



ISSN 1993-3509 online

ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА
ECONOMICS OF CIVIL ENGINEERING AND MUNICIPAL ECONOMY

2023, ТОМ 19, НОМЕР 4, 147–157

EDN: KYRKMН

УДК 332.8

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

И. С. Вода

ФГБОУ ВО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,

Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, 286123,

г. о. Макеевский, г. Макеевка, ул. Державина, д. 2.

E-mail: i.s.voda@donnasa.ru

Получена 09 ноября 2023; принята 24 ноября 2023.

Аннотация. В статье раскрываются основные проблемы, снижающие эффективность проведения капитальных ремонтов в многоквартирных домах в современных условиях. Техническое состояние многоквартирных домов свидетельствует о значительном износе жилого фонда, что требует разработку мероприятий по усовершенствованию системы финансирования, организации и проведения капитальных ремонтов. Рассматривается законодательная и методическая база, регулирующая проведение капитального ремонта многоквартирного дома и этапы его выполнения. Изучен процесс реформирования системы капитального ремонта, который позволил собственникам многоквартирных домов самостоятельно выбирать способ формирования фонда капитального ремонта. В работе представлены меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональных программ капитального ремонта. Обоснована необходимость дальнейшего реформирования системы капитального ремонта многоквартирных домов для повышения социальной и экономической эффективности.

Ключевые слова: капитальный ремонт, многоквартирные дома, региональные программы, региональный оператор, фонд капитального ремонта, социальная и экономическая эффективность.

THEORETICAL AND METHODOLOGICAL APPROACHES TO CARRYING OUT CAPITAL REPAIRS OF APARTMENT BUILDINGS

Irina Voda

FSBEI HE «Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture»,

Russian Federation, 286123, Makeevka, Derzhavin st., 2.

E-mail: i.s.voda@donnasa.ru

Received 09 November 2023; accepted 24 November 2023.

Abstract. The article reveals the main problems that reduce the efficiency of major repairs in apartment buildings in modern conditions. The technical condition of apartment buildings indicates significant deterioration of the housing stock, which requires the development of measures to improve the financing system, organization and carrying out major repairs. The article considers the legislative and methodological framework governing the overhaul of an apartment building and the stages of its implementation. The process of reforming the capital repair system has been studied, which allowed the owners of apartment buildings to independently choose the method of forming the capital repair fund. The paper presents measures of state and municipal support for capital repairs within the framework of the implementation of regional capital repair programs. The necessity of further reforming the system of capital repairs of apartment buildings to increase social and economic efficiency is substantiated.



Keywords: major renovations, apartment buildings, regional programs, regional operator, capital repair fund, social and economic efficiency.

Введение

Современное общество выдвигает новые требования относительно комфортности проживания, качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и обеспечения безопасности проживания в многоквартирном доме. Осуществление капитального ремонта и реконструкции жилого фонда позволит уменьшить физический и моральный износ основных фондов, обеспечить благоустройство территорий и улучшить эксплуатационные показатели многоквартирных домов (элементов).

Внесенные изменения в Жилищный Кодекс Российской Федерации [1], не только восполнили пробел в законодательстве, но и установили новый механизм проведения капитального ремонта. Упорядочили и регламентировали взаимоотношения органов управления различных уровней и собственников общего имущества в части организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

В ходе реформирования системы капитального ремонта, государство определило права собственников помещений многоквартирных домов в процессе проведения капитального ремонта. Собственники многоквартирных домов могут самостоятельно выбрать способ формирования фонда капитального ремонта.

В свою очередь, с предоставленными правами перешли и обязанности, такие как финансирование капитального ремонта в виде уплаты обязательных взносов на капитальный ремонт.

Своевременное выполнение капитального ремонта улучшит качество жизни населения, обеспечит комфортные условия проживания за счет эксплуатационных и технических характеристик объектов жилищной сферы, что способствует повышению социального и экономического эффекта.

