



## Аварийный расчет

На жителях сносимых домов опять решили сэкономить



Фото: Эрик Романенко / ТАСС

14:15, 10 февраля 2026,

полную версию материала со всеми мультимедиа-элементами  
вы можете прочитать [по этой ссылке](#) или отсканировав QR-код →



**На федеральном портале проектов нормативных правовых актов выложен законопроект «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», подготовленный Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства.**

**Вносить проект предполагается от имени правительства РФ, и практически наверняка он станет законом. Что может серьезно ухудшить положение тех, кого переселяют из аварийного жилья.**

О важности расселения людей из аварийного жилья не раз заявлял президент Владимир Путин. В 2024 году он давал правительству поручение «подготовить и запустить» новую программу расселения из аварийного жилья, а в 2025 году заявлял, что «программа расселения аварийного жилья — чрезвычайно важная вещь, и наша обязанность перед людьми просто завершить эту работу».

Если правительство собирается выполнять президентское поручение именно так, как написано в законопроекте, то жителей аварийных домов это не обрадует.

Наиболее существенная часть законопроекта вносит изменения в статью 32 Жилищного кодекса — где говорится об обеспечении жилищных прав собственников при изъятии земельного участка (где расположен дом) для государственных или муниципальных нужд.

Сейчас в статье 32 написано, что при любом изъятии собственникам полагается «возмещение» — рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей

собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием.

Теперь это предлагается дополнить особенностями, которые касаются изъятия жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

В этом случае рыночная стоимость жилого помещения будет определяться «с учетом факта непригодности жилого помещения для проживания».

При этом общий размер «возмещения» за жилое помещение в расчете на один квадратный метр общей площади такого жилого помещения не может быть менее 50% от средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения, которую устанавливает Минстрой для соответствующего региона.

Определение «рыночной стоимости жилого помещения» — один из самых спорных вопросов, который возникает при изъятиях земельных участков.

В большинстве случаев та «рыночная стоимость», которую предлагают власти, представляется собственникам заниженной. И, как правило, она существенно ниже той стоимости жилья, которая реально существует на рынке.

В данном же случае предлагается более худшее, иначе зачем вдруг законодатель стал акцентировать учет факта непригодности жилого помещения для проживания? Скорее

всего, для изменения методик расчета не в пользу нанимателей и собственников помещений в аварийных домах.

В противном случае — зачем эта оговорка? Рыночная стоимость — на то и рыночная, что все факторы и особенности объекта учитывает рынок (обобщенный возможный покупатель, действующий рационально в своем интересе).

Получается, что оговорка «с учетом непригодности» может (и будет!) использоваться для занижения реальной стоимости квартиры и размера «возмещения». Поэтому если в законе напишут, что «возмещение» не может быть менее 50% от той «средней рыночной стоимости», которую устанавливает Минстрой, то понятно, что местные власти будут стараться именно эти 50% и выплачивать.



Фото: Евгений Софийчук / Коммерсантъ

Но это еще не все.

Известно, что «средняя рыночная стоимость», которую устанавливает Минстрой, оказывается существенно ниже той, по которой жилье можно приобрести на рынке. Так, для Москвы она установлена Минстроем в 198 тысяч рублей за квадратный метр — а реальная стоимость жилья даже на вторичном рынке (на первичном еще больше) — около 300 тысяч рублей за метр.

То есть «минстроевская» стоимость и так занижена как минимум на треть по сравнению с реальной. И если владельцам жилья в аварийных домах будут выплачивать половину «минстроевской» стоимости, это значит, что они получают втрое меньше, чем нужно, для приобретения равнозначного жилья.

В Петербурге средняя стоимость квадратного метра, по расчетам Минстроя, составляет около 165 тыс. рублей, а реальная рыночная цена на вторичном рынке — в районе 210–220 тысяч рублей.

И если жителям расселяемых аварийных домов будут платить половину от «минстроевской» стоимости, они получат в 2,5 раза меньше денег, чем нужно, чтобы приобрести аналогичное по площади жилье.

Вместо денег гражданам могут предложить другое жилье.

Но если в действующей редакции закона написано, что собственнику «может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение», то теперь прямо предлагается обязать собственника оплатить разницу: «в случае если стоимость

такого предоставляемого жилого помещения (жилых помещений) превышает размер возмещения за изымаемое жилое помещение, собственник должен оплатить указанную разницу в порядке и на условиях, которые устанавливаются соглашением об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд».

На практике это означает, что для получения равнозначного жилья вместо того, которое изъяли, придется переплатить в указанные два-три раза. Что для большинства переселяемых может оказаться просто недоступным. И они окажутся перед невеселым выбором: или получать жилье, существенно меньшее по размеру, чем у них было, или брать кредиты, на многие годы попадая в зависимость от банков...

Подчеркнем важное:

никакой «вины» граждан в том, что их дом признан аварийным, нет. Это не они довели его до аварийности, а, как правило, местные власти, которые отказывались производить необходимый дому капитальный ремонт

(чаще всего в аварийное состояние приходят дома еще дореволюционной постройки, этого ремонта никогда не видевшие).

Есть и еще одна проблема, на которую справедливо указывают петербургские градозащитники: признание отдельных зданий, приглянувшихся застройщикам, аварийными лишь с целью дальнейшей коммерческой застройки выгодных земельных участков. Оценку степени аварийности делают власти — и хотя жители теоретически могут это оспаривать, шансов на это

обычно мало.

Теоретически — учитывая, что сейчас законопроект выложен для обсуждения и формулирования замечаний, — в нем что-то еще может измениться.

Понятно, что там надо было бы изменить: в первую очередь предоставить переселяемым гражданам равнозначное жилье без всяких доплат или такое «возмещение», которое позволило бы им такое жилье купить.

Если же ничего не изменится — значит, на жителей «аварийных» домов решили сэкономить.

**Владимир Максимов**