

ЭКОНОМИКА

УДК 332.812.123

DOI: 10.18324/2224-1833-2026-2-9-16

Капитальный ремонт многоквартирных домов как инструмент управления развитием городской среды

А.С. Астафьев

Байкальский государственный университет, ул. Ленина 11, Иркутск, Россия

astafiev1999@mail.ru

<https://orcid.org/0009-0002-5764-5013>

Статья поступила 13.04.2026, принята 19.06.2026

Статья посвящена теоретическому обоснованию роли капитального ремонта многоквартирных домов в системе управления городской средой. Актуальность исследования обусловлена тем, что состояние жилищного фонда остаётся одним из ключевых факторов, определяющих комфорт проживания населения, качество городской среды и устойчивость территориального развития. В научной и практической плоскости капитальный ремонт традиционно рассматривается преимущественно как технический и финансовый механизм поддержания эксплуатационных характеристик зданий, тогда как его влияние на социально-экономические параметры территорий раскрыто недостаточно. В статье уточняется содержание понятия городской среды, рассматриваются её основные структурные элементы и факторы формирования. Обосновывается связь состояния жилищного фонда с параметрами развития территорий, включая физическое состояние застройки, уровень благоустройства, социальную безопасность и инвестиционную привлекательность. Показано, что капитальный ремонт может рассматриваться как инструмент воспроизводства городской среды, оказывающий комплексное влияние на её развитие. Научная новизна исследования заключается в рассмотрении капитального ремонта многоквартирных домов как элемента системы управления территориальным развитием, а не только как отраслевого механизма жилищной политики. Полученные результаты могут быть использованы при разработке региональных программ капитального ремонта, формировании градостроительной политики и совершенствовании механизмов управления жилищным фондом.

Ключевые слова: капитальный ремонт; многоквартирные дома; городская среда; жилищный фонд; территориальное развитие; управление городом.

Capital repair of apartment buildings as a tool for managing urban environment development

A.S. Astafiev

Baikal State University; 11, Lenin St., Irkutsk, Russia

astafiev1999@mail.ru

<https://orcid.org/0009-0002-5764-5013>

Received 13.04.2026, accepted 19.06.2026

The article is devoted to the theoretical substantiation of the role of capital repair of apartment buildings within the system of urban environment management. The relevance of the study is determined by the fact that the condition of the housing stock remains one of the key factors influencing living comfort, the quality of the urban environment, and the sustainability of territorial development. In both academic research and practical policy, capital repair is traditionally viewed primarily as a technical and financial mechanism aimed at maintaining the operational condition of buildings, while its impact on the socio-economic parameters of territories remains insufficiently explored. The paper clarifies the concept of the urban environment and examines its main structural components and formation factors. The relationship between the condition of the housing stock and territorial development indicators is substantiated, including the physical state of buildings, the level of improvement of adjacent areas, social safety, and investment attractiveness. It is demonstrated that capital repair can be interpreted as an instrument for the reproduction of the urban environment, exerting a comprehensive influence on its development. The scientific novelty of the study lies in considering capital repair of apartment buildings as an element of territorial development management rather than solely as a sectoral mechanism of housing policy. The results obtained may be applied in the development of regional capital repair programs, the formulation of urban planning policy, and the improvement of housing stock management mechanisms.

Keywords: capital repair; apartment buildings; urban environment; housing stock; territorial development; urban management.

Введение. Современное развитие городов характеризуется возрастающим вниманием к качеству городской среды как важнейшему фактору социально-экономической устойчивости территорий. Комфорт проживания населения, инвестиционная привлекательность городов, состояние инфраструктуры и уровень социального благополучия во многом определяются характеристиками жилищного фонда, который формирует основу пространственной структуры городской среды.

В условиях высокой степени физического и морального износа значительной части многоквартирных домов проблема поддержания их эксплуатационных характеристик приобретает стратегическое значение. В Российской Федерации эта задача решается через систему капитального ремонта жилищного фонда, реализуемую в рамках региональных программ, направленных на восстановление технического состояния зданий и продление срока их эффективной эксплуатации.

Постановка целей и задач. В научной литературе капитальный ремонт традиционно рассматривается преимущественно как технический процесс восстановления конструктивных элементов зданий либо как финансово-организационный механизм аккумулирования средств собственников. Однако такой подход представляется недостаточным, поскольку влияние капитального ремонта выходит за пределы отдельных объектов и распространяется на характеристики городской среды в целом. Проведение ремонтных работ способно изменять внешний облик территорий, повышать комфорт проживания, влиять на стоимость недвижимости, формировать инвестиционную привлекательность целых районов и определять перспективы их дальнейшего развития.

