

**ПОКАЗАТЕЛИ ПРЕДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области,
в расчете на единицу конструктива, на 2015 год**

№ п/п	Наименование работ	Единица измерения конструктива	Показатель предельной стоимости проведения капитального ремонта, руб./ единицы конструктива
1	2	3	4
1	Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, в том числе: Ремонт и замена инженерных систем:		
1.1	Замена разводящих магистралей и стояков, замена запорной арматуры, в т.ч. ответвления на квартиры, подвал. ХВС, ГВС	1 м.п.	3258
1.2	Замена стояков канализации, в т.ч. ответвления на квартиры	1 м.п.	2637
1.3	Замена разводящих магистралей и стояков отопления, запорной и регулировочной арматуры, в т.ч. на ответвления к отопительным приборам в жилых помещениях	1 м.п.	3474
1.4	Электромонтажные работы	1 м.п.	1450
1.5	Замена щита ГРЩ	1 шт.	234219
1.7	Устройство тепловых пунктов Индивидуальный тепловой пункт	1 шт.	587602
2	Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт		
2.1	Замена лифта, 400 кг на 9 остановок	1 шт.	2327361
2.2	Замена лифта, 630 кг на 9 остановок	1 шт.	2851213
2.3	Автоматизация, диспетчеризация, электромонтажные работы	комплект	288662
2.4	Ремонтно-строительные работы шахты, машинного отделения	комплект	606776
2.5	Дополнительно на 1 остановку добавлять или уменьшать. Замена лифта, 400 кг	комплект	142740
2.6	Дополнительно на 1 остановку добавлять или уменьшать. Замена лифта, 630 кг	комплект	157047

3	Ремонт крыш		
3.1	Стропильная кровля с покрытием из асбестоцементных листов, замена на металлочерепицу, смена водосточных труб	1 кв. м	7050
3.2	Кровля стропильная с покрытием из листовой стали, смена кровли, смена водосточных труб	1 кв. м	6580
3.3	Ремонт мягкой кровли, смена воронок, аэраторов	1 кв. м	4710
4	Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах (гидроизоляция, утепление, ремонт приямков, смена дверных блоков, цоколь, отмостка)	1 кв. м	20446
5	Утепление и ремонт фасадов		
5.1	Деревянный фасад с утеплением, замена окон, ремонт балконов и козырьков, ремонт цоколя, ремонт отмостки	1 кв. м	14146
5.2	Оштукатуренный кирпичный фасад, замена окон, ремонт балконов и козырьков, ремонт цоколя, ремонт отмостки	1 кв. м	16894
5.3	Фасад крупнопанельного дома с окраской, замена окон, ремонт балконов и козырьков, ремонт цоколя, ремонт отмостки	1 кв. м	12149
6	Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии)		
6.1	Водомерные узлы горячей и холодной воды	1 шт.	133815
6.2	Прибор учета электроэнергии	1 шт.	84753
7	Ремонт фундаментов многоквартирных домов (усиление)	1 кв. м	15736
8	Технический надзор	В соответствии с нормативами (Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 468)	
9	Проектные работы	Стоимость работ устанавливается в соответствии с разработанной проектно-сметной документацией	

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПОКАЗАТЕЛЯМ ПРЕДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ
проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории
Ленинградской области, в расчете на единицу конструктива, на 2015 год**

1. Предельная стоимость услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества «в многоквартирном доме определяется во исполнение требований части 4 статьи 190 Раздела 9 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, статьи

12 Закона Ленинградской области от 29 ноября 2013 года № 82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области», а также Федерального закона № 185-ФЗ от 21 июля 2007 года «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в целях реализации:

— региональной системы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области;

— региональной программы капитального ремонта.

2. Предельная стоимость услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - ПСКРМД) используется для:

— формирования (планирования) и осуществления социально-экономических программ;

— экономического анализа на предварительных стадиях разработки проектных решений капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов;

— анализа бюджетной и экономической эффективности инвестиций;

— определения стоимости капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на ранних стадиях инвестиционного процесса и оценки их эффективности при выборе проектного решения с учетом дальнейшей эксплуатации.

3. В соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ в качестве граничных определены следующие условия:

— капитальному ремонту подлежит только общее имущество многоквартирного дома;

— общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются части многоквартирного дома, имеющие вспомогательное, обеспечивающее значение и являющиеся объектами общей собственности;

— объем и состав ремонтных работ по каждому из установленных видов работ должен быть не меньше объемов текущего ремонта и не больше того, который рассматривается как реконструкция.

При выполнении перечисленных условий должны быть решены задачи повышения энергоэффективности многоквартирных домов, создания благоприятных условий проживания граждан, применения современных материалов и оборудования, что соответствует понятию модернизации зданий при проведении капитального ремонта.

