



СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПОДХОДА К ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Ирина Сергеевна Вода

*Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,
ДНР, Макеевка, Россия, i.s.voda@donnasa.ru*

Аннотация. В статье рассматривается актуальность выполнения капитальных ремонтов жилых зданий в результате их изношенности, современные проблемы в жилищной сфере. Рассмотрены основные требования, которые должны обеспечиваться в процессе эксплуатации жилых зданий и их элементов. Исследованы основные нормативные документы, регулирующие вопросы капитального ремонта жилых зданий. Рассмотрены факторы, которые отрицательно влияют на эффективность выполнения программ по капитальному ремонту жилого фонда, и выделены основные направления эффективного развития. В работе предложены дополнительные технические, экономические и организационные критерии для оценки очередности проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов. Комплексные критерии позволят эффективно проводить выбор жилых зданий для проведения капитального ремонта.

Ключевые слова: износ, капитальный ремонт, многоквартирные дома, программы по капитальному ремонту жилого фонда, мониторинг, критерии, показатели, эффективность

Для цитирования: Вода И. С. Совершенствование подхода к организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов // *Экономика строительства и городского хозяйства*. 2024. Том 20, № 2. С. 95–104. doi: 10.71536/esgh.2024.v20n2.2. edn: hfecwn.

Original article

IMPROVING THE APPROACH TO THE ORGANIZATION OF THE EVENT MAJOR REPAIRS OF APARTMENT BUILDINGS

Irina S. Voda

*Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,
DPR, Makeevka, Russia, i.s.voda@donnasa.ru*

Abstract. The article examines the relevance of major repairs of residential buildings as a result of their deterioration, modern problems in the housing sector. The basic requirements that must be met during the operation of residential buildings and their elements are considered. The main normative documents regulating the issues of capital repairs of residential buildings are investigated. The factors that negatively affect the effectiveness of the implementation of programs for the overhaul of the housing stock are considered, and the main directions of effective development are highlighted. The paper proposes additional technical, economic and organizational criteria for assessing the priority of major repairs of apartment buildings. Comprehensive criteria will allow you to effectively select residential buildings for major repairs.

Keywords: depreciation, major repairs, apartment buildings, programs for major repairs of the housing stock, monitoring, criteria, indicators, efficiency



For citation: Voda I. S. Improving the approach to the organization of the event major repairs of apartment buildings. *Economics of civil engineering and municipal economy*. 2024;20(2):95–104. (In Russ.). doi: 10.71536/esgh.2024.v20n2.2. edn: hfecwn.

Введение

Современное развитие территорий неразрывно связано с улучшением условий жизнедеятельности населения. Приоритетной задачей государства должно стать создание качественных жилищных условий, которые влияют на все социально-экономические процессы. Первоочередной причиной выполнения работ по капитальному ремонту является уменьшение износа основных фондов, повышение эксплуатационных характеристик эксплуатируемых зданий.

Суть проблемы заключается в том, что большая часть жилищного фонда имеет высокий уровень износа и требует проведения комплексных программ капитального ремонта и восстановления.

Жилищный фонд Российской Федерации включает около 21 миллиона зданий, в том числе 2,7 миллиона жилых зданий. Обновление жилья происходит в рамках комплексной программы выполнения капитальных ремонтных работ, финансируемых владельцами квартир. Общая сумма всех жилых помещений, расположенных на территории Российской Федерации обновляется в рамках масштабной программы, финансируемой владельцами недвижимости.

По данным прогноза Института народного прогнозирования (ИНП) РАН, к 2030 году объем устаревшего жилья увеличится на 54 млн кв. м., а к 2040 году – на 216 млн кв. м. В итоге общий объем такого жилья составит 270 млн кв. м., из которых 162,8 млн кв. м. планируется вывести из эксплуатации.

В России к 2040 году объемы морально устаревшего жилья могут значительно увеличиться.

По данным анализа Института народного прогнозирования (ИНП) РАН, в России ожидается резкий рост числа многоквартирных домов, которые планируется вывести из эксплуатации, начиная с 2025 года [1].

В качестве основных стратегических задач можно выделить: совершенствование жилищных условий; использование прогрессивных строительных материалов; продвижение энергоэффективных технологических способов выполнения работ и др.

Анализ последних исследований и публикаций

Научные разработки, которые включают вопросы планирования, организации капитального ремонта, освещены в работах: С. А. Астафьева, Д. О. Буркеева, М. Г. Ковтуненко, И. П. Маличенко, Н. В. Нечаева, А. И. Романова, П. А. Сафонова, Л. Н. Чернышова и других.

Цель исследования

Усовершенствование комплексных показателей, которые позволят оценить состояние объекта для оценки очередности выполнения капитальных ремонтных работ жилых зданий путем дополнительных технических, экономических и организационных критериев отбора.

Основной материал

Удовлетворение потребности в жилье является первоочередной задачей любой социально-экономической системы. Достигнуть улучшения ситуации в жилищной сфере возможно не только за счет инвестиционных вложений в новое строительство и реконструкцию, но необходимо провести мониторинг состояния жилого фонда страны и разработать планы проведения капитального ремонта.

В ходе капитального ремонта частично физический износ уменьшается. При этом нужно понимать, что есть элементы зданий, которые возможно заменить полностью, а часть элементов здания не подлежит замене.

Необходимо отметить, что износ жилого здания не может составлять 100 %. Если степень износа жилого здания составляет более 70 %, капитальный ремонт не осуществляется.

Исследование показало отсутствие четко структурированных признаков различия между аварийными жилыми помещениями и ветхими.

В правовых документах Российской Федерации, регулирующих жилищные услуги, отсутствует формулировка жилых зданий, которые можно отнести к ветхому жилью. В федеральных и локальных документах, в судебных актах встречается данное понятие.

Аварийный жилой фонд – это помещения, которые имеют высокую степень износа и могут привести к разрушению здания.

В программу капитального ремонта жилого фонда могут быть включены только ветхие здания, поскольку они не представляют угрозу для безопасности жильцов.

Аналитические результаты позволяют сделать вывод о высоком уровне ветхого жилья, которое не может относиться к аварийному. Жилые помещения, приравненные к ветхим зданиям, предусматривают проживание граждан, что нарушает их комфортные условия.

Жилые дома со степенью износа менее 70 % требуют разработки специальных программ капремонта. Цель таких программ должна заключаться в поддержании безопасных условий жизни до тех пор, пока они не перейдут в разряд аварийных. Источниками финансирования могут быть взносы жителей жилых помещений, планируемая государственная помощь.

Граждане, которые проживают в аварийных домах, должны быть переселены в другое здание, которое пригодно для жизни [2].

Исследования показали, что ежегодно растет площадь непригодного жилья, поэтому необходимо увеличение темпов нового строительства, что позволит решить проблему старения жилого фонда.

На рисунке представлено количество семей (включая одиноких), которые улучшили свои жилищные условия.

Важной стратегической задачей жилищной политики является создание механизма

доступности жилья для большинства населения.

Статистика показала, что примерно 77 % семей приобрели жилье с использованием федеральных субвенций, а около 8 % – с помощью ипотечного кредитования [4].

В период с 1990 по 2022 годы отмечается снижение количества семей (включая одиноких), которые получили жилые помещения и улучшили свои жилищные условия в течение года. Такая тенденция объясняется недостатком финансовых ресурсов государства и граждан. В перспективе необходимо увеличивать количество семей, которые будут иметь возможность получить квартиру и улучшить жилищные условия.

Основной проблемой является сложности приобретения и получения жилья. Необходимо государственным органам, регулирующим жилищную политику, реализовывать программы, позволяющие гражданам иметь возможность приобретать жилье и улучшать свой жизненный уровень.

Отсутствие собственного жилья влияет на развитие личности, ее духовные и физические ценности.

Стратегическим направлением развития должно стать повышение качества жилья и улучшение городской среды.

Работы по капитальному ремонту предполагают замену и восстановление изношенных компонентов с целью улучшения состояния объекта и продления срока службы элементов здания.

Число семей (включая одиноких), получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год: тыс.

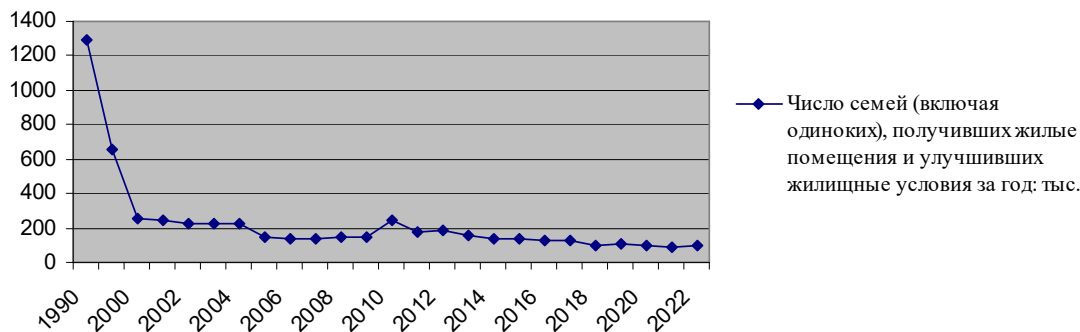


Рисунок – Количество семей (включая одиноких), которые улучшили свои жилищные условия в период с 1990 по 2022 годы [3].