Несмотря на наличие исследований, посвящённых экономике жилищного фонда и механизмам реализации программ капитального ремонта, недостаточно проработанным остаётся вопрос о его роли как инструмента управления развитием городской среды. Отсутствие комплексного теоретического осмысления данной функции ограничивает возможности использования системы капитального ремонта в качестве элемента пространственной и социально-экономической политики городов.

В этой связи целью настоящего исследования является теоретическое обоснование роли капитального ремонта многоквартирных домов как инструмента управления развитием городской среды и формирование концептуальной модели его влияния на параметры территориального развития.

Для достижения поставленной цели в статье решаются следующие задачи:

- рассмотреть теоретические подходы к пониманию городской среды как объекта экономического управления;
- определить место капитального ремонта в системе управления жилищным фондом;
- выявить направления влияния капитального ремонта на социальные, экономические и пространственные параметры городской среды;
- предложить концептуальную модель воздействия капитального ремонта на развитие территорий.

Методологическая база. Исследование основано на применении системного подхода к анализу капитального ремонта многоквартирных домов как элемента управления развитием городской среды. Использование

системной методологии позволило рассмотреть капитальный ремонт не как совокупность отдельных технических мероприятий, а как взаимосвязанный социально-экономический процесс, влияющий на функционирование городской территории.

В работе применялись методы институционального анализа, позволяющие оценить роль нормативных механизмов, программных инструментов и управленческих решений в формировании системы капитального ремонта. Это позволило определить место капитального ремонта в структуре жилищной политики и выявить его управленческий потенциал в регулировании параметров городской среды.

Сравнительный анализ научных подходов к исследованию жилищной политики и городского развития использовался для обобщения отечественного и зарубежного опыта изучения капитального ремонта. Данный метод позволил выявить существующие научные трактовки его функций и определить направления расширения его роли в территориальном управлении.

Кроме того, применялся структурно-функциональный анализ городской среды, в рамках которого капитальный ремонт рассматривался через его влияние на физические, социальные и экономические характеристики территории. Это позволило выявить взаимосвязи между техническим состоянием жилого фонда, качеством городской среды и устойчивостью развития территорий.

В качестве дополнительного инструмента использовалось концептуальное моделирование управленческих связей капитального ремонта и процессов территориального развития, что позволило сформировать предложенную автором схему его влияния на городскую среду. Применение совокупности указанных методов обеспечило комплексный характер исследования и позволило обосновать вывод о возможности рассмотрения капитального ремонта как инструмента управления развитием территорий.

Научная новизна исследования заключается в расширении трактовки капитального ремонта многоквартирных домов – он рассматривается не только как механизм поддержания технического состояния жилищного фонда, но и как инструмент управления развитием городской среды, влияющий на качество проживания населения и устойчивость территорий.

Практическая значимость работы состоит в возможности использования предложенных теоретических положений при формировании региональных программ капитального ремонта, разработке стратегий развития городов и совершенствовании механизмов управления жилищным фондом.

Обсуждение. Понятие городской среды в современной научной литературе рассматривается как многокомпонентная система, включающая пространственные, социальные, экономические и инфраструктурные характеристики территории. В исследованиях по региональной экономике и урбанистике городская среда трактуется не только как совокупность материальных объектов, но и как фактор социально-экономического развития, влияющий на инвестиционную активность, стоимость недвижимости, мобильность населения и конкурентоспособность территорий [1–2].

С позиции территориального развития городская среда формируется в результате взаимодействия градостроительных решений, состояния инженерной инфраструктуры, уровня благоустройства и характеристик жилищного фонда. Жилищная застройка обеспечивает основу пространственного каркаса города, определяет плотность проживания населения, структуру использования территории и уровень комфортности проживания. В этой связи состояние многоквартирных домов рассматривается как один из ключевых факторов, влияющих на параметры городской среды [3].

В научных работах, посвящённых вопросам управления развитием городов, можно выделить несколько подходов к трактовке городской среды. Первый подход рассматривает её преимущественно как физическое пространство, включающее застройку, транспортную сеть, инженерные коммуникации и элементы благоустройства. В рамках данного подхода качество среды определяется техническим состоянием объектов, уровнем обеспеченности инфраструктурой и соответствием территорий градостроительным нормативам.