4. Термины и сокращения, используемые в настоящем сборнике:

— ПСКРМД - предельная стоимость капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов - отдельных конструктивных элементов и видов работ;

— МКД - многоквартирный дом, которым признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к многоквартирному дому, либо в помещения общего пользования в таком доме; многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством («Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 №47).

5. Объемы, состав и виды работ, учтенные при определении ПСКРМД, приняты согласно локальным сметным расчетам (локальным сметам).

6. ПСКРМД определяется для следующих видов работ в разрезе подвидов:

— ремонт или замена внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения — на 1 м сети;

— ремонт или замена лифтового оборудования - на 1 лифт;

— ремонт крыш - на 1 кв. м ремонтируемой кровли;

- утепление и ремонт фасадов - на 1 кв. м ремонтируемой поверхности фасада;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии) - на 1 прибор.

ПСКРМД определяются для подвидов работ -на единицу измерения подвида ремонтно-строительных работ (кв. м отремонтированной поверхности, кв. м проема, кв. м изолируемой поверхности и т.п.). Исходными данными служат элементы локальных сметных расчетов (локальных смет), приведенные к единице измерения подвидов работ.

7. Определение ПСКРМД на территории Ленинградской области производится на основании:

- приказа Комитета по строительству Ленинградской области от 1 июля 2011 г. № 10 «Об утверждении единичных расценок и сметных цен в строительстве на территории Ленинградской области»;
- приказа Комитета по строительству Ленинградской области от 15 марта 2012 г. №4 «О переходе на территориальную сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве в редакции 2009 года на территории Ленинградской области».

8. Сметные расчеты составлены с применением сметных нормативов, внесенных в федеральный реестр сметных нормативов, и в соответствии с нормативными и методическими документами федерального и территориального уровня, регулирующими вопросы определения стоимости строительной продукции на территории Ленинградской области, в том числе:

- МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» с учетом изменений, изложенных в письме Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 23.06.2004 № АП-3230/06 и приказе Минрегиона России от 01.06.2012 № 220;

- МДС 81-25.2001 «Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве» с учетом изменений, изложенных в письме Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 18.11.2004 № АП-5536/06 и письма Госстроя от 27.11.2012 № 2536-ИП/12/ГС;

- МДС 81-33.2004 «Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве» с учетом изменений и дополнений, изложенных в письме Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 08.02.2008 № ВБ-338/02 и письма Госстроя от 27.11.2012 № 2536-ИП/12/ГС;

- МДС 81-36.2004 «Указания по применению федеральных единичных расценок на строительные и специальные строительные работы (ФЕР-2001)»;

- МДС 81-37.2004 «Указания по применению федеральных единичных расценок на монтаж оборудования (ФЕРм-2001)»;

- МДС 81-38.2004 «Указания по применению федеральных единичных расценок на ремонтно-строительные работы (ФЕРр-2001)»;

- МДС 81-40.2006 «Указания по применению федеральных единичных расценок на пуско-наладочные работы» с учетом изменений, изложенных в письме Росстроя от 14.02.2006 № СК-481/02.

9. В расчетах ПСКРМД используются:

- территориальная сметно-нормативная база Ленинградской области с учетом изменений и дополнений к действующей базе. ТСНБ-ЛО-2001 (включенная в федеральный реестр за № 89 от 11 июля 2011 года);

- государственные сметные нормативы - федеральные единичные расценки - ФЕР с учетом изменений и дополнений к действующей сметно-нормативной базе. При отсутствии в ТСНБ-2001 в новой редакции для Ленинградской области расценок на отдельные виды работ используются федеральные единичные расценки (ФЕР-2001) в редакции, внесенные в федеральный реестр сметных нормативов, с приведением к территориальным условиям строительства, используя коэффициенты пересчета;

- индексы пересчета сметной стоимости в текущие цены для Ленинградской области;

- сборники территориальных сметных цен на материалы, изделия и конструкции Ленинградской; сборники территориальных сметных расценок на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств Ленинградской области - в текущем уровне цен,

разработанные Ленинградским областным региональным центром ценообразования в строительстве и(или) в базовом уровне цен с индексацией в текущие цены;

— для ресурсов, отсутствующих в базовых сборниках, формирование текущей сметной цены осуществляется на основании мониторинга текущих цен, представленных производителями (поставщиками) материалов и оборудования, с определением сметной цены установленным порядком.

10. Расчет производится:

— на основе укрупненных показателей стоимости капитального ремонта в зависимости от его конструктивного решения и этажности с учетом установленного перечня работ (услуг) по капитальному ремонту, включаемых в программу капитального ремонта (метод укрупненных показателей).

В расчетