

государственного университета. Серия: Экономика и управление. 2023. № 1(61). С. 84–92. DOI: 10.26456/2219-1453/2023.1.084-092.

6. Угрюмова А.А. Региональная экономика и управление : учебник и практикум для вузов / А.А. Угрюмова, Е.В. Ерохина, М.В. Савельева. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт, 2025. 517 с. (Высшее образование). ISBN 978-5-534-16821-1.

7. Финансово-инвестиционный потенциал регионов Крайнего Севера и Арктики Российской Федерации: методология оценки и управление / Г.В. Кобылинская, С.В. Федосеев, Т.И. Барашева [и др.]. Апатиты: ФИЦ Кольский научный центр РАН, 2024. 193 с.

DOI: 10.34773/EU.2025.4.20

Проблема оценки аварийности жилья и оценки его выкупной стоимости (город Уфа)*

The Problem of Assessing the Accident Rate of Housing and Estimating Its Purchase Price (Ufa City)

В. ХРИПУНОВ, И. ГУБАНОВА

Хрипунув Владислав Станиславович, студент Уфимского университета науки и технологий. E-mail: vladik1906@mail.ru

Губанова Инна Равилевна, канд. экон. наук, доцент кафедры экономики предпринимательства Уфимского университета науки и технологий. E-mail: Gubanova.inna@inbox.ru

В статье освещаются теоретические основы оценки и выкупа жилых помещений, признанных аварийными, с акцентом на методы расчёта компенсации, правовые процедуры и подходы к формированию стоимости. Представлен обзор действующих моделей оценки с выделением их применимости в условиях изъятия имущества. На основе анализа материалов региональных источников и экспертных комментариев исследуется ситуация в г. Уфе, выявляются противоречия между нормативными положениями и реальной практикой переселения. Отмечается необходимость адаптации механизмов оценки и повышения прозрачности процедур для обеспечения справедливой компенсации собственникам.

Ключевые слова: аварийное жильё, оценка недвижимости, выкуп, переселение, компенсация, рыночная стоимость, реновация, Уфа, правовая защита, градостроительство.

The article outlines the theoretical foundations of valuation and buyout of residential premises declared hazardous, focusing on compensation calculation methods, legal procedures, and pricing approaches. An overview of current valuation models is provided, emphasizing their applicability in forced property withdrawal. Based on regional media analysis and expert commentary, the study examines the situation in Ufa, revealing discrepancies between legal frameworks and actual resettlement practices. The paper highlights the need to adapt valuation mechanisms and enhance transparency to ensure fair compensation for property owners.

Key words: dilapidated housing, property valuation, buyout, resettlement, compensation, market value, renovation, Ufa, legal protection, urban development.

Основные положения

1. Признание жилья аварийным запускает административно-оценочную процедуру, сопряжённую с имущественными рисками.
2. Оценка не учитывает аварийное состояние напрямую, а основывается на аналогах с сопоставимыми характеристиками.

* Ссылка на статью: Хрипунув В.С., Губанова И.Р. Проблема оценки аварийности жилья и оценки его выкупной стоимости (город Уфа) // Экономика и управление: научно-практический журнал. 2025. № 4. С. 114–118. DOI: 10.34773/EU.2025.4.20.

3. Компенсация нередко не отражает реальную стоимость проживания и затраты собственников.
4. Процедуры переселения сопровождаются социальной напряжённостью и низким уровнем доверия населения к ответственным за расселение органам.
5. Требуется пересмотр нормативной базы и введение механизмов защиты имущественных прав граждан.

Введение

Актуальность темы, связанной с оценкой выкупной стоимости аварийного жилья, определяется одновременно социальной чувствительностью данной процедуры и её градостроительными последствиями. Ускоренное старение жилого фонда, высокая плотность застройки в центральных районах и интерес девелоперов к освоению городских территорий обостряют конфликт между экономическими интересами участников процесса и правами собственников, чьи дома признаны непригодными для проживания. В условиях формального подхода к признанию жилья аварийным, отсутствия единой методики оценки и непрозрачности решений органов местного самоуправления расчёт выкупной стоимости приобретает характер спорного и конфликтного элемента [6]. Помимо того, актуальность проблемы подсвечивается очевидным ростом темпов устаревания жилья, то есть склонности к признанию его аварийным – так, объекты, возведенные еще в советскую эпоху, на данный момент демонстрируют высокий коэффициент изношенности.

