



КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ КАК СПОСОБ ВОСПРОИЗВОДСТВА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СОЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Анастасия Андреевна Разина ¹, Никита Вячеславович Сайко ²

^{1,2} Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,
ДНР, Макеевка, Россия, ¹a.a.razina@donnasa.ru, ²n.v.sayko@donnasa.ru

Аннотация. В статье рассматривается социальная сфера, которая охватывает различные аспекты общественной жизни, связанные с социальными взаимодействиями, институтами, услугами и нормами. Изучена классификация объектов недвижимости, предназначенных для социальных нужд и выявлена необходимость проведения их ремонта. Исследованы способы воспроизводства объектов недвижимости социального назначения. В исследовании подчеркивается важность поддержания и обновления социальной инфраструктуры для улучшения качества жизни населения. Рассмотрены перспективы развития социальных объектов с учетом современных требований и экономической эффективности. Подчеркнута необходимость комплексного и системного подхода к воспроизводству и ремонту социальной недвижимости для устойчивого развития социальной сферы и повышения уровня благосостояния населения. Сформулирован вывод о положительном воздействии капитального ремонта на объекты недвижимости социального назначения.

Ключевые слова: капитальный ремонт, объект недвижимости социального назначения, эксплуатация, износ, воспроизводство

Для цитирования: Разина А. А., Сайко Н. В. Капитальный ремонт как способ воспроизводства объектов недвижимости социального назначения // *Экономика строительства и городского хозяйства*. 2025. Том 21, № 1. С. 65–71. doi: 10.71536/esgh.2025.v21n1.7. edn: [kaekaz](#).

Original article

CAPITAL REPAIR AS A WAY OF REPRODUCTION OF SOCIAL REAL ESTATE OBJECTS

Anastasia A. Razina ¹, Nikita V. Sayko ²

^{1,2} Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, DPR, Makeevka, Russia,
¹a.a.razina@donnasa.ru, ²n.v.sayko@donnasa.ru

Abstract. The article deals with the social sphere, which covers various aspects of social life related to social interactions, institutions, services and norms. The classification of real estate objects intended for social needs is studied and the necessity of their repair is revealed. The ways of reproduction of social purpose real estate objects have been studied. The study emphasises the importance of maintaining and renovating social infrastructure to improve the quality of life of the population. The prospects for the development of social facilities are considered, taking into account modern requirements and economic efficiency. The necessity of a comprehensive and systematic approach to the reproduction and repair of social real estate for sustainable development of the social sphere and improvement of the welfare of the population is emphasised. The conclusion about the positive impact of capital repair on social real estate objects is formulated.

Keywords: overhaul, social real estate, operation, depreciation, reproduction



For citation: Razina A. A., Sayko N. V. Capital repair as a way of reproduction of social real estate objects. *Economics of civil engineering and municipal economy*. 2025;21(1):65–71. (in Russ.). doi: 10.71536/esgh.2025.v21n1.7. edn: kaekaz.

Формулировка проблемы

Ключевые аспекты экономического и социального прогресса России подчеркивают потребность в реализации комплекса мероприятий на всех управленческих уровнях, ориентированных на более эффективное использование различных ресурсов – трудовых, энергетических, сырьевых и материальных, в том числе оборудования и производственных мощностей, минимизацию различных потерь и отходов, а также устранение непроизводственных расходов.

Современные жилые и общественные сооружения являются сложными системами, включающими различные инженерные решения и конструкции. Для их эффективной эксплуатации нужно понимать основные процессы износа, старения и разрушения строительных материалов, а также знать о функционировании электрических, газовых и отопительных установок. Важно также учитывать организацию мероприятий, которые обеспечивают своевременное выполнение ремонтных работ, регулярное обследование, наладку и устранение всех выявленных дефектов и недостатков.

Корректное и регулярное профилактическое обслуживание способствуют нормальной эксплуатации зданий. При проведении технических работ важно понимать причины, ведущие как к обычному, так и к раннему износу и старению строительных материалов и оборудования, а также математические закономерности, связанные с этими процессами.

Необходимо акцентировать внимание на сроках и качестве капитального ремонта, так как от этого зависит эффективная техническая эксплуатация зданий.

Анализ последних исследований и публикаций

Исследованием социальной сферы и объектов недвижимости социального назначения занимались множество организаций и отдельных

исследователей. Например, из отечественных исследователей можно выделить: М. Т. Айткулиева, Р. Ф. Рабизова [1], В. А. Перова [2], С. Н. Ларина, Н. Л. Евдокименко [3] и другие.

Так, М. Т. Айткулиев и Р. Ф. Рабизов в их статье «Капитальный ремонт и реконструкция жилых и общественных зданий как элемент системы воспроизводства объектов социальной инфраструктуры городского хозяйства» провели исследование капитального ремонта и реконструкции жилых и общественных зданий, рассматривая их как важный элемент системы воспроизводства объектов социальной инфраструктуры в городском хозяйстве. В. А. Перов в своем исследовании «Капитальный ремонт и модернизация в системе воспроизводства объектов жилищного фонда» также рассмотрел тему капитального ремонта как способа восстановления недвижимости. Кроме того, С. Н. Ларин и Н. Л. Евдокименко обсуждали этот вопрос в своей работе «Капитальный ремонт как основа воспроизводства жилищного фонда в кризисных условиях».

Несмотря на то, что исследования на данную тему уже проводились, вопрос рассмотрен недостаточно глубоко, так как в существующей практике его проведения есть ряд проблем, которые необходимо постоянно изучать и решать для повышения эффективности капитального ремонта.

Цель статьи

Целью статьи является рассмотрения капитального ремонта объектов недвижимости социального назначения как ключевого элемента в процессе их воспроизводства.

Основной материал

Социальная сфера охватывает аспекты общественной жизни, касающиеся социальных взаимодействий, институтов, услуг и норм. В нее

входят такие направления, как здравоохранение, образование, социальное обеспечение, культура, спорт, права человека, досуг и другие области, которые оказывают непосредственное влияние на уровень жизни и социальное благополучие населения. Эта сфера играет ключевую роль в общественной жизни, служа механизмом для обеспечения социальной защиты, оказания помощи и поддержки людям, а также создания условий для их развития и самовыражения.

Важность социальной сферы и, соответственно, объектов недвижимости социального назначения для экономики состоит в следующем:

1. Здравоохранение: основа продуктивной экономики. Здоровье населения способствует повышению производительности труда и уменьшению бремени на социальную защиту. Вложение средств в медицинские услуги и здравоохранение дает определенные экономические преимущества, поскольку позволяет сократить расходы на лечение и улучшить уровень жизни.
2. Образование: инвестирование в образование способствует улучшению навыков и квалификациям людей, что, в свою очередь, увеличивает трудовую производительность и поддерживает инновационные процессы. Более высокое образование рабочей силы значительно повышает вероятность экономического роста.
3. Социальное обеспечение: социальные программы и гарантии предоставляют защиту для самых уязвимых групп населения, уменьшают уровень нищеты и поддерживают социальную стабильность. Это имеет значение для устойчивого экономического роста, поскольку обеспечивает основные нужды граждан и стимулирует их активное участие в экономической жизни.
4. Культура и спорт: культурные и спортивные события не только улучшают качество жизни, но и приводят к экономической активности, привлекая туристов и создавая новые рабочие места. Инвестиции в культуру способны стимулировать экономический рост благодаря развитию творческих индустрий.
5. Права человека: равные возможности и доступ к ресурсам имеют решающее значение для социальной стабильности и благосостояния

общества. Более справедливое распределение ресурсов повышает уровень доверия и совместной работы среди людей, что, в свою очередь, содействует устойчивому экономическому прогрессу.

Таким образом, социальная сфера составляет важный элемент экономики, так как оказывает влияние на эффективность, новаторство и общее благосостояние населения. Вложения в социальные инициативы и услуги закладывают фундамент для устойчивого прогресса и экономического роста, а также способствуют улучшению условий жизни и социальной справедливости.

Материальной основой для функционирования и развития социальной сферы являются объекты недвижимости социального назначения.

К объектам недвижимости социального назначения относят такие объекты, которые обеспечивают жизнедеятельность общества и представляют необходимые услуги и возможности для населения. Классификация таких объектов представлена на рисунке.

Объекты недвижимости социального назначения являются не просто зданиями и сооружениями, а фундаментальной основой для развития и благополучия общества. Их наличие, качество и доступность напрямую влияют на качество жизни каждого человека, формируя будущее страны и обеспечивая ее устойчивое развитие. Инвестиции в эту сферу являются важнейшим приоритетом для любого государства, стремящегося к процветанию и благополучию своих граждан.