Основные проблемы, которые снижают эффективность проведения капитальных ремонтов в многоквартирных домах: отсутствие

комплексной аналитической базы, которая позволяет вести учет по каждому многоквартирному дому; нарушение нормативных сроков и объемов ремонта жилищного фонда; нарушение периодичности технического обследования; снижение качества ремонтного обслуживания. Кроме этого, нужно выделить наличие дефицита персонала, выполняющего ремонтные работы; повышение уровня эксплуатационных затрат; несоблюдение требований нормативных документов, технологии производства ремонтных работ и другие.

Анализ последних исследований и публикаций

Вопросы экономического анализа, планирования, проведения капитального ремонта многоквартирных зданий достаточно полно отражены в работах: П. А. Сазонова, Д. О. Буркеева, И. П. Маличенко, М. Г. Ковтуненко, А. И. Романовой и других.

Проблемы строительного комплекса, особенности обследования и реконструкции жилых зданий изложены в научных трудах: В. Ф. Муцанова, В. Н. Левченко, Н. В. Прядко, Н. Ю. Маловой и других авторов.

Цель исследования

Целью статьи является рассмотрение теоретических и методологических подходов к проведению капитального ремонта многоквартирных домов с целью повышения социально-экономической эффективности и создания благоприятных условий для проживания граждан.

Основной материал

Массовое жилищное строительство, которое осуществлялось в 1950–1970-х годах в СССР смогло выполнить основные задачи послевоенного периода, которые были направлены на решение жилищной проблемы. Исследование

показало, что существующие домостроения после многолетней эксплуатации физически и морально устарели, поэтому необходима разработка комплексных программ, направленных на планомерное обеспечение реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда.

Капитальный ремонт является одной из основных жилищно-коммунальных услуг, которая предоставляется с целью восстановления конструктивных элементов и инженерных систем, которые утрачивают свои физико-технические, эстетические и потребительские качества.

Проведение капитального ремонта осуществляется в последовательном процессе, который должен включать все необходимые этапы его реализации и состав работ.

Важно отметить, что первоначально необходимо провести техническое обследование здания для выявления необходимых мероприятий. Затем решаются вопросы, связанные со способом финансирования и исполнителем работ.

Порядок проведения капитального ремонта регулируется законом и формируется на основе законодательных актов. Все мероприятия по ремонту многоквартирного дома проводятся в соответствии с установленными нормами и требованиями.

Жилищный кодекс Российской Федерации [1] является главным документом, определяющим общие принципы и правила организации и осуществления капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, состав лиц, участвующих в процессе ремонта, их права, обязанности, пределы ответственности, устанавливает общие сроки для тех или иных действий участников капитального ремонта.

Работы по капитальному ремонту многоквартирных домов являются частным случаем капитального ремонта зданий – объектов капитального строительства. Возникающие в процессе капитального ремонта отношения отнесены к градостроительным и регулируются нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации [2].

Проведение капитального ремонта должно основываться на подробной информации о степени износа всех конструкций и систем зданий по результатам обследования. До начала обследования собирается и анализируется архивный материал, содержащий информацию о техническом

состоянии дома, выполненных ремонтных работах, акты и предписания специализированных организаций о состоянии инженерного оборудования (лифты, противопожарная автоматика, электроснабжение, вентиляция) [3].

Важной задачей, которая повысит эффективность проведения капитальных ремонтов изношенных многоквартирных домов Донецкой Народной Республики, является организация системы мониторинга и формирования единой базы технического состояния многоквартирных домов. Данная задача будет способствовать формированию комплексной программы капитального ремонта жилищного фонда Донецкой Народной Республики.

Основными компонентами базы данных могут быть: электронные паспорта технического состояния многоквартирных домов; результаты обследований технического состояния многоквартирных домов; данные о составе и объеме работ, выполненных в ходе проведения капитальных ремонтов многоквартирных домов со дня ввода в эксплуатацию; потребность в ремонтных работах с учетом возмещения как физического, так и морального износа.

На рисунке 1 представлены этапы выполнения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Подготовительный этап включает следующие работы: рассмотрение технической документации; проведение инженерных изысканий; проведение осмотров; проведение энергетических обследований; оценка технического состояния имущества и разработка проекта; подготовка проектно-сметной документации.

