

Научная статья
 УДК 332.8
 EDN GNHLPE
 DOI 10.17150/2500-2759.2025.35(2).250-260



ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ КАПИТАЛЬНЫМ РЕМОНТОМ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В КОНТЕКСТЕ «ЗЕЛЕННЫХ» ТЕНДЕНЦИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ*

Н.Г. Новикова

Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация

Информация о статье

Дата поступления
 10 ноября 2024 г.

Дата принятия к печати
 10 июня 2025 г.

Дата онлайн-размещения
 30 июня 2025 г.

Ключевые слова

Капитальный ремонт;
 многоквартирные дома;
 «зеленые» тенденции;
 моральный износ;
 физический износ

Аннотация

Качество капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, его соответствие современным требованиям с учетом «зеленых» тенденций затрагивают интересы большинства граждан нашей страны. В то же время общеизвестным является значительное отрицательное влияние строительства и эксплуатации зданий, в том числе их капитального ремонта, на окружающую среду. Эти два аспекта определяют актуальность проведенного исследования.

В статье произведена систематизация факторов, обуславливающих проблемы управления капитальным ремонтом в Российской Федерации, а именно: исследованы нормативно-правовая база, определяющая государственную политику в области капитального ремонта, а также некоторые официальные документы, регламентирующие «зеленое» строительство и эксплуатацию зданий, в том числе их энергоэффективность; уточнено определение понятия «капитальный ремонт» с позиции необходимости компенсации морального износа второго рода, в том числе с учетом «зеленых» тенденций; показаны экономические, технологические и социальные причины проблем управления капитальным ремонтом и обозначены направления их решения.

Original article

PROBLEMS OF MANAGING MAJOR REPAIRS OF MULTI-APARTMENT BUILDINGS IN THE CONTEXT OF «GREEN» TRENDS IN CONSTRUCTION**

Nadezhda G. Novikova

Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation

Article info

Received
 November 10, 2024

Accepted
 June 10, 2025

Available online
 June 30, 2025

Abstract

The quality of major repairs of common property in multi-apartment buildings, its compliance with modern requirements, taking into account «green» trends, affects the interests of the majority of citizens of our country. At the same time, the significant negative impact of construction and operation of buildings, including their major repairs, on the environment is well known. These two aspects determine the relevance of the study.

The article systematizes the factors that determine the problems of major repair management in the Russian Federation, a study was conducted of the regulatory framework determining state policy in

* По итогам ежегодной Всероссийской научно-практической конференции «Сибиряковские чтения: трансформация бизнес-процессов в условиях глобальных экономических изменений» (4 апреля 2025 г., г. Иркутск).

** Based on the results of the annual All-Russian Scientific and Practical Conference «Sibiryakov Readings: Transformation of Business Processes in the Context of Drastic Economic Changes» (April 4, 2025, Irkutsk).

Keywords

Major repairs; multi-apartment buildings; «green» trends; moral depreciation; physical depreciation

the field of major repairs, as well as some official documents regulating policies in the field of «green» construction and operation of buildings, including their energy efficiency; the definition of the term «major repairs» has been clarified from the standpoint of the need to compensate for moral depreciation of the second kind, including taking into account «green» trends; the economic, technological and social causes of problems in managing major repair are shown, and directions for their solution are indicated.

Введение

Можно выделить два аспекта проблем управления капитальным ремонтом в контексте «зеленых» тенденций, определяющих актуальность этой темы.

Во-первых, масштабы капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) в РФ весьма значительны и затрагивают интересы большей части населения. Поэтому вопросы капитального ремонта МКД постоянно находятся в зоне внимания Правительства РФ в той мере, в какой капитальный ремонт МКД связан с национальными целями РФ, а также ученых, практиков и политиков [1–7]. Ориентация на «зеленое» строительство и эксплуатацию МКД находит свое отражение в нормативно-правовых актах РФ и специальной литературе [8–14].

Среди национальных целей, изложенных в Указе Президента РФ «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года»¹, половина связана с экологией: а) сохранение населения, укрепление здоровья и повышение благополучия людей, поддержка семьи; в) комфортная и безопасная среда для жизни; г) экологическое благополучие. Очевидно, что их достижение в значительной мере зависит от качества строительства и эксплуатации жилья, в том числе от его капитального ремонта.

¹ О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года : Указ Президента РФ от 07.05.2024 № 309 // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202405070015>.

Нетрудно видеть, что обозначенные национальные цели непосредственно связаны с компенсацией не только физического, но и морального износа второго рода. Как известно, моральный износ второго рода предполагает утрату потребительной стоимости вследствие несоответствия элементов, инженерных систем МКД актуальным объемно-планировочным, конструктивным, санитарно-гигиеническим, социально-экономическим, экологическим требованиям. Поэтому, говоря об управлении капитальным ремонтом в РФ, необходимо исходить из того, что устранение морального износа второго рода не менее важно, чем физического и должно производиться одновременно в контексте национальных целей.

Во-вторых, масштабы негативного влияния строительства и эксплуатации жилищного фонда на окружающую среду, огромны (табл. 1), что определяет необходимость систематической борьбы за их снижение [12].

По данным аудитора Счетной палаты Натальи Труновой, на жилые здания, в том числе МКД, и предприятия отрасли строительства и ЖКХ приходится почти четверть потребления энергоресурсов и формирования углеродного следа РФ². Несмотря на то, что по ряду оценок негативного влияния (см. табл. 1) эксперты расходятся во мнении, в

² Счетная палата оценила достаточность мер, направленных на повышение энергоэффективности многоквартирных домов. URL: <https://sro150.ru/novosti-i-ob-yavleniya-sro/5515-01-09-2023-schetnaya-palata-otsenila-dostatochnost-mer-napravlennykh-na-povyshenie-energoeffektivnosti-mnogokvartirnykh-domov> (дата обращения: 10.03.2025).

Таблица 1

Данные экспертов по вредному воздействию на окружающую среду строительства и эксплуатации жилья

Показатель	Значения показателей, %
Глобальные выбросы CO ₂ в атмосферу	>42*
Использование всей потребляемой первичной энергии	>45
Общая масса потребляемого сырья	40
Электрическая энергия на планете	68
Резервы питьевой воды	15
Производство бытовых отходов	50

*Зеленое строительство: что это такое и как оно развито в России. URL: <https://www.sberegaem-vmeste.ru/publications/zelyonoe-stroitelstvo-chto-eto-takoe-i-kak-ono-razvito-v-rossii> (дата обращения: 10.03.2025).

целом общая картина отражает серьезность ситуации и необходимость мер по защите экологии в сфере строительства и эксплуатации жилья. Ученые предсказывают, что, если ничего не менять, уже через 10–20 лет весь мир может ожидать энергетический и экологический коллапс [11].

Цель и задачи исследования

Основная цель исследования: выявление причин проблем управления капитальным ремонтом в РФ в условиях курса строительной отрасли на «зеленые» стандарты.

В ходе исследования решаются задачи по рассмотрению сущности и масштабов проблем управления капитальным ремонтом общего имущества в МКД в контексте «зеленых» тенденций, выявлению и систематизации факторов, определяющих их наличие. Поскольку рассматриваемая проблематика имеет практическое значение, необходимо обозначить направления снижения отрицательного влияния указанных факторов, обуславливающих проблемы управления капитальным ремонтом общего имущества в МКД в контексте «зеленых» тенденций.

Методология

Методический инструментарий представлен общенаучными методами — научным критическим анализом, методом нахождения и установления причин явлений, научным обобщением.

Результаты исследования

В отчете Росстата «О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2023 году», показано, что в 2023 г. в Российской Федерации эксплуатировался жилищный фонд в размере 4,2 млрд м², 94,5 % которого находилось в частной собственности. При этом сделана отметка о том, что в связи с отсутствием нормативно-правового акта, устанавливающего порядок государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации, в том числе его государственного технического учета (включая техническую инвентаризацию), официальная статистическая информация о жилищном фонде с 2013 г. формируется не по полному кругу единиц учета³. Проблему с отсутствием единой базы учета жилищного фонда в части МКД в РФ отмечают и практики из сферы недвижимости. На сегодняшний день точное число домов не-

³ URL: http://ssl.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/jil_stroi_2023.pdf (дата обращения: 10.03.2025).

известно⁴. Несмотря на это, можно видеть, что общая площадь жилищного фонда, приходящаяся на МКД, огромна, а значит, огромны и масштабы капитального ремонта. По данным Фонда развития территорий, по состоянию на 01.07.2024 в региональных программах капитального ремонта общего имущества МКД субъектов РФ находилось 725 900 МКД⁵.

Ситуация с капитальным ремонтом в Российской Федерации в контексте «зеленых» тенденций, национальных целей и огромных масштабов необходимого капитального ремонта в стране кратко может быть представлена содержанием ряда вызовов, отмеченных в Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 г. с прогнозом до 2035 г.: несоответствие жилищных условий и городской инфраструктуры растущим запросам граждан относительно уровня комфорта, экологичности и безопасности жилья; темп прироста аварийного жилищного фонда превышает темп расселения, предусмотренный действующей программой; неэффективное использование аккумулируемых гражданами взносов на капитальный ремонт ввиду недостаточного качества планирования, организации и исполнения работ по капитальному ремонту; отсутствие системы технического учета жилищного фонда; недостаточное финансовое обеспечение региональных программ капитального ремонта субъектов РФ.

Аудитор Счетной палаты Наталья Трунова отмечает, что в настоящее время на федеральном уровне ни в одной госпрограмме не предусмотрен комплекс мероприятий, обеспечивающих достижение приоритетов и целей госполитики в сфере энергосбережения и повышения энергетической эффективности, в том числе в строительной отрасли и ЖКХ⁶. В то время как масштабы необходимого капитального ремонта для достижения этих целей огромны: две трети МКД, в которых граждане РФ будут жить в 2060 г., уже построены. При этом доля зданий, построенных до 2000 г., в 2060 г. составит 28 % об-

⁴ URL: <https://realty.yandex.ru/journal/post/vlasti-pereschitayut-vse-mnogokvartirnye-doma-v-rossii-sozdatut-edinuyu-bazu> (дата обращения: 10.03.2025).

⁵ URL: <https://фрт.рф/napravleniya/kapitalnyy-remont> (дата обращения: 10.03.2025).

