

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2020, №2, Том 12 / 2020, No 2, Vol 12 <https://esj.today/issue-2-2020.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/58ECVN220.pdf>

**Ссылка для цитирования этой статьи:**

Какадий В.И., Какадий И.И. Управление системой капитального ремонта многоквартирных домов // Вестник Евразийской науки, 2020 №2, <https://esj.today/PDF/58ECVN220.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

**For citation:**

Kakadiy V.I., Kakadiy I.I. (2020). Managing the system of major repairs of apartment buildings. *The Eurasian Scientific Journal*, [online] 2(12). Available at: <https://esj.today/PDF/58ECVN220.pdf> (in Russian)

УДК 332.87

ГРНТИ 06.71.51

**Какадий Владислав Игоревич**

ФГБОУ ВО «Московский государственный психолого-педагогический университет», Москва, Россия  
Магистрант  
E-mail: kokos-vlad@mail.ru

**Какадий Игорь Иванович**

ФГБОУ ВО «Московский государственный психолого-педагогический университет», Москва, Россия  
Доцент  
Кандидат военных наук, доцент  
E-mail: kii606@mail.ru

ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4000-8985>

РИНЦ: [http://elibrary.ru/author\\_profile.asp?id=864717](http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=864717)

## Управление системой капитального ремонта многоквартирных домов

**Аннотация.** В настоящее время настал тот период, когда большая часть построенных многоквартирных домов в период XX века нуждается в проведении различного рода восстановительных работ, будь то текущий, капитальный ремонт или реконструкция. В свою очередь, функции ответственного за содержание в удовлетворительном состоянии такого имущества возложены в первую очередь на собственников многоквартирных домов. Однако в силу различного рода проблем, сами собственники не в силах провести капитальный ремонт в соответствии с действующими нормативными и правовыми актами, отследить правильность калькуляции и качество работ и уж тем более стоимость таких работ, а также, большая часть собственников попросту игнорировали тот факт, что они должны содержать своё жилье в первую очередь, а не кто-то другой. Техническое состояние многоквартирного жилищного фонда РФ в целом свидетельствует о недостаточном обеспечении существующей системы организации и финансирования капремонта, выполнения задач по его сохранению и восстановлению, и остро встал вопрос о решении данной проблемы, поэтому и были созданы региональные операторы, так называемые фонды капитального ремонта, которые стали в какой-то мере решать все вышеуказанные проблемы, предоставляющие населению узкоспециализированную поддержку. В статье рассмотрены нормативные, правовые и законодательные акты, которые тем или иным образом затрагивают сферу капитального ремонта, формирования фондов капитального ремонта, социальную нагрузку населения, а также результаты проведенного социологического опроса, выявляющего удовлетворенность населения проведенным капитальным ремонтом.

**Ключевые слова:** капитальный ремонт; фонд капитального ремонта; жилищно-коммунальные услуги; управление; льготные категории граждан

### Введение

После вступления в силу ФЗ № 271 «О внесении изменений в жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» собственники жилой и нежилой площади обязаны оплачивать капитальный ремонт многоквартирных домов (МКД). Обслуживание многоквартирных домов раньше находилось на балансе у государства, то теперь ответственность за содержание жилья ложится на человека, купившего, приватизирующего или получившего иным образом право собственности на квартиру. В конце 2012 года в состав жилищного кодекса (ЖК) РФ был добавлен раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», предусматривающий обязательные взносы всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на капремонт<sup>1</sup>. В связи с чем, в течение 2013–2015 гг. взносы были введены в разных регионах России. Вследствие этого была поставлена цель определить удовлетворенность собственников проведением такого капитального ремонта.

### Методы и материалы

При формировании данной статьи было использованы следующие ресурсы: информационные материалы органов власти, нормативно-правовые документы, а также научные работы других авторов, посвященные изучению сферы капитального ремонта со всевозможных сторон. Область проводимого исследования образует качество и удовлетворенность населения при проведении капитального ремонта региональными операторами, в частности в городе Москве. Был проведен социологический опрос населения Южного административного округа в городе Москве. Общее количество анкетированных составило 98 жителей города Москвы в возрастной категории от 28–59 лет.