Во время использования объектов недвижимости социального назначения их конструктивные части со временем начинают утрачивать свои первоначальные эксплуатационные характеристики. Поэтому в строительной индустрии принято считать, что после ввода объекта в эксплуатацию начинается период его износа.

При определении износа объектов недвижимости социального назначения ключевыми показателями являются физический, функциональный и экономический износ. Физический износ сопровождается ухудшением состояния имущества в результате естественного старения, воздействия внешней среды и эксплуатации. Этот показатель рассчитывается путем

Объекты социального назначения:	
Лечебно-оздоровительные	Больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и пр.
Учебно-воспитательные	Детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и пр.
Культурно-просветительские	Музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры, театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и пр.
Специальные здания и сооружения	Полиция, суд, прокуратура, органы власти, памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и пр.

Рисунок – Классификация объектов социального назначения.

оценки фактического состояния строительных конструкций, систем инженерного обеспечения и отделки.

Функциональный износ отражает несовершенство объекта в соответствии с современными требованиями и стандартами, а также изменениями в его назначении. Здесь учитываются факторы, такие как планировка, требования к доступности и энергоэффективности.

Экономический износ связан с потерей стоимости объекта в результате изменения рыночных условий или законодательных норм. Этот аспект включает оценку доходности и рентабельности использования недвижимости, а также финансовые последствия, вызванные влиянием внешних факторов.

На основании официальной статистики по Южному федеральному округу Российской Федерации (таблица), можно сделать вывод о том, что динамика износа основных фондов является отрицательной. Это свидетельствует о том, что оборудование, здания, сооружения и другие объекты основных средств находятся в неполадке или претерпевают износ из-за интенсивного использования. Это может указывать на недостаточное техническое обслуживание, а также на нехватку инвестиций в модернизацию и обновление основных фондов. Увеличение износа также может быть следствием устаревания оборудования и технологий, что может отрицательно сказаться на производительности и эффективности производства [4–6].

Тщательный анализ представленных показателей позволяет получить полное представление о степени износа объектов недвижимости социального назначения и помогает в принятии решений по их дальнейшей эксплуатации, ремонту или реконструкции.

Задача капитального ремонта и реконструкции заключается в том, чтобы гарантировать эксплуатацию здания в соответствии с строительными и санитарными требованиями. Рассмотрим более подробно понятия этих определений.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства – это замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта

Таблица. Состояние основных фондов по Южному федеральному округу Российской Федерации за 2020–2022 гг.

Южный федеральный округ	2020 год			2021 год			2022 год		
	Наличие основных фондов, млн руб.	Ввод в действие основных фондов, млн руб.	Степень износа основных фондов, процентов	Наличие основных фондов, млн руб.	Ввод в действие основных фондов, млн руб.	Степень износа основных фондов, процентов	Наличие основных фондов, млн руб.	Ввод в действие основных фондов, млн руб.	Степень износа основных фондов, процентов
Республика Адыгея	502 126	52 355	34,9	526 986	31 014	37,4	551 271	38980	38,8
Республика Калмыкия	372 535	35 527	47,6	351 743	19 281	49,9	350 542	16 128	50,6
Республика Крым	2 758 289	62 556	58,1	3 797 690	341 261	47,5	4 126 043	234 177	49,7
Краснодарский край	13 020 366	670 087	28,6	13 970 321	537 931	32,2	14 670 743	780 745	31,9
Астраханская область	2 163 641	80 995	53,1	2 211 405	69 924	58,7	2 344 974	111 538	61,4
Волгоградская область	2 830 578	158 144	49,3	4 346 720	175 508	44,8	4 376 762	165 270	46,0
Ростовская область	7 018 721	278 747	38,9	7 460 101	387 695	39,9	7 658 598	369 111	40,8
г. Севастополь	963 759	41 486	36,8	988 508	23 687	38,0	1 016 967	71 406	39,6

капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов [7].

Основываясь на этих определениях, можно сделать вывод, что капитальный ремонт является более подходящим вариантом для объектов недвижимости социального назначения, так как он будет способствовать их скорейшему воспроизводству.

