

УДК 33

## Особенности деятельности жилищных организаций по повышению качества жилищных условий граждан за счет капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

**Ефимова Нина Павловна**

Доктор экономических наук,  
профессор кафедры государственных и муниципальных финансов,  
Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова,  
119991, Российская Федерация, Москва, Ленинские горы, 1;  
e-mail: Nina\_Efimova@mail.ru

**Гаджигороев Гаджигоро Шахрутдинович**

Соискатель,  
кафедра экономики и предпринимательства,  
Российский государственный социальный университет,  
107076, Российская Федерация, Москва, ул. Стромынка, 18/28;  
e-mail: gadji05@bk.ru

### Аннотация

В данной статье рассмотрен такой механизм повышения качества жилищных условий граждан, как проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. С помощью представленного в статье анализа статистических данных и изучения социологических опросов показана высокая значимость и необходимость для граждан России улучшения их жилищных условий. Для более качественной оценки текущей ситуации в данной сфере и проработки дальнейших предложений по ее улучшению уточнены сами понятия «жилищные условия» и «улучшение жилищных условий». Также авторами в статье выявлена зависимость между проведением мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах и улучшением жилищных условий граждан и, в более широком смысле, качества жизни населения. Кроме того, в статье анализируется организация функционирования систем капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в субъектах Российской Федерации, выявлены особенности работы региональных операторов капитального ремонта, основные задачи и направления их деятельности, источники финансирования капитального ремонта, проведен анализ итогов работы региональных операторов в первые годы их существования, а также обозначены проблемные вопросы, требующие законодательного урегулирования со стороны государства.

### Для цитирования в научных исследованиях

Ефимова Н.П., Гаджигороев Г.Ш. Особенности деятельности жилищных организаций по повышению качества жилищных условий граждан за счет капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2018. Том 8. № 4А. С. 148-158.

**Ключевые слова**

Жилищно-коммунальное хозяйство, капитальный ремонт, многоквартирные дома, жилищные условия, региональный оператор, система капитального ремонта, жилье.

**Введение**

Одна из наиболее значимых, обсуждаемых и проблемных сфер экономики России – это сфера жилищно-коммунального хозяйства (далее ЖКХ). В 2016 году годового оборот в сфере жилищно-коммунального хозяйства превысил 4,1 трлн. рублей, это более 5,7% ВВП России.<sup>1</sup>

Ключевым понятием жилищной сферы является понятие жилище. Согласно статье 40 Конституции РФ каждый гражданин имеет право на жилище, при этом государство создает условия для осуществления данного права.<sup>2</sup> Под понятием «жилище» согласно статье 15 Жилищного кодекса РФ понимается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, пригодным для постоянного (а не только временного) проживания человека, отвечающим санитарным условиям, правилам и нормам, требованиям закона.<sup>3</sup>

**Основная часть**

В основу государственной политики в жилищной сфере на период до 2020 года положена стратегическая цель, направленная на создание благоприятной среды для жизнедеятельности человека, позволяющая не только реализовать конституционные права граждан на жилище, но и повысить качество жизни населения РФ, а также создание и обеспечение устойчивого функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональные системы капитального ремонта), обеспечивающих его своевременное проведение, необходимое качество и разумную стоимость работ (услуг) с постепенным переходом от преобладания системы государственной организации проведения капитального ремонта через систему региональных операторов к преобладанию и распространению модели организации проведения капитального ремонта через систему специальных счетов.

Своевременное проведение капитального ремонта является важнейшим условием обеспечения сохранности многоквартирных домов, повышения качества жилищных условий, а главное – безопасности проживания граждан. Капитальный ремонт позволяет снизить темпы износа многоквартирных домов и избежать их перехода в категорию аварийных.

