

Научная статья  
УДК 347.454.3  
DOI: 10.25683/VOLBI.2026.75.1584

Sergey Borisovich Tsvetkov  
Candidate of Law, Associate Professor,  
Deputy Head of the Department of Private  
and Public Law,  
Volograd Business Institute  
Volograd, Russian Federation  
tsvetkov.1954@mail.ru

Сергей Борисович Цветков  
канд. юрид. наук, доцент,  
заместитель заведующего кафедрой частного  
и публичного права,  
Волгоградский институт бизнеса  
Волгоград, Российская Федерация  
tsvetkov.1954@mail.ru

## ВОПРОСЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ И ПРАКТИЧЕСКИЙ АСПЕКТЫ

5.1.2 — Публично-правовые (государственно-правовые) науки

**Аннотация.** В нашей стране традиционно (хотя это можно признать проблемой большинства государств) существует необходимость изучения эффективности правовых норм, регулирующих социально-экономические процессы в сфере жилищно-коммунального хозяйства, поиска путей решения задачи содержания и воспроизводства жилого фонда. Федеральный закон от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ, внеся дополнения и изменения в Жилищный кодекс РФ, ввел тем самым в действие инновационный механизм проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома как одного из направлений воспроизводства жилого фонда. Особый статус приобрели собственники жилых помещений, региональный оператор.

Подготовка представленной статьи обусловлена необходимостью проанализировать некоторые, по мнению автора, актуальные вопросы правового регулирования отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, эффективность и достаточность правовых норм, выработать предложения по их совершенствованию. Сформулировано базовое доктринальное определение понятия рассматриваемого правоотношения как сложного соци-

ального, экономического и правового феномена, требующего междисциплинарного подхода. Обращено внимание на наличие двух легальных определений понятия «капитальный ремонт», требующих, по мнению автора, унификации и уточнения. Представлен аспект сущности вопроса очередности проведения капитального ремонта, возможности переноса его срока, подготовки договоров с подрядчиками. Раскрыто авторское понимание легального термина «оказание услуг» в контексте анализируемых обязательств. На основе примеров судебной практики проанализированы особенности ответственности регионального оператора за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта привлеченными подрядными организациями. При подготовке статьи использованы материалы нормотворческой и судебной практики Волгоградской области.

**Ключевые слова:** собственники жилых помещений, капитальный ремонт, управление многоквартирным домом, общее имущество, фонд капитального ремонта, региональный оператор, сроки капитального ремонта, очередность капитального ремонта, подряд, ответственность регионального оператора

**Для цитирования:** Цветков С. Б. Вопросы организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома: теоретический и практический аспекты // Бизнес. Образование. Право. 2026. № 2(75). С. 248—253. DOI: 10.25683/VOLBI.2026.75.1584.

Original article

## ISSUES OF ORGANIZING CAPITAL REPAIRS OF THE COMMON PROPERTY IN AN APARTMENT BUILDING: THEORETICAL AND PRACTICAL ASPECTS

5.1.2 — Public law (state-legal) sciences

**Abstract.** In our country, traditionally (although this can be recognized as a problem of most states), there is a need to study the effectiveness of legal norms governing socio-economic processes in the field of housing and communal services, and to find ways to solve the problem of housing maintenance and reproduction. Federal Law No. 271-FZ of December 25, 2012, having introduced additions and amendments to the Housing Code of the Russian Federation, thereby introduced an innovative mechanism for carrying out

capital repairs of the common property in an apartment building as one of the areas of reproduction of the housing stock. The owners of residential premises and the regional operator have acquired a special status. The preparation of the presented article is conditioned by the need to analyze some, in the author's opinion, topical issues of legal regulation of issues related to the organization of major repairs of the common property in an apartment building, the effectiveness and sufficiency of legal norms, and to develop

proposals for their improvement. The basic doctrinal definition of the concept of the legal relationship under consideration is formulated as a complex social, economic and legal phenomenon requiring an interdisciplinary approach. Attention is drawn to the existence of two legal definitions of the concept of major repairs, which, in the author's opinion, require unification and clarification. The importance of prioritizing major repairs, the possibility of postponing them, and the preparation of contracts with contractors are discussed. The author's understanding of the legal term "provision of services" in the context of the analyzed obli-

gations is revealed. Based on examples of judicial practice, the specifics of the responsibility of a regional operator for the consequences of non-fulfillment or improper fulfillment of obligations to carry out major repairs by involved contractors are analyzed. The materials of the normative and judicial practice of the Volgograd region were used in the preparation of the article.