### Система капитального ремонта, аспекты, проблематика и исследования

Управление многоквартирным домом в соответствии с требованием Жилищного кодекса (ЖК) РФ должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее состояние общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. При этом важно, чтобы сама управляющая организация имела стабильные экономические показатели, которые позволяли бы ей уверенно осуществлять управление многоквартирным домом [1].

Капитальный ремонт представляет собой вид работ, включающий систему усложненного ремонта фундаментальных конструкций зданий, который проводится с целью обновления объектов многоквартирного дома. Согласно ФЗ № 185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» капитальный ремонт МКД определяется как: «...проведение и (или) оказание предусмотренных настоящим Федеральным законом работ и (или) услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ (ред. от 01.01.2020 г.). – URL: <https://base.garant.ru/12138291/>.

элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество в многоквартирном доме), в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме...». Проще говоря, все имущество (лестничные клетки, крыша, стены дома, чердаки, подвалы, инженерные коммуникации и системы, включая общедомовые приборы учета) в пределах дома и за стенами наших квартир – это и есть общее имущество (ОИ) [2].

В соответствии с ЖК источниками финансовых средств капитального ремонта общего имущества МКД являются средства собственников, господдержка, кредитные средства и доходы от размещения временно свободных средств, а также иные не запрещенные законом средства [3].

Взнос на капитальный ремонт является обязательным ежемесячным платежом и включается в состав квитанции по оплате коммунальных услуг, он взимается со всех собственников помещений многоквартирного дома. Однако граждане могут освобождаться от уплаты взносов в следующих случаях:

1. если жилое помещение, оформлено по договору соцнайма;
2. если многоквартирный дом (далее МКД) признан аварийным и подлежит сносу (реконструкции);
3. если МКД расположен на участке, подлежащем изъятию для государственных (муниципальных нужд).

В силу оказания социальной поддержки слабозащищенным группам населения, право на частичное или полное освобождение от уплаты взносов устанавливается федеральным и региональным льготникам (табл. 1).

Стратегические программы капитального ремонта МКД могут быть успешно реализованы при должном понимании задач, сущности, содержания и функционировании формирующихся региональных рынков услуг и работ для капитального ремонта МКД [4].

Капитальный ремонт многоквартирных домов проводится в соответствии с региональной программой капитального ремонта, утверждающейся органами исполнительной власти. Такая программа определяет перечень мероприятий, необходимость предоставления государственной поддержки за счет средств бюджета, этапы проведения и предельные сроки проведения капитального ремонта с целью планирования, как очередности проведения работ, так и контроля своевременности оказания услуг региональными операторами.

**Таблица 1**

**Льготные категории граждан, получающие компенсацию расходов на уплату взносов**

	Категория граждан	Преференции
Федеральные льготы	Участники ВОВ	50 %
	Инвалиды I или II группы, семьи с детьми-инвалидами	
	Граждане, заболевшие из-за катастрофы на Чернобыльской АЭС	
	Герои СССР и РФ, полные кавалеры ордена Славы	100 %
Региональные льготы	Одиноко проживающим владельцам квартир, достигшим возраста 70 лет	50 %
	Собственникам, проживающих в составе семьи, членами которой являются неработающие пенсионеры или инвалиды I или II группы инвалидности, достигшие возраста 70 лет	
	Одиноко проживающим владельцам квартир, достигшим возраста 80 лет	100 %
	Собственникам, проживающих в составе семьи, членами которой являются неработающие пенсионеры или инвалиды I или II группы инвалидности, достигшие возраста 70 лет	

*Составлено авторами на основе проведенного исследования*

Программа разрабатывается на период, необходимый для подготовки и проведения капитального ремонта всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта РФ, за исключением подлежащих сносу, аварийных и или реконструкции домов, а также имеющих в составе меньше 5 квартир. Актуализируется ежегодно: добавляются сведения о новостройках, исключаются многоквартирные дома, переносятся сроки капремонта по причине выполнения работ т. д. Очередность капремонта устанавливается местными властями и зависит от продолжительности эксплуатации конструктивных элементов и инженерных систем с учетом положений ЖК РФ.

Региональная программа капитального ремонта города Москвы рассчитана на 30 лет (2015–2044 гг.) и разделена на трехлетки, сведения о которой можно узнать на сайте <https://repair.mos.ru>, а информацию о программах и планах капитального ремонта конкретного дома – на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)<sup>2</sup>.

Региональная система капитального ремонта – сложный правовой и организационный механизм, объединяющий разработку регионального законодательства и его реализацию через разнообразные практические действия большого количества участников системы – от органов исполнительной власти до собственников помещений в многоквартирных домах [5].

Обязанность по уплате первого взноса в случае включения МКД в региональную программу капремонта на момент размещения ее в системе ГИС ЖКХ возникает у собственников по истечении срока, установленного законом субъектом РФ. Так п. 3 ст. 169 ЖК РФ позволяет властям устанавливать этот срок в пределах от 3-х до 8 месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем официальной публикации региональной программы. Если рассматривать взносы на капремонт новостройки, которая была сдана в эксплуатацию после опубликования такой программы и соответственно внесена в нее только после актуализации данных, то первый раз собственники дома заплатят за капремонт через 5 лет после включения, если субъектом РФ не установлен более ранний срок.

Вследствие перехода в 2015 году на новый способ финансирования капитального ремонта – формируется специальный фонд.

Согласно п. 1. ст. 170 ЖК РФ в состав фонда капитального ремонта (ФКР) включены:

- ежемесячные взносы собственников;
- пени за неуплату взносов в установленный срок;
- кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками МКД в целях проведения капитального ремонта;
- доходы, направляемые на пополнение фонда капитального ремонта за счет использования общего имущества МКД;
- средства финансовой государственной поддержки;
- проценты, начисляемые за пользование денежными средствами, которые находятся на специальном счете, либо счете регионального оператора, формирующем фонд капитального ремонта.

Минимальный размер фонда капитального ремонта устанавливается субъектом РФ, но в соответствии с п. 8 ст. 170 ЖК РФ рекомендуется устанавливать минимальный размер не

---

<sup>2</sup> Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 г. N 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы (с изм. на 20.12.2019 г.)». – URL: <https://fond.mos.ru/regional-system-overhaul/regulations/1801293/>.

больше, чем 50 % оценочной стоимости капремонта многоквартирного дома. Оценочная стоимость предполагает общую сумму, затраченную не только на проведение минимально-необходимых работ по капремонту в течение срока действия региональной программы, но и на подготовку проектно-сметной документации, включая услуги по строительному контролю.

Согласно п. 3. ст. 170 ЖК РФ выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта собственникам жилых помещений необходимо самостоятельно:

1. Взносы поступают на счета регионального оператора – в этом случае в субъекте РФ действует один или несколько операторов. Средства, полученные от собственников квартир, зачисляются в «общий котел», откуда впоследствии выделяются на капитальный ремонт дома в очередности, предусмотренной региональной программой. При условии, если денег, собранных на капитальный ремонт недостаточно, а ремонт требуется провести досрочно или подходит срок плановых работ, операторы выполняют обязательства посредством привлечения бюджетных или заемных средств (полученных с собственников помещений других многоквартирных домов).

Тарифы взносов на капитальный ремонт отданы на усмотрение региональным властям, которые формируют соответствующие программы [6]. Размер взноса с помещения, типа и модификации многоквартирного дома (дифференцированные взносы) рассчитывается отдельно исходя из общей площади и действующего в регионе тарифа. Так, в соответствии с постановлением Правительства Москвы № 833-ПП в редакции постановления № 1597-ПП в 2020 году тариф (он же минимально-допустимый взнос) по Москве составляет 18,86 руб. за 1 м<sup>2</sup>. общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома<sup>3</sup>. Изменение ставки взносов на капитальный ремонт в период с 2015 года по 2020 представлено на рис. 1.