⁶ Счетная палата оценила достаточность мер, направленных на повышение энергоэффективности многоквартирных домов. URL: <https://sro150.ru/novosti-i-ob-yavleniya-sro/5515-01-09-2023-schetnaya-palata-otsenila-dostatochnost-mer-napravlennykh-na-povyshenie-energoeffektivnosti-mnogokvartirnykh-domov> (дата обращения: 10.03.2025).

щей площади жилого фонда, а доля зданий, построенных в 2001–2022 гг., составит 36 %⁷.

Исследование законодательства, специальной литературы и практики управления капитальным ремонтом в контексте «зеленых» тенденций позволило выявить ряд факторов, определяющих проблемы в этой сфере. Все выявленные факторы с долей условности подразделены на четыре группы по месту возникновения в системе макрофакторов: 1) политические факторы, в той мере, в какой они зависят от нормативно-правовой базы, государственных программ, реализуемых на федеральном и региональном уровнях управления капитальным ремонтом; 2) экономические факторы; 3) технологические факторы; 4) социальные факторы.

Рассмотрим их последовательно.

Политические факторы. Управление капитальным ремонтом МКД в РФ осуществляется как минимум на четырех уровнях: федеральный, региональный, на уровне управляющих компаний, на уровне МКД. В таблице представлены основные федеральные законы и другие нормативно-правовые акты, которые в той или иной мере определяют государственную политику и регулирование в сфере капитального ремонта МКД (табл. 2).

⁷ Счетная палата оценила достаточность мер, направленных на повышение энергоэффективности многоквартирных домов. URL: <https://sro150.ru/novosti-i-ob-yavleniya-sro/5515-01-09-2023-schetnaya-palata-otsenila-dostatochnost-mer-napravlennykh-na-povyshenie-energoeffektivnosti-mnogokvartirnykh-domov> (дата обращения: 10.03.2025).

Рассмотрим кратко ряд основных положений официальных документов, представленных в табл. 2.

Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»⁸ в своем переработанном виде определяет, что на сегодняшний день управление капитальным ремонтом на федеральном уровне находится в ведении публично-правовой компании «Фонд развития территорий».

Сегодня именно Фонд развития территорий (далее также — Фонд) занимается распределением бюджетных дотаций на выполнение региональных программ капитального ремонта (только по энергоэффективным проектам), краткосрочных планов реализации региональных программ капитального ремонта, региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, региональных программ по модернизации систем коммунальной инфраструктуры. Также Фонд осуществляет мониторинг капитального ремонта, занимается информированием заинтересованных сторон⁹.

Основным документом, определяющим жилищную политику, в том числе политику государства в отношении капитального ре-

⁸ О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства : Федер. закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // СПС «КонсультантПлюс».

⁹ URL: <https://фрт.рф/napravleniya/kapitalnyy-remont/kak-poluchit-finansovuyu-podderzhku-zapovedenie-energoeffektivnogo-kapitalnogo-remonta-mnogokvarti> (дата обращения: 10.03.2025).

Таблица 2

Основные нормативно-правовые акты, определяющие государственную политику в сфере капитального ремонта МКД в контексте «зеленых» тенденций

Официальные документы, регулирующие сферу капитального ремонта	Официальные документы, регулирующие «зеленое» строительство и эксплуатацию
«Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025)	Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
«Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025)	Постановление Правительства РФ от 27.09.2021 № 1628 «Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»
Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»	Постановление Правительства РФ от 09.09.2023 № 1473 «Об утверждении комплексной государственной программы Российской Федерации «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности»»
Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации»	ГОСТ Р 70346-2022. Национальный стандарт Российской Федерации. «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации» (утв. и введен в действие приказом Росстандарта от 09.09.2022 № 900-ст)

монта общего имущества в МКД, является Жилищный кодекс РФ¹⁰ (далее — ЖК). Он определяет эту политику на региональном уровне, на уровне управляющих компаний и МКД. Согласно ЖК, на региональном уровне управление капитальным ремонтом осуществляется региональным оператором, который создается в организационно-правовой форме фонда (их может быть несколько). Фонд капитального ремонта разрабатывает региональную программу капитального ремонта общего имущества в МКД, утверждаемую высшим исполнительным органом субъекта РФ, размещает ее на его официальном сайте. ЖК также определяет способы формирования Фонда капитального ремонта на уровне региона. Это накопление средств на счетах Фонда за счет минимальных ежемесячных взносов населения или накопление взносов собственников МКД на специальных счетах.

Для понимания степени нацеленности официальных документов на «зеленые» стандарты были проанализированы определения понятия «капитальный ремонт», принятые в официальных документах.

В ЖК нет формального определения понятия «капитальный ремонт», но есть перечень обязательных и дополнительных услуг и (или) работ по капитальному ремонту. Если обязательный перечень нацелен на компенсацию физического износа, то дополнительный перечень лишь в незначительной степени содержит услуги/работы, которые включены в «зеленый» ГОСТ¹¹.

Кроме того, в соответствии со ст. 166 ч. 2. п. 5 ЖК работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства¹². Проблема в том, что средства на капитальный ремонт по обязательному перечню финансируются за счет средств Фон-

да капитального ремонта, сформированного, исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, который установлен нормативным правовым актом субъекта РФ. Капитальный ремонт по дополнительному перечню производится только в случае наличия денег на счете, которых, как правило, не хватает даже на обязательный перечень.

Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» определяет капитальный ремонт МКД как проведение и (или) оказание работ и (или) услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме. Градостроительный кодекс дает более подробное определение с перечислением основных направлений, по которым должно вестись восстановление/замена, однако и в нем речь идет только об устранении физического износа общего имущества МКД.

По нашему мнению, следует расширить понимание капитального ремонта за счет таких аспектов, как повышение экологических характеристик жилья, сокращение энергоемкости его эксплуатации, повышение соответствия жилья актуальным социально-экономическим требованиям, которые по своей сути составляют важнейшие направления компенсации морального износа второго рода. Предлагается уточнить определение капитального ремонта следующим образом: *капитальный ремонт общего имущества МКД — это оказание услуг/выполнение работ по восстановлению/частичной замене/замене изношенных конструктивных элементов, систем и сетей инженерно-технического обеспечения общего имущества собственников МКД, а также компенсация его несоответствия актуальным экологическим, в том числе энергосберегающим, социальным и иным требованиям, повышающим экономическую эффективность эксплуатации МКД.*

Такой подход позволит изначально зафиксировать «зеленые» тенденции при управлении капитальным ремонтом, создаст основу для понимания необходимости компенсации морального износа второго рода в целом.

Особый интерес с позиции целей настоящей статьи представляют нормативно-правовые акты, нацеленные на обеспечение энергоэффективности и «зеленые» тенденции.

Рассмотрим некоторые из них.

¹⁰ Жилищный кодекс Российской Федерации : Федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.

¹¹ ГОСТ Р 70346-2022. Национальный стандарт Российской Федерации. «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации : утв. и введ. в действие Приказом Росстандарта от 09.09.2022 № 900-ст. Москва : Российский Институт стандартизации, 2022.

¹² Там же.

Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹³ определяет государственную политику в области энергосбережения и повышения энергоэффективности. Однако в ч. 5 ст. 15 «Энергетическое обследование» указанного Федерального закона установлено, что энергетическое обследование проводится в добровольном порядке.

В Комплексной государственной программе РФ «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности» представлен целый ряд вызовов¹⁴. Вот только некоторые из них (сокращенно): низкий уровень оснащенности многоквартирных домов системами учета потребления энергетических ресурсов, в первую очередь тепла; отсутствие информации об уровне

энергетической эффективности жилищного сектора и потенциале его повышения (около 90 % жилых зданий не имеют установленного класса энергетической эффективности); низкий уровень технической эксплуатации отремонтированных зданий и др.

Наиболее важное значение для понимания ситуации с возможностями реализации «зеленых» тенденций при проведении капитального ремонта имеет «зеленый» ГОСТ. Его применение является добровольным. Всего ГОСТ предусматривает 87 «зеленых» критериев, подразделяемых на обязательные и добровольные, каждый из которых описывается рядом «зеленых» параметров. Критерии распределены между категориями. Каждый критерий привязывается к стадиям жизненного цикла здания: проектирование, строительство, эксплуатация (а значит, и капремонт).

Рейтинговая оценка степени соответствия МКД требованиям ГОСТа имеет три уровня: «удовлетворительно», «хорошо» и «отлично». В таблице, приведенной ниже, представлены 10 категорий (ст. 1) и обязательные критерии для получения оценки «удовлетворительно» (ст. 2). Они отражают минимальные требования «зеленого» ГОСТа для признания МКД «зеленым». По каждому критерию также указано, на какой стадии он применяется (табл. 3).

Таблица 3

Обязательные критерии для получения оценки «удовлетворительно»*

Категория	«Зеленые» критерии, примеры «зеленых» параметров (в скобках), стадии жизненного цикла здания
1	2
1. Архитектура и планировка участка	1.2. Участок строительства. (наличие результатов инструментального анализа загрязнения почвы, воды и воздушного бассейна и др.). Стадия проектирования
	1.6. Декоративные растения (посадочные материалы соответствуют ГОСТу). Стадия проектирования и эксплуатации
	1.15. Предчистовая отделка квартир (ровность стен, отсутствие щелей и т.п.). Стадия проектирования и эксплуатации
2. Организация и управление строительством	2.1. Ответственное строительство (генеральный подрядчик и заказчик сертифицированы и др.). Стадия строительства
3. Комфорт и качество внутренней среды	3.1. Визуальный комфорт (требования к освещенности квартир и др.). Стадия проектирования и эксплуатации
	3.4. Качество воды (минимизация риска микробного заражения и др.). Стадия проектирования
	3.5. Тепловой комфорт (оптимальные нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха). Стадия проектирования и эксплуатации
4. Энергоэффективность и атмосфера	4.9. Класс энергоэффективности (не ниже А). Стадия проектирования и эксплуатации
5. Рациональное водопользование	5.1. Вода питьевого качества (вода питьевого качества по ГОСТ Р 51232, в том числе с использованием дополнительных систем очистки водопроводной воды). Стадия проектирования и эксплуатации
	5.5. Контроль сточных вод (сточные воды отводятся в централизованные сети водоотведения и др.). Стадия строительства и эксплуатации

