МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПРИКАЗ

от "7" сентября 2017 г. № 1202/пр

Москва

Об утверждении методических рекомендаций по определению размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе являющихся объектами культурного наследия

В соответствии с частью 7 статьи 178 Жилищного кодекса Российской Федерации **п р и к а з ы в а ю:**

Утвердить методические рекомендации по определению размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе являющихся объектами культурного наследия, согласно приложению к настоящему приказу.

И.о. Министра Е.О. Сиэрра

gost.e-ecolog.ru

Приложение
к приказу
Министерства строительства и
жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 07.09 2017 г. № 1202/пр

Методические рекомендации
по определению размера предельной стоимости
услуг и (или) работ по капитальному ремонту
общего имущества в многоквартирных домах,
в том числе являющихся объектами культурного наследия

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Методические рекомендации по определению размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе являющихся объектами культурного наследия (далее – Методические рекомендации), определяют рекомендуемый общий порядок определения размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД), который может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД.

1.2. Методические рекомендации разработаны в целях унификации и оптимизации деятельности органов государственной власти субъектов Российской Федерации по планированию реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества МКД, в том числе являющихся объектами культурного наследия, на установленные периоды, а также при подготовке нормативных правовых актов в соответствии с частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.3. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в том числе являющихся объектами культурного наследия (далее – Размер предельной стоимости), установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации на конкретный календарный год, может учитываться:

- при определении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на соответствующий год;
- при составлении проекта краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД на соответствующий год.

1.4. При определении Размера предельной стоимости рекомендуется учитывать сметные нормативы, включенные в федеральный реестр сметных нормативов, в том числе методик, необходимых для определения сметной стоимости, методик применения сметных норм, государственных элементных сметных норм, устанавливаемых федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере нормирования и ценообразования при проектировании и строительстве.

1.5. Размеры предельных стоимостей по видам работ рекомендуется разрабатывать на основе принципов унификации принятой номенклатуры объектов капитального строительства, конструктивных элементов зданий и сооружений и комплексов выполняемых работ, принятых единиц измерения, с учетом трех основных факторов:

– неизменный, нормативный перечень и нормы и нормативы расхода ресурсов в строительстве, установленные СНиП 82-01-95 «Разработка и применение норм и нормативов расходов материальных ресурсов в строительстве. Основные положения» в натуральных единицах измерения на выполнение каждого

компонента из состава работ, суммирование которых дает расход ресурсов на выполнение одного вида работ;

– относительный, изменяемый во времени стоимостной показатель в текущем и прогнозном уровне цен (с учетом прогнозного индекса-дефлятора) по каждому из видов ресурсов, который определяется по исходным данным, указанным в разделе 3 настоящих Методических рекомендаций;

– практический, основанный на практике выполнения аналогичных видов услуг и работ на аналогичных (по типам) МКД за предшествующие один – три года с учетом индексов изменения стоимости услуг и работ в строительстве, а при их отсутствии – индексов потребительских цен.

Состав работ по каждому виду и требования к расходу ресурсов рекомендуется использовать для определения технологии производства работ, обеспечивающей надлежащий уровень качества работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Применяемый в настоящих Методических рекомендациях подход рекомендуется использовать в качестве элемента управления стоимости и качества капитального ремонта в целом.

1.6. Размеры предельных стоимостей по видам работ рекомендуется разрабатывать с использованием Методических рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту общего имущества МКД финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

При использовании настоящих Методических рекомендаций рекомендуется руководствоваться следующими положениями:

объект-представитель – объект капитального строительства, максимально точно отражающий технологическую специфику капитального ремонта, характерную для данного типа объектов, и выбранный из числа аналогичных объектов по принципу наиболее полного соответствия техническим характеристикам и условиям его территориального размещения;

техническое состояние – совокупность подверженных изменению в процессе производства или эксплуатации свойств объекта, характеризуемая в определенный момент времени признаками, установленными технической документацией на этот объект;

капитальный ремонт – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, в том числе несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов,

а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

энергетическая эффективность – характеристики, отражающие отношение полезного эффекта от использования энергетических ресурсов к затратам энергетических ресурсов, произведенным в целях получения такого эффекта, применительно к продукции, технологическому процессу;

состав затрат на капитальный ремонт – затраты на капитальный ремонт общего имущества МКД, сгруппированные по элементам и статьям. Под элементами затрат понимаются затраты, однородные по своему экономическому содержанию, а под статьями - затраты, включающие один или несколько элементов затрат;