2. Взносы перечисляются на специальный счет – фонд капитального ремонта формируется на единственном счете в отношении исключительно одного многоквартирного дома. Стоит отметить, что вопросами организации и проведения капитального ремонта при таких условиях должны заниматься сами собственники, которые также самостоятельно определяют размер отчислений в фонд. Однако минимальная сумма взноса может быть не меньше тарифа, установленного в субъекте РФ, а максимальная – не утверждена. Ставка взносов на капитальный ремонт зависит от характеристик зданий, утверждается региональным законодательством и индексируется ежегодно с учетом роста потребительских цен.

На общем собрании определяется способ формирования фонда, где для принятия решения необходимо более 50 % голосов от общего количества собственников многоквартирного дома. Вместе с тем статья 173 ЖК РФ позволяет собственникам МКД на основании общего решения в любой момент изменить способ формирования фонда капитального ремонта при условии отсутствия каких-либо кредитных обязательств по капремонту [7].

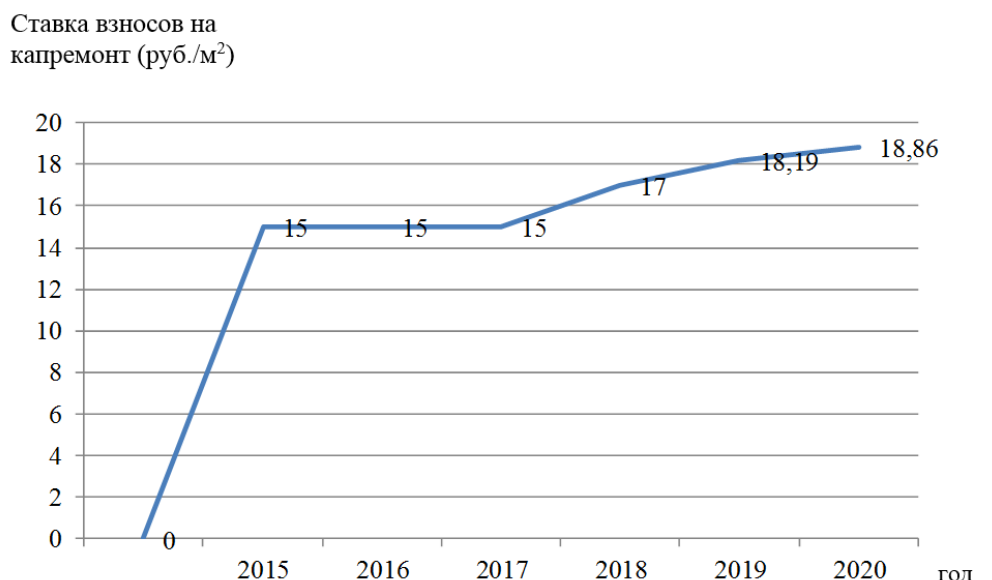
Стоит отметить, если общая сумма взносов, формирующих фонд капитального ремонта, превысит региональный минимум, установленный властями, собственники (это не распространяется на владельцев, имеющих задолженности) вправе распорядиться денежными средствами и досрочно провести ремонтные работы, а также приостановить уплату взносов.

В случае если собственники МКД, формирующие ФКР на счётах регионального оператора, выполнили какие ремонтные работы досрочно на личные дополнительные средства, без привлечения бюджетных денег, а по региональной программе работы должны быть

---

<sup>3</sup> Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 г. N 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы (с изм. на 03.12.2019 г.)». – URL: <https://fond.mos.ru/regional-system-overhaul/regulations/1801294/>.

проведены в отношении дома только один раз, то сумма расходов может быть засчитана в счёт исполнения будущих обязательств собственников помещений по уплате взносов<sup>4</sup>.



**Рисунок 1.** Размер взносов на капитальный ремонт в г. Москве (составлен авторами на основе проведенного исследования)

Фонд капитального ремонта Москвы (ФКР Москвы) – это унитарная некоммерческая организация, выступающая в качестве регионального оператора, обеспечивающая организацию и своевременное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах<sup>5</sup>. Главные задачи, осуществляемые региональными операторами, заключаются в своевременном мониторинге состояния многоквартирных домов совместно с надзорными органами, на которых возложены данные обязательства, определения перечня видов работ, по которым требуется проведение капитального ремонта в соответствии с действующими нормативными и правовыми актами. Каждый региональный оператор формирует краткосрочный план реализации программы капитального ремонта, в котором учтены все многоквартирные дома, с указанием какие виды работ и в какой период планируется их ремонт.

При наступлении срока проведения капитального ремонта, региональный оператор заранее информирует собственников многоквартирного дома о проведении такого ремонта, и о необходимости проведения общего собрания собственников, на котором сами жильцы определяют уполномоченного собственника, который будет представлять интересы всего МКД, а также голосуют о видах работах и их сроках проведения капитального ремонта. И на этой стадии уже начинается начало проведения капитального ремонта МКД.

В соответствии с жилищным кодексом Российской Федерации, собственники МКД обязаны содержать жилое имущество в работоспособном состоянии и при необходимости проведения соответствующего ремонта для дальнейшей нормальной эксплуатации. Однако при проведенном опросе собственников многоквартирных домов, тенденция складывается очень

<sup>4</sup> Постановление Правительства Москвы от 27.02.2015 г. N 86-ПП «О размерах предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (с изм. на 02.04.2019 г.)». – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70789774/>.

<sup>5</sup> Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 г. N 834-ПП «Об учреждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (с изм. на 12.11.2019 г.)». – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70739396/>.

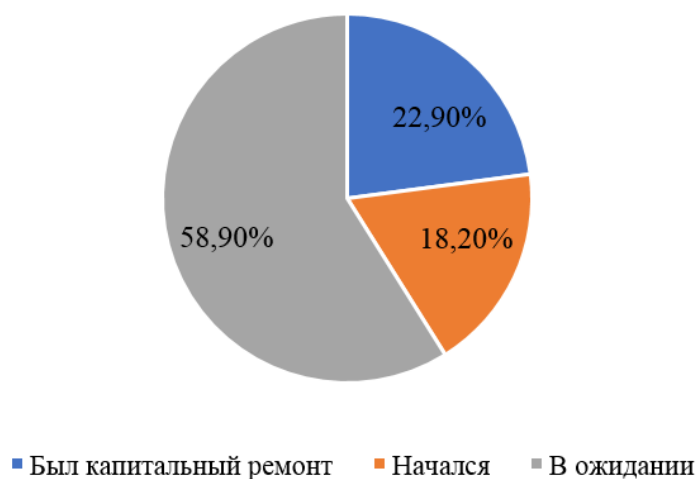
плачевная. Люди считают, что государство обязано решать их проблемы и ни о каком жилищном кодексе они и знать не хотят, платить за текущий, а тем более за капитальный ремонт они не обязаны. Так как данные функции возложены на управляющие компании (в большинстве случаев), они физически не могут исполнить свои обязательства из-за отсутствия денежных средств, которые обязаны уплачивать собственники МКД. Также, в соответствии с жилищным кодексом, в многоквартирном доме должен быть обеспечен свободный доступ к общему имуществу дома: для использования собственниками и нанимателями помещений, для текущего и капитального ремонта управляющей организацией (в пп. «б» п. 32, «е» п. 34 ПП РФ № 354).

Большая часть жильцов по собственной инициативе зашивают стояки инженерных коммуникаций сантехническими шкафами, облицованных дорогостоящей плиткой для улучшения эстетики такого помещения. В связи с этим доступ становится частичной открытым, и значительно мешает проведению капитального ремонта. Однако жильцы категорически настаивают на ремонте в итоге всего санузла в целом, что не предусмотрено региональной программой. В итоге в доступе отказывают, и инженерные системы в целом не ремонтируются.

Очень плохо развита информативность и разъяснительная беседа с жильцами, суть которых должна заключаться в том, что проведение капитального ремонта в первую очередь необходимо для самих жильцов. Как проходит капитальный ремонт, какие условия, критерии, а также, как контролировать ход выполнения всех работ, ведь уполномоченные собственника участвуют в приемке выполненных работ.