Категория	«Зеленые» критерии, примеры «зеленых» параметров (в скобках), стадии жизненного цикла здания
1	2
6. Материалы и ресурсоэффективность	6.3. Экологичные материалы (доля экологически сертифицированных строительных материалов и конструкций, использованных при строительстве, составляет не менее 10 %; доля экологичных материалов и конструкций, не содержащих токсичных компонентов, которые можно переработать после вывода здания из эксплуатации, должна быть не менее 10 %). Стадия проектирования и строительства
7. Отходы производства и потребления	7.3. Площадки для сбора отходов (расположение согласно ГОСТ Р 56195). Стадия проектирования и эксплуатации
8. Экологическая безопасность территории	8.5. Плодородный слой (складирование и последующее применение плодородного слоя). Стадия проектирования и строительства
9. Безопасность эксплуатации здания	9.1. Доступность здания (велосипедные дорожки, тротуары, парковки, освещение). Стадия проектирования и эксплуатации
10. Инновации устойчивого развития	Обязательных критериев не предусмотрено

* Составлена автором по данным: ГОСТ Р 70346-2022. Национальный стандарт Российской Федерации. «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации : утв. и введен в действие приказом Росстандарта от 09.09.2022 № 900-ст.

Интересно, что по категории № 6 «Материалы и ресурсоэффективность» (см. табл. 3) экологичные материалы предусмотрены только для стадии проектирования и строительства. Стадия эксплуатации по этому критерию не рассматривается, хотя в процессе капитальных ремонтов должны бы применяться экологически чистые материалы.

Как показал фрагмент исследования законов и иных нормативно-правовых актов, непосредственной «заточенности» законодательной базы на реализацию «зеленых» стандартов в них нет! «Зеленые» требования идут как добровольные к исполнению и явно не вписываются в существующий механизм управления капитальным ремонтом МКД. В то же время следует отметить, что работа по реализации «зеленых» требований в сфере строительства и эксплуатации МКД в РФ уже началась. Определенный вклад в повышение энергоэффективности МКД вносит приказ Минстроя России от 06.05.2024 № 306/пр «Об утверждении методических рекомендаций по определению оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома»¹⁵ в части «Полного» варианта выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД. Также следует отметить работу финансового института развития в жилищной сфере России «ДОМ.РФ». По данным директора по устойчивому развитию ДОМ.РФ Марины

¹⁵ Об утверждении методических рекомендаций по определению оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома : приказ Минстроя России от 06.05.2024 № 306/пр // СПС «КонсультантПлюс».

Слуцкой, разрабатывается «зеленый» стандарт капитального ремонта¹⁶.

Экономические факторы в значительной мере определяются политическими составляющими. На недостаточное финансовое обеспечение региональных программ капитального ремонта субъектов Российской Федерации указано в Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 г. с прогнозом до 2035 г. Здесь хотелось бы обратить внимание не только на ограниченность финансовой поддержки со стороны Фонда развития территорий, но и отметить слабую методологическую проработку размера норматива взносов на капитальный ремонт. Нормативы взносов устанавливаются на уровне субъектов Федерации. Сегодня региональный оператор формирует Фонд капитального ремонта за счет минимальных ежемесячных взносов обычно единых для всех типов и степени износа домов. Собираемость взносов на капитальный ремонт никогда не бывает 100 %. По Иркутской области этот показатель за 2024 г. составил 87,01 %¹⁷. Финансирование капитального ремонта осуществляется по принципу «общего котла». Согласно ЖК, региональный оператор самостоятельно на конкурентной основе выбирает подрядчика (как правило, самого

¹⁶ «Зеленый» стандарт капитального ремонта домов разработают в 2024 году. URL: <https://kodeks-luks.ru/news/read/zelenyy-standart-kapitalnogo-remonta-domov-razrabotaut-v-2024-godu/novosti-stroitelnoy-otrasli> (дата обращения: 10.03.2025).

¹⁷ URL: <https://fkr38.ru/sobir/> (дата обращения: 10.03.2025).

дешевого), и далее работа по капитальному ремонту осуществляется без ориентации на «зеленые» стандарты. Работы по утеплению фасадов и переоборудованию неветилируемых крыш, а вентилируемые, а также иные виды работ, рекомендованные «зеленым» ГОСТом для минимального (удовлетворительного) уровня оценки МКД (см. табл. 3), не имеют массового характера.

Сегодня ученые особое внимание уделяют способам финансирования капитального ремонта, в том числе зарубежному опыту, а также обоснованности нормативов взносов на капитальный ремонт [2–5]. Отмечается, что сегодня в РФ капитальный ремонт нацелен главным образом на устранение физического износа, а существующий подход к установлению нормативов взносов не позволяет говорить об их обоснованности. При этом разработка методологии расчета нормативов взносов на капитальный ремонт с учетом необходимости компенсации морального износа второго рода, в том числе с учетом «зеленых» тенденций, практически не рассматривается и продолжает оставаться актуальной проблемой, требующей своего решения.