Второй подход акцентирует внимание на социальной составляющей городской среды. В данном случае она понимается как совокупность условий, определяющих комфорт проживания населения, доступность услуг, уровень безопасности и устойчивость локальных сообществ. Состояние жилищного фонда в рамках этого подхода рассматривается как фактор социальной стабильности районов и качества жизни населения [4].

Третий подход связан с экономическим восприятием городской среды и рассматривает её как ресурс территориального развития. В рамках данного подхода состояние застройки, архитектурный облик районов и уровень благоустройства влияют на стоимость недвижимости, инвестиционную привлекательность территорий и формирование доходной базы муниципальных образований. Соответственно, изменения в состоянии жилищного фонда способны оказывать долгосрочное влияние на экономическую динамику городов.

Обобщение представленных подходов позволяет рассматривать городскую среду как объект экономического управления, параметры которого формируются под воздействием комплекса управленческих механизмов. К числу таких механизмов относятся градостроительная политика, развитие инженерной инфраструктуры, программы благоустройства и система управления жилищным фондом.

В структуре факторов, формирующих городскую среду, жилищный фонд занимает особое положение, поскольку он одновременно выполняет пространственную, социальную и экономическую функции. Его техническое состояние напрямую влияет на внешний облик территорий и уровень комфортности проживания. Нормативной базой, обеспечивающей поддержание этого состояния, выступают два ключевых документа: Правила содержания общего имущества (утвержденные Постановлением Правительства РФ № 491) и законодательство о финансовом обеспечении ремонтов (Федеральный закон № 185-ФЗ) [5–6]. Следование требованиям этих актов превращает управление жилым фондом в действенный инструмент формирования качественной городской среды.

Управление состоянием жилищного фонда целесообразно рассматривать не только как задачу жилищной политики, но и как часть более широких процессов развития городской среды. На практике состояние жилых домов напрямую связано с тем, как функционируют городские территории, насколько они остаются привлекательными для проживания и инвестиций, а также как распределяются различия в качестве среды между районами.

В этой связи капитальный ремонт многоквартирных домов играет двойственную роль. С одной стороны, он направлен на поддержание технического состояния застройки и продление срока эксплуатации зданий. С другой – его реализация влияет на пространственную структуру города, условия проживания населения и экономическую динамику отдельных территорий. Поэтому анализ капитального ремонта требует рассмотрения его не изолированно, а в системе управления жилищным фондом и развитием городской среды.

Жилищный фонд при этом выступает одним из ключевых элементов городской инфраструктуры, поскольку именно он определяет повседневные условия проживания населения. Его состояние отражается не только на технических характеристиках застройки, но и на социально-экономических параметрах территорий. В частности, от уровня износа жилых домов зависят комфортность проживания, привлекательность районов для инвестиций и динамика стоимости недвижимости.

В системе управления жилищным фондом выделяются различные направления воздействия, такие как строительство нового жилья, реконструкция существующих объектов, модернизация инженерной инфраструктуры, благоустройство территорий и поддержание эксплуатационных характеристик зданий. Среди этих направлений капитальный ремонт многоквартирных домов выделяется как механизм, обеспечивающий поддержание технического состояния объектов и продление их жизненного цикла.

Капитальный ремонт традиционно трактуется в научной литературе как совокупность организационно-технических и финансовых мероприятий, направленных на восстановление конструктивных элементов зданий и инженерных систем [7]. Однако современная практика управления жилищным фондом требует рассматривать его шире – как инструмент обеспечения устойчивости городской застройки, предотвращения преждевременного выбытия жилых объектов и регулирования территориального развития [8].

Капитальный ремонт многоквартирных домов следует рассматривать также как институциональный механизм, обеспечивающий воспроизводство жилищного фонда в рамках действующей системы жилищной политики. Его реализация основана на взаимодействии государства, региональных органов власти, муниципалитетов, собственников жилья и специализированных организаций, что придаёт капитальному ремонту характер сложной управленческой системы.

Институциональная специфика капитального ремонта заключается в том, что он выполняет одновременно регулирующую, распределительную и стабилизирующую функции. С одной стороны, он выступает инструментом регулирования состояния жилищного

фонда, с другой – механизмом перераспределения финансовых ресурсов в целях поддержания устойчивости городской застройки.

Через систему программ капитального ремонта государство создаёт долгосрочные параметры развития жилых территорий, влияя на темпы физического обновления застройки, уровень безопасности проживания и устойчивость функционирования инфраструктуры. Это позволяет рассматривать капитальный ремонт как элемент стратегического управления городской средой, а не только как инструмент технического обслуживания зданий.