Жилищный и Градостроительный кодексы Российской Федерации [5–6] являются ключевыми нормативными актами, определяющими особенности выполнения работ по капитальному ремонту. Также принимаются во внимание требования законодательства о защите прав потребителей [7] и другие нормативные документы и методические рекомендации.

В нормативных актах определяется процедура сбора взносов на капремонты в качестве оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

Государство предоставило право собственникам жилых помещений самостоятельно решать проблему создания фонда капитального ремонта.

Предложено два варианта: открытие специального счета в банке или зачисление средств на счет регионального оператора.

Важно отметить, что активно функционируют региональные программы, направленные на модернизацию и капитальный ремонт жилого фонда. Главным источником финансирования данных мероприятий являются взносы собственников жилья.

В региональные программы включено 724 680 многоквартирных домов на 1 октября 2023 года, что составляет 2,82 миллиона квадратных метров, что позволило аккумулировать средства собственников помещений в сумме 228 404,31 млн руб. [4].

В таблице 1 систематизированы факторы, отрицательно влияющие на эффективность выполнения программ по капитальному ремонту жилого фонда, и выделены основные направления эффективного развития.

Следует подчеркнуть, что каждый год проводится оценка финансовой устойчивости региональных программ капитального ремонта, а также разрабатываются мероприятия по внедрению современных и энергоэффективных технологий, способствующих оптимизации затрат на выполнение работ.

Таким образом, жилищный фонд Российской Федерации характеризуется высокой степенью износа и ростом ветхого и аварийного жилищного фонда. Государство осуществляет механизм восстановления и повышения эксплуатационных характеристик зданий, но необходимо комплексное решение данного вопроса.

В данной работе представлены дополнительные технические, экономические и организационные критерии, применяемые для анализа приоритетности капитальных работ жилого фонда.

Предложенные критерии обеспечивают всестороннюю оценку состояния объекта, что необходимо для определения приоритетности проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов. В таблице 2 приведены технические критерии и показатели, которые следует использовать для заполнения таблицы 5.

Таблица 1 – Факторы, отрицательно влияющие на эффективность выполнения программ по капитальному ремонту жилого фонда, и выделены основные направления перспективного развития

<i>Факторы, отрицательно влияющие на эффективность выполнения программ</i>	<i>Вектор перспективного развития</i>
1. Затраты на капитальный ремонт превышают установленный минимальный размер взносов, что требует соответствующего экономического обоснования.	1. Совершенствование правовой базы с целью урегулирования правовых вопросов, направленных на повышение качества работ, обеспечение эффективной системы финансирования и прочие.
2. Отсутствие единых системных критериев для оценки и учета жилой недвижимости.	2. Реализация наилучшего метода оценки результативности работ, связанных с капитальным ремонтом.
3. Недостаток единой системы разработки программ капитального ремонта.	3. Организация регулярного мониторинга оценки эффективности программ.
4. Экономически нецелесообразно включать аварийные и ветхие дома, подлежащие сносу	4. Реализация мероприятий, ориентированных на повышение энергоэффективности в процессе капитального ремонта.
5. Замедленные темпы капитальных работ	5. Оценка эффективности региональных программ.
6. Неэффективная работа региональных операторов.	6. Формирование новых способов финансирования программ.
7. Отсутствие комплексного контроля и другие факторы.	7. Использование кластерного подхода для восстановления жилого фонда через проведение комплексных капитальных ремонтов.

Таблица 2 – Технические требования и параметры для оформления формы

Критерии	Показатели
1) уровень физического износа многоквартирного жилого здания	параметр физического износа многоквартирного жилого дома
2) уровень морального устаревания многоквартирного жилого дома (визуальный аспект)	моральное устаревание жилого здания в процентах
3) срок службы многоквартирного дома после его ввода в эксплуатацию или завершения комплексного капитального ремонта	– дата начала эксплуатации – дата последнего капитального ремонта многоквартирного жилого дома
4) этажность здания	количество этажей многоквартирного жилого здания
5) наличие (отсутствие) технического паспорта многоквартирного жилого здания	наличие (отсутствие) технического паспорта многоквартирного жилого здания
6) наличие (отсутствие) проектной документации	наличие (отсутствие) проектной документации

Техническое состояние объекта требует всестороннее изучение, поскольку от него зависит планируемый комплекс работ.

Экономические критерии направлены на оптимизацию затрат, связанных с проведением работ, включая повышение качества и выполнение условий по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Экономические критерии должны дополнять технические критерии. Экономические критерии позволяют определить экономический эффект от проведенных мероприятий. В таблице 3 представлены экономические критерии и показатели для заполнения таблицы 5.

Организационные критерии должны дополнять технические и экономические критерии.

Организационные критерии позволяют определить организационный эффект от проведенных мероприятий.

В таблице 4 изложены критерии и показатели, которые характеризуют организационные аспекты, необходимые для заполнения таблицы 5.

Системность предложенных критериев обеспечит наиболее оптимальный и эффективный отбор многоквартирных жилых домов для определения приоритетности капитальных работ.

В таблице 5 представлена оценка предложенных критериев. В качестве оценивающих параметров используется количество баллов.

Таблица 3 – Экономические критерии и показатели

Критерии	Показатели
1) оптимизация затрат путем осуществления энергосберегающих мероприятий	сокращение затрат за счет реализации мероприятий по энергосбережению
2) сокращение расходов на теплоснабжение	сокращение затрат за счет реализации мероприятий по теплосбережению
3) оплата на капитальный ремонт	размер платежа на капитальный ремонт
4) уровень качества работ	уровень качества работ по капитальному ремонту
5) планируемые удельные капитальные вложения	объем планируемых капитальных вложений
6) платежная дисциплина по оплате жилищно-коммунальных услуг (доля оплаченных сумм от начисленных)	доля оплаты жилищно-коммунальных услуг владельцами многоквартирного дома в сравнении с начисленными суммами

Таблица 4 – Критерии и показатели, которые характеризуют организационные аспекты

Критерии	Показатели
1) категории работ по капитальному ремонту	объем работ по капитальному ремонту
2) важность выполнения капитальных работ	оценка важности капитальных работ для участников данного процесса
3) содействие собственников помещений в выполнении капитальных работ	процент собственников помещений, которые поддерживают данный вид работ (в %)
4) комфортность проживания в многоквартирном жилом здании	оценка комплексного показателя комфортности проживания в многоквартирном доме (износ здания, экологическая ситуация, месторасположение и др.)
5) безопасность проживания в многоквартирном доме	оценка уровня физического износа здания: до 75 % – безопасное проживание; от 75 % и выше – небезопасное (аварийное жилье)
6) проведение работ с учетом проживания жильцов	без отселения (с отселением) жильцов дома

Таблица 5 – Оценка критериев для определения очередности проведения капитального ремонта (усовершенствована автором)

№ п/п	Наименование критерия	Количество баллов
1	2	3
1	<i>Технические критерии (техническое состояние объекта оценки):</i>	
1.1	Уровень физического износа многоквартирного жилого здания:	
	0–10	10
	11–20	20
	21–30	30
	31–40	40
	41–50	50
	51–60*	60
1.2	Уровень морального износа многоквартирного жилого здания:	
	0–20	0
	30–50	5
	51 и более	10
1.3	Срок эксплуатации многоквартирного дома после ввода его в эксплуатацию или проведения комплексного капитального ремонта (количество лет):	
	менее 14	0
	15–25	10
	26–35	20
	36–45	30
	46–55	40
	56–65	50
	свыше 65	60
1.4	Этажность здания (количество этажей):	
	малоэтажные – до 4-х этажей включительно	5
	средней этажности – 5–8 этажа	10
	многоэтажные – 9 и до 75 метров	15
1.5	Наличие (отсутствие) технического паспорта многоквартирного жилого здания:	
	отсутствует	0
	в наличии	5