В соответствии с документом [4] определена основная цель технического обследования. Она заключается в определении действительно технического состояния здания и его элементов. Данное обследование позволяет получить количественную оценку показателей качества конструкций: прочности, сопротивление теплопередачи и других показателей. На основе проведенного обследования определяется состав и объем необходимых работ по капитальному ремонту или реконструкции на объекте.

Техническое обследование состояния жилых зданий включает следующие виды контроля исходя из целей обследования и периода эксплуатации жилого здания:



Рисунок 1 – Этапы выполнения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

- инструментальный приемочный контроль технического состояния капитально отремонтированных (реконструированных) жилых зданий;
- инструментальный контроль технического состояния жилых зданий в процессе плановых и внеочередных осмотров (профилактический контроль), а также в ходе сплошного технического обследования жилищного фонда;
- техническое обследование жилых зданий для проектирования капитального ремонта и реконструкции;
- техническое обследование (экспертиза) жилых зданий при повреждениях конструкций и авариях в процессе эксплуатации.

Этап организации, проведения и контроля капитального ремонта включает: выбор подрядной организации; утверждение стоимости работ; подтверждение сроков выполнения работ; выполнение работ в соответствии с проектной документацией; строительный контроль капитального ремонта.

Этап ведения исполнительной и технической документации включает: утверждение порядка ведения исполнительной документации; ведение исполнительной документации.

Приемка-сдача выполненных работ и документации, ввод в эксплуатацию имущества, законченного капитальным ремонтом является заключительным этапом. На данном этапе проводится приемка выполненных работ и оформление актов, закрытие капитального ремонта и передача многоквартирного дома в эксплуатацию.

В соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» [5] и отдельными действующими законодательными актами определяется порядок финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме должны вносить ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны обеспечить своевременное проведение капитальных ремонтов домов.

Органы местного самоуправления могут осуществлять совместное финансирование

капитального ремонта дома, проводимого собственниками квартир.

Законом предусмотрено, что в субъектах Российской Федерации должны быть приняты региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Продолжается работа, связанная с усовершенствованием законодательства, регулирующего сферу капитального ремонта с целью повышения социальной и экономической эффективности региональных программ капитального ремонта. Исследование показало, что с 2014 года в России действуют региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Основным источником финансирования данных программ являются взносы собственников помещений.

В настоящий момент в региональные программы капитального ремонта включены более 700 тысяч многоквартирных домов, общей площадью 2,5 млн кв. м. [6].

Основная цель такой масштабной модернизации жилищного фонда – безопасность проживания населения, снижение износа основных фондов и сокращение количества аварийного жилья.

В таблице представлены особенности реализации региональной программы капитального ремонта.

Определяют два способа формирования фонда капитального ремонта, рассмотренные на рисунке 2.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут выбрать способы формирования фонда капитального ремонта. От способа формирования зависит система организации финансирования капитального ремонта.

Выделяют два способа формирования фонда капитального ремонта:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в банке, открытый для конкретного многоквартирного дома лицом, выбранным собственниками помещений;
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете предусматривает, что собственники помещений в многоквартирном доме:

Таблица. Особенности реализации региональной программы капитального ремонта

№ п/п	Наименование	Описание
1	Основание для реализации региональной программы капитального ремонта	Утверждение высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации региональной программы.
2	Цель региональной программы капитального ремонта	1. Планирование и организация проведения капитального ремонта. 2. Планирование предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.
3	Объекты региональной программы	В региональную программу включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу.
4	Планируемые сроки действия региональной программы	Планируемые сроки действия региональных программ субъектов Российской Федерации составляют 25 – 30 лет.
5	Сроки актуализации региональной программы	Актуализация региональной программы должна быть не реже, чем один раз в год. Многоквартирные дома, которые на момент актуализации программы признаны аварийными и подлежащими сносу исключаются из программы.

- перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счет в банке;
- вправе формировать фонд капитального ремонта только на одном специальном счете;
- могут расходовать средства только на финансирование капитального ремонта дома и на основе решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Необходимо отметить, что все вопросы решаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете определяется:

- 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт (не меньше, чем минимально установленный в регионе);
- 2) лицо, уполномоченное на представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме во взаимоотношениях с региональным оператором;
- 3) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме не менее чем состав перечня, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

- 4) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (не должны выходить за сроки ремонта, установленные региональной программой капитального ремонта);
- 5) владелец специального счета;
- 6) источники финансирования расходов по содержанию специального счёта (в случае, если собственником счёта является не региональный оператор);
- 7) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет (в случае, если собственником счёта является не региональный оператор).

Законодательством предусмотрено [1, ст. 189, ч. 7], что если капитальный ремонт не будет проведен в срок, определенный региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. В случае возникновения такой ситуации, владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора.

Региональный оператор – юридическое лицо, созданное субъектом Российской Федерации в

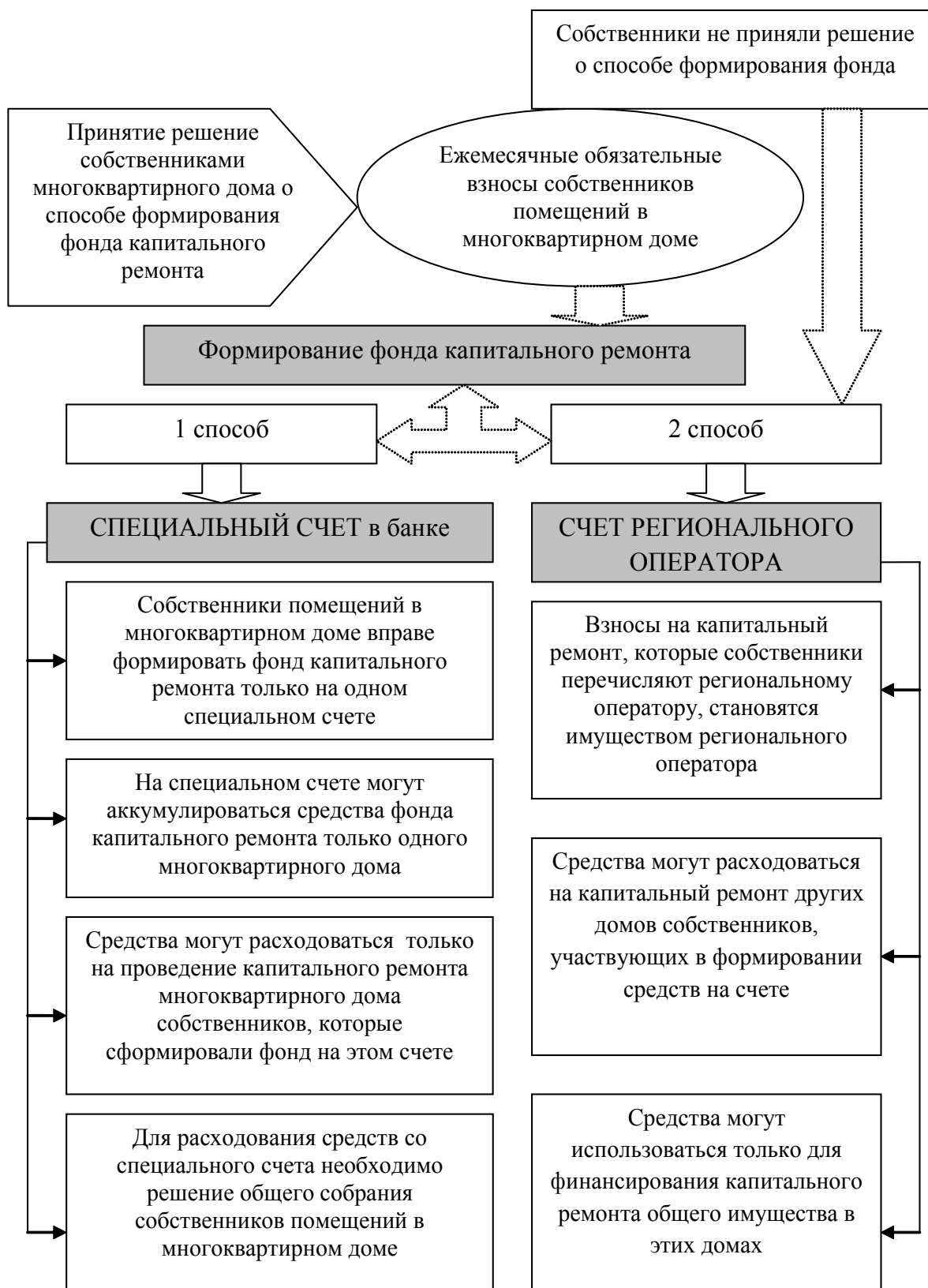


Рисунок 2 – Основные способы формирования фонда капитального ремонта.

организационно-правовой форме «фонд» для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Исходя из законодательства Российской Федерации [1] региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора. Заключается договор между собственниками помещений в многоквартирном доме и региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта и организации проведения капитального ремонта.

Региональный оператор ведет учет средств, которые поступают в виде взносов собственников на капитальный ремонт по каждому многоквартирному дому и по каждому собственнику.

Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в том объеме и в тех сроках, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и несет ответственность за качество работ. Наряду с этим осуществляет финансирование капитального ремонта, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта за счет средств, полученных в виде платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, а также за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и/или местного бюджета

Региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме [1, ст. 190, ч. 3].