Выделим несколько способов воспроизводства объектов недвижимости социального назначения через капитальный ремонт:

1. Полное или частичное восстановление несущих конструкций: укрепление фундамента, замена перекрытий, ремонт стен и перегородок.
2. Замена или модернизация инженерных систем: замена водопроводных и канализационных труб, отопительных приборов, электропроводки, вентиляционной системы.
3. Ремонт или замена кровли: восстановление кровельного покрытия, замена утеплителя, водосточной системы.

4. Ремонт фасада: утепление, покраска, облицовка, замена окон и дверей.

5. Модернизация внутреннего пространства: перепланировка помещений, улучшение отделки и т. п.

Выводы

Благодаря капитальному ремонту объекты недвижимости социального назначения могут стать более привлекательными для пользователей, что способствует увеличению спроса на них и повышению их социальной значимости. В результате, такие объекты могут лучше служить своей цели обеспечения социальной поддержки и улучшения качества жизни граждан. Кроме того, капитальный ремонт может продлить срок службы объектов недвижимости, уменьшить риски возникновения аварий и неисправностей, что в свою очередь способствует экономии средств на их эффективное использование в будущем. Таким образом, применение капитального ремонта на объектах недвижимости социального назначения может считаться важным инструментом обеспечения их устойчивого развития и социальной значимости.

Список источников

1. Айткулиев М. Т., Рабиза Р. Ф. Капитальный ремонт и реконструкция жилых и общественных зданий как элемент системы воспроизводства объектов социальной инфраструктуры городского хозяйства. М.: ЦЭМИ, 1993. 25 с.
2. Перов В. А Капитальный ремонт и модернизация в системе воспроизводства объектов жилищного фонда // Проблемы современной экономики. 2010. N 1. С. 33. URL: <https://m-economy.ru/art.php?nArtId=3036> (дата обращения: 14.12.2024). ISSN 1818-3409.
3. Ларин С. Н., Евдокименко Н. Л. Капитальный ремонт как основа воспроизводства жилищного фонда в кризисных условиях // Региональная экономика: теория и практика. 2009. N 29. С. 34-39. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/kapitalnyy-remont-kak-osnova-vosproizvodstva-zhilishchnogo-fonda-v-krizisnyh-usloviyah> (дата обращения: 14.12.2024). DOI 10.24891/re.
4. Российский статистический ежегодник: статистический сборник / Федеральная служба государственной статистики; под ред. П. В. Малков и [и др.]. Москва: Росстат, 2021. 692 с.
5. Российский статистический ежегодник: статистический сборник / Федеральная служба государственной статистики; под ред. С. С. Галкин [и др.]. Москва: Росстат. 2022. 691 с.
6. Российский статистический ежегодник: статистический сборник / Федеральная служба государственной статистики; под ред. С. Н. Егоренко [и др.]. Москва: Росстат, 2023. 701 с.
7. Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ): фед. закон N 190-ФЗ (последняя редакция): принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: [сайт]. 1997-2025. Москва: Кремль. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 10.10.2024).
8. Новикова Ю. В. Особенности методов принятия управленческих решений при воспроизводстве основных фондов предприятий в жилищном хозяйстве // Экономика строительства и городского хозяйства. 2022. Том 18, N 4. С. 225-230. URL: https://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/2022-4/st_03_novikova.pdf (дата обращения: 11.12.2024). ISSN 1993-3509.
9. Новикова Ю. В., Ковальчук В. Р. Исследование факторов повышения эффективности методов принятия управленческих решений при воспроизводстве жилищного фонда в современных условиях // Экономика строительства и городского хозяйства. 2024. Том 20, N 1. С. 15-23. URL: https://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/2024-1/st_02_novikova_kovalchuk.pdf (дата обращения: 12.12.2024). ISSN 1993-3509.
10. Community Businesses as Social Units in Post-Disaster Recovery / Y. Xiao [и др.]. // Journal of Planning