Практическое освещение темы, её реальных и крайне тревожащих первостепенных субъектов процесса – жителей аварийного жилья, – проблем, в контексте г. Уфы практически отсутствует. Исследования, проведенные ранее (порядка 10 лет назад), назвать актуальными не представляется возможным.

В Уфе, как и в ряде других крупных городов, наблюдаются признаки системной несбалансированности интересов: с одной стороны, собственники, теряя объект недвижимости, фактически лишаются возможности приобрести аналогичное жильё на полученную компенсацию; с другой – органы власти ориентируются на минимизацию бюджетных расходов и реализацию инвестиционных проектов на освободившихся территориях.

Целью данной работы является систематизация теоретических и фактических сведений касательно процедуры оценки выкупной стоимости аварийного жилого фонда и анализ проблематики её применения на примере города Уфы.

В задачи исследования входит рассмотрение нормативных основ процедуры оценки, выявление факторов, влияющих на уровень компенсации, а также описание текущих проблем, возникающих при реализации программ переселения. Акцент сделан на соотношении правовых установлений с фактическими случаями изъятия имущества, а также на анализе социально-экономических последствий таких решений для собственников.

Методы

В качестве методов научного исследования были использованы: анализ научной литературы, анализ общественного мнения, обращение к материалам средств массовой информации.

Результаты

Процедура оценки и выкупа жилых помещений, признанных аварийными, представляет собой юридически регламентированный, но на практике неоднозначный процесс, сочетающий в себе элементы технической экспертизы, рыночного анализа и административного согласования. Присвоение зданию статуса аварийного осуществляется на основании заключения межведомственной комиссии, инициировать проведение которой вправе как органы местного самоуправления, так и сами жильцы [5].

С этого момента эксплуатация объекта ограничивается, а его собственники фактически теряют возможность распоряжаться недвижимостью в прежнем порядке. Далее запускается механизм изъятия имущества для муниципальных нужд, предполагающий либо выкуп с выплатой денежной компенсации, либо предоставление альтернативного жилого помещения.

Главное в данном контексте – расчет стоимости. Расчёт проводится не по фактическому состоянию дома, поскольку аварийность существенно занижает стоимость и приводит к несправедливой компенсации. Оценщик, обладающий необходимой квалификацией, обязан сравнивать объект с аналогами, обладающими сопоставимыми характеристиками – по площади, планировке, техническому исполнению и локационным признакам, при этом исключая факторы, связанные с аварийностью. На итоговую сумму влияет не только физическое состояние объекта, но и развитость инфраструктуры, транспортная доступность, экологические условия и статус района, в котором располагается рассматриваемый объект. Кроме того, при расчёте учитываются сопутствующие затраты собственника – расходы на переезд, оформление документов, возможная аренда жилья, – разумеется, в совокупности сумма возмещения станет выше, чем изначально оценённая рыночная стоимость [5].

После завершения оценки составляется проект соглашения, в котором фиксируется предлагаемая форма компенсации: денежная сумма или равнозначное жилое помещение. В случае несогласия с предложенными условиями собственник вправе инициировать судебное разбирательство, представив альтернативное экспертное заключение. Суд, опираясь на представленные данные, принимает решение, обязательное к исполнению обеими сторонами. Если спор не возникает, соглашение подписывается, и в указанные сроки производится передача компенсации.

Оценивающий имеет в распоряжении ряд методов расчета выкупной стоимости. На данный момент основными подходами в рамках рассматриваемого вопроса являются затратный, сравнительный и доходный подходы [2; 3; 5; 6]. Опишем каждый из них.