виды работ – виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, предусмотренные частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также виды услуг и(или) работ, установленные нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации дополнительно (далее – Виды работ);

состав работ – перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, составляющих Вид работ;

компонент – элемент, входящий в состав работ, принятый в соответствии с действующими нормами и нормативами по капитальному ремонту и государственными элементными сметными нормами (далее – ГЭСН);

ресурсный метод определения стоимости капитального ремонта – расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации капитального ремонта, на основе выраженных в натуральных измерителях потребности в материалах, изделиях и конструкциях, времени эксплуатации машин и их состава, затрат труда рабочих;

ресурсно-технологическая модель (РТМ) – унифицированный и агрегированный набор трудовых, технических и материальных ресурсов, сформированный на основе данных сметной документации по объектам представителям. Указанный набор ресурсов подлежит корректировке в случае изменения сметно-нормативной базы, санитарно-эпидемиологических требований, противопожарных норм, норм проектирования и иных обязательных требований, предъявляемых к данному типу зданий и сооружений.

Иные термины и определения, используемые в настоящих Методических рекомендациях, рекомендуется применять в значении, определенном законодательством Российской Федерации.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ПРЕДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

3.1. Исходные данные, используемые при определении Размера предельной стоимости работ

3.1.1. В качестве исходных данных при определении предельной стоимости

работ могут использоваться:

– типология МКД, расположенных на территории субъекта Российской Федерации;

– перечень видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, определенному статьей 166 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – виды работ);

– техническая политика в отношении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, принятая субъектом Российской Федерации;

– перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, составляющих виды работ, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Источниками информации по объекту-представителю могут быть технический паспорт МКД, результаты мониторинга технического состояния МКЖ, порядок проведения которого утверждается органами государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, проектная документация на МКД и другие.

За основу типологии может быть принят период постройки, конструктивная схема, материал стен, конструкция и покрытие крыши, тип фундамента, отделка фасада, степень оснащенности инженерным оборудованием, этажность зданий либо иные критерии или их сочетания, характерные для объектов жилищного фонда конкретного субъекта Российской Федерации.

В описание каждого из объектов-представителей рекомендуется включать визуальную информацию, которую можно легко получить и проанализировать при проведении натурных обследований объекта.

3.1.2 Для МКД, являющихся объектами культурного наследия, рекомендуется использовать отдельную типологию МКД, которую рекомендуется согласовать с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

В качестве основы рекомендуется использовать условную классификацию МКД, исходя из следующих категорий сложности:

1) МКД, используемые как жилые многоквартирные, построенные до середины XIX века. Каждый объект, соответствующий данной категории, рекомендуется рассматривать в индивидуальном порядке;

2) МКД, построенные по индивидуальному проекту с середины XIX века, характеризующиеся наличием сложного декора, выполненного с применением большого перечня материалов и технологий, наличием капитальных конструкций из дерева, возведенные без применения индустриальных методов строительства;

3) МКД, построенные по индивидуальному проекту с конца XIX века, характеризующиеся наличием сложного декора, выполненного с применением большого перечня материалов и технологий, возведенные без применения

индустриальных методов строительства. К данной категории рекомендуется относить здания, построенные в стиле «неорусский стиль», «модерн», «эклектика»;

4) МКД, построенные по индивидуальному или типовому проекту со второй трети XX века, характеризующиеся наличием сложного декора, возведенные с применением индустриальных методов строительства. К данной категории рекомендуется относить здания, построенные в стиле «сталинский ампир»;

5) МКД, построенные по индивидуальному или типовому проекту с первой трети XX века, характеризующиеся отсутствием сложного декора, возведенные с применением индустриальных методов строительства. К данной категории рекомендуется относить здания, построенные в стиле «конструктивизм».

Пример выбора объектов-представителей, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, приведен в Приложении 1 к настоящим Методическим рекомендациям.

При определении Размера предельной стоимости в случае выявления разницы значений менее 10 процентов для разных типов МКД рекомендуется для данных домов определить один тип и установить размер предельной стоимости по максимальному значению.

3.2. Перечень затрат, учитываемых при определении Размера предельной стоимости по виду работ

3.2.1. Сметную стоимость капитального ремонта МКД, осуществляемого полностью или частично за счет средств регионального оператора, товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива либо средств собственников помещений в МКД, рекомендуется определять с обязательным применением сметных нормативов, внесенных в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов в соответствии со статьей 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2.2. Размеры предельной стоимости для каждого вида работ и по каждому объекту-представителю рекомендуется рассчитывать с учетом состава работ как совокупность формирующих состав работ Компонентов в стоимостном выражении на основании сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов.

3.2.3. Стоимость Компонента может состоять из следующих элементов затрат:

– сметная стоимость прямых затрат, в том числе сметная стоимость материалов, изделий, конструкций (далее – материальные ресурсы), сметная стоимость трудовых ресурсов, сметная стоимость эксплуатации машин и механизмов (далее – технические ресурсы);

– накладные расходы;

– сметная прибыль;

– сметная стоимость инженерного оборудования;

– прочие и лимитированные затраты, необходимые для включения в сметную стоимость ремонтно-строительных работ объектов капитального строительства;

– налог на добавленную стоимость (НДС).

Накладные расходы учитывают затраты подрядных организаций, связанные с созданием условий производства, организацией и управлением выполнения

ремонтно-строительных работ.

Сметная прибыль является нормативной частью стоимости строительной продукции и предназначена для покрытия отдельных (общих) расходов подрядных организаций на развитие производства, социальной сферы и материальное стимулирование и не относимых на себестоимость работ.

К прочим и лимитированным затратам рекомендуется относить:

– затраты на строительство временных зданий и сооружений при производстве ремонтно-строительных работ;

– дополнительные затраты при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время;

– затраты, связанные с оплатой услуг организаций, осуществляющих деятельность по сбору, накоплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию и размещению отходов производства и потребления (строительного мусора и материалов от разборки строений, сооружений, непригодных для дальнейшего использования);

– затраты по перевозке автомобильным транспортом работников подрядных организаций до объекта;

– затраты, связанные с командированием рабочих для выполнения ремонтно-строительных работ;

– затраты на проведение пусконаладочных работ;

– затраты на подготовку проектной или иной технической документации, включая сметную документацию;

– затраты на проведение экспертизы проектной (в том числе сметной) документации;

– затраты на осуществление строительного контроля;

– иные прочие затраты, в том числе плата за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения;

– непредвиденные работы и затраты.

Определение сметной стоимости ремонтно-строительных работ Компонента рекомендуется осуществлять с применением Государственных элементных сметных норм (далее – ГЭСН) и сметных цен строительных ресурсов, размещаемых в федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (далее – ФГИС ЦС).

До размещение в ФГИС ЦС сметных цен строительных ресурсов, определенных в соответствии с частью 5 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, определение сметной стоимости ремонтно-строительных работ Компонента рекомендуется выполнять с применением федеральных единичных расценок (ФЕР-2001), Федерального сборника сметных цен на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве (ФССЦ-2001), Федеральных сметных расценок на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств (ФСЭМ-2001) и Федеральных сметных цены на перевозки грузов для строительства (ФССЦпг-2001).

Одновременно со сметными нормами, сметными ценами и единичными расценками при определении сметной стоимости могут использоваться показатели, которые отражают среднеотраслевые, технологически и экономически

обоснованные затраты, учитываемые в составе сметной стоимости капитального ремонта Компонента. Эти показатели рекомендуется приводить в относительных величинах в виде процентов и коэффициентов:

– заготовительно-складские расходы;

– накладные расходы;

– сметная прибыль;

– сметные нормы затрат на строительство титульных временных зданий и сооружений;

– сметные нормы дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время;

– отдельные виды прочих работ и затрат;

– коэффициенты, учитывающие условия производства работ;

– коэффициенты, учитывающие усложняющие факторы;

– коэффициенты, применяемые при расчете объемов работ;

– коэффициенты, учитывающие условия применения отдельных сметных норм (накладных расходов, сметной прибыли, сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений, сметных норм дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время и иного).

Структура и состав сборников сметных норм и единичных расценок приведены в соответствующих методических документах, сведения о которых содержатся в федеральном реестре сметных нормативов.

3.2.4. Для проверки и уточнения расчетов может использоваться средняя фактическая стоимость работ по аналогичному виду работ аналогичного объекта представителя.

Среднюю фактическую стоимость по виду рекомендуется вычислять исходя из фактической стоимости не менее 5 (пяти) объектов по каждому виду работ в разрезе каждого объекта-представителя, по формуле:

$$Ср = \frac{\left(\frac{С1}{Е}\right)+\left(\frac{С2}{Е}\right)+\cdots+\left(\frac{Сn}{Е}\right)}{К} \text{ х И, } \textit{где}$$

Ср – средняя фактическая стоимость работ по аналогичному виду работ аналогичного объекта-представителя;

С1 – фактическая стоимость работ первого аналогичного вида аналогичного объекта-представителя;

С2 – фактическая стоимость работ второго аналогичного вида аналогичного объекта-представителя;

Сn – фактическая стоимость работ следующего аналогичного вида аналогичного объекта-представителя;

Е – единица измерения по виду работ;

К – количество аналогов;

И – индекс изменения стоимости услуг и работ в строительстве, а при их отсутствии – индексов потребительских цен.

3.3. Методика расчета одного Компонента, применяемого в определении Размера предельной стоимости

3.3.1. Методика расчета одного Компонента Размера предельной стоимости может базироваться на принципе унификации расчетов стоимости капитального ремонта ресурсным методом в целях возможности управления этой стоимостью в зависимости от фактического состояния объекта капитального ремонта, качества ремонтных работ, стоимостных показателей.

Основой для расчета является формирование ресурсно-технологических моделей (далее – РТМ) по каждому из Компонентов, входящих в состав Вида работ для каждого из объектов-представителей.

РТМ может представлять собой максимально унифицированный набор трудовых, технических и материальных ресурсов, необходимых для выполнения комплекса работ по капитальному ремонту конструктивного элемента МКД, по принятой технологии производства работ, приведенных к одной единице измерения.

3.3.2. В соответствии с действующими нормами и правилами ценообразования в строительстве при использовании ресурсного метода возможно использование локального сметного расчета.

В первую очередь определяется вид работ в соответствии со сборником ГЭСН на основании состава работ.

3.3.3. Пример формирования локального сметного расчета при определении предельной стоимости отдельного конструктивного элемента приведен в Приложении 2 к настоящим Методическим рекомендациям. При формировании каждого Компонента по ГЭСН (ГЭСНр) или другим действующим государственным элементным сметным нормам рекомендуется определять:

– состав работ, соответствующий утвержденной технологической модели капитального ремонта (проектному решению);

– нормативный расход всех ресурсов, расход материальных ресурсов в соответствующих натуральных показателях и единицах измерения. Все ресурсы рекомендуется приводить с кодами согласно действующей системе кодирования. При отсутствии присвоенных кодов материальным ресурсам, в обосновании рекомендуется указывать «Прайс-Лист» и наименование поставщика материального ресурса.

3.3.4. Поскольку в таблицах ГЭСН содержатся перечень материалов и нормы расхода в расчете на единичный объем работ, учитываемый в нормах, объем работ для формирования Компонента рекомендуется принимать по проекту либо по описи работ с приложением подсчета объемов работ.

3.4. Формирование и актуализация стоимостного блока для расчета одного элемента Размера предельной стоимости капитального ремонта

3.4.1. После определения перечня количественных значений потребности в материально-технических и трудовых ресурсах рекомендуется определить их стоимость в текущих ценах (текущая стоимость), а затем и в прогнозных ценах путем применения индекса-дефлятора на соответствующий период времени.

Определение Размера предельной стоимости рекомендуется осуществлять ресурсным методом определения стоимости капитального ремонта в порядке, указанном в пункте 3.2 настоящих Методических рекомендаций.

3.4.2. Для определения текущей стоимости рекомендуется выполнять расчет отдельно для каждого элемента затрат:

– стоимость трудозатрат рабочих-строителей (при необходимости - с учетом усложняющих факторов, влияющих на условия производства работ);

– стоимость эксплуатации машин (при необходимости - с учетом усложняющих факторов, влияющих на условия производства работ);

– стоимость материалов, изделий и конструкций.

Стоимость всех вышеперечисленных ресурсов может быть определена путем умножения объема ресурса (количество трудозатрат рабочих-строителей, количество времени эксплуатации машин, количество материалов, изделий, конструкций) на его цену. Рекомендуется использовать источники получения исходных данных по цене ресурсов для проведения расчетов, указанных в пункте 3.2.3 настоящих Методических рекомендаций. Полученные стоимости ресурсов рекомендуется складывать в сумму прямых затрат ремонтных работ.

