественный и востребованный продукт», — подчеркивает эксперт.

### Катализатор перемен

Влияние санкций на внедрение BIM-технологий в отечественную строительную отрасль не стоит преувеличивать, считает BIM-эксперт «НИП-Информатика» Павел Храпкин. Скорее введение санкций породило взрывной рост предложений на рынке ПО для строителей. С уходом западных вендоров множество ИТ-компаний ринулось осваивать освободившееся место на рынке России и ближнего зарубежья. Сейчас в реестре Минцифры таких импортозамещающих приложений более 600. Однако министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин отметил, что почти всем им необходимо 2–3 года для становления и устранения недостатков. Многие разделы отечественных BIM-технологий и не могли быть использованы в России в силу различий отечественных и западных практик в нормативных требованиях, в документообороте и пр. А в последнее время сами крупные строительные компании внедрили у себя и распространяют свои приложения, разработанные под руководством строителей для строительного рынка.

«По-моему, перспективы внедрения BIM в строительство сейчас зависят не от разработок ИТ-приложений, а от расширения практики работы с цифровыми информационными моделями. С этого года Государственная экспертиза стала во многих городах и регионах страны принимать к проверке BIM-модели, а Правительство — поощрять проектировщиков, использующих BIM применением дополнительных финансовых стимулов. Несомненно, цифровизация строительной отрасли — тенденция нашего времени», — добавил он.

Санкции послужили катализатором перемен, которые ждали своего часа уже много лет, считает директор департамента управления продуктом компании «Нанософт»

Сергей Сыч. Гегемония западных разработчиков в России начала медленно, но верно ослабевать, а отечественные разработчики САПР и ТИМ стали стремительно развивать свои продукты. В текущих условиях оперативного импортозамещения отечественные компании столкнулись с необходимостью быстрой адаптации к новым условиям. Но не все быстро примирились с необходимостью кардинальных перемен. К тому же и сейчас еще не во всех компаниях выстроены процессы работы в среде общих данных.

«Тем не менее все больше компаний оценивают потенциал российских ТИМ как достаточно высокий. С каждым днем растет число предприятий, которые переходят на отечественные решения для цифрового моделирования. К сожалению, многих российских пользователей САПР и ВМ еще преследует "тень" продуктов иностранных разработчиков и в целом нежелание переучиваться на новые продукты. Но в ближайшие годы ситуация изменится, так как крупные российские профильные вузы — такие, например, как МГСУ, НовГУ, ВГТУ и КГТУ, — обучают своих студентов работе с САПР и ВМ на отечественном ПО, решая одну из стратегических задач, определенных Правительством РФ при переходе на российские ВМ. Слишком много уже вложено сил, времени и средств в переход к работе с российскими продуктами. С уверенностью могу сказать, что мы готовы не только успешно заместить импортные аналоги, но и развивать и внедрять свой отечественный ТИМ», — резюмирует Сергей Сыч.

Оптимистично настроен и основатель и генеральный директор компании Development Systems Сергей Веселов. «Сегодняшнее положение дел в строительной отрасли могу сравнить с экономическими кризисами конца 90-х и середины 2000-х: финансовая нестабильность, снижение спроса, уход иностранных вендоров, разрыв партнерских отношений, растерянность, невозможность долгосрочного планирования. При этом существует однозначная уверенность, что без ВМ-технологий и дальнейшего их распространения мы жить уже не сможем. Процесс цифровизации строительства, как и любой другой сферы деятельности, необратим. Из новых тенденций в области ВМ-технологий, которых еще не было год-два назад, хочу отметить начало слияния ВМ и искусственного интеллекта. ИИ помогает в разы увеличить количество возможных концептуальных предложений по заданным параметрам или вариантов планировок в определенном пространстве. За этим стоит большое будущее в скорости и вариативности проектирования».

«Мы в DS, — добавляет Сергей Веселов, — начали использовать ИИ как раз на объектах отечественной недвижимости. Загружая исходные параметры и пожелания инвестора в программу, на выходе получаем несколько вариантов концепций с точными характеристиками, удовлетворяющими запросам заказчика. При традиционном подходе нам пришлось бы сделать несколько десятков трудоемких итераций, чтобы найти компромиссный вариант. Считаю, движение в этом направлении будет продолжаться», — констатирует участник рынка.

Мнение: Сергей Веселов, основатель и генеральный директор компании Development Systems:

— Мы в DS всегда были и остаемся мобильными и гибкими: каждую сложность оцениваем как вызов и возможность выйти на новый, более совершенный уровень. Начав свое развитие с проектирования жилой недвижимости, к настоящему времени мы расширили функционал, в нашей группе компаний появилось два новых направления: технический заказчик и стратегические международные закупки. Дополнительный драйвер развития нашего бизнеса и еще одно новое направление — проектирование курортных отелей, с учетом изменения туристических потоков прошлого года мы видим в нем большую перспективу.