Таким образом, институциональный анализ капитального ремонта показывает, что его значение выходит за рамки строительной отрасли и затрагивает механизмы пространственного развития городов.

С экономической точки зрения капитальный ремонт можно рассматривать как форму воспроизводства жилищного фонда, позволяющую поддерживать его потребительские характеристики без необходимости полного замещения объектов новым строительством. Такой подход снижает совокупные затраты на обновление застройки и способствует сохранению стоимости недвижимости.

Организационно-экономический механизм капитального ремонта включает совокупность институтов, инструментов и процедур, обеспечивающих планирование, финансирование и реализацию ремонтных мероприятий. В Российской Федерации этот механизм реализуется через региональные программы, предусматривающие формирование фондов финансовых ресурсов, определение очередности ремонтных работ и контроль за их выполнением.

Функционирование системы капитального ремонта позволяет решать сразу несколько задач управления жилищным фондом. Во-первых, поддерживается техническое состояние зданий на уровне, необходимом для безопасной эксплуатации. Во-вторых, предотвращается ускоренное накопление износа и сокращение срока службы объектов. В-третьих, создаются условия для рационального использования территорий за счёт продления жизненного цикла застройки и снижения необходимости преждевременной реновации [9–10].

При этом капитальный ремонт оказывает влияние не только на технические характеристики зданий, но и на параметры городской среды. Проведение ремонтных мероприятий улучшает внешний облик территорий, повышает энергоэффективность зданий, снижает эксплуатационные расходы и повышает привлекательность жилых районов для населения и инвесторов [11]. В результате система капитального ремонта приобретает значение инструмента пространственного и социально-экономического регулирования городского развития [12].

Таким образом, капитальный ремонт многоквартирных домов следует рассматривать как комплексный механизм, который обеспечивает воспроизводство жилищного фонда, поддержание технических характеристик застройки и регулирование параметров городской среды. Такой подход формирует основу для дальнейшего анализа влияния капитального ремонта на качество городской среды и определяет направления его использования в управлении территориальным развитием [13].

Социальный эффект капитального ремонта проявляется в повышении комфортности проживания, улучшении санитарно-гигиенических условий и обеспечении безопасности населения. Устранение дефектов, модернизация инженерных систем и благоустройство прилегающих территорий способствуют формированию стабильной социальной среды, снижают риск социальных конфликтов и укрепляют чувство принадлежности жителей к своей территории. В этом контексте капитальный ремонт рассматривается как инструмент социальной политики, который опосредованно влияет на уровень удовлетворённости населения условиями проживания и качество жизни в целом [14].

Экономический аспект воздействия капитального ремонта на городскую среду связан с изменением стоимости недвижимости, повышением инвестиционной привлекательности территорий и созданием условий для более эффективного функционирования рынка жилья. Состояние жилых домов напрямую влияет на ценовые характеристики объектов недвижимости и привлекательность районов для инвесторов. Регулярное проведение капитального ремонта снижает финансовые риски, связанные с преждевременным износом зданий, и способствует формированию устойчивой финансовой базы для дальнейшего развития территорий. Как показали предыдущие исследования, несвоевременное проведение капитального ремонта удорожает его в будущем примерно на 15 % [15].

Помимо прямого влияния на техническое состояние жилых домов капитальный ремонт оказывает выраженное пространственное воздействие на структуру городской среды. Обновление зданий и инженерных систем со временем приводит к более равномерному состоянию жилой застройки внутри отдельных районов. Это особенно заметно в территориях, где ранее существовал значительный разрыв между домами различного периода постройки и степени износа. По мере проведения ремонтных работ различия в качестве жилой среды сокращаются, что делает пространственную структуру районов более сбалансированной и предсказуемой в плане дальнейшего развития.

В территориях с высоким уровнем физического износа жилищного фонда программы капитального ремонта играют сдерживающую роль по отношению к негативным изменениям городской среды. Без обновления жилых домов такие районы, как правило, быстрее теряют привлекательность, ухудшается состояние благоустройства и усиливаются социальные различия между частями города. В этом смысле капитальный ремонт можно рассматривать как фактор, позволяющий стабилизировать развитие застроенных территорий и замедлить процессы их деградации.