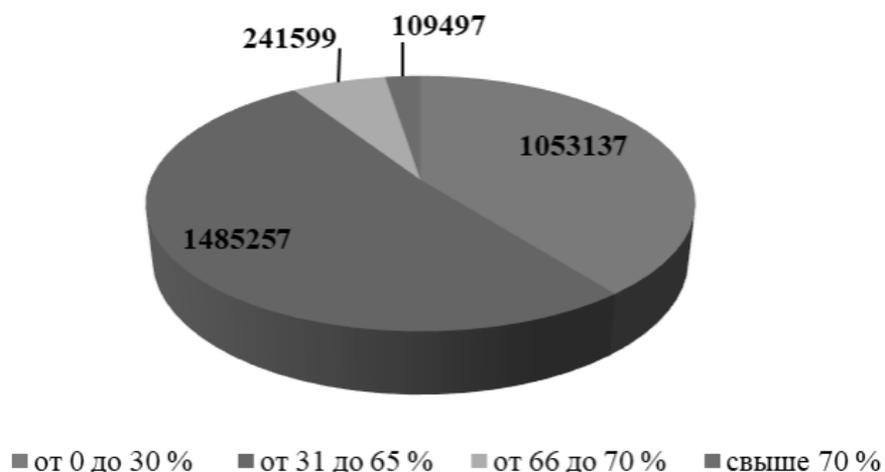
Чтобы нагляднее понять, насколько необходимо проведение капитального ремонта в многоквартирных домах, следует обратиться к данным Росстата. Так, объем жилищного фонда в РФ составляет 3,3 млрд. кв. м, в том числе многоквартирных домов – 2,4 млрд. кв. м (что составляет 72% общего объема жилищного фонда). При этом более 2 711 тыс. домов построены до 1995 года и соответственно такие дома нуждаются в капитальном ремонте. Около двух третей многоквартирных домов имеют износ более 30 процентов (рис. 1).

---

<sup>1</sup>Жилищно-коммунальное хозяйство: статистика Росстата.  
[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140086922125](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125)

<sup>2</sup>Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации: офиц. текст. М.: Маркетинг, 2017. 39 с.

<sup>3</sup>Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации. № 188-ФЗ / Российская Федерация. Законы // Собрание законодательства РФ. 2017. № 31. Ст. 3823.



**Рисунок 1 – Износ многоквартирных домов по данным на начало 2016 года (количество домов)**

Подобное положение с изношенностью многоквартирных домов вызывает недовольство граждан своими жилищными условиями. Согласно исследованиям ВЦИОМ, проведенными в июне 2015 года 61% опрошенных граждан полагают, что повышение условий их проживания зависят, в первую очередь, от необходимости проведения капитального ремонта в ближайшие 3-5 лет, при этом более трети (34%) респондентов считают, что их многоквартирный дом необходимо отремонтировать немедленно.

В связи с указанными причинами, с 2014 года в Жилищном кодексе Российской Федерации были введены новые правила организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов путем создания в регионах систем капитального ремонта, финансируемых за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах.

Указанные системы капитального ремонта и призваны, в первую очередь, повысить качество жилищных условий граждан.

Чтобы детально изучить системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов (далее системы капитального ремонта домов), способствующие улучшению качества жилищных условий, следует рассмотреть понятия жилищные условия и повышение жилищных условий.

Определить содержание понятия «улучшение жилищных условий» не так просто не только ввиду отсутствия определения понятия «жилищные условия» в законодательстве, но и по причине отсутствия единого подхода к данному вопросу в научной литературе.

Среди научных исследований, наиболее подробно характеризующего понятие жилищные условия можно указать работу И.М. Канаева, который к критериям, раскрывающим понятие «жилищные условия», отнес жилищную обеспеченность. По его мнению, жилищная обеспеченность – это вся совокупность условий проживания домохозяйства и индивидуума, связанная с жилым помещением либо его частью, с прилегающими территориями, с качеством сопутствующих жилищно-коммунальных услуг, с объективной оценкой жилищных условий самими обитателями и еще со многими другими факторами. При этом И.М. Канаев полагает, что жилищная обеспеченность – это основной немонетарный фактор, лежащий в основе определения уровня жизни. Для точной оценки жилищных условий в числовом выражении необходим специальный алгоритм [Канаев, 2006].

