

# 174,7 тысячи квартир строят в зонах затопления и подтопления

Исследование ГИСЛС (gisls.ru) · строящиеся многоквартирные дома по данным ЕИСЖС (наш.дом.рф) на 10 октября 2026 г. · проектные декларации прочитаны целиком

**174 700**

квартир в 815 строящихся домах, где зона занимает половину участка и больше

**7,2 %**

всех квартир в строящихся домах (2,44 млн; без регионов, по которым нет сведений о зонах)

**105 266**

из них — в домах, участок которых задевает и зона затопления

## Главное

Мы взяли все 13 384 строящихся объекта с наш.дом.рф и сопоставили их с зонами затопления и подтопления. По 639 проектам прочитали проектные декларации: номер участка (п. 12.3.1) и разрешение на строительство (п. 11.1: номер и дата).

Дома в зонах есть в 50 регионах. Больше всего квартир в таких домах в Краснодарском крае — 31 040, в Башкортостане — 15 712, в Рязанской области — 12 440, в Нижегородской — 11 888, в Свердловской — 11 029. Если считать долю от всего, что строится в регионе, впереди (не считая Ненецкого округа, где единственный строящийся дом стоит в зоне) Амурская область (54,7 %), Архангельская (46,2 %), Рязанская (41,9 %), ХМАО — Югра (38,4 %), Республика Алтай (35,4 %) и Нижегородская область (35,1 %).

По городам: Уфа — 14,8 тыс. квартир, Краснодар — 14,5 тыс., Нижний Новгород — 11,9 тыс., Екатеринбург — 10,9 тыс., Рязань — 9,5 тыс., Архангельск — 8,0 тыс.

## Когда выдали разрешения

| Разрешение на строительство                               | Домов | Квартир |
|-----------------------------------------------------------|-------|---------|
| Выдано до того, как установили зону                       | 111   | 31 000  |
| Выдано после установления зоны, но до 4 августа 2026 года | 694   | 141 521 |
| Выдано после 4 августа 2026 года                          | 4     | 529     |
| Дату установить не удалось                                | 6     | 1 650   |

Большая часть домов получила разрешение уже после того, как зону установили, обычно через 3–4 года: у половины домов — от 2,4 до 4,1 года. Сведения о зонах в этих местах вносили в ЕГРН в основном в 2020–2021 годах, разрешения выдавали в 2023–2025 годах. До 4 августа 2026 года это было законно: Водный кодекс запрещал в зонах только строительство объектов, «не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты».

После 4 августа разрешения получили четыре жилых дома: в Нижнем Новгороде (343 квартиры, разрешение от 14.08.2026), Благовещенске (180 квартир, 10.08.2026) и Дербентском районе Дагестана (два дома по три квартиры, 04.09.2026). Участки в Благовещенске и Дагестане — в зоне затопления, в Нижнем Новгороде — в зоне подтопления.

## Что будет с этими домами

Для домов с разрешением, выданным до запрета, закон и Минстрой оставляют возможность достроить и ввести дом. В письме от 2 сентября 2026 г. № 54339-ИФ/08 Минстрой указал, что для многоквартирных домов, которые строят по 214-ФЗ, нахождение в зоне при выданном разрешении не основание прекращать разрешение или отказывать во вводе. Для объектов, начатых до 301-ФЗ, ведомство предлагает исходить из того, обеспечены ли они инженерной защитой.

До конца 2026 года по плану должны ввести 26,3 тыс. квартир из этого списка, в 2027 году — ещё 49,2 тыс. Покупателям стоит спросить у застройщика, какая инженерная защита предусмотрена проектом и есть ли она в положительном заключении экспертизы.

«Не смогут построить» — это не строящиеся дома, а проекты, которые ещё не получили разрешение. По открытому реестру заключений экспертизы (ЕГРЗ) мы нашли 285 проектов многоквартирных домов 2024–2026 годов на участках в зонах; 191 из них нет среди строящихся на наш.дом.рф, у 135 положительное заключение получено в 2025–2026 годах. Это оценка по части реестра: номер участка указан примерно в 15 % заключений.