Затратный подход, основанный на расчёте стоимости воспроизводства с учётом износа, является отправной точкой при оценке разрушенного или непригодного к проживанию жилья. В данном случае основное внимание уделяется расчету остаточной стоимости конструктивных элементов, а также учету затрат на демонтаж и вывоз строительного мусора, если это входит в обязательства собственника. Амортизация определяется по ускоренной шкале, при этом в случае признания здания аварийным применяется коэффициент обесценения, приближающийся к единице.

Сравнительный подход может использоваться ограниченно, в основном для оценки земельного участка или для ориентировочной корректировки на основе сделок с аналогичными аварийными объектами, если таковые доступны. При этом в расчёт включаются коэффициенты понижения, учитывающие износ, ограниченную эксплуатацию и срочность сделки. Основная трудность здесь – низкая сопоставимость объектов (так как каждый аварийный дом по степени разрушения можно считать уникальным, кроме того, необходимо учитывать локализацию), ввиду чего применение данного метода предполагает, в первую очередь, существенную индивидуализацию расчётов.

Доходный подход (в данном контексте приводим его в качестве информационного дополнения), как правило, неприменим ввиду невозможности извлечения дохода из аварийного жилья. Исключение составляют случаи, когда фактически жильё продолжает использоваться, например, сдаётся в аренду без формального разрешения. В таком случае может быть рассчитан потенциальный доход с применением понижающих коэффициентов риска, однако на практике легитимной такая оценка признается редко, и в официальных процедурах выкупа применения не находит.

Наиболее сбалансированной в текущих реалиях представляется **комбинированная модель**, подразумевающая реализацию двух основных блоков: остаточную стоимость конструктивных элементов (по затратному подходу с учётом амортизации) и оценку стоимости земельного участка под объектом с поправками на градостроительный регламент, инфраструктурную обеспеченность и инвестиционную привлекательность. При этом в качестве корректирующих элементов могут быть использованы:

- коэффициенты социального приоритета (например, для малообеспеченных или пожилых собственников);
- коэффициенты срочности изъятия или административной заинтересованности.

Посредством применения модели оценивающий учет не только материальные параметры, но и контекст выкупа, чем самым, скорее всего, минимизирует риск развития социальной напряжённости и обеспечит формальное соответствие принципам рыночной оценки.

Обсуждение

После изучения теоретических сведений, касающихся оценки выкупной стоимости аварийного жилого фонда, необходимо перейти к анализу актуальной ситуации в контексте города Уфы. Анализ производился посредством обращения к авторитетным местным изданиям.

Так, во-первых, в Уфе сформировалась устойчивая проблема, связанная с процедурой оценки и компенсации выкупной стоимости жилья, признанного аварийным в рамках программ реновации и развития застроенных территорий – об этом пишет местное издание Ufa1 [4]. Основное противоречие возникает на этапе, когда собственники лишаются единственного пригодного для проживания объекта недвижимости, получая взамен денежную компенсацию, которая не позволяет приобрести жильё, равноценное по качеству и расположению. Это обстоятельство приводит к социальному напряжению, снижению уровня доверия к механизмам принудительного переселения и формирует ситуацию, при которой граждане оказываются в положении фактически вытесняемых с территории проживания. Согласно научной базе, обозревающей фактическую ситуацию в иных регионах, единственной столица Башкортостана в данном контексте не является.

Выкупная стоимость, предлагаемая застройщиками по согласованию с муниципальными властями, как правило, отстаёт от реальных рыночных показателей: расчёты ведутся по усреднённым нормативам, не учитывающим инфраструктурный контекст, техническое состояние помещения, инвестиции собственников в поддержание дома. Отсутствует и механизм согласования цены с непосредственными владельцами. При этом реализация новых объектов на тех же территориях осуществляется по значительно более высокой стоимости за квадратный метр – дисбаланс интересов в пользу коммерческих участников проектов более чем очевиден [2–4].

Юридически такая практика формируется на основании договоров, заключённых между администрацией и девелоперами, в которых последним делегируется функция по расселению путём денежной компенсации без обязанности предоставления жилых помещений. То есть, вопрос об альтернативном жилье, равноценном по условиям, качеству и локации, снимается с повестки, а государственная гарантия на обеспечение права на жильё теряет свою фактическую силу [3; 4].