Ремонтные мероприятия затрагивают не только сами здания, но и пространство вокруг них. Практика показывает, что обновление жилых домов нередко становится поводом для благоустройства дворовых территорий, модернизации локальной инфраструктуры и решения транспортных проблем на уровне микрорайонов. В результате техническое обновление жилищного фонда начинает выступать фактором более широких территориальных изменений, формируя комплексный эффект

развития городской среды. Следовательно, пространственный эффект капитального ремонта проявляется не только в обновлении отдельных зданий, но и в формировании более сбалансированной структуры городской среды.

Комплексное воздействие капитального ремонта на физические, социальные и экономические параметры городской среды позволяет рассматривать его как инструмент управления развитием территорий (рис. 1). Он не только поддерживает технические характеристики жилых объектов, но и формирует условия для улучшения качества городской среды, повышения комфортности проживания и укрепления экономической устойчивости районов.



Рис. 1. Система влияния капитального ремонта на параметры городской среды

Представленная на рис. 1 модель позволяет перейти от описательного анализа влияния капитального ремонта к его системному рассмотрению как управленческого инструмента. Схема позволяет акцентировать внимание не столько на перечислении отдельных эффектов капитального ремонта, сколько на их взаимосвязи и логике формирования. Она показывает, что ремонтные мероприятия запускают цепочку преобразований, затрагивающих различные параметры городской среды.

Применение такой модели даёт возможность рассматривать капитальный ремонт в контексте пространственного развития территорий. Изменение технического состояния жилищного фонда создаёт предпосылки для последующих социальных и экономических сдвигов, а их сочетание способствует более стабильному развитию городской среды в долгосрочной перспективе.

Тем самым рисунок отражает не набор разрозненных последствий капитального ремонта, а его роль как элемента системы управления территориальным развитием. Такой подход позволяет рассматривать программы капитального ремонта не только как инструмент поддержания жилого фонда, но и как часть более широких процессов планирования городской среды. В этом случае ремонтные мероприятия оказываются связаны с задачами повышения качества жизни населения, поскольку изменения технического состояния застройки неизбежно отражаются на комфортности проживания, уровне благоустройства и восприятии городской территории.

Следует учитывать, что влияние капитального ремонта проявляется не только сразу после проведения работ. Его последствия накапливаются во времени и затрагивают пространственное и экономическое развитие территорий. Регулярное обновление жилищного фонда снижает вероятность возникновения крупных инфраструктурных проблем, препятствует ускоренному старению застройки и создаёт более стабильные условия для функционирования городских районов. В городах с высокой степенью износа жилья именно системное проведение капитального ремонта становится одним из основных факторов сохранения пригодности городской среды для проживания.

Особое значение приобретает территориальный эффект капитального ремонта. Обновление отдельных зданий неизбежно влияет на характеристики окружающей застройки, поскольку изменение визуального состояния домов, уровня благоустройства и инженерной обеспеченности распространяется на восприятие целых кварталов. В результате формируется эффект «пространственного обновления», при котором капитальный ремонт отдельных объектов способствует повышению привлекательности всей территории.

Следует также отметить управленческую роль капитального ремонта в системе регулирования городского развития. Наличие долгосрочных региональных программ капитального ремонта и устойчивых механизмов их финансирования позволяет органам власти планировать обновление жилищного фонда на несколько лет вперёд. В результате появляется возможность увязывать ремонтные мероприятия с градостроительными решениями, программами благоустройства и другими направлениями территориальной политики, что делает обновление застройки более системным.

Проведённый анализ показывает, что капитальный ремонт целесообразно рассматривать не только как отраслевой инструмент жилищной политики, но и как фактор пространственного развития городов. Обновление жилых домов влияет не только на их техническое состояние, но и на условия проживания населения, состояние прилегающих территорий и экономическое положение районов. Это придаёт системе капитального ремонта более широкий управленческий смысл.

В этом контексте капитальный ремонт можно рассматривать как механизм, связывающий решения в сфере жилищной политики с реальными изменениями городской застройки. Его проведение отражается на социально-экономической ситуации в районах, влияет на привлекательность территории для проживания и инвестиций и тем самым участвует в формировании траектории городского развития.

Таким образом, система капитального ремонта выполняет двойственную функцию: с одной стороны, она обеспечивает воспроизводство жилищного фонда, а с другой – воздействует на развитие городской среды. Это подтверждает, что её значение выходит за пределы технического обновления зданий и связано с более широкими задачами управления территориальным развитием.

В целях обобщения представленных положений целесообразно рассматривать капитальный ремонт многоквартирных домов в рамках концептуальной модели его

влияния на развитие городской среды. В данной модели капитальный ремонт выступает исходным управленческим механизмом, обеспечивающим обновление жилищного фонда и запускающим цепочку взаимосвязанных изменений.

Первым уровнем воздействия является физическая среда, включающая техническое состояние зданий, уровень благоустройства территорий и визуальный облик застройки. Улучшение этих параметров дает основу для последующих изменений. Второй уровень представляет социальную среду, отражающую комфорт проживания, безопасность, устойчивость локальных сообществ и степень удовлетворённости населения условиями жизни. Третий уровень включает экономические параметры территории – инвестиционную привлекательность, стоимость недвижимости и потенциал дальнейшего развития.

Взаимосвязь указанных элементов носит системный характер: улучшение физической среды способствует позитивным социальным изменениям, а социальная стабилизация территории формирует предпосылки для экономического роста. В результате капитальный ремонт выступает фактором комплексного обновления городской среды, соединяющим технические, социальные и экономические аспекты её развития (рис. 2).



Рис. 2. Роль капитального ремонта в системе управления развитием городской среды

Рис. 2 иллюстрирует место капитального ремонта в системе управления развитием городской среды и его связь с инструментами градостроительной политики. Представленная схема демонстрирует иерархию управленческих решений, в рамках которой капитальный ремонт выступает механизмом реализации стратегических целей развития территорий.

Если рассматривать капитальный ремонт в более широком контексте развития городской среды, становится заметно, что его значение выходит за рамки чисто технической процедуры. Региональные программы ремонта фактически задают последовательность обновления жилого фонда на длительный период, что позволяет органам власти учитывать эти процессы при планировании территориального развития.

Очерёдность проведения ремонтных работ даёт возможность соотносить их с другими направлениями городской политики. На практике это проявляется в том,

что обновление жилых домов может совпадать по времени с благоустройством территорий, модернизацией инженерных сетей или развитием транспортной инфраструктуры. В таких условиях капитальный ремонт начинает выполнять не только восстановительную, но и координирующую функцию в системе городского развития.

Важным представляется и его влияние на пространственную неоднородность городской среды. Приоритетное обновление наиболее изношенных домов постепенно уменьшает различия в качестве жилой застройки между районами. За счёт этого формируются более сопоставимые условия проживания, а развитие городской территории приобретает более сбалансированный характер.

Следовательно, управленческое значение капитального ремонта заключается не только в поддержании технического состояния жилищного фонда, но и в возможности его применения как инструмента регулирования территориального развития.

Градостроительная политика задаёт стратегические ориентиры пространственного развития городов и реализуется через систему программ и проектов территориального планирования. Программы капитального ремонта, в свою очередь, направлены на обновление существующей застройки и обеспечивают материальные предпосылки для повышения качества городской среды. В этом контексте капитальный ремонт можно рассматривать как элемент, связывающий стратегические управленческие решения с фактическим состоянием жилищного фонда.

Применение такого подхода позволяет трактовать капитальный ремонт как инструмент институционального регулирования городской среды, обеспечивающий согласование процессов технического обновления жилья с задачами долгосрочного территориального развития. Долгосрочное значение капитального ремонта многоквартирных домов проявляется в формировании устойчивых социально-экономических условий функционирования городской среды. Регулярное обновление жилого фонда снижает вероятность аварийных ситуаций и позволяет сократить расходы на текущее содержание зданий. Одновременно модернизация инженерных систем и конструктивных элементов повышает энергоэффективность домов, что в долгосрочной перспективе отражается на экономике жилищного сектора и расходах собственников.

Социальные последствия капитального ремонта проявляются прежде всего в стабилизации жилых территорий. Улучшение состояния домов и дворовых пространств уменьшает стремление жителей покидать проблемные районы, способствует закреплению населения и формированию более устойчивых локальных сообществ. Это напрямую связано с восприятием качества городской среды и уровнем удовлетворённости условиями проживания.

Повышение технического уровня жилых домов также отражается на рынке недвижимости. Обновлённая застройка воспринимается как менее рискованная с точки зрения инвестиций и эксплуатации, что поддерживает стоимость жилья и повышает интерес к территориям со стороны инвесторов и застройщиков. В этом

смысле капитальный ремонт влияет не только на текущее состояние жилого фонда, но и на экономическую устойчивость городов в более длительной перспективе.

Заключение. Совокупность рассмотренных эффектов свидетельствует о том, что капитальный ремонт играет системную роль в обеспечении устойчивости городской застройки и формировании условий долгосрочного развития территорий.

В результате исследования были достигнуты следующие выводы:

1. Городская среда формируется под воздействием комплекса факторов, включая состояние жилищного фонда, инфраструктуру, благоустройство и социальные условия.

2. Капитальный ремонт выполняет функцию поддержания и воспроизводства жилищного фонда, продлевая срок службы объектов и обеспечивая их эксплуатационные характеристики.

3. Проведение капитального ремонта влияет на физические характеристики территории (состояние зданий и благоустройство), социальные параметры (комфорт и безопасность) и экономические показатели (стоимость недвижимости, инвестиционная привлекательность).

4. Рассмотрение капитального ремонта в контексте управления городской средой расширяет возможности его практического применения. Это позволяет учитывать результаты ремонтных программ при формировании градостроительной и жилищной политики, планировании региональных мероприятий и совершенствовании механизмов территориального управления.

Тем самым теоретическое осмысление роли капитального ремонта в развитии городской среды формирует базу для дальнейших научных исследований, разработки прикладных моделей и подготовки рекомендаций для органов государственной власти, муниципальных структур и региональных операторов программ капитального ремонта.

Литература

- Глазычев В.Л. Урбанистика. М.: Европа, 2008. 219 с. ISBN 978-5-9739-0148-6.
- Дерина М.А. Городская среда и изменение уровня комфортности опорного жилого фонда / М.А. Дерина, Л.Н. Петрянина, К.М. Стешин // Приволжский научный журнал. 2023. № 3(67). С. 183–192.
- Астафьев А.С. Оценка бюджетной эффективности применения усовершенствованной методики определения тарифа на капитальный ремонт многоквартирных домов // Глобальные научные тенденции: интеграция и инновации. Симферополь, 2025. С. 257–265.
- Сухинин С.А. Городская экономика: возможности и оценка социально-экономического развития / С.А. Сухинин, В.А. Семглазова // Управление социально-экономическим развитием территорий: теория и практика : коллективная монография. Краснодар : ООО Издательский Дом «Юг», 2023. С. 184–240.
- О порядке проведения капитального ремонта многоквартирных домов : Постановление Правительства РФ № 491 от 13.05.2006 (ред. от 27.03.2018) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 20. // СПС «КонсультантПлюс».
- О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства : Федеральный закон № 185-ФЗ от 21.07.2007 (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 30. // СПС «КонсультантПлюс».
- Совершенствование подходов к оценке затрат на проведение капитального ремонта многоквартирных домов в Российской Федерации на примере Иркутской области / С.А. Астафьев, Д.А. Воронов, Г.В. Хомкалов [и др.]. Иркутск : Издательский дом Байкальского государственного университета, 2021. 206 с.
- Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости : учебник / Е.И. Тарасевич. СПб.: Изд-во «МКС», 2007. 584 с
- Федеральная служба государственной статистики. Статистический сборник «Жилищный фонд РФ», 2022. М.: Росстат.
- Жданова И.В. Продление жизненного цикла серийной жилой застройки. Архитектурные инновации / И.В. Жданова, Т.Я. Вавилова, Н.А. Калинкина // Устойчивое развитие городской среды : Сборник статей / под ред. М.И. Бальзаникова, К.С. Галицкова, Е.А. Ахмедовой, Е.Г. Вышкина, Ф. Свитала ; АСИ СамГТУ. Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2016. С. 124–127.
- Астафьев А.С. Влияние маркетинга и брендинга территорий на современный облик и содержание жилых комплексов / А.С. Астафьев, П.С. Астафьева // Актуальные вопросы строительства: взгляд в будущее : Сборник научных статей по мат-лам Всерос. науч.-практ. конф., посвящённой 40-летию создания Инженерно-строительного института, Красноярск, 19–21 октября 2022 года. Красноярск: Сибирский федеральный университет, 2022. С. 96–101.
- Урбанистика. Городская экономика, развитие и управление : учебник и практикум для вузов / под ред. Л.Э. Лимонова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Изд-во Юрайт, 2026. 833 с. (Высшее образование). Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. URL: <https://urait.ru/bcode/587474> (дата обращения: 27.02.2026).
- Девелопмент: экономика развития территорий и повышения комфортности городской среды : учебник / С.А. Астафьев, В.И. Сарченко, И.А. Саенко [и др.]. М.: АСВ, 2022. 398, [1] с. ; 22 см. Библиогр.: с. 377–389.
- Астафьев А.С. Совершенствование методики определения очередности проведения капитального ремонта многоквартирных домов в зависимости от различных стадий жизненного цикла и иных параметров функционирования дома / А.С. Астафьев // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2024. № 2 (56). С. 9–16. DOI 10.18324/2224-1833-2024-2-9-16. EDN UCTQNE.
- Астафьев А.С. Оценка эффективности применения обновленной методики ранжирования домов при реализации Программы капитального ремонта / А.С. Астафьев // Недвижимость: экономика, управление. 2024. № S3. С. 112–115. EDN WQJOUV.