Анализ уровня состояния жилищных условий граждан показал значительное отставание России в целом от развитых стран по уровню обеспеченности населения жилой площадью, количеству комнат, которые занимает среднестатистическая семья, благоустройству и степени изношенности жилищного фонда.

Например, по данным Росстата общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на 1 жителя, в 2015 году составила 24,4 кв. метра [Жилищное хозяйство..., 2016]. Среднеевропейский стандарт составляет порядка 35-45 кв.м. м на человека. Наибольшее отставание наблюдается от США, где на душу населения приходится 65 кв. м общей площади жилья, и Норвегии – там, в расчете на душу приходится около 75 кв.м. Зафиксировано отставание России от развитых стран по количеству комнат, которые занимает семья. В России 63,4% жилых помещений состоит из 1-2 комнат, тогда как в США таких жилых помещений всего 1,3%, в Канаде – 2,2%, в Германии – 8,3%, в Италии – 8,5% и во Франции – 18,3%.

Исходя из вышеуказанных показателей, можно отметить, что понятие «жилищные условия» имеют очень широкий смысл. Характеристика данного понятия не поддается краткому лаконичному и полному определению, в виду того, что охватывает значительно больший спектр показателей, факторов, составляющих и обуславливающих жилищные условия.

В социологической энциклопедии понятие жилищные условия определены как совокупность показателей, которые характеризуют: местоположение, величину жилой площади на человека, совокупность степени благоустройства жилья [Энциклопедия социологии, www].

Таким образом, характеристика жилищных условий состоит из таких показателей, как жилищный фонд и его изменения – это улучшение жилищного фонда, капитальный ремонт, модернизация и реконструкция, обеспеченность населения жильем.

Поскольку определения современного понятия в законодательных актах отсутствует, по нашему мнению, жилищные условия – это совокупность показателей и факторов, характеризующих условия проживания: местоположение, величина жилой площади на человека, количество комнат, степень благоустройства и уровень энергоэффективности дома.

Улучшение жилищных условий понимается в научных исследованиях как собирательный термин. При этом в исследованиях чаще обращается внимание на повышение качества жилищно-коммунальных услуг. Так, по мнению Агафоновой М.С., Алтуховой А.В. качество жилищно-коммунальных услуг – это совокупность характеристик, включая полезность, надежность, безопасность и стабильность, определяющих способность этих услуг удовлетворять установленные (нормативные) или персональные потребности пользователей [Агафонова, Алтухова, 2016]. Более краткое определение качество услуги как способность товаров и услуг удовлетворять запросы потребителя дано в исследовании Оренбургского государственного университета [Тваури, Чмышенко, 2014].

Моделированию системы управления качеством в жилищно-коммунальном хозяйстве посвящена монография Савиной И.А., раскрывающая качество в ЖКХ как систему [Савина, 2006].

В то же время, по нашему мнению, понятие качества жилищно-коммунальных услуг включают в себя безопасные и благоприятные условия проживания граждан в многоквартирных домах, бесперебойное предоставление жилищно-коммунальных услуг в соответствии с обязательными требованиями, установленными законодательством РФ.

Под улучшением жилищных условий понимается комплекс государственных и муниципальных мероприятий, направленных на решение проблемы обеспечения качественным жильем граждан, нуждающихся в улучшении. И если обратить внимание на законодательство Российской Федерации, то вопросы улучшения жилищных условий решаются разными путями.

Например, выдачей жилищных сертификатов определенным категориям граждан, предоставлением жилых помещений в порядке очереди, софинансированием в форме жилищных субсидий, предоставлением ипотеки и иными способами.

Улучшение жилищных условий также характеризуется как удовлетворение потребностей населения в услугах, связанных с комфортной средой обитания, что подтверждается в работах под редакцией проф. Ряховской А.Н. [Арсенова и др., 2008].

Одним из условий обеспечения качественным жильем, созданием комфортной среды для человека, является законодательно продекларированное создание устойчивого функционирования региональных систем капитального ремонта, обеспечивающих его своевременное проведение, необходимое качество и разумную стоимость работ (услуг).

