

Реновация в Улан-Удэ: кто заработает десять миллиардов на сносе квартала в Октябрьском районе

Правительство Бурятии утвердило постановление о сносе 60 объектов недвижимости в Октябрьском районе Улан-Удэ. Под ковш пойдут 22 жилых дома и два десятка гаражных боксов на улицах Зои Космодемьянской, Павлова, Спартака и Ткацкой. На освобождённой земле власти планируют возвести 75 тысяч квадратных метров коммерческой застройки. Кто получит выгоду от передела престижного района?



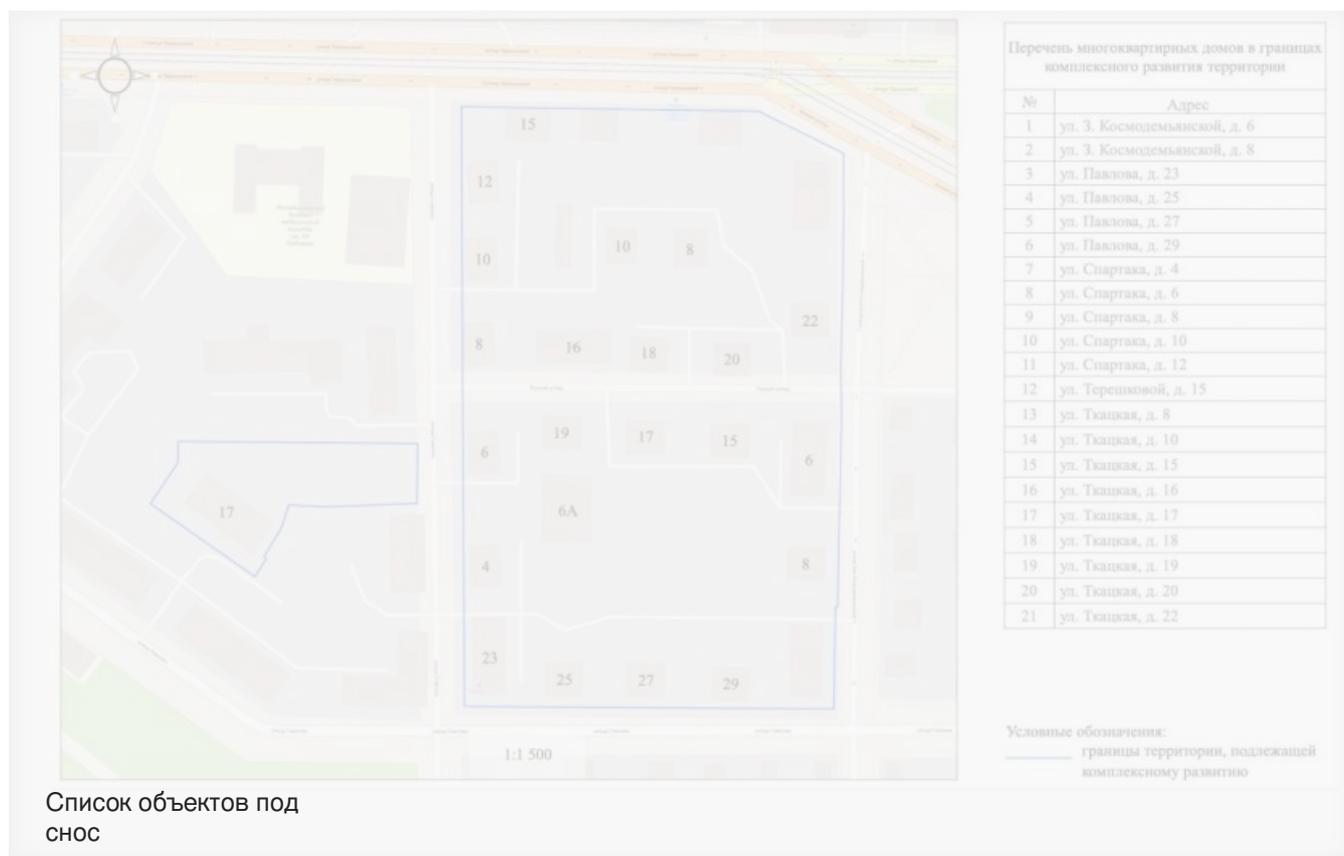
Зона застройки охватывает 5,2 гектара. Начальник Управления комплексного развития территорий (КРТ) Бурятии Зана Тумуров 3 марта сообщил, что из 21 многоквартирного дома, попавшего под снос, официальный статус аварийных имеют только два.