### Результаты исследования и выводы

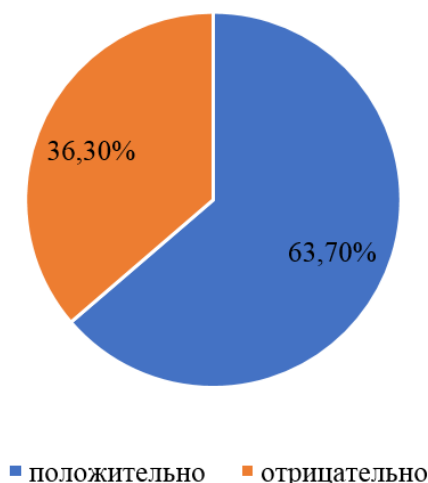
Результаты проведенного исследования показали следующие данные. Ранжирование процентного соотношения опрошенных граждан, у которых был «капитальный ремонт», уже наступил или в ожидании такого ремонта представлено на рис. 2.



**Рисунок 2.** Соотношение лиц, столкнувшихся с «капитальным ремонтом» (составлен авторами на основе проведенного исследования)

Это говорит о том, что капитальный ремонт затронул более 30 % населения города Москвы.

Опросив 41,1 % граждан, которые уже имели опыт с «капитальным ремонтом», удовлетворены ли они качеством капитального ремонта. 63,7 % ответили положительно, и 36,3 % – отрицательно (рис. 3).



**Рисунок 3.** Удовлетворенность качеством проведенного «капитального ремонта» (составлен авторами на основе проведенного исследования)

Проведенный социологический опрос позволил сделать вывод, о том, что необходим ли гражданам «капитальный ремонт» и насколько они им довольны в плане качества.

Можно с полной уверенностью констатировать факт положительных тенденций при проведении капитального ремонта, однако не стоит исключать большое количество, а именно 36,3 % выявленных при данном опросе, недовольства граждан и не решенных проблем.

Таким образом можно выделить следующие положительные и отрицательные аспекты при проведении капитального ремонта у опрошенных лиц:

Положительные:

1. Хорошее качество проведенных работ.
2. Ответственность при проведении капитального, как со стороны подрядных организации, так и со стороны ФКР.
3. Хорошее качество используемых материалов (радиаторы).
4. Красивое обновление фасадов зданий.
5. Красивое обновление мест общего пользования.

Отрицательные:

1. Затянувшийся капитальный ремонт (более 1 года).
2. Большая стоимость взносов на капитальный ремонт.
3. Не профессионализм подрядных организаций.
4. Плохой контроль со стороны ФКР.
5. «Закрытость» многих данных.

Сама идея формирования региональных операторов актуальна и обоснована. Ведь жильцы сами не приводят в соответствующее состояние МКД, у многих износ здания в целом уже достиг критической точки, а должного финансирования не было предусмотрено. Техническое состояние многоквартирного жилищного фонда РФ в целом свидетельствовало о недостаточном обеспечении существующей системы организации и финансирования капремонта, выполнения задач по его сохранению и восстановлению [8]. Благодаря полной ориентации на централизованный способ формирования фонда капитального ремонта – счет



регионального оператора капитального ремонта или «общий котел» данная проблема была решена [9]. Помимо экономических вопросов остаются нерешенными вопросы, касающиеся организации формирования фонда капитального ремонта, функционирования региональных операторов, а также вопросы самого качества капитального ремонта и многие другие [10].

## ЛИТЕРАТУРА

1. Гассуль В.А. Управление капитальным ремонтом многоквартирного дома в системе ЖКХ. – Питер, 2015. – 290 с. – URL: [https://fictionbook.ru/author/veniamin\\_gassul/upravlenie\\_mnogokvartirnyim\\_domom\\_v\\_sisteme\\_jkh/](https://fictionbook.ru/author/veniamin_gassul/upravlenie_mnogokvartirnyim_domom_v_sisteme_jkh/).
2. Фролова О.Е., Сохранов С.С. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Издательство: Прометей. 2020. С. 166. – URL: <https://iknigi.net/avtor-sergey-sohranov/181675-obschee-sobranie-sobstvennikov-pomescheniy-v-mnogokvartirnom-dome-sergey-sohranov/read/page-1.html>.
3. Старостин Г.Г., Лищенко Т.М. Логистический подход к организации управления капитальным ремонтом многоквартирных домов. Наука, техника и образование, 2017. №5(35) том 1. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/logisticheskiy-podhod-k-organizatsii-upravleniya-kapitalnym-remontom-mnogokvartirnyh-domov>.
4. Удадых С.К. Капитальный ремонт многоквартирных жилых домов // Актуальные вопросы экономических наук и современного менеджмента: сб. ст. по матер. VII междунар. науч.-практ. конф. № 2(5). – Новосибирск: СибАК, 2018. – С. 15–28.
5. Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья. Методическое пособие / Генцлер И.В., Лыкова Т.Б., Прокофьев В.Ю., Гордеев Д.П., Колесников И.В., Ланцев Д.М. Под общей редакцией И.В. Генцлер. – Москва: Фонд «Институт экономики города», 2016. – 176 с. – URL: [http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/capital\\_repair\\_iue\\_moscov\\_2018.pdf](http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscov_2018.pdf).
6. Гордейко С.Г. Капитальный ремонт – еще один потенциальный локомотив развития. Информационно-Аналитический портал «Русипотека». 2015 г. – URL: <http://www.ludipoteki.ru/blogs/index/entry/19/post/367/>.
7. Николаева А.А., Савченко И.А. Пути повышения эффективности управления в сфере социальной поддержки населения в Москве // Научно-аналитический журнал Наука и практика Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова, 2017. №3(27) С. 44–58.
8. Кузин Н.Я., Селезнева А.К. Особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов. Журнал Современные проблемы науки и образования. 2015. №1–1. – URL: <https://viviophica.com/articles/economics/611413>.
9. Белов А.Л. Капитальный ремонт многоквартирных жилых домов в России. Опыт, анализ, предложения. Журнал Энергосбережение. 2017. №4. – URL: [https://www.abok.ru/for\\_spec/articles.php?nid=6676](https://www.abok.ru/for_spec/articles.php?nid=6676).
10. Рыжкова К.Ю. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов: проблемы правового и экономического характера. Проблемы современной экономики: материалы VII Междунар. науч. конф. (г. Казань, март 2018 г.). – Казань: Молодой ученый, 2018. – С. 83–85. – URL: <https://moluch.ru/conf/econ/archive/294/13806/>.

**Kakadiy Vladislav Igorevich**

Moscow state university of psychology and education, Moscow, Russia  
E-mail: kokos-vlad@mail.ru

**Kakadiy Igor Ivanovich**

Moscow state university of psychology and education, Moscow, Russia  
E-mail: kii606@mail.ru

## **Managing the system of major repairs of apartment buildings**

**Abstract.** At present, the period has come when most of the apartment buildings built during the XX century need various types of restoration work, whether it is current, major repairs or reconstruction. In turn, the functions of the person responsible for the maintenance of such property in a satisfactory condition are assigned primarily to the owners of apartment buildings. However, due to various problems, the owners themselves are not able to carry out major repairs in accordance with current regulations and legal acts, to track the correct calculation and quality of work, and even more so the cost of such work, and most of the owners simply ignored the fact that they must maintain their housing in the first place, and not someone else. The technical condition of the multi-apartment housing stock of the Russian Federation as a whole indicates insufficient support for the existing system of organization and financing of capital repairs, the implementation of tasks for its preservation and restoration, and the question of solving this problem arose sharply, so regional operators were created, the so-called capital repair funds, which began to solve all the above problems to some extent, providing highly specialized support to the population. The article considers the regulatory, legal and legislative acts which one way or another affect the scope of the overhaul, generate funds for the overhaul, the social burden of the population, and the results of the sociological survey reveals public satisfaction with the conducted overhaul.

**Keywords:** capital repairs; capital repair Fond; housing and communal services; management; preferential categories of citizens