Региональный оператор может уплачивать в качестве аванса более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случаях и порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации [1, ст. 190, ч. 3.1].

К услугам или работам по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного

дома, которые можно финансировать из фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, относится:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Кроме этого, может быть установлен дополнительный перечень услуг и (или) работ, который включает:

- утепление фасада;
- переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- установку автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг;
- установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа) и другими видами услуг и (или) работ;
- разработку проектной документации, проведение экспертизы;
- услуги по строительному контролю.

Законодательством установлено, что меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональных программ капитального ремонта предоставляются независимо от способа формирования фонда капитального ремонта.

Существующая система капитального ремонта способна обеспечить безопасность и комфортность проживания граждан, поддержать достойный уровень эксплуатационных характеристик многоквартирных домов, а главное – гарантировано получить капитальный ремонт дома, не позже сроков установленных региональной программой.

Выводы

Существуют законодательные и методические документы, которые определяют этапы выполнения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, формирование состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, способы формирования фонда капитального ремонта, необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме; оценочную стоимость капитального ремонта многоквартирного дома и другое.

Значительная часть документов, регулирующих процесс проведения капитальных ремонтов, была разработана в советскую эпоху, когда основным инвестором проведения таких работ являлось государство. В современных условиях, большая часть жилого фонда находится в частной собственности и требует иного подхода к организации, проведению и оценке эконо-

мической и социальной эффективности капитального ремонта многоквартирных домов.

Важно отметить, что методические вопросы организации и проведения капитального ремонта переданы Жилищным кодексом Российской Федерации на низовые уровни управления, где они часто решаются без должного научного обоснования.

Исследование показало, что отсутствует методическая база для оценки эффекта от проведения капитального ремонта жилых зданий, поскольку жилое здание не генерирует коммерческую составляющую, поэтому оценить эффект от затрат на капитальный ремонт жилого здания затруднительно.

С целью комплексного решения вопросов восстановления жилого фонда, осуществляемого как государством, так и собственниками жилья, необходима разработка инструментария для оценки положительного результата от затраченных средств.