References

1. Aitkuliev, M.T. and Rabiza, R.F. (1993) *Kapital'nyj remont i modernizaciya v sisteme vosproizvodstva ob'ektov zhilishchnogo fonda* [Capital repair and reconstruction of residential and public buildings as an element of the system of reproduction of social infrastructure objects of urban economy], TSEMI, Moscow, Russia.
2. Perov, V.A (2010), "Capital Repair and Modernisation in the System of Reproduction of Housing Stock Objects", *Problems of Modern Economics*, no. 1, pp. 33, available at: <https://m-economy.ru/art.php?nArtId=3036> (Accessed 14 December 2024). ISSN 1818-3409.
3. Larin, S.N. and Evdokimenko, N.L. (2009), "Capital Repair as the Basis of Reproduction of the Housing Stock in Crisis Conditions", *Regional Economics: Theory and Practice*, no. 29, pp. 34-39, available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/kapitalnyy-remont-kak-osnova-vosproizvodstva-zhilishchnogo-fonda-v-krizisnyh-usloviyah> (Accessed 14 December 2024). DOI 10.24891/re.
4. Federal State Statistics Service (2021), *Russian statistical yearbook: statistical collection*, in Mal'kov, P.V. [et al.] (ed), Rosstat, Moscow, Russia.
5. Federal State Statistics Service (2022), *Russian statistical yearbook: statistical collection*, in Gal'kin, S.S. [et al.] (ed), Rosstat, Moscow, Russia.
6. Federal State Statistics Service (2023), *Russian statistical yearbook: statistical collection*, in Egorenko, S.N. (ed), Rosstat, Moscow, Russia.
7. ConsultantPlus (1997-2025), "Urban Planning Code of the Russian Federation (GrK RF)": Federal Law no. 190-FZ (latest edition): adopted by the State Duma on 22 December 2004: approved by the Federation Council on 24 December 2004, available at: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (Accessed on 10 October 2024).
8. Novikova, Y.V. (2022), "Features of the Methods of Making Managerial Decisions in the Reproduction of Fixed Assets of Enterprises in the Housing Economy", *Economics of Civil Engineering and Municipal Economy*, vol. 18, no. 4, pp. 225-230, available at: https://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/2022-4/st_03_novikova.pdf (Accessed 11 December 2024). ISSN 1993-3509.
9. Novikova, Y.V. and Kovalchuk, V.R. (2024) "Study of Factors to Improve the Efficiency of Management Decision-making Methods in the Reproduction of Housing Stock in Modern Conditions", *Economics of Civil Engineering and Municipal Economy*, vol. 20, no. 1, pp. 15-23, available at: https://donnasa.ru/publish_house/journals/esgh/2024-1/st_02_novikova_kovalchuk.pdf (Accessed 12 December 2024). ISSN 1993-3509.
10. Xiao, Y., Wu, K., Finn, D., and Chandrasekhar, D. (2018), "Community Businesses as Social Units in Post-Disaster Recovery", *Journal of Planning Education and Research*, vol. 42, no 1, pp. 76-89, available at: <https://doi.org/10.1177/0739456X-18804328> (Accessed 11 December 2024).

Education and Research. 2018. Vol. 42, N 1. P. 76-89.
URL: <https://doi.org/10.1177/0739456X18804328>

Информация об авторе

Разина Анастасия Андреевна – ассистент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью Донбасской национальной академии строительства и архитектуры, ДНР, Макеевка, Россия. Научные интересы: стратегическое планирование развития строительных предприятий Донецкой Народной Республики в Российской Федерации.

Сайко Никита Вячеславович – аспирант кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью Донбасской национальной академии строительства и архитектуры, ДНР, Макеевка, Россия. Научные интересы: региональная и отраслевая экономика, развитие рынка недвижимости, управление внутренней средой организации, эффективность эксплуатации недвижимости производственного назначения.

Information about the author

Razina Anastasia A. – assistant, Department of Economics, Expertise and Real Estate Management, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, DPR, Makeevka, Russia. Scientific interests: strategic planning of development of construction enterprises of the Donetsk People's Republic in the Russian Federation.

Saiko Nikita V. – postgraduate student, Department of Economics, Expertise and Real Estate Management at the Donbas National Academy of Construction and Architecture, Donetsk People's Republic, Makeevka, Russia. Scientific interests: regional and sectoral economics, real estate market development, management of the internal environment of the organisation, efficiency of industrial real estate exploitation.

Вклад авторов: все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации. Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Contribution of the authors: the authors contributed equally to this article. The authors declare no conflicts of interests.

Статья поступила в редакцию 04.03.2025; одобрена после рецензирования 21.03.2025; принята к публикации 28.03.2025.

The article was submitted 04.03.2025; approved after reviewing 21.03.2025; accepted for publication 28.03.2025.