Во-вторых, серьезную проблему составляет сам процесс оценки дома аварийным – здесь проблема делится сразу на несколько аспектов. Зачастую собственники утверждают, что процесс проходит без их участия, без доступа к экспертизам и без надлежащей технической аргументации. Разумеется, рождается устойчивое недоверие к решениям органов местного самоуправления, особенно если речь идёт о домах, в которых регулярно проводился капитальный или текущий ремонт, а процент износа ранее не превышал установленного порога. То есть у конкретных граждан (равно как и у общественности в целом) появляется вполне обоснованное подозрение о том, что аварийный статус используется как инструмент для ускорения освобождения территории под «нужную» застройку, а не как мера защиты граждан от угрозы их жизни и здоровью [3; 4].

В результате граждане теряют имущественные права, в том числе на придомовые территории, и оказываются перед выбором между согласием на заведомо невыгодные условия или долгими судебными тяжбами. На практике значительная часть участников программы переселения оказывается не в улучшенных, а в ухудшенных жилищных условиях, либо сталкивается с необходимостью самостоятельно искать жильё в сегменте вторичного фонда, аналогичного по характеристикам сносимому, включая риск повторного попадания под расселение.

Заключение

Подытоживая, необходимо обозначить факторы, ввиду нерешенности которых формируется ситуация правовой и социальной уязвимости:

- строгая субъективность оценки выкупной стоимости аварийного жилого фонда, в рамках которого последним принимаемым к учету мнением является мнение непосредственных жильцов;
- двойственная парадоксальность: факты признания жилья аварийным при отсутствии таковых признаков (в целях освобождения площади под новые объекты) или непризнание жилья аварийным при существовании явных соответствующих признаков;
- отсутствие прозрачности;
- ограниченность в доступе к информации;
- нежелание застройщиков вступать в диалог с жильцами;
- формализованный подход со стороны надзорных и административных структур.

Переселение, декларируемое как мера улучшения городской среды, оборачивается для части горожан потерей стабильности, имущественных гарантий и доступа к полноценному жилищу – значит, существует необходимость реформации системы. Меры сейчас все же предпринимаются – на проблему необходимости переселения с соблюдением прав всех субъектов процесса уже обращают частичное внимание (согласно запланированной программе, Уфа – первый в списке город, аварийные здания в котором подлежат расселению, при этом на столицу приходится 61 аварийное здание из 565 по республике) [2]. Из мер, возможных к применению в формате «как можно скорее и проще», мы можем выделить пересмотр нормативной базы и практик определения выкупной стоимости, а также установление минимальных социальных стандартов при реализации программ реновации в согласовании с жильцами того или иного объекта. Иными словами, в одних направлениях предмет должен быть унифицирован, в других – строго индивидуализирован.

Литература

1. В Башкирии за 6 лет планируют расселить 565 аварийных домов: публикуем полный список адресов / Ufa1.ru [Электронный ресурс]. URL: <https://ufa1.ru/text/realty/2024/09/11/74071490/>
2. Ершова А. Проблемы признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу // Форум молодых ученых. 2017. № 9. С. 318–323.
3. Кузнецова Т. Проблемы ликвидации аварийного фонда в Уфе // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2014. № 1. С. 118–121.
4. «На квартиру в бараке – хватит»: какие деньги предлагают уфимцам за переезд из дома-развалюхи / Ufa1.ru [Электронный ресурс]. URL: <https://ufa1.ru/text/realty/2023/05/30/72347684/>
5. Погадаева М. Основания и порядок признания жилых помещений непригодным для проживания, а многоквартирных домов аварийным и подлежащим сносу или реконструкции // Вестник науки. 2021. Т. 4, № 4(37). С. 128–138.
6. Уткин Н.И. Проблемы правового регулирования признания многоквартирных домов аварийными в рамках реализации конституционного права на жилище (на примере Санкт-Петербурга) / Н.И. Уткин, С.В. Никитин, Д.А. Семенова // Вестник Санкт-Петербургского университета Государственной противопожарной службы МЧС России. 2015. № 3. С. 89–98.