Литература

1. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации : ЖК : Федеральный закон № 188-ФЗ от 29.12.2004 года (ред. от 14.11.2023) : [принят Государственной думой 22 декабря 2004 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]. – Текст : электронный // КонсультантПлюс : [сайт]. – 1997–2023. – Москва. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 19.10.2023).
2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации : ГК : Федеральный закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 года (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023) : [принят Государственной думой 22 декабря 2004 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]. – Текст : электронный // КонсультантПлюс : [сайт]. – 1997–2023. – Москва. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 20.10.2023).
3. Планирование, организация (проведение) и контроль капитального ремонта многоквартирных домов в регионе (на примере Республики Татарстан) : учебное пособие. – Текст : электронный / А. И. Романова, А. Н. Афанасьева, А. А. Галлямов, М. Ю. Застела ; Казанский государственный

Reference

1. Russian Federation. Laws. Housing Code of the Russian Federation : Housing Code : Federal Law № 188-FZ of December 29, 2004 (as amended on November 14, 2023) : [adopted by the State Duma on December 22, 2004 : approved by the Federation Council on December 24, 2004]. – Text : electronic // ConsultantPlus : [site]. – 1997–2023. – Moscow. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (date of access: 19.10.2023). (in Russian)
2. Russian Federation. Laws. Urban Planning Code of the Russian Federation : Civil Code : Federal Law № 190-FZ of December 29, 2004 (as amended on August 4, 2023) (with amendments and additions, entered into force from September 1, 2023) : [adopted by the State Duma on December 22 2004 : approved by the Federation Council on December 24, 2004]. – Text : electronic // ConsultantPlus : [site]. – 1997–2023. – Moscow. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (date of access: 20.10.2023). (in Russian)
3. Romanova, A. I.; Afanasyeva, A. N.; Gallyamov, A. A.; Zastela, M. Yu. Planning, organization (carrying out) and control of major repairs of apartment buildings in the region (using the example of the Republic of Tatarstan) : textbook. – Text : electronic ; Kazan State University of Architecture and Civil Engineering,