Технологические факторы. Говоря о технологических факторах, следует отметить не столько недоступность «зеленых» технологий, сколько их зачастую высокую стоимость (здесь мы видим тесную связь с экономическим фактором). Сведений о степени удорожания «зеленого» капитального ремонта в специальной литературе крайне мало, поэтому приходится ориентироваться на данные по стоимости «зеленого» строительства. Мнения экспертов по стоимости «зеленого» жилья расходятся. По мнению большинства экспертов, экостроительство повышает себестоимость и, соответственно, стоимость жилья. Проведенный в 2024 г. опрос 20 ведущих строительных компаний показал, что 75 % респондентов отметили высокую стоимость «зеленых» технологий¹⁸. Разброс мнений экспертов по величине превышения стоимости «зеленого» здания относительно аналога существенный: называются цифры и 3 %, и 30 %¹⁹. Есть также эксперты, утверждающие, что «зеленое» строительство более экономично чем традиционное, как на этапе проектирования, так и на этапе

строительства. При этом ресурсоэффективность в основном достигается за счет применения новых материалов и технологий.

Социальные факторы. Серьезной причиной проблем управления капитальным ремонтом в РФ в контексте «зеленых» тенденций сегодня является пассивность населения. На низкую активность собственников как на проблему капитального ремонта в РФ эксперты указывают давно²⁰. И вот какие негативные последствия этого возникают для самих собственников:

1. В результате капремонта, нацеленного на устранение лишь физического износа МКД, его собственники лишаются предусмотренных национальными целями благоприятных и комфортных условий для жизни на весьма длительный срок. Среднее время ожидания очередного капитального ремонта, рассчитанное на основании данных его региональных программ, существенно превышает срок в 25 лет. Это, безусловно, повышает значение не только в целом качества таких ремонтов, но и того, в какой степени в ходе ремонта были учтены «зеленые» тенденции.

2. В условиях актуальности «зеленых» тенденций, которые набирают обороты на первичном рынке жилья, потребительная стоимость на вторичном рынке жилья относительно снижается, а вместе с ней снижается его ликвидность и стоимость.

Наличие активных, требовательных покупателей услуг/работ по капитальному ремонту общего имущества МКД — важнейший фактор стимулирования конкуренции среди подрядчиков. Их отсутствие блокирует развитие конкуренции, подрядчики также становятся пассивными в поиске современных «зеленых» технологий и материалов для проведения капитального ремонта на высоком уровне качества и экологичности.

Сегодня развитие российской нормативно-правовой базы идет по пути принятия норм, активизирующих собственников. Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации»²¹ существенно расши-

²⁰ Эксперты назвали 5 проблем реализации программы капремонта в России. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5d5fbbb99a79470ddfc1aee> (дата обращения: 10.03.2025).

²¹ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации : Федер. закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202408080038>.

¹⁸ Зеленое строительство: что это такое и как оно развито в России. URL: <https://www.sbergaemvmeste.ru/publications/zelyonoe-stroitelstvo-cto-eto-takoe-i-kak-ono-razvito-v-rossii> (дата обращения: 10.03.2025).

¹⁹ «Зеленое» строительство: сколько стоят экодому и чем они лучше традиционных URL: <https://fass.ru/nedvizhimost/12198827> (дата обращения: 10.03.2025).

рил права собственников общего имущества в МКД, аккумулирующих средства на капитальный ремонт своего дома на специальных счетах. Для таких собственников законом предусмотрено: 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту может быть шире перечня, предлагаемого региональным оператором; 2) сроки проведения капитального ремонта могут быть более ранними по сравнению со сроками в региональной программе; 3) собственники сами могут выбрать подрядную организацию и заключить с ней договор; 4) собственники могут отказаться от проведения строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта уполномоченным органом. Согласно ст. 53 Градостроительного кодекса это может быть технический заказчик, лицо, ответственное за эксплуатацию здания и т.д.

Выводы

Основными причинами проблем управления капитальным ремонтом общего имущества МКД в контексте «зеленых» тенденций в РФ являются:

1. Недостаточная согласованность ряда важных положений законодательной базы. Некоторые положения имеют декларатив-

ный характер, «зеленый» стандарт сегодня реализуется только в добровольном порядке. Необходимо при развитии законодательной базы регионов взять курс на внедрение «зеленых» принципов в сфере капитального ремонта общего имущества МКД.

2. Методология определения взносов на комплексный капитальный ремонт, обеспечивающий компенсацию не только физического, но и морального износа второго рода в МКД, в том числе и с учетом «зеленых» тенденций, разработана слабо. Работу по развитию методологии необходимо продолжать. Определенный вклад в практическую реализацию этого вопроса внесет создание единой цифровой базы об объектах жилищного фонда с достоверными показателями состояния МКД.

3. Низкая активность собственников. Отсутствие требовательных покупателей услуг/работ по капитальному ремонту блокирует развитие полноценной конкуренции среди подрядчиков. Определенный вклад в повышение активности собственников МКД могут внести соответствующие программы социального маркетинга, а также некоммерческие проекты, реализуемые в рамках учебных дисциплин, например «Обучение служением».