3.4.3. К сумме прямых затрат рекомендуется производить начисление сметных нормативов, перечисленных в пункте 3.2.3 настоящих Методических рекомендаций (накладные расходы, сметная прибыль, лимитированные затраты (в том числе зимнее удорожание, временные здания и сооружения, непредвиденные расходы).

3.4.4. Поскольку Размер предельной стоимости устанавливается на период не менее одного календарного года, при его определении рекомендуется учитывать уровень инфляции (изменение цены, как правило, в сторону удорожания) применительно к условиям, сложившимся в конкретном субъекте Российской Федерации.

В связи с этим результат вычислений, указанных в пункте 3.4.3 настоящих Методических рекомендаций, рекомендуется умножать на прогнозный индекс-дефлятор, утверждаемый федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере анализа и прогнозирования социально-экономического развития, по отрасли «строительство» в соответствии с прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации. При выборе размера прогнозного индекса-дефлятора рекомендуется учитывать два параметра: месяц определения Размера предельной стоимости и месяц предполагаемого окончания выполнения работ (принимается декабрь календарного года, для которого производится определение Размера предельной стоимости).

3.4.5. Рекомендуется завершать определение Размера предельной стоимости по одному виду работ для одного из объектов-представителей начислением налога на добавленную стоимость.

3.5. Выбор измерителей показателей Размера предельной стоимости (один вид работ одного объекта-представителя)

3.5.1. Для соответствующего объекта-представителя в соответствии с видом, составом работ и объемом, принятыми по проектной документации либо описи работ, рекомендуется формировать локальную ресурсную смету для выбранного объекта капитального ремонта. В случае расчета стоимости работ по нескольким объектам из полученных данных рекомендуется выбирать максимальное значение по каждому виду работ.

3.5.2. При определении размера предельной стоимости в зависимости от вида работ в целях повышения точности такого определения приоритетным

рекомендуется определять следующий принцип:

при определении предельной стоимости ремонта внутридомовых инженерных систем водоснабжения, водоотведения, центрального отопления полученную сметную стоимость ремонтных работ в рублях рекомендуется разделить на протяженность (в погонных метрах) заменяемого трубопровода (целесообразно разделить подвал/чердак (магистрали) и стояки);

при определении предельной стоимости ремонта внутридомовых инженерных систем электроснабжения полученную сметную стоимость ремонтных работ в рублях рекомендуется разделить на уборочную площадь мест общего пользования;

при определении предельной стоимости ремонта подвальных помещений полученную сметную стоимость ремонтных работ в рублях рекомендуется разделить на площадь подвала;

при определении предельной стоимости ремонта фундамента полученную сметную стоимость ремонтных работ в рублях рекомендуется разделить на единицу измерения основного показателя (скважины и иное);

при определении предельной стоимости ремонта фасада полученную сметную стоимость ремонтных работ в рублях рекомендуется разделить на площадь фасада;

при определении предельной стоимости иных отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования полученную сметную стоимость ремонтных работ в рублях рекомендуется разделить на единицу основного измеряемого показателя в расценке;

при определении предельной стоимости ремонта крыши полученную сметную стоимость ремонтных работ в рублях рекомендуется разделить на общую площадь покрытия кровли в данном МКД;

при определении предельной стоимости ремонта или замены лифтового оборудования локальные ресурсные сметы рекомендуется формировать на один лифт и группировать в зависимости от количества остановок. Кроме того, возможна дополнительная детализация размера предельной стоимости в зависимости от типа лифтовой шахты.

Натуральные показатели по объекту целесообразно принять на основании технического паспорта дома либо по фактически выполненным замерам.

В случае невозможности проведения расчетов по вышеуказанному принципу, при определении предельной стоимости капитального ремонта внутридомовых инженерных систем, ремонта подвальных помещений, ремонта фундамента, ремонта фасада полученную сметную стоимость ремонтных работ в рублях расчет может быть произведен путем деления на общую площадь данного МКД, определенную на основании технического паспорта дома.

Определение размера предельной стоимости видов услуг и (или) работ, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации дополнительно к перечню видов услуг и (или) работ, определенных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, рекомендуется производить с учетом оценки целесообразности приведения стоимости к одному квадратному метру общей площади данного МКД.

Стоимость работ по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей МКД

рекомендуется определять в соответствии с разработанной проектной документацией.