В этой связи, к улучшению жилищных условий надо отнести и капитальный ремонт многоквартирных домов. Благодаря капитальному ремонту улучшаются технические и энергоэффективные характеристики домов, обеспечивается для проживания граждан комфортная среда.

Основы формирования долгосрочной системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов посредством формирования региональных систем капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и активного вовлечения в этот процесс органов государственной власти субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, кредитных организаций, а также граждан – собственников помещений в многоквартирных домах были заложены Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

До принятия Федерального закона № 271-ФЗ проведение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с 2008 года осуществлялось за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, средств субъектов Российской Федерации и муниципальных образований и средств собственников помещений в многоквартирных домах (5-15%).

Созданием в регионах систем капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, тем самым в стране, в отдельных регионах начиная с 2014 года, был сформирован новый механизм развития жилищной сферы, который направлен не на решение одномоментной задачи, а на формирование постоянно действующей системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Общий объем жилищного фонда в РФ – 3,3 миллиарда квадратных метров, при этом 72% от данного общего объема составляет площадь МКД.

Согласно прогнозам, в ближайшие десять лет запланировано отремонтировать 741 тыс. многоквартирных домов общей площадью 2,22 млрд. кв.м. (91% от площади всех многоквартирных домов в России).

Системы капитального ремонта, созданные в регионах, направлены в первую очередь на повышение качества работ (услуг), предоставляемых населению при капитальном ремонте домов и обеспечивают следующий комплекс мероприятий:

– планирование капитального ремонта в отношении каждого многоквартирного дома путем утверждения региональной программы;

– организация целевого финансирования из всех источников, включая средства государственной и муниципальной поддержки, средств собственников, финансирование расходов на предоставление субсидий малоимущим гражданам;

– организация работы инфраструктуры – создание в субъектах РФ специализированных некоммерческих организаций (региональных операторов), обеспечивающих сбор целевых средств и организацию капитального ремонта многоквартирных домов.

Работа первых систем капитального ремонта, как уже отмечалось, началась в 2014 году, одновременно с началом функционирования специализированных некоммерческих организаций (региональных операторов), созданных в форме фонда субъектом РФ. Правовое положение регионального оператора закреплено в статье 178 Жилищного кодекса РФ. Основной целью его деятельности является проведение капитального ремонта общего имущества в МКД посредством использования средств собственников помещений в жилых домах и других источников.

Общий объем финансирования региональных программ капитального ремонта в 2014 году составил 36,1 млрд. рублей, в том числе за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства – 5,6 млрд. рублей (15,5%), за счет консолидированных бюджетов субъектов РФ – 18,3 млрд. рублей (50,7%), за счет средств собственников – 12,19 млрд. рублей (33,8%).

По данным субъектов РФ, в 2014 году в рамках региональных программ капитального ремонта завершён ремонт 7,7 тыс. многоквартирных домов общей площадью 37 млн. кв. м, в которых проживают 1,4 млн. человек.

На данном этапе создание новой системы капитального ремонта способствовало активизации процесса проведения мониторинга технического состояния МКД, в результате чего в настоящее время в целом по стране был проведен мониторинг технического состояния более 98,4% многоквартирных домов, включенных в программы капитального ремонта.

Как было указано выше, техническое состояние домов далеко не отвечает потребностям населения. Согласно опросу, проведенному Всероссийским центром изучения общественного мнения в 2015 году, наибольшая неудовлетворенность граждан связана с плохим состоянием крыш, стен и потолков (36%), прогнившими и неисправными водопроводными и канализационными трубами (33%), антисанитарным состоянием подвалов (27%), неисправностью дверей, оконных рам, балконов (24%), частыми поломками лифтов (11%).

Основой новой системы стала обязанность собственников помещений МКД ежемесячно уплачивать взносы на капитальный ремонт, формируя, тем самым, фонды капитального ремонта.

Система капитального ремонта, согласно ЖК РФ, включает в себя следующие виды работ:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента.

Собственники могут уплачивать взносы сверх обязательной к уплате суммы, с целью проведения дополнительных работ по капитальному ремонту.

Субъекты РФ утверждают программы проведения капитального ремонта, в которых указываются конкретные объекты капремонта, виды работ и годы их проведения. В указанные программы включаются все дома, подлежащие капитальному ремонту, за исключением

аварийных и ветхих домов, домов, в отношении которых принято решение о сносе, домов, в которых имеется менее, чем 3 квартиры. Программы по проведению капитального ремонта домов, утвержденные в регионах, реализуются посредством краткосрочных планов проведения работ региональным оператором.

Таким образом, региональный оператор, являясь некоммерческой организацией, становится важной организационной составляющей политики проведения капитального ремонта. Функции регионального оператора, полномочия и ответственность, контроль его деятельности регламентированы ЖК РФ, федеральным и региональным законодательством. В частности, в рамках статьи 180 ЖК РФ, региональный оператор обеспечивает:

– аккумуляцию взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений МКД, в том числе:

– представляет собственникам помещений в многоквартирном доме (своими силами или силами третьих лиц) платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт;

– ведет учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме;

– применяет установленные законодательством меры, включая начисление пеней, в отношении собственников помещений, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт;

– открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам;

– функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в том числе:

– обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капремонту и при необходимости – подготовку проектной документации на капремонт, утверждает проектную документацию, несет ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

– привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключает с ними от своего имени соответствующие договоры;

– контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

– осуществляет приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечивает создание соответствующих комиссий;

– организацию проведения капитального ремонта согласно региональной программе капитального ремонта, выступая в роли технического заказчика;

– взаимодействие с органами государственной власти субъекта РФ и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества МКД финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества МКД в пределах средств фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта РФ и (или) местного бюджета.

При этом региональный оператор на проведение капитального ремонта в основном использует средства, полученные от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на его счете. Средства, полученные от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта других многоквартирных домов.

Именно поэтому внесение взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора и финансирование им капитального ремонта многоквартирных домов «по очереди», установленной региональной программой, часто называют «общим котлом».

С точки зрения власти общий котел финансирования дает возможность оплачивать работы за капитальный ремонт большему количеству домов. Однако, как свидетельствует А.Н. Ряховская, финансирование ЖКХ – это сложный и многогранный процесс, и самое главное, имеющий активную социальную составляющую [Ряховская, 2017]. Поэтому надо и на законодательном уровне, и на практике обеспечить сохранность средств собственников помещений на капитальный ремонт домов и их целевое и качественное использование.

Принимая во внимание, что на счетах региональных операторов или на специальных счетах, владельцами которых являются региональные операторы, собираются средства для ремонта 92% домов, включенных в программы, региональный оператор на данный момент является важнейшим организационным элементом при проведении капремонта.

Средства на счетах регионального оператора аккумулируются огромные. Только в 2017 году собрано средств граждан на капитальный ремонт в размере 171,6 млрд. рублей, уровень собираемости платежей составил 92,1%.

При этом требования к нему за своевременное и качественное предоставление услуг по капитальному ремонту многоквартирных домов на федеральном уровне не урегулированы. Собственники помещений в домах зачастую не информированы о проводимом капремонте, а также не удовлетворены качеством ремонта. И за такое положение ответственность на регионального оператора не возложена.

Например, за 2016 год в ходе мониторинга, проводимого Фондом ЖКХ, при проведении капитального ремонта выявлены факты нарушения технических регламентов и строительных норм и правил в 24 регионах. В 6 субъектах РФ оплачены фактически не выполненные работы, а также имелись случаи завышения стоимости капремонта. За 2016 год из-за некачественного выполнения или невыполнения работ восстановлены на счета или выполнены дополнительные работы на сумму 56,1 млн. рублей.

## Заключение

Проведенный анализ функционирования организаций жилищной сферы по повышению качества жилищных условий населения за счет капитального ремонта выявил ряд особенностей, свидетельствующих о необходимости совершенствования систем капитального ремонта в отдельных субъектах Российской Федерации.

Самое главное, что за проведение работ по капитальному ремонту домов платит собственник помещений, который по большому счету не участвует фактически в этом процессе. А ведь, заплатив свои деньги, гражданин должен получить эту услугу и услугу, выполненную с надлежащим качеством.

Кроме того, выявлено много особенностей, требующих законодательного урегулирования.

Например, понятие улучшение жилищных условий, только продекларировано, составляющие этого понятия содержатся в многочисленных правовых актах (жилищные сертификаты, ипотечное кредитование, проведение капитального ремонта домов).

Темпы выполнения работ по капитальному ремонту только в 2017 году составляют чуть более 40% от предусмотренных, что уже в ближайшие годы с высокой долей вероятности приведет к массовому невыполнению обязательств по проведению капремонта. При этом ответственность за такую организацию работы не определена. Однако с собственников

помещений за неуплату ежемесячных платежей за капремонт взыскиваются пени. То есть принимаемые меры должны быть синхронизированы.

Кроме того, к качеству капитального ремонта имеется много нареканий как непосредственно от граждан, так и от контролирующих органов. Понятный и универсальный механизм проверки качества проведенного капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (калькулятор потребителя жилищной услуги), позволяющий повысить эффективность фактически оказанных услуг (прежде всего для собственника помещений в многоквартирном доме), не создан.

Несмотря на высокий процент собираемости платежей граждан, общий объем исполнения программ капремонта в целом по стране в 2017 году составил 2/3 от планового.

И самое главное – некоммерческие организации, созданные в регионах в целях проведения капитального ремонта, на законодательном уровне не несут ответственность за качество работ, целевое и эффективное использование средств.

### Библиография

1. Агафонова М.С., Алтухова А.В. Повышение качества и доступности жилищно-коммунальных услуг // Концепт. 2016. Т.2. С. 451-455.
2. Арсенова Е.В. и др. Финансирование жилищно-коммунального комплекса: современные тенденции и перспективы. М.: Финакадемия, 2008. 192 с.
3. Годовой отчет Фонда содействия реформированию ЖКХ за 2015 год.
4. Жилищно-коммунальное хозяйство. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140086922125](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125)
5. Жилищное хозяйство в России 2016. Росстат. М., 2016. 63 с.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018).
7. Канаев И.М. Разработка и применение нормативов жилищной обеспеченности для изучения уровня и качества жизни домашних хозяйств: автореф. дис. ... канд. экон. наук. М., 2006. 23 с.
8. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993).
9. Решение проблемы капремонта на системном уровне. Ежедневный обзор средств массовой информации и печати по вопросам реформирования ЖКХ, 15-17 августа 2015 г.
10. Ряховская А.Н. (ред.) Развитие финансирования в жилищно-коммунальном хозяйстве. М., 2017. 256 с.
11. Савина И.А. Моделирование управления качеством в ЖКХ. Тамбов, 2006. 88 с.
12. Тваури Р.Г., Чмышенко Е.Г. Повышение качества услуг жилищно-коммунального хозяйства // Вестник ОГУ. 2014. № 8 (169). С. 37-42.
13. Энциклопедия социологии. URL: <https://dic.academic.ru/dic.nsf/socio/>

### **Features of the housing organizations` activities to improve the quality of living conditions of citizens through major overhaul of common property of apartment houses**

**Nina P. Efimova**

Doctor of Economics,  
Professor, Department of State and Municipal Finance,  
Lomonosov Moscow State University,  
119991, 1, Leninskie Gory, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: [Nina\\_Efimova@mail.ru](mailto:Nina_Efimova@mail.ru)

**Gadzhigoro Sh. Gadzhigoroiev**

Postgraduate,  
Department of economics and entrepreneurship,  
Russian State Social University,  
107076, 18, Stromynka st., Moscow, Russian Federation;  
e-mail: gadji05@bk.ru