## **Апартаменты, отели и торговля**

На наш.дом.рф публикуют не только жилые дома. В зонах оказались ещё 119 строящихся объектов: 51 — гостиницы и апартаменты (Саки, Голубицкая, Сочи, Евпатория, Челябинская область), 68 — торговые объекты, паркинги и прочее. В общие цифры они не входят.

В Челябинской области девять объектов торговли и общественного питания туристического комплекса получили разрешения на строительство 5 августа 2026 года, на следующий день после вступления запрета в силу. Участок на 89 % лежит в зоне подтопления у Шершнёвского водохранилища (зона установлена в 2018 году).

## Что говорит закон

Часть 3 статьи 67.1 Водного кодекса в редакции Федерального закона от 4 августа 2026 г. № 301-ФЗ (вступил в силу со дня официального опубликования):

«3. В границах зон затопления, подтопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства (за исключением строительства сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод); ... 5) освоение территорий в целях строительства объектов капитального строительства (за исключением осуществления инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод).»

До изменения пункт 1 запрещал строительство объектов капитального строительства, «не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод».

Пункт 2 статьи 107 Земельного кодекса:

«2. Со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории в отношении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства и до дня ввода указанных объектов в эксплуатацию независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах зоны с особыми условиями использования территории, допускается: ... 2) использование земельных участков, расположенных в границах данной зоны, для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании разрешения на строительство, выданного до дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории ...»

## Как считали

**Дома.** Список строящихся объектов (13 384, статус «строится») — из ЕИСЖС (наш.дом.рф) на 10.10.2026: координаты, число квартир, жилая площадь, плановый срок ввода, номер и дата публикации декларации.

**Отбор.** Сначала нашли дома, чья точка на карте лежит в зоне затопления или подтопления или в 500 м от неё (2 912). По тем, у кого участок под точкой пересекает зону, прочитали проектные декларации (639 проектов). У всех 639 нашлись номер участка и разрешение на строительство.

**Дом в зоне** — если зона затопления или подтопления занимает не меньше половины суммарной площади участков проекта по декларации. Ещё 69 жилых домов (12,6 тыс. квартир) стоят на участках, которые зона задевает меньше чем наполовину; в итог они не входят.

**Даты.** Дата разрешения — самая ранняя из указанных в декларации (п. 11.1). Если разрешения в декларации нет, а декларацию опубликовали раньше, чем установили зону, дом относим к «до установления зоны»: разрешение выдают до публикации декларации. Дата зоны — дата внесения сведений о зоне в ЕГРН: с этого дня зона считается установленной (п. 24 ст. 106 Земельного кодекса, п. 5 Положения о зонах затопления, подтопления); если зону потом изменяли, это может быть дата изменения.

**Жильё и нежилое** разделены по названию объекта в декларации и числу квартир. Апартаменты, отели, торговля и паркинги в итог не входят.

**Регионы.** Доля считается от всех квартир в строящихся домах региона. Запорожская и Херсонская области, ДНР и ЛНР не учтены: сведений о зонах по ним нет.

**Ограничения.** Это оценка снизу. Дома, чья точка на карте стоит далеко от зоны, хотя участок в зоне, могли не попасть в выборку. Мы не проверяли проектные решения по инженерной защите и не оцениваем, законно ли выданы разрешения.

Источник: расчёт ГИСЛС ([gisls.ru](https://gisls.ru)) по общедоступным сведениям в сети Интернет — ЕИСЖС ([наш.дом.рф](https://наш.дом.рф)), проектные декларации, зоны с особыми условиями использования территорий, земельные участки, реестр заключений экспертизы (ЕГРЗ). Сведения собраны 9–10 октября 2026 г. Таблица по всем регионам — в файле [gisls-mkd-2026-regiony.xlsx](#) на странице исследования. Проверить участок: [gisls.ru/zona-zatopleniya](https://gisls.ru/zona-zatopleniya). Контакт: Леонид Соловьёв, [l.solovev@gisls.ru](mailto:l.solovev@gisls.ru).