3.5.3. При выборе измерителей рекомендуется применять общепринятые единицы измерения конструктивных элементов, в том числе:

м, пог. м, км,

м3, 100 м3,

м2, 100 м2,

шт., 10 шт., 100 шт.,

другие измерители, наиболее полно отражающие специфику того или иного вида работ.

3.6. Формирование сводной таблицы Размеров предельной стоимости

3.6.1. Расчеты элементов Размера предельной стоимости в порядке, указанном в пункте 3.4 настоящих Методических рекомендаций, рекомендуется проводить по всем видам услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также видам услуг и (или) работ, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации дополнительно к перечню видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, для каждого из типов МКД, принятых субъектом Российской Федерации.

3.6.2. Результаты проведенных расчетов всех элементов Размера предельной стоимости рекомендуется формировать в табличном виде. Наименования столбцов таблицы могут содержать наименования объектов-представителей, наименования строк таблицы соответствовать наименованиям видов работ, указанных в пункте 3.6.1 настоящих Методических рекомендаций. Дополнительно в таблице может быть введена детализация на подвиды работ. Например, ремонт и (или) замена лифтового оборудования в зависимости от количества остановок и грузоподъемности лифта, ремонт фасада в зависимости от типа отделки фасада и иного.

3.6.3. Результаты проведенных расчетов всех элементов Размера предельной стоимости для МКД, являющихся объектами культурного наследия, рекомендуется формировать в табличном виде в отдельном разделе или приложении. При наличии на территории субъекта Российской Федерации МКД объектов культурного наследия, значительно различающихся по сложности архитектурного декора, для работ по ремонту фасадов рекомендуется вводить детализацию работ в зависимости от категорий сложности фасадов. Примерная типология МКД, являющихся объектами культурного наследия, в зависимости от категории сложности объектов определена Приложением 1 к настоящим Методическим рекомендациям.

Приложение 1
к Методическим рекомендациям
по определению размера
предельной стоимости услуг и
(или) работ по капитальному
ремонту общего имущества
в многоквартирных домах,
в том числе являющихся
объектами культурного наследия

ПРИМЕР ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ п/п	Наименование типа многоквартирных домов	Основные характеристики многоквартирных домов
1	2	3
1	Многоквартирные дома типов "дореволюционной постройки, не прошедшие капитальный ремонт" и "дореволюционной постройки, прошедшие капитальный ремонт"	Фундаменты - ленточные бутовые на сложном или цементном растворе; стены - особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 3,5-4,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе; 3-7 этажей; перегородки - шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные, деревянные оштукатуренные; перекрытия - железобетонные сборные и монолитные, с кирпичными сводами и бетонным заполнением по металлическим балкам, деревянные по металлическим балкам; крыши - стропила и обрешетка деревянные, утепляющие слои совмещенных бесчердачных крыш вентилируемых (невентилируемых) из керамзита или шлака; покрытия крыш (кровля) - из оцинкованной (неоцинкованной, крашеной) стали; наружная отделка фасадов - штукатурка по кирпичу раствором сложным, окраска по штукатурке (по бетону) составами известковыми, покрытия поясков, сандриков и подоконников из кровельной стали оцинкованной, облицовка естественным камнем, лепные детали цементные; системы ХВС, ГВС, канализации, электроснабжения - централизованные, разводящая сеть, стояки, внутриквартирная разводка, запорная арматура

2	Многоквартирные дома типов "конструктивизм" постройки 1918-1930 гг.", "сталинские" постройки 1931-1956 гг.", "немецкие" постройки 1945-1948 гг." и "деревянные дома"	Фундаменты - ленточные бутовые на сложном или цементном растворе; стены - особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 3,5-4,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе; 4-7 этажей; перегородки - шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные, деревянные; перекрытия железобетонные сборные и монолитные, с кирпичными сводами и бетонным заполнением по металлическим балкам; крыши - стропила и обрешетка деревянные, утепляющие слои чердачных крыш вентилируемых из керамзита или шлака; покрытия крыш (кровля) - из оцинкованной стали; наружная отделка фасадов - штукатурка по кирпичу раствором сложным, окраска по штукатурке (по бетону) составами известковыми, покрытия поясков, сандриков и подоконников из кровельной стали оцинкованной, облицовка естественным камнем, лепные детали цементные; системы ХВС, ГВС, канализации, электроснабжения - централизованные, разводящая сеть, стояки, внутриквартирная разводка, запорная арматура
3	Многоквартирные дома типа "хрущевки" кирпичные постройки 1957-1970 гг."	Фундаменты - ленточные бетонные и железобетонные; стены - каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2,5-3,5 кирпича); 3-5 этажей; перегородки - гипсовые, гипсоволокнистые; перекрытия - железобетонные сборные и монолитные, с бетонным заполнением; крыша - стропила и обрешетка деревянные, покрытия крыш (кровля) - из оцинкованной стали; наружная отделка, в том числе фасадов - кирпичный фасад, окраска по кирпичу составами известковыми, покрытия поясков, сандриков и подоконников из кровельной стали оцинкованной; системы ХВС, ГВС, канализации, электроснабжения - централизованные, разводящая сеть, стояки, внутриквартирная разводка, запорная арматура
4	Многоквартирные дома типа "хрущевки" панельные постройки 1957-1970 гг."	Фундаменты - ленточные бетонные и железобетонные; стены - крупнопанельные однослойные из легкого бетона; 5 этажей; перегородки - гипсовые, гипсоволокнистые; перекрытия - железобетонные сборные и монолитные, с бетонным заполнением; крыша - стропила и обрешетка из сборных железобетонных