**Abstract**

The scientific research presented in this article considers such a mechanism to improve the quality of living conditions of citizens as the major overhaul of common property of apartment houses. Using the analysis of statistical data and sociological surveys it shows the high importance and necessity for Russian citizens of improving their living conditions. For a qualitative assessment of the current situation in this area and elaboration of further proposals for its improvement clarifies the concepts of "living conditions" and "improvement of living conditions". The authors also revealed a correlation between the implementation of measures to overhaul common property in apartment houses and improve the living conditions of citizens and, more broadly, the quality of life of the population. In addition, the article analyzes the organization of the functioning of major overhaul systems for common property of apartment houses in the regions of the Russian Federation, identifies the specifics of the work of regional major overhaul operators, the main tasks and directions of their activities, the sources of major overhaul financing, analyzes the results of the work of regional operators in the first years of their operation existence, as well as identified problematic issues that require legislative regulation by the state.

**For citation**

Efimova N.P., Gadzhigoroiev G.Sh. (2018) Osobennosti deyatel'nosti zhilishchnykh organizatsii po povysheniyu kachestva zhilishchnykh uslovii grazhdan za schet kapital'nogo remonta obshchego imushchestva mnogokvartirnykh domov [Features of the housing organizations` activities to improve the quality of living conditions of citizens through major overhaul of common property of apartment houses]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 8 (4A), pp. 148-158.

**Keywords**

Housing and communal services, major overhaul, apartment houses, living conditions, regional operator, major overhaul system, housing.

**References**

1. Agafonova M.S., Altukhova A.V. (2016) Povyshenie kachestva i dostupnosti zhilishchno-kommunal'nykh uslug [Improvement of quality and accessibility of housing and communal services]. *Kontsept* [Concept], 2, pp. 451-455.
2. Arsenova E.V. et al. (2008) *Finansirovanie zhilishchno-kommunal'nogo kompleksa: sovremennye tendentsii i perspektivy* [Financing of housing and communal services: current trends and prospects]. Moscow: Finakademiya Publ.
3. *Entsiklopediya sotsiologii* [Encyclopedia of Sociology]. Available at: <https://dic.academic.ru/dic.nsf/socio/> [Accessed 02/02/2018]
4. *Godovoi otchet Fonda sodeistviya reformirovaniyu ZhKKh za 2015 god* [Annual report of the Foundation for Assistance to the Reform of Housing and Utilities in 2015].
5. Kanaev I.M. (2006) *Razrabotka i primeneniye normativov zhilishchnoi obespechennosti dlya izucheniya urovnya i kachestva zhizni domashnikh khozyaistv. Doct. Dis.* [Development and application of standards of housing provision for studying the level and quality of life of households. Doct. Dis.]. Moscow.

6. *Konstitutsiya Rossiiskoi Federatsii (prinyata vsenarodnym golosovaniem 12.12.1993)* [Constitution of the Russian Federation (adopted by popular vote on 12.12.1993)].
7. *Reshenie problemy kapremonta na sistemnom urovne. Ezhednevnyi obzor sredstv massovoi informatsii i pechati po voprosam reformirovaniya ZhKKh, 15-17 avgusta 2015 g.* [Solving the problem of overhauling at the system level. Daily review of the mass media and press on the issues of housing and communal services reform, August 15-17, 2015].
8. Ryakhovskaya A.N. (ed.) *Razvitie finansirovaniya v zhilishchno-kommunal'nom khozyaistve* [Financing development in housing and communal services]. Moscow.
9. Savina I.A. (2006) *Modelirovanie upravleniem kachestva v ZhKKh* [Modeling of quality management in housing and communal services]. Tambov.
10. Tvauri R.G., Chmyshenko E.G. (2014) *Povyshenie kachestva uslug zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva* [Improvement of the quality of housing and communal services]. *Vestnik OGU* [OSU Herald], 8 (169), pp. 37-42.
11. *Zhilishchno-kommunal'noe khozyaistvo* [Housing and communal services]. Available at: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140086922125](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125) [Accessed 02/02/2018]
12. (2016) *Zhilishchnoe khozyaistvo v Rossii 2016. Rosstat* [Housing in Russia 2016. Rosstat]. Moscow.
13. *Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 N 188-FZ (red. ot 03.04.2018)* [The Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 N 188-FZ (as amended on 03/04/2018)].