References

- Glazychyev Vyacheslav Leonidovich (1940–2012). Urbanism / Glazychyev V.L. Moscow: Europe, 2008. 219 p.: Ill.: 29 cm.; ISBN 978-5-9739-0148-6.
- Derina M.A. Urban environment and changes in the level of comfort of the supporting housing stock / M.A. Derina, L.N. Petryanina, K.M. Steshin // Volga Scientific Journal. 2023. № 3(67). S. 183–192.
- Astafyev A.S. Assessment of the budgetary efficiency of the application of the improved methodology for determining the tariff for the overhaul of apartment buildings//Global scientific trends: integration and innovation. - Simferopol, 2025. S. 257–265.

4. Sukhinin S.A. Urban economy: opportunities and assessment of socio-economic development / S.A. Sukhinin, V.A. Semiglazova // Management of socio-economic development of territories: theory and practice: collective monograph. Krasnodar: Publishing House South LLC, 2023. S. 184–240.
5. Decree of the Government of the Russian Federation No. 491 of 13.05.2006 "On the procedure for the overhaul of apartment buildings".
6. Federal Law No. 185-FZ of 13.07.2015 "On the Fund for the Overhaul of Common Property in Apartment Buildings»"
7. Improving approaches to assessing the costs of capital repairs of apartment buildings in the Russian Federation using the example of the Irkutsk region / S.A. Astafiev, D.A. Voronov, G.V. Khomkalov [and others]. Irkutsk: Publishing House of Baikal State University, 2021. 206 s.
8. Tarasevich E.I. Real estate economics: textbook / E.I. Tarasevich. St. Petersburg: Publishing house "ISS" 2007. 584 s
9. Federal State Statistics Service. Statistical collection "Housing Fund of the Russian Federation" 2022. M.: Rosstat.
10. Zhdanova I.V. Extension of the life cycle of serial residential development. Architectural innovations / I.V. Zhdanova, T.Ya. Vavilova, N.A. Kalinkina // Sustainable development of the urban environment: Collection of articles / ed. M.I. Balzanikova, K.S. Galitskova, E.A. Akhmedova, E.G. Vyshkina, F. Svitala; ASI SamGTU. Samara: Samara State University of Architecture and Civil Engineering, 2016. S. 124–127.
11. Astafiev A.S. The influence of marketing and branding of territories on the modern appearance and maintenance of residential complexes / A.S. Astafiev, P.S. Astafiev // Actual construction issues: a look into the future: Collection of scientific articles based on the materials of the All-Russian Scientific and Practical Conference dedicated to the 40th anniversary of the creation of the Civil Engineering Institute, Krasnoyarsk, October 19–21, 2022. Krasnoyarsk: Siberian Federal University, 2022. S. 96–101.
12. Urbanism. Urban economy, development and management: textbook and workshop for universities / edited by L.E. Limonov. 2nd ed., Revised and add. Moscow: Yurayt Publishing House, 2026. 833 p. (Higher education). Text: electronic//Educational platform Yurayt [site]. URL: <https://urait.ru/bcode/587474> (access date: 27.02.2026).
13. Development: the economy of developing territories and improving the comfort of the urban environment: textbook / S.A. Astafiev, V.I. Sarchenko, I.A. Sayenko and others. Moscow: DIA, 2022. 398, [1] s.; 22 cm. Bibliography: p. 377–389.
14. Astafyev A.S. Improving the methodology for determining the order of overhaul of apartment buildings depending on various stages of the life cycle and other parameters of the functioning of the house / A.S. Astafiev//Problems of socio-economic development of Siberia. 2024. № 2 (56). S. 9–16. DOI 10.18324/2224-1833-2024-2-9-16. EDN UCTQNE.
15. Astafyev A.S. Assessment of the effectiveness of the application of the updated methodology for ranking houses in the implementation of the Capital Repair Program / A.S. Astafiev // Real Estate: Economics, Management. 2024. № S3. S. 112–115. EDN WQJOUV.