**Keywords:** owners of residential premises, major repairs, management of an apartment building, common property, capital repair fund, regional operator, terms of major repairs, order of major repairs, contract, responsibility of the regional operator

**For citation:** Tsvetkov S. B. Issues of organizing capital repairs of the common property in an apartment building: theoretical and practical aspects. *Biznes. Obrazovanie. Pravo = Business. Education. Law.* 2026;2(75):248—253. DOI: 10.25683/VOLBI.2026.75.1584.

### Введение

**Актуальность.** Как известно, Федеральный закон от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ ввел в действие принципиально новую схему проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (далее — МКД). Традиционный вид деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее — ЖКХ) осуществляется в инновационной форме. Суть нового экономико-правового механизма: если ранее бремя обязанности проведения указанных работ несло государство, то в настоящее время основной источник финансирования программы проведения капитального ремонта — средства собственников помещений МКД. В субъектах Российской Федерации утверждены новые правила финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД. Например, в Волгоградской области принят Закон от 19 декабря 2013 г. № 174-ОД «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области». Конечная цель трансформации правового регулирования отношений в рассматриваемой сфере — обеспечение конституционного права каждого на жилище (ст. 17) посредством одного из механизмов: приведение общего имущества МКД в состояние, соответствующее санитарно-гигиеническим, техническим, противопожарным нормам и правилам безопасности, гарантированное (по мнению законодателя) должным финансовым обеспечением.

**Целесообразность разработки темы** обусловлена сочетанием нормативных пробелов и актуальных потребностей практики. Установленные правила функционирования социально-экономических отношений в сфере ЖКХ предполагают регулярный мониторинг. За прошедшие годы в раздел IX Жилищного кодекса (далее — ЖК) РФ неоднократно вносились существенные дополнения и изменения (принято более двадцати законов, только за 2025 г. — три), что свидетельствует, с одной стороны, о стремлении законодателя совершенствовать механизм организации проведения капитального ремонта этой части жилищного фонда, с другой стороны, является следствием неудовлетворенностью практиков и ученых в области юриспруденции, экономики, строительства, граждан-собственников жилых помещений.

Проблематика общественных отношений, складывающихся в сфере организации проведения капитального ремонта МКД, получила определенное развитие в современной научной литературе.

**Изученность проблемы.** Регулярно появляются публикации, посвященные экономическим и организационным аспектам указанных отношений, например работы

А. С. Астафьева [1], А. В. Ермишиной и Л. В. Клименко [2], А. Л. Белова [3], И. В. Генцлер [4], В. И. и И. И. Какадия [5], Н. К. Кемайкина и Н. А. Клычковой [6], М. Г. Ковтуненко, С. П. Пастухова, Е. В. Радкевича, Д. И. Савчук [7], Н. Г. Новиковой [8], К. Ю. Рыжковой [9], А. В. Широкова [10], Н. Я. Кузина и А. К. Селезневой [11] и др.

Интерес к изучению названной проблемы в правовой плоскости нашел свое отражение в исследованиях Е. В. Бадулиной и П. В. Крашенинникова [12—14], Е. А. Король [15], И. М. Поляничкина [16], уже упомянутого А. Л. Белова и др.

Диссертационные исследования по проблемам капитального ремонта МКД К. В. Демьянова [17], А. Ю. Мешковой [18], К. К. Шрейбера [19], Д. Д. Бабушкиной [20], А. А. Сергеенкова [21] охватывают экономические, организационные и правовые аспекты.

Анализ зарубежного опыта капитального ремонта МКД на примере ряда европейских стран представлен в работе Е. С. Дедюхина и М. А. Петренко [22].

Многие авторы обращают внимание на кризисное состояние жилищно-коммунальной сферы. Между тем практически нет работ, которые посвящены комплексному изучению проблем в современных условиях реформирования механизма капитального ремонта общего имущества МКД. Таким образом, несмотря на обширную научную базу, некоторые вопросы комплексного анализа правового института организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД остаются изученными неполно и требуют дальнейшей научной разработки. Системное исследование отношений в этой сфере призвано стать необходимым инструментом повышения устойчивости управления, предотвращения злоупотреблений и адаптации предложенного законодателем механизма к потребностям населения.

**Научная новизна** публикации заключается в формулировке теоретически обоснованного определения понятия «правоотношения по организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД», критическом осмыслении легальных определений понятия «капитальный ремонт» в контексте их тождественного содержания, исследовании проблемы правового регулирования очередности проведения капитального ремонта, а также особенностей ответственности регионального оператора. Представленные в работе результаты ориентированы на дальнейшее развитие законодательной составляющей организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД в правовой плоскости.

**Цель** исследования — рассмотрение некоторых, по мнению автора, актуальных вопросов организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД и выработка предложений по совершенствованию организационно-правового механизма указанного направления воспроизводства жилого фонда.

Для достижения указанной цели определены **задачи**:

- сформулировать научно обоснованное определение понятия «правоотношения по организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД»;
- проанализировать существующие легальные определения понятия «капитальный ремонт»;
- рассмотреть проблемные вопросы очередности проведения капитального ремонта общего имущества МКД;
- основываясь на материалах судебной практики, установить особенности ответственности регионального оператора.

**Теоретическая значимость** исследования состоит в развитии научного представления об организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД. В частности, четкое законодательное формулировка понятий служит фундаментом для дальнейших научных изысканий, позволяя выстраивать логически обоснованные аргументы, проводить научный анализ и формулировать обоснованные выводы. Вопросы возложения на стороны правоотношений обязанностей и юридической ответственности — важный механизм принудительного исполнения требований закона.

**Практическая значимость** исследования определяет интересом не только ученых, аспирантов, магистрантов, но и лиц, в силу своего правового положения плодотворно и систематически занимающихся вопросами организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД, в том числе в аспекте дальнейшего развития доктрины и законодательства, регулирующего отношения в рассматриваемой сфере.

### Основная часть

**Методология исследования.** Для достижения поставленной цели автор изучил и проанализировал научные публикации, материалы судебной практики в контексте применения норм комплексного законодательства, регламентирующего отношения в сфере ЖКХ в целом и порядок организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД в особенности. Такой подход в сочетании с систематизацией собранной информации помог уяснить насущные аспекты правовой регламентации в указанной сфере, определить актуальные вопросы и наметить возможные пути совершенствования нормативной базы. Благодаря этому обеспечивается научная достоверность, а статья приобретает значимость для практикующих юристов.

**Результаты исследования.** Тринадцатилетняя практика реализации положений раздела IX ЖК РФ требует определенных толкований их применения и доработок. Рассмотрим некоторые аспекты подробнее.

Четко сформулированные дефиниции обеспечивают единое понимание терминов в науке и профессиональной деятельности, отграничивая их от смежных, помогают структурировать знания, четко обозначают границы понятий, в конечном итоге гарантируют научную достоверность, эффективность коммуникации, повышают эффективность работы. Отсутствие легальных определений

понятий и грамотного анализа правовых норм, практики их применения нередко являются причинами правонарушений как следствия несоответствия правового регулирования экономическим процессам.

Остановимся на двух таких понятиях.

Правоотношения по организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД — сложный социальный, экономический и правовой феномен, требующий междисциплинарного подхода, для его понимания. Это юридическая форма и средство социального взаимодействия органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления, собственников жилых помещений МКД, регионального оператора, организации, выбранной собственниками для управления МКД, подрядчиков, согласованные действия которых основаны на региональной программе капитального ремонта общего имущества в МКД, инициативе собственников жилых помещений, а при ее отсутствии — на решении органа местного самоуправления, по поводу организации выполнения работ и/или оказания услуг, предмет которых составляет содержание капитального ремонта общего имущества МКД, преимущественно за счет денежных средств собственников жилых помещений с целью обеспечения условий для осуществления лицами, проживающими в МКД, конституционного права на жилище и его безопасности (результат социального взаимодействия).