- архитектурно-строительный университет, Кафедра муниципального менеджмента. – Казань : ООО «Новое знание», 2015. – 80 с. – URL : <https://minstroy.tatarstan.ru/file/old/structure/kapitalnyiremont.pdf> (дата обращения: 20.10.2023).
4. ВСН 55-87(р). Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий : утвержден Государственным комитетом по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР (Госгражданстрой) : введен впервые : дата введения 1988-01-01. – Москва : Госгражданстрой, 1987. – (Ведомственные строительные нормы). – URL: <https://meganorm.ru/Data1/1/1875/index.htm> (дата обращения: 20.10.2023). – Текст : электронный.
 5. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон № 433-ФЗ от 04.08.2023 года (последняя редакция) : [принят Государственной Думой 26 июля 2023 года : одобрен Советом Федерации 28 июля 2023 года.]. – Текст : электронный // Официальное опубликование правовых актов : [сайт]. – 2022. – Москва. – URL: <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202308040001> (дата обращения 21.10.2023).
 6. Капитальный ремонт в многоквартирных домах. – Текст : электронный // МИНСТРОЙ РОССИИ : официальный сайт. – 2014–2023. – Москва. – Обновляется в течении суток. – URL: https://minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishno-kommunalnoe-hozyajstvo/455/?sphrase_id=1992427 (дата обращения: 21.10.2023).
 7. Левченко, В. Н. Техническое состояние жилых каменных зданий 60–70 х годов застройки городов Донбасса при наличии различного рода воздействий / В. Н. Левченко, Т. А. Чернышева. – Текст : электронный // Современное промышленное и гражданское строительство. – 2023. – Том 19, № 3. – С. 99–115. – URL: http://donnasa.org/publish_house/journals/spgs/2023-3/st_03_levchenko_chernysheva.pdf (дата обращения: 21.10.2023).
 8. Малова, Н. Ю. Повышение эффективности капитального ремонта жилищного фонда за счет использования энергосберегающих технологий / Н. Ю. Малова, В. А. Лыкова, Я. Д. Ткаченко. – Текст : электронный // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2020. – Том 16, № 2. – С. 89–96. – URL: http://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/2020-2/4_malova_lykova_tkachenko.pdf (дата обращения: 21.10.2023).
 9. Financing Capital Repairs and Energy Efficiency Improvements in Russian Multi-family Apartment Buildings. – Текст : электронный // ebrd.com : [сайт]. – 2012. – URL: [http:// https://www.ebrd.com/downloads/sector/sei/capital-repairs.pdf](http://https://www.ebrd.com/downloads/sector/sei/capital-repairs.pdf) (дата обращения: 21.10.2023).
 10. Fussel, N. Public-private partnerships: understanding the challenge / N. Fussel, C. Beresford, R. Mellanby. – Vancouver : Columbia Institute, Center for Civic Governance, 2009. – 120 p. – Text : direct.
- Department of Municipal Management. – Kazan : LLC «New Knowledge», 2015. – 80 p. – URL: <https://minstroy.tatarstan.ru/file/old/structure/kapitalnyiremont.pdf> (date of access: 20.10.2023). (in Russian)
4. VSN 55-87(r). Instructions on the composition, procedure for development, coordination and approval of design and estimate documentation for major repairs of residential buildings : approved by the State Committee for Civil Construction and Architecture under the USSR State Construction Committee (Gosgrazhdanstroy) : introduced for the first time : date of introduction 1988-01-01. – Moscow : Gosgrazhdanstroy, 1987. – (Departmental construction standards). – URL: <https://meganorm.ru/Data1/1/1875/index.htm> (date of access: 20.10.2023). – Text : electronic. (in Russian)
 5. Russian Federation. Laws. On amendments to the Housing Code of the Russian Federation : Federal Law № 433-FZ of 04.08.2023 (latest edition) : [adopted by the State Duma on July 26, 2023 : approved by the Federation Council on July 28, 2023]. – Text : electronic // Official publication of legal acts : [site]. – 2022. – Moscow. – URL: <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202308040001> (date of access: 21.10.2023). (in Russian)
 6. Major repairs in apartment buildings. – Text : electronic // RUSSIA MINISTRY OF CONSTRUCTION : official site. – 2014–2023. – Moscow. – Updated throughout the day. – URL: https://minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishno-kommunalnoe-hozyajstvo/455/?sphrase_id=1992427 (date of access: 21.10.2023). (in Russian)
 7. Levchenko, V. N.; Chernysheva, T. A. Technical condition of residential stone buildings of the 60–70s of the development of Donbass cities in the presence of various types of influences. – Text : electronic. – In: *Modern industrial and civil construction*. – 2023. – Volume 19, № 3. – P. 99–115. – URL: http://donnasa.org/publish_house/journals/spgs/2023-3/st_03_levchenko_chernysheva.pdf (date of access: 21.10.2023). (in Russian)
 8. Malova, N. Yu.; Lykova, V. A.; Tkachenko, Ya. D. Increasing the efficiency of capital repairs of housing stock through the use of energy-saving. – Text : electronic. – In: *Economics of Civil Engineering and Municipal Economy*. – 2020. – Volume 16, № 2. – P. 89–96. – URL: http://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/2020-2/4_malova_lykova_tkachenko.pdf (date of access: 10.21.2023). (in Russian)
 9. Financing Capital Repairs and Energy Efficiency Improvements in Russian Multi-family Apartment Buildings. – Text : electronic // ebrd.com : [site]. – 2012. – URL: [http:// https://www.ebrd.com/downloads/sector/sei/capital-repairs.pdf](http://https://www.ebrd.com/downloads/sector/sei/capital-repairs.pdf) (date of access: 21.10.2023).
 10. Fussel, N.; Beresford, C.; Mellanby, R. Public-private partnerships: understanding the challenge. – Vancouver : Columbia Institute, Center for Civic Governance, 2009. – 120 p. – Text : direct.

Institute, Centre for Civic Governance, 2009. – 120 p. –
Текст : непосредственный.

Вода Ирина Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: стратегическое планирование и развитие.

Voda Irina – Ph.D. of Economic Sciences, Associate Professor, Economics, Expertise and Real Estate Management Department, FSBEI HE «Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture». Scientific interests: strategic planning and development.