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Астафьев А.С. Систематизация работ ученых, проводящих исследования в сфере капитального ремонта домов / А.С. Астафьев. — EDN WBMNTT // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы X Междунар. науч.-практ. конф., Иркутск-Братск-Томск, 26–27 апр. 2023 г. / под науч. ред. С.А. Астафьева, Л.А. Каверзиной, И.П. Нужиной. — Иркутск, 2023. — С. 44–47.
2. Астафьев А.С. Опыт проведения капитального ремонта за рубежом / А.С. Астафьев. — DOI 10.17150/2411-6262.2023.14(2).619-631. — EDN FRMCJY // Baikal Research Journal. — 2023. — Т. 14, № 2. — С. 619–631.
3. Елюкина Ю.В. Проблема соответствия стоимости капитального ремонта многоквартирных жилых домов фактическим затратам / Ю.В. Елюкина. — DOI 10.22213/2413-1172-2017-4-61-64. — EDN ZVEWVB // Вестник ИжГТУ им. М.Т. Калашникова. — 2017. — Т. 20, № 4. — С. 61–64.
4. Потапенко О.С. Зарубежный опыт организации финансирования капитального ремонта / О.С. Потапенко, Е.А. Макеева, П.Н. Носов. — EDN SQADSQ // Экономическая политика и ресурсный потенциал региона : материалы VI Всерос. науч.-практ. конф., Брянск, 18 апр. 2023 г. — Брянск, 2023. — С. 42–44.
5. Радкевич Е.В. Проблемы и перспективы проведения капитального ремонта жилых домов в РФ / Е.В. Радкевич, М.Г. Ковтуненко. — DOI 10.18411/lj-02-2020-02. — EDN DVFJOB // Тенденции развития науки и образования. — 2020. — № 58-1. — С.10–20.
6. Селезнев А.Б. Анализ эффективности существующих норм и стандартов капитального ремонта в России с учетом требований зеленого строительства / А.Б. Селезнев, М.С. Трусов. — DOI 10.58224/2658-5286-2024-7-5-119-125. — EDN GKTHNE // Russian Economic Bulletin. — 2024. — Т. 7, № 5. С. 119–125.
7. Семенов А.Л. Управление жизненным циклом многоквартирного жилого дома на принципах открытой устойчивой архитектуры / А.Л. Семенов, А.В. Мищенко, Е.В. Романенко. — DOI 10.36622/2541-7592.2024.76.4.005. — EDN GJUTAP // Научный журнал строительства и архитектуры. — 2024. — № 4. — С. 51–61.
8. Формирование механизма оценки социально-экономической эффективности градостроительных проектов органами местного самоуправления / С.А. Астафьев, В.И. Сарченко, А.В. Якубовский [и др.]. — DOI 10.17150/2411-6262.2020.11(2).6. — EDN EDJIZON // Baikal Research Journal. — 2020. — Т. 11, № 2. — С. 6–6.
9. Грушина О.В. Особенности проведения реновации крупнопанельных домов в нестоличном регионе / О.В. Грушина, Е.В. Кислов. — DOI 10.17150/2411-6262.2021.12(3).18. — EDN JPNZEG // Baikal Research Journal. — 2021. — Т. 12, № 3. — С. 18–18.
10. Жижко И.Б. Введение экологической экспертизы как необходимой процедуры для получения разрешения на строительство в Иркутской области / И.Б. Жижко, А.А. Заблоцкая, Е.В. Заблоцкая. — EDN YLNFDF // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы 4-ой Междунар. науч.-практ. онлайн-конф., Иркутск, 6–7 апр. 2017 г. — Иркутск, 2017. — С. 146–151.

11. Ротарь А.М. «Зеленое» строительство как эффективный инструмент устойчивого развития территорий / А.М. Ротарь. — DOI 10.24182/2073-9885-2022-15-2-63-68. — EDN UPCVXV // Путеводитель предпринимателя. — 2022. — Т. 15, № 2. — С. 63–68.

12. Зеленое строительство и его роль в современной экономике / Ю.П. Савельева, И.Ю. Смирнов, А.С. Маркелов [и др.]. — EDN QHIVSQ // Финансовая экономика. — 2021. — № 11. — С. 180–182.

13. Селезнев А.Б. Проблемы и перспективы внедрения концепции зеленого строительства в контексте капитального ремонта в России / А.Б. Селезнев, М.С. Трусов. — DOI 10.58224/2500-3747-2024-5-137-143. — EDN XBXTI // Modern Economy Success. — 2024. — № 5. — С. 137–143.

14. Хомкалов Г.В. Планирование воспроизводства жилищного фонда в условиях неопределенности региональной экономики / Г.В. Хомкалов, И.Г. Торгашина, К.В. Демьянов. — DOI 10.17150/2411-6262.2016.7(2).8. — EDN VREKTD // Baikal Research Journal. — 2016. — Т. 7, № 2. — С. 8–8.

REFERENCES

1. Astaf'ev A.S. Systematization of the Works of Scientists Carrying out Research in the Field of Capital Repairs of Apartment Buildings. In Astaf'ev S.A., Kaverzina L.A., Nuzhina I.P. (eds.) *Problems of economics and construction management in the context of environmentally oriented development. Materials of the X International Scientific and Practical Conference online, Irkutsk-Bratsk-Tomsk, April 26–27, 2023*. Irkutsk, 2023, pp. 44–47. (In Russian). EDN: WBMNTT.

2. Astaf'ev A.S. Foreign experience in major repairs. *Baikal Research Journal*, 2023, vol. 14, no. 2, pp. 619–631. (In Russian). EDN: FRMCJY. DOI: 10.17150/2411-6262.2023.14(2).619-631.

3. Elyukina Yu.V. The Problem of Matching the Cost of Capital Repairs of Apartment Buildings Cost. *Bulletin of IzhSTU them. M.T. Kalashnikov*, 2017, vol. 20, no. 4, pp. 61–64. (In Russian). EDN: ZVEWVB. DOI: 10.22213/2413-1172-2017-4-61-64.