Неоднородный состав участников предполагает необходимость, с одной стороны, решать единую задачу обеспечения конституционного права граждан на жилище, а с другой стороны, учитывать социальные, экономические интересы сторон, находить баланс в рамках публично-правовых и частноправовых отношений, что, как правило, ведет к правовым ограничениям. Надо понимать, что заинтересованными лицами выступают прежде всего не органы власти (для них это функция, обязанность), а именно граждане. К сожалению, участие в мероприятиях по организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД рассматривается многими собственниками жилых помещений не как элемент реализации своей дееспособности, а в качестве бремени, требующей финансовых вложений. Это не обеспечивает устойчивое финансирование капитального ремонта. Зачастую для этого есть причины, обусловленные недостаточным имущественным обеспечением российских граждан. В связи с этим следует отметить, что закон не запрещает осуществлять финансирование отдельных работ (услуг) за счет средств, полученных по договорам займа и кредита, а также средств государственной поддержки. Здесь должна проявиться роль публично-правовых образований различного уровня в разработке и осуществлении мер по созданию условий для собственников жилых помещений получать необременительные кредиты, бюджетные субсидии, поручительства под государственную гарантию для обновления жилой недвижимости. И еще проблема неосведомленности граждан: по результатам исследования компании РОКВУЛ, 61 % опрошенных россиян плохо представляет, что входит в содержание капитального ремонта МКД и за что они уплачивают ежемесячные взносы.

В аспекте того, что определенный ст. 166 ЖК РФ примерный перечень работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в МКД в конкретной ситуации требует уточнения, обращает на себя внимание наличие двух

легальных определений понятия «капитальный ремонт»: В п. 14.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ и в ст. 2 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Первое из них, очевидно, является родовой дефиницией, а второе видовой (применительно к общему имуществу МКД). По мнению автора, они требуют уточнения: в Градостроительном кодексе РФ в отношении строительных конструкций, их элементов, систем инженерно-технического обеспечения применен единый термин «замена и (или) восстановление», а в Федеральном законе от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ — более широкое понятие «устранение неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе их восстановление или замена».

Кроме того, в последнем из упомянутых законов под капитальным ремонтом понимается «проведение и (или) оказание предусмотренных указанным законом работ и (или) услуг». Понятно, что выполнение работ регулируется прежде всего общими положениями о подряде, а при выполнении отдельных заданий также подпадают под действие норм строительного подряда и подряда на выполнение проектных и изыскательских работ. При заключении договоров необходимо учитывать указания федеральных органов исполнительной власти о целесообразности: предоставления авансового платежа исполнителю работ (Постановление Правительства РФ от 5 мая 2022 г. № 813) и о проведении изыскательных работ и подготовке проектной документации (письмо Минстроя России от 21 февраля 2022 г. № 3363-ОГ/08), включая смету, подготовленную на основании акта, утвержденного заказчиком. Возникает вопрос: что понимается под оказанием услуг в аспекте соответствующих обязательств, урегулированных частью второй Гражданского кодекса РФ? Наверное, имеются в виду осуществление авторского надзора за реализацией проекта (п. 2 ст. 1294 Гражданского РФ) и проведение энергетического обследования (энергоаудита) МКД на основе договоров возмездного оказания услуг.

Актуальна проблема очередности проведения капитального ремонта. Плановый период его проведения устанавливается, как известно, в региональной программе капитального ремонта с ее актуализацией не реже чем один раз в год. Например, постановлением Правительства Волгоградской области от 31 декабря 2013 г. № 812-п (с последующими изменениями и дополнениями, всего за прошедшие почти 13 лет документ актуализировался 27 раз) утверждена Программа, рассчитанная на 42 года (срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех МКД, расположенных на территории этого субъекта Российской Федерации). Сложность заключается в том, что не сформирован единый подход к определению критериев очередности его проведения в региональных программах, а в результате поверхностной процедуры обследования жилого фонда выявляется проблема необходимости подключения механизмов переносов срока капитального ремонта на более ранние. Конституционный суд РФ в Постановлении от 12 апреля 2016 г. № 10-П указал, что очередность капитального ремонта определяется на основе объективных критериев, обеспечивающих первоочередное его проведение, в частности в тех домах, проживание в которых опасно для жизни или здоровья граждан. В социальном

аспекте целесообразно осуществлять капитальный ремонт не единичного МКД, а целого участка жилой застройки, который характеризуется высокой концентрацией старого жилья низкого качества. Многие МКД относятся к объектам культурного значения, и промедление в проведении капитального ремонта может грозить разрушением и невозможностью дальнейшего восстановления архитектурных элементов.

Необходимо отметить особенности законодательно закрепленной ответственности регионального оператора перед собственниками помещений в МКД. Наряду с обязанностью ответить за неисполнение своих обязательств (ч. 5 ст. 178, ч. 1 ст. 188 ЖК РФ), установлена его ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором (ч. 6 ст. 182 ЖК РФ). В Обзоре судебной практики Верховного суда РФ № 2 за 2018 г. [утв. Президиумом Верховного суда РФ 4 июля 2018 г. (в ред. от 25 апреля 2025 г.)] разъяснено, что в таких случаях региональный оператор несет ответственность в соответствии с принципом полного возмещения убытков, и ее объем, в отличие от нормы ч. 5 ст. 178 ЖК РФ, не ограничивается размером взносов на капитальный ремонт, внесенных этим собственником.

Так, решением мирового судьи судебного участка № 78 Волгоградской области от 14 сентября 2022 г. по делу № 2-78-2268/2022 были удовлетворены иски о взыскании с регионального оператора суммы установленного ущерба, расходы на оплату услуг эксперта, представителя, расходы по уплате госпошлины в связи с некачественным капитальным ремонтом кровли МКД, в котором проживала истица, по заказу ответчика.

Впоследствии региональный оператор вправе обратиться в суд в порядке регресса с иском к подрядчику для взыскания понесенных им убытков, возникших в результате возмещения ущерба, причиненного собственникам жилых помещений МКД. Арбитражные суды решают подобные иски о взыскании подлежащими удовлетворению (пример: решение Арбитражного суда Волгоградской области от 13 декабря 2023 г. по делу № А12-20329/2023).

### Заключение

На федеральном и региональном законодательном и подзаконном уровнях предприняты определенные шаги в аспекте организации производства работ капитального характера на общедомовом имуществе. Вместе с тем обществом сложившийся механизм не воспринимается в качестве парадигмы. В представленном исследовании автор в соответствии с поставленной целью проанализировал ряд актуальных вопросов: касающихся базовых дефиниций в указанной сфере деятельности, очередности проведения капитального ремонта, особенности ответственности регионального оператора, что развивает научное представление о регулировании соответствующих, по своей правовой природе комплексных отношений и дает почву для оптимизации нормативно-правовой базы в рассматриваемой сфере. В дальнейшем необходимо проанализировать вопрос возможности цифровой трансформации процесса организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД, электронного взаимодействия его участников.

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Астафьев А. С. Систематизация работ ученых, проводящих исследования в сфере капитального ремонта домов // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы X Междунар. науч.-практ. онлайн-конф. Иркутск : Издат. дом БГУ, 2023. С. 44—47.
2. Ермишина А. В., Клименко Л. В. Капитальный ремонт многоквартирных домов: проективные установки и поведенческие практики россиян // Вестник Института социологии. 2020. Т. 11. № 4. С. 190—212. DOI: 10.19181/vis.2020.11.4.685.
3. Белов А. Л. Капитальный ремонт многоквартирных жилых домов в России. Опыт, анализ, предложения // Энергосбережение. 2017. № 4. С. 4—13.
4. Генцлер И. В. Основные проблемы капитального ремонта многоквартирных домов и пути их решения // Аналитический вестник / Аналит. упр. Аппарата упр. Совета Федерации. 2014. № 15(533) : Проблемы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов : материалы заседания науч.-метод. семинара Аналит. упр. С. 27—31.
5. Какадий В. И., Какадий И. И. Управление системой капитального ремонта многоквартирных домов // Вестник евразийской науки. 2020. Т. 12. № 2. URL: <https://esj.today/PDF/58ECVN220.pdf> (дата обращения: 28.01.2026).
6. Кемайкин Н. К., Клычкова Н. А. Состояние сферы жилищно-коммунального хозяйства // Бизнес. Образование. Право. 2020. № 1(50). С. 142—147. DOI: 10.25683/VOLBI.2020.50.107.
7. Ковтуненко М. Г., Пастухов С. П., Радкевич Е. В., Савчук Д. И. Выявление проблем, возникающих в ходе проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов в Краснодарском крае // Вестник евразийской науки. 2020. Т. 12. № 1. URL: <https://esj.today/PDF/29ECVN120.pdf> (дата обращения: 16.01.2026).
8. Новикова Н. Г. Проблемы управления капитальным ремонтом многоквартирных домов в контексте «зеленых» тенденций в строительстве // Известия Байкальского государственного университета. 2025. Т. 35. № 2. С. 250—260.
9. Рыжкова К. Ю. Актуальные вопросы совершенствования системы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах // Молодой ученый. 2018. № 6(192). С. 101—103.
10. Широков А. В. Проблемы управления и капитального ремонта многоквартирных домов // Аналитический вестник / Аналит. упр. Аппарата упр. Совета Федерации. 2014. № 15(533) : Проблемы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов : материалы заседания науч.-метод. семинара Аналит. упр. С. 14—18.
11. Кузин Н. Я., Селезнева А. К. Особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1. Ч. 1. URL: <https://science-education.ru/ru/article/view?id=18332> (дата обращения: 28.01.2026).
12. Крашенинников П. В., Бадулина Е. В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов // Семейное и жилищное право. 2016. № 4. С. 29—34.
13. Крашенинников П. В., Бадулина Е. В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов // Семейное и жилищное право. 2016. № 5. С. 38—41.
14. Крашенинников П. В. Жилищное право. 12-е изд., перераб. и доп. М. : Статут, 2020. 432 с.
15. Король Е. А. Развитие методологии формирования нормативной базы в области эксплуатации зданий и сооружений и модернизация образовательных программ // Вестник МГСУ. 2017. Т. 12. Вып. 10. С. 1082—1089. DOI: 10.22227/1997-0935.2017.10.1082-1089.
16. Поляничкин И. М. Социально-экономические и правовые основания возникновения системы формирования фонда капитального ремонта // Бизнес. Образование. Право. 2018. № 1(42). С. 230—235.
17. Демьянов К. В. Формирование фонда капитального ремонта многоквартирных жилых домов : дис. ... канд. экон. наук. Иркутск, 2013. 169 с.
18. Мешкова А. Ю. Государственный жилищный надзор за проведением капитального ремонта многоквартирных домов: административно-правовые аспекты : дис. ... канд. юрид. наук. Н. Новгород, 2019. 197 с.
19. Шрейбер К. К. Совершенствование организационно-технологической подготовки капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах : дис. ... канд. техн. наук. М., 2021. 163 с.
20. Бабушкина Д. Д. Методика определения очередности проведения капитального ремонта группы многоквартирных домов : дис. ... канд. техн. наук. М., 2025. 165 с.
21. Сергеевков А. А. Развитие информационно-методического обеспечения анализа и оценки использования средств фонда капитального ремонта многоквартирных домов : дис. ... канд. экон. наук. М., 2026. 159 с.
22. Дедюхин Е. С., Петренко М. А. Зарубежный опыт капитального ремонта многоквартирных домов с использованием инновационных механизмов // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2014. № 5(10). С. 7—14.

## REFERENCES

1. Astafiev A. S. Systematization of the works of scientists carrying out research in the field of capital repairs of apartment buildings. *Problemy ekonomiki i upravleniya stroitel'stvom v usloviyakh ekologicheskii orientirovannogo razvitiya = Problems of the Economy and Construction Management in Conditions of Ecologically Oriented Development. Proceedings of the X International Scientific and Practical On-Line Conference*. Irkutsk, Baikal State University publ., 2023:44—47. (In Russ.)
2. Ermishina A. V., Klimenko L. V. Major renovations of apartment complexes: Russian people's projective attitudes and behavior practices. *Vestnik Instituta sotsiologii*. 2020;11(4):190—211. (In Russ.) DOI: 10.19181/vis.2020.11.4.685.
3. Belov A. L. Capital Renovation of Apartment Buildings in Russia Experience, Analysis, Proposals. *Energoberezhnie*. 2017;4:4—13. (In Russ.)
4. Gentsler I. V. The main problems of capital repairs of apartment buildings and ways to solve them. *Analiticheskii vestnik*, by Analytical Department of the Administrative Staff of the Federation Council. 2014;15(533):27—31. (In Russ.)

5. Kakadiy V. I., Kakadiy I. I. Managing the system of major repairs of apartment buildings. *Vestnik evraziiskoi nauki = The Eurasian Scientific Journal*. 2020;12(2). (In Russ.) URL: <https://esj.today/PDF/58ECVN220.pdf> (accessed: 28.01.2026).
6. Kemaykin N. K., Klychkova N. A. State of housing and communal services. *Biznes. Obrazovanie. Pravo = Business. Education. Law*. 2020;1(50):142—147. (In Russ.) DOI: 10.25683/VOLBI.2020.50.107.
7. Kovtunenkov M. G., Pastukhov S. P., Radkevich E. V., Savchuk D. I. Identification of problems arising during the overhaul of apartment buildings in the Krasnodar Territory. *Vestnik evraziiskoi nauki = The Eurasian Scientific Journal*. 2020;12(1). (In Russ.) URL: <https://esj.today/PDF/29ECVN120.pdf> (accessed: 16.01.2026).
8. Novikova N. G. Problems of managing major repairs of multi-apartment buildings in the context of “green” trends in construction. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*. 2025;35(2):250—260. (In Russ.)
9. Ryzhkova K. Yu. Actual issues of improving the system of major repairs of common property in apartment buildings. *Molodoi uchenyi = Young Scientist*. 2018;6(192):101—103. (In Russ.)
10. Shirokov A. V. Problems of management and capital repairs of apartment buildings. *Analiticheskii vestnik*, by Analytical Department of the Administrative Staff of the Federation Council. 2014;15(533):14—18. (In Russ.)
11. Kuzin N. Ya., Selezneva A. K. Features of overhaul of apartment buildings. *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya = Modern problems of science and education*. 2015;1-1. (In Russ.) URL: <https://science-education.ru/ru/article/view?id=18332> (accessed: 28.01.2026).
12. Krashenninnikov P. V., Badulina E. V. Problems of legal regulation of common property overhaul maintenance in apartment houses. *Semeinoe i zhilishchnoe pravo = Family and housing law*. 2016;4:29—34. (In Russ.)
13. Krashenninnikov P. V., Badulina E. V. Problems of legal regulation of capital repairs of the common property of blocks of flats. *Semeinoe i zhilishchnoe pravo = Family and housing law*. 2016;5:38—41. (In Russ.)
14. Krashenninnikov P. V. Housing law. 12th ed. Moscow, Statut, 2020. 432 p. (In Russ.)
15. Korol' E. A. Development of the Methodology for Formation of Regulatory Framework in the Field of Operation of Buildings and Structures and Modernization of Education Programs. *Vestnik MGSU = Proceedings of the Moscow State University of Civil Engineering*. 2017;12(10):1082—1089. (In Russ.) DOI: 10.22227/1997-0935.2017.10.1082-1089.
16. Polyanchkin I. M. Social and economic and legal frameworks for establishing the system of forming the capital repair fund. *Biznes. Obrazovanie. Pravo = Business. Education. Law*. 2018;1(42):230—235. (In Russ.)
17. Dem'yanov K. V. Formation of the capital repair fund for apartment buildings. Diss. of the Cand. of Economics. Irkutsk, 2013. 169 p. (In Russ.)
18. Meshkova A. Yu. State housing supervision over capital repairs of apartment buildings: administrative and legal aspects. Diss. of the Cand. of Law. Nizhny Novgorod, 2019. 197 p. (In Russ.)
19. Shreiber K. K. Improving the organizational and technological preparation of capital repairs of common property in apartment buildings. Diss. of the Cand. of Engineering. Moscow, 2021. 163 p. (In Russ.)
20. Babushkina D. D. Methodology for determining the order of major repairs of a group of apartment buildings. Diss. of the Cand. of Engineering. Moscow, 2025. 165 p. (In Russ.)
21. Sergeenkov A. A. Development of information and methodological support for the analysis and evaluation of the use of funds from the fund for capital repairs of apartment buildings. Diss. of the Cand. of Economics. Moscow, 2026. 159 p. (In Russ.)
22. Dediukhina E. S., Petrenko M. A. Foreign experience of capital reconstruction of block of flats with the use of innovative ways. *Izvestiya vuzov. Investitsiyi. Stroyitelstvo. Nedvizhimost*. 2014;5(10):7—14. (In Russ.)

Статья поступила в редакцию 12.02.2026; одобрена после рецензирования 22.03.2026; принята к публикации 23.03.2026.  
The article was submitted 12.02.2026; approved after reviewing 22.03.2026; accepted for publication 23.03.2026.