Технический заказчик (ТЗ) дал новый импульс в применении накопленных нами BIM-компетенций. ТЗ — совместный бизнес Development Systems и крупнейшего туристического оператора России Alean. В сотрудничестве мы развиваем старые и строим новые отели на Черноморском побережье. Это большой и очень перспективный, в отличие от жилищной недвижимости, сегмент приложения девелоперских усилий. Применение BIM-технологий здесь становится крайне востребованным. Проектирование новых объектов гостиничной инфраструктуры от концепции до инженерных коммуникаций, реконструкция старых санаториев — поднятие по облаку точек и дальнейшая модернизация, разработка ландшафтных территорий с особенностями местного рельефа и природопользования, автоматизация расчетов объемов и стоимости строительства, инженерный документооборот — это неполный спектр задач, которые мы решаем с помощью BIM.

Подключая BIM в традиционное проектирование, мы получаем раннее прогнозирование стоимости объекта и возможность иметь бюджет уже на стадии «Концепция». Это важно в работе с инвестором, поскольку позволяет точно рассчитывать и оптимизировать расходы на строительство. Встроенные в BIM-модель процедуры контроля качества снижают дальнейшие издержки при возведении объектов.

Источник: ASNinfo

<https://asninfo.ru/techmats/435-ot-bim-k-tim>

## **В Балакове обманули дольщиков: следственный комитет начал проверку**

12 июня 2023, 10:18

Следственный комитет РФ дал поручение коллегам из Саратовской области провести проверку по факту обманутых дольщиков.

Жительница Балакова обратилась к председателю СК РФ Александру Бастрынику с жалобой на действия застройщика ООО "Миш«ткин дом+».

«С 2019 года сроки ввода здания в эксплуатацию неоднократно переносились, при этом его приемка осуществлена в апреле текущего года без учета имеющихся нарушений: в квартирах отсутствуют тепло-, газо-, электро- и водоснабжение, а также канализационная система. При этом возможность регистрации граждан в жилых помещениях приостановлена в связи с планируемым банкротством застройщика. Неоднократные обращения в различные инстанции результатов не принесли», - сообщает региональный следственный комитет.

В настоящее время начата проверка.

Источник: МЕДИАМЕТРИКС. НОВОСТИ САРАТОВА

<https://www.saratovnews.ru/news/2023/06/12/v-balakove-obmanyli-dolschikov--sledstvennyi-komitet-nachal-proverky/>

## **ВС выбрал редакцию закона в деле о банкротстве застройщика**

5 июня 2023, 15:38

В споре о банкротстве подмосковного застройщика суды не смогли определиться, когда начались расчеты с кредиторами третьей очереди – от этого зависела подлежащая применению редакция закона о несостоятельности.

Компания «СК Стратегия» заключила договор долевого участия в строительстве объекта застройщика «Хайгейт». Потом права по этому договору перешли от «СК Стратегия» к «Оптима-Сервис». Далее события развивались так:

9 августа 2018 года «Хайгейт» признали банкротом.

8 апреля 2019-го обязательства застройщика передали подмосковному Фонду защиты дольщиков.

27 июня 2019 года были подписаны поправки в закон о банкротстве, которые изменили правила банкротства застройщиков – теперь юрлица не могут признаваться дольщиками.

16 октября 2019-го требование «Оптима-Сервис» о передаче двух квартир включили в реестр.

В марте 2020-го чиновники выдали разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

В сентябре-октябре 2020-го «Оптима-Сервис» сперва доплатила за увеличение площади квартиры, а потом с согласия Фонда уступила свои права компании «Дом от профи».

В марте 2021-го «Дом от профи» и Фонд договорились, что квартира будет сдана без отделки.

Но после ввода объекта в эксплуатацию квартира так и не была передана «Дому от профи». Компания обратилась в суд с иском о передаче квартиры (дело № А41-73238/2021). Две инстанции удовлетворили требование. Но Арбитражный суд Московского округа решение отменил. Кассация обратила внимание на вступившие в силу поправки в закон о банкротстве, которые забрали у юрлиц возможность считаться дольщиками. Из-за этого суд не признал за компанией право на компенсацию в натуральном виде и решил, что компенсацию за актив «Дом от профи» должен получить деньгами с учетом позиции Конституционного суда.

ВС признал бесконечный срок давности в споре с застройщиком

«Дом от профи» обратился с жалобой в Верховный суд. Компания считает, что кассация неправильно применила новую редакцию закона о банкротстве. Новая редакция

применяется в случае, если дело о банкротстве возбуждено после вступления закона 27 июня 2019 года, или если к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди по ранее возбужденным банкротным делам. Соответственно, в

этом случае судам надо было выяснить, когда начались расчеты с кредиторами третьей очереди.

Заявитель настаивает: в момент передачи земельных участков, прав и обязанностей застройщика фонду, расчет с кредиторами третьей очереди считается начавшимся. Это произошло 8 апреля 2019-го – то есть, до вступления новой редакции закона в силу. А значит, к нему спорные нормы не применяются.

С этим согласилась экономколлегия, которая отменила постановление кассационного суда и подтвердила решение первых двух инстанций. Таким образом, «Дом от профи» сможет получить свою квартиру от застройщика.

Источник: ПРАВО.RU

<https://pravo.ru/news/246789/>