В списки на демонтаж чиновники включили ветхие деревянные здания. Например, двухэтажка 1956 года на Павлова, 23 имеет деревянные перекрытия. В тот же перечень власти внесли крепкие кирпичные строения. Дом № 16 по улице Ткацкой — это кирпичная трёхэтажка 1965 года постройки. Здание имеет железобетонные перекрытия. Статус аварийного жилья у него отсутствует.

Механизм КРТ даёт чиновникам право сносить любые строения внутри утверждённых границ. Достаточно назвать дома морально устаревшими, даже не нужен аварийный статус. Жителям зданий предложат проголосовать за включение в программу. Если две трети собственников согласятся на переезд, остальных выселят по решению суда. Суд обяжет собственников принять выкупную стоимость квартир. Собрания жильцов пройдут с 10 по 13 марта в техникуме на улице Терешковой. У людей остаётся минимум времени для решения судьбы своей недвижимости.

«Дом у нас двухэтажный, деревянный, ему уже больше 70 лет. Городу нужна программа для таких старых домов, а нам главное — остаться жить в своём районе», — рассказала пресс-службе

Предельный объём нового строительства на участке достигает 75 тысяч квадратных метров. Средняя цена новостроек комфорт-класса в Улан-Удэ превышает 140 тысяч рублей за один квадратный метр. Продажа квартир в новом комплексе принесёт застройщику примерно 10,5 миллиарда рублей.



Себестоимость строительства одного квадратного метра в Дальневосточном федеральном округе держится на уровне 80 тысяч рублей. Возведение новых высоток обойдётся инвестору примерно в шесть миллиардов рублей. Главной переменной остаётся стоимость расселения. При изъятии квартир оценщики считают квадратный метр старого фонда по 80–90 тысяч рублей, а землю под снесёнными гаражами город выкупит по кадастровой стоимости. В итоге чистая прибыль девелопера составит от двух до трёх миллиардов рублей.

Также постановление предписывает реконструировать тепловые сети от магистрали № 5, которую можно назвать важнейшей тепловой артерией микрорайона. Её износ в Октябрьском районе местами превышает 70%, каждую зиму горожане сталкиваются с угрозой коммунальных аварий.

Обновление таких сетей стоит сотни миллионов рублей. Однако застройщик не будет оплачивать эти работы полностью из своего кармана. Бурятия получила инфраструктурные бюджетные кредиты на общую сумму более трёх миллиардов рублей для реализации мастер-плана Улан-Удэ. Эти деньги идут на реконструкцию магистральных сетей, пролегающих к границам будущих элитных жилых комплексов. Инфраструктурный долг перед федеральным центром в итоге ложится на бюджет республики. Выплаты по миллиардным займам напрямую зависят от налогов обычных граждан.

Государство за счёт бюджета снижает издержки частных строительных компаний. Девелопер получает готовую площадку с новыми коммуникациями, стоимость которых уже оплатили налогоплательщики.

строительства организует торги на право заключения договора с инвестором. Первый проект КРТ в центре города (квартал «Улаан-Хото») забрал федеральный гигант ГК «ПИК». На другие участки претендуют местные монополисты, среди которых выделяется ООО СЗ «Бургражданстрой». Компанией единолично владеет Владимир Хусаев. За прошлые годы активы этой фирмы превысили 2,8 миллиарда рублей. Застройщик возводит крупные жилые комплексы вроде ЖК «Мегаполис».



Дома под снос

В октябре 2025 года суд признал Владимира Хусаева виновным в особо крупном мошенничестве. Подрядчик похитил более 20,5 миллиона рублей при строительстве двух школ в Улан-Удэ и Иволгинске. Компания заменяла качественные стройматериалы на дешёвые аналоги и включала в акты приёмки несуществующие объекты. По документам в школах стояли дорогостоящие противопожарные системы, камеры видеонаблюдения и дополнительные лестницы, а по факту эти элементы отсутствовали. Ущерб выявила проверка контрольно-счётной палаты только после сдачи объектов в эксплуатацию. Суд назначил Хусаеву наказание в виде 4,5 года лишения свободы условно.

Отметим, в зону сноса на улице Павлова попали жилые здания № 23, 25, 27 и 29. При этом нежилое здание площадью 1138 квадратных метров по адресу Павлова, 17 документ предписывает сохранить. В нём базируется МУ «Молодёжный центр города Улан-Удэ». Мэрия Улан-Удэ вывела из-под сноса собственный административный офис, при этом жилые дома вокруг подлежат демонтажу.

Бабр продолжит внимательно следить за развитием событий.

Фото: правительство Бурятии

Автор: Виктор Кулагин © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, РАССЛЕДОВАНИЯ, БУРЯТИЯ 288
04.03.2026, 21:11

URL: <https://babr24.com/?IDE=289184> Bytes: 5862 / 5207 Версия для печати

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Бурятии:
bur.babr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)