Продолжение таблицы 5

1.6	Наличие или отсутствие соответствующей технической документации:	
	отсутствует	0
	в наличии	5
2	<i>Экономические критерии (оценка экономических критериев):</i>	
2.1	Оптимизация затрат за счет реализации мероприятий по энергосбережению:	
	не запланировано сокращение затрат за счет реализации мероприятий по энергосбережению	0
	запланировано сокращение затрат за счет реализации мероприятий по энергосбережению	15
2.2	Оптимизация затрат за счет реализации мероприятий по теплосбережению:	
	не предусмотрено сокращение затрат за счет реализации мероприятий по теплосбережению	0
	предусмотрено снижение расходов путем внедрения мероприятий по энергосбережению	15
2.3	Размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме:	
	соответствует минимальному размеру взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме	0
	превышает минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме	15
2.4	Уровень качества работ по капитальному ремонту:	
	не соответствует установленным нормам качества	0
	соответствует установленным нормам качества	15
2.5	Планируемые удельные капитальные вложения:	
	в соответствии со сметной стоимостью капитального ремонта по проекту	15
	в соответствии с потребностями дофинансирования	5
2.6	Оплата жилищно-коммунальных услуг (процент оплаты по отношению к начислению):	
	100	15
	95–99	10
	80–94	5
	менее 80	0
3	<i>Организационные критерии (оценка организационных критериев):</i>	
3.1	работы по капитальному ремонту в многоквартирном доме:	
	ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	10
	ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений	15
	ремонт крыши; ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома	20
3.2	Приоритетность выполнения работ по капитальному ремонту для каждого участника	
	Оценка приоритетности выполнения работ по капитальному ремонту для каждого участника:	
	первостепенная	20
	высокая	15
	средняя	10
	низкая	5
3.3	Содействие собственников помещений в выполнении капитальных работ	
	Владельцы помещений, поддерживающие капитальные работы (в %):	
	менее 50	0
	50–99	5
	100	10

Окончание таблицы 5

3.4	Комфортность проживания в многоквартирном жилом здании	
	Оценка комплексного критерия комфортности проживания в доме (износ здания, экологическая обстановка, месторасположение и пр.):	
	эконом	5
	комфорт	10
	бизнес	15
	элит	20
3.5	Безопасность проживания в многоквартирном жилом здании (оценка степени физического износа здания):	
	до 75 % – безопасное проживание	10
	с 75 % и выше – небезопасное (аварийное жилье)	0
3.6	Выполнение работ по капитальному ремонту без отселения (с отселением) жильцов дома	
	без отселения жильцов дома	5
	с отселением жильцов дома	10

* – аварийное состояние для деревянных конструкций – с 60 %

Используя предложенный подход, можно оценить общую сумму баллов по всем критериям и выбрать первоочередной объект для выполнения капитальных работ.

Большие перспективы может иметь организация мониторинга жилого фонда.

Такая база может включать следующие данные:

- технические паспорта домов;
- отчеты обследований состояния многоквартирных зданий;
- информацию о составе и объеме работ, выполненных в процессе капитальных ремонтов домов с момента их ввода в эксплуатацию;
- потребности в ремонтных работах с учетом как физического, так и морального износа, а также другие данные.

Выводы

Обобщая вышеизложенное можно сказать, что большинство нормативно-правовых документов, определяющих порядок выполнения капитальных работ, была разработана в советский период. Государство являлось основным инвестором проведения таких работ. В современных условиях, большая часть жилого фонда находится в частной собственности и требует иного подхода к организации и проведению работ по капитальному ремонту жилого фонда.

Важно отметить, что в процессе проведения капитальных работ может выполняться модернизация, которая будет направлена на улучшение планировочных решений, инженерного оборудования и благоустройства территории [6].

Список источников

1. В России резко вырастет объем устаревающего жилья. Что это значит? – Текст : электронный // РБК : [сайт]. – 2023. – URL: <https://realty.rbc.ru/news/650d30fb9a7947a57708783d?from=copy> (дата обращения: 20.04.2024).
2. Методических рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом

Reference

1. In Russia, the volume of aging housing will grow sharply. What does it mean? – Text : electronic // RBC : [site]. – 2023. – URL: <https://realty.rbc.ru/news/650d30fb9a7947a57708783d?from=copy> (date of access: 20.04.2024). (In Russian)
2. Methodological recommendations for the formation of the composition of work on the overhaul of apartment buildings financed from funds provided for by Federal Law № 185-FZ dated July 21, 2007

- от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»: утверждено Госкорпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ» 15.02.2013. – Текст : электронный // fkr22.ru : [сайт]. – URL: <https://fkr22.ru/upload/iblock/af3/metodrekoment.pdf> (дата обращения: 20.04.2024).
3. Капитальный ремонт в многоквартирных домах. – Текст : электронный // МИНСТРОЙ РОССИИ: официальный сайт. – Москва. – Обновляется в течение суток. – URL: https://minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishno-kommunalnoe-hozyajstvo/455/?sphrase_id=1992427 (дата обращения: 22.04.2024).
 4. Российская государственная статистическая служба (Росстат). – Текст : электронный // rosstat.gov.ru. – URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 20.05.2024).
 5. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации : ЖК : Федеральный закон № 188-ФЗ от 29.12.2004 (ред. от 14.11.2023) : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]. – Москва : Кремль, 2004. – 254 с. – Текст : электронный // КонсультантПлюс : [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 24.04.2024).
 6. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации : 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]. – Москва : Кремль, 2004. – 348 с. – Текст : электронный // КонсультантПлюс : [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 24.04.2024).
 7. Российская Федерация. Закон. О защите прав потребителей : Федеральный закон № 2300-1 от 07.02.1992 (ред. от 04.08.2023). – Москва, Дом Советов России, 1992. – 47 с. – Текст : электронный // КонсультантПлюс : [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_305/ (дата обращения: 24.04.2024).
 8. Europe's Building under the Microscope : A Country-by-Country Review of the Energy Performance of Buildings / M. Economidou, B. Atanasiu, D. Staniaszek [et al.]. – Brussel : Institute of Building Efficiency in Europe, 2011. – 129 p. – Текст : непосредственный.
 9. Itard, L. Towards a Sustainable Northern European Housing Stock: Figures, Facts and Future / L. Itard, F. Meijer. – Amsterdam : [s. n], 2008. – 544 p. – Текст : непосредственный.
 - «On the Fund for Assistance to Housing and Communal Services Reform» (approved by the State Corporation «Fund for Assistance to Housing and Communal Services Reform» 15.02.2013. – Text : electronic // fkr22.ru : [site]. – URL: <https://fkr22.ru/upload/iblock/af3/metodrekoment.pdf> (date of access: 20.04.2024). (In Russian)
 3. Major repairs in apartment buildings. – Text : electronic // MINISTRY OF CONSTRUCTION OF RUSSIA : official website. – Moscow. – Updated during the day. – URL: https://minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishno-kommunalnoe-hozyajstvo/455/?sphrase_id=1992427 (date of access: 22.04.2023). (In Russian)
 4. The National management system (the National management system). – Text : electronic // rosstat.gov.ru. – URL: <https://rosstat.gov.ru/> (date of access: 20.05.2024).
 5. Russian Federation. Laws. Housing Code of the Russian Federation : Housing Complex : Federal Law № 188-FZ dated 29.12.2004 (as amended on 14.11.2023) : [adopted by the State Duma on December 22, 2004 : approved by the Federation Council on December 24, 2004]. – Moscow : Kremlin, 2004. – 254 p. – Text : electronic // ConsultantPlus : [site]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (date of access: 21.04.2024). (In Russian)
 6. Russian Federation. Laws. The Urban Planning Code of the Russian Federation : Federal Law № 190-FZ of 29.12.2004 : ed. from 04.08.2023 (with amendments and additions, intro. effective from 01.09.2023) : [adopted by the State Duma on December 22, 2004 : approved by the Federation Council on December 24, 2004]. – Moscow : Kremlin, 2004. – 348 p. – Text : electronic // ConsultantPlus : [site]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (date of access: 24.04.2024). (In Russian)
 7. Russian Federation. Law. On Consumer Protection : Federal Law № 2300-1 of 07.02.1992 (as amended on 04.08.2023). – Moscow, House of Soviets of Russia, 1992. – 47 p. – Text : electronic // ConsultantPlus : [site]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_305/ (date of access: 24.04.2024). (In Russian)
 8. Economidou, M.; Atanasiu, B.; Staniaszek, D. [et al.]. Europe's Building under the Microscope: A Country-by-Country Review of the Energy Performance of Buildings. – Brussel : Institute of Building Efficiency in Europe, 2011. – 129 p.
 9. Itard, L.; Meijer, F. Towards a Sustainable Northern European Housing Stock : Figures, Facts and Future. – Amsterdam : [s. n], 2008. – 544 p. – Text : electronic.

Информация об авторе

Вода Ирина Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью Донбасской национальной академии строительства и архитектуры, ДНР, Макеевка, Россия. Научные интересы: стратегическое планирование и развитие.

Information about the author

Voda Irina S. – Ph. D. (Economic), Associate Professor, Economics, Expertise and Real Estate Management Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, DPR, Makeevka, Russia. Scientific interests: strategic planning and development.

Статья поступила в редакцию 07.08.2024; одобрена после рецензирования 16.08.2024; принята к публикации 23.08.2024.

The article was submitted 07.08.2024; approved after reviewing 16.08.2024; accepted for publication 23.08.2024.