		настилов, покрытия крыш (кровля) - из рулонных материалов (в 3-4 слоя); наружная отделка, в том числе фасадов - окраска по фактурному слою, облицовка ковровой плиткой, герметизированные стыки - панелей наружных стен мастиками отверждающимися, покрытия поясков, сандриков и подоконников из кровельной стали оцинкованной; системы ХВС, ГВС, канализации, электроснабжения - централизованные, разводящая сеть, стояки, внутриквартирная разводка, запорная арматура
5	Многоквартирные дома типа "кирпичные постройки 1970-1980 гг."	Фундаменты - ленточные бетонные и железобетонные; стены - каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2,5-3,5 кирпича); 7-12 этажей; перегородки шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные; перекрытия - железобетонные сборные и монолитные, с бетонным заполнением; крыша - стропила и обрешетка из сборных железобетонных настилов, покрытия крыш (кровля) - из рулонных материалов (в 3-4 слоя); наружная отделка, в том числе фасадов - кирпичный фасад, окраска по кирпичу составами известковыми, покрытия поясков, сандриков и подоконников из кровельной стали оцинкованной; системы ХВС, ГВС, канализации, электроснабжения - централизованные, разводящая сеть, стояки, внутриквартирная разводка, запорная арматура
6	Многоквартирные дома типа "панельные постройки 1970-1980 гг."	Фундаменты - ленточные бетонные и железобетонные; стены - крупнопанельные однослойные из легкого бетона; 9-12-16 этажей; перегородки - шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные; перекрытия - железобетонные сборные и монолитные, с бетонным заполнением; крыша - стропила и обрешетка из сборных железобетонных настилов, покрытия крыш (кровля) - из рулонных материалов (в 3-4 слоя); наружная отделка, в том числе фасадов - окраска по фактурному слою, облицовка ковровой плиткой, герметизированные стыки - панелей наружных стен мастиками отверждающимися, покрытия поясков, сандриков и подоконников из кровельной стали оцинкованной; системы ХВС, ГВС, канализации, электроснабжения - централизованные, разводящая сеть, стояки, внутриквартирная разводка, запорная

		арматура
7	Многоквартирные дома типа "кирпичные "новое строительство" постройки после 1980 г."	Фундаменты - ленточные бетонные и железобетонные, свайные; стены - каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2,5-3,5 кирпича); 9-12-16 и выше этажей; перегородки - гипсовые, гипсоволокнистые, шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные; перекрытия - железобетонные сборные и монолитные, с бетонным заполнением; крыша - стропила и обрешетка из сборных железобетонных настилов, покрытия крыш (кровля) - из рулонных материалов (в 3-4 слоя); наружная отделка, в том числе фасадов - кирпичный фасад, окраска по кирпичу составами известковыми, покрытия поясков, сандриков и подоконников из кровельной стали оцинкованной; системы ХВС, ГВС, канализации, электроснабжения - централизованные, разводящая сеть, стояки, внутриквартирная разводка, запорная арматура. 4.8. "Многоквартирные дома постройки после 1980 г. категории "Новое строительство, панельные"
8	Многоквартирные дома типа "панельные "новое строительство" постройки после 1980 г."	Фундаменты - ленточные бетонные и железобетонные; стены - крупнопанельные однослойные из легкого бетона; 9-12-16 и выше этажей; перегородки - шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные; перекрытия - железобетонные сборные и монолитные, с бетонным заполнением; крыша - стропила и обрешетка из сборных железобетонных настилов, покрытия крыш (кровля) - из рулонных материалов (в 3-4 слоя); наружная отделка, в том числе фасадов - окраска по фактурному слою, облицовка ковровой плиткой, герметизированные стыки - панелей наружных стен мастиками отверждающимися, покрытия поясков, сандриков и подоконников из кровельной стали оцинкованной; системы ХВС, ГВС, канализации, электроснабжения - централизованные, разводящая сеть, стояки, внутриквартирная разводка, запорная арматура

Приложение 2
к Методическим рекомендациям
по определению размера предельной стоимости услуг и (или) работ
по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных
домах, в том числе являющихся объектами культурного наследия

ПРИМЕР ФОРМИРОВАНИЯ ЛОКАЛЬНОГО СМЕТНОГО РАСЧЕТА

Капитальный ремонт мест общего пользования
Замена окон в ценах 4 квартала 2016 года

Наименование объекта представителя: Многоквартирные дома типа "хрущевки" панельные постройки 1957-1970 гг.".
Общая площадь заменяемых окон 63,4 кв. м

Проектное решение: Замена существующих деревянных окон на пластиковые.

Единица измерения: 100 кв. м оконных переплетов

Состав работ:
1. Снятие оконных переплетов остекленных
2. Демонтаж оконных коробок
3. Установка блоков оконных с переплетами

№ пп	Обоснование	Наименование	Ед. изм.	Кол.		Сметная стоимость в текущих						Т/з осн. раб.	Т/з мех.
				на ед.	всего	на ед.	общая	В том числе					
								Осн. З.	Эк. Ма.	З/пМе.	Мат.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Раздел 1. Проемы													
1	ГЭСНр56-2-2 *Приказ Минстроя РФ от 30,01,14 №31/пр*	Снятие оконных переплетов остекленных	100 м2 Оконных переплетов		0,01 0,634/03,4	4881,3	48,81	46,86	1,95	1,13		0,46	0,01
2	ГЭСНр56-1-1 *Приказ Минстроя РФ от 30,01,14*	Демонтаж оконных коробок в каменных стенах с отбивкой штукатурки в откосах	100 коробок		0,0,03943 0,26/03,4	14091	55,56	52,56	3	1,03		0,51	0,01

	№31/пр												
3	ГЭСН 10-01-027-03 *Приказ Минстроя РФ от 12,11,14 №703/пр*	Установка в жилых и общественных зданиях блоков оконных с переплетами: раздельными (раздельно-спаренными) в стенах каменных площадью проема до 2 м^2	100 м2 проемов		0,004282 0,2716/63,4	26DS05	1117,2	109,97	21,65	3,83	985,57	0,98	0,03
4	ГЭСН 10-01-027-04 *Приказ Минстроя РФ от 12,11,14 №703/пр*	Установка в жилых и общественных зданиях блоков оконных с переплетами раздельными (раздельно-спаренными) в стенах каменных площадью греема более 2 м^2	100 м2 проемов		0,005718 0,3625/63,4	280398	1603,3	99,02	22,6	3,63	1481,7	0,88	0,03
5	ГЭСН 10-01 • 034-01 *Приказ Минстроя РФ от 12,11,14 №703/пр*	Установка в жилых и общественных зданиях оконных блоков из ПВХ профилей глухих с площадью проема до 2 м^2	100 м2 проемов		0,0003 0,019/53,4	56429	16,93	5,69	0,83	0,05	10,41	0,05	
6	СЦМ-101 - 0901	Скобяные изделия для оконных блоков с раздельными двойными переплетами жилых зданий двустворных (независимо от высоты)	Компл,		0,157729 10/63,4	62,09	9,79				9,79		
Итого прямые затраты по смете в текущее ценах							2851,6	314,1	50,03	9,68	2487,5	2,88	0,0S
Итого прямые затраты по смете с учетом коэффициентов к итогам							2955,7	395,68	72,58	13,44	2487,5	3,6	0,11
Накладные расходы							347,9						
Сметная прибыль							183,03						
Итоги по смете:													
Непредвиденные затраты 2%							69,73						
Итого с непредвиденными							3556,4						
НДС 18%							640,15						
ВСЕГО по смете							4196,5					3,6	0,11

gost.e-ecolog.ru