4. Potapenko O.S., Makeeva E.A., Nosov P.N. Foreign experience in organizing capital repair financing. *Economic policy and resource potential of the region. Materials of the VI International Scientific and Practical Conference online, Bryansk, April 18, 2023*. Bryansk, 2023, pp. 42–44. (In Russian). EDN: SQADSQ.

5. Radkevich E.V., Kovtunenکو M.G. Problems and prospects for major repairs of residential buildings in the Russian Federation. *Tendentsii razvitiya nauki i obrazovaniya = Trends in the development of science and education*, 2020, no. 58-1, pp. 10–20. (In Russian). EDN: DVFJOB. DOI: 10.18411/lj-02-2020-02.

6. Seleznev A.B., Trusov M.S. Analysis of the Efficiency of Existing Norms and Standards of Capital Repairs in Russia Taking into Account the Requirements of Green Construction. *Russian Economic Bulletin*, 2024, vol., no. 5, pp. 119–125. (In Russian). EDN: GKTHNE. DOI: 10.58224/2658-5286-2024-7-5-119-125.

7. Semenov A.L., Mishchenko A.V., Romanenko E.V. Life Cycle Management of an Apartment Building Based on the Principles Of Open Sustainable Architecture. *Nauchnyi zhurnal stroitel'stva i arkhitektury = Scientific journal of construction and architecture*, 2024, no. 4, pp. 51–61. (In Russian). EDN: GJUTAP. DOI: 10.36622/2541-7592.2024.76.4.005.

8. Astaf'ev A.S., Sarchenko V.I., Yakubovskii A.V. [et al.] Developing Evaluation Mechanism of Socioeconomic Efficiency of Urban Planning Projects by Local Governments Bodies. *Baikal Research Journal*, 2020, vol. 11, no. 2, pp. 6–6. (In Russian). EDN: EDJZON. DOI: 10.17150/2411-6262.2020.11(2).6.

9. Grushina O.V., Kislov E.V. Renovation of Large-Panel Buildings: Peculiar Features in a Non-Capital Region. *Baikal Research Journal*, 2021, vol. 12, no. 3, pp. 18–18. (In Russian). EDN: JPNZEG. DOI: 10.17150/2411-6262.2021.12(3).18.

10. Zhizhko I.B., Zablotskaya A.A., Zablotskaya E.V. Introduction of Environmental Expertise as an Essential Condition of Building Permission Obtaining in Irkutsk Region. *Problems of economics and construction management in the context of environmentally oriented development. Materials of the 4th International Scientific and Practical Conference online, Irkutsk, April 6–7, 2017*. Irkutsk, 2017, pp. 146–151. (In Russian). EDN: YLNFDF.

11. Rotar' A.M. "Green" Construction as an Effective tool for Sustainable Development of. *Putevoditel' predprinimatel'ya = Entrepreneur's Guide*, 2022, vol. 15, no. 2, pp. 63–68. (In Russian). EDN: UPCVXV. DOI: 10.24182/2073-9885-2022-15-2-63-68.

12. Savel'eva Yu.P., Smirnov I.Yu., Markelov A.S. [et al.] Green Construction and its Role in the Modern Economy. *Finansovaya ekonomika = Financial Economy*, 2021, no. 11, pp. 180–182. (In Russian). EDN: QHIVSQ.

13. Seleznev A.B., Trusov M.S. Challenges and Prospects of Implementing the Green Buildings Concept in the Context of Major Renovation in Russia. *Modern Economy Success*, 2024, no. 5, pp. 137–143. (In Russian). EDN: XBXTI. DOI: 10.58224/2500-3747-2024-5-137-143.

14. Khomkalov G.V., Torgashina I.G., Dem'yanov K.V. Planning Reproduction of Housing Facilities in Term of Uncertainty of Regional Economy. *Baikal Research Journal*, 2016, vol. 7, no. 2, pp. 8–8. (In Russian). EDN: VREKTD. DOI: 10.17150/2411-6262.2016.7(2).8.

Информация об авторе

Новикова Надежда Григорьевна — доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры менеджмента и сервиса, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: novikovang@bgu.ru, SPIN-код: 8585-1643, Scopus Author ID: 57201032299, ResearcherID: AAB-3810-2021.

Author

Nadezhda G. Novikova — D.Sc. in Economics, Professor, Department of Management and Service, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: novikovang@bgu.ru, SPIN-Code: 8585-1643, Scopus Author ID: 57201032299, ResearcherID: AAB-3810-2021.

Для цитирования

Новикова Н.Г. Проблемы управления капитальным ремонтом многоквартирных домов в контексте «зеленых» тенденций в строительстве / Н.Г. Новикова. — DOI 10.17150/2500-2759.2025.35(2).250-260. — EDN GNHLPE // Известия Байкальского государственного университета. — 2025. — Т. 35, № 2. — С. 250–260.

For Citation

Novikova N.G. Problems of Managing Major Repairs of Multi-Apartment Buildings in the Context of «Green» Trends in Construction. *Izvestiya Baikalskogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2025, vol. 35, no. 2, pp. 250–260. (In Russian). EDN: GNHLPE. DOI: 10.17150/2500-2759.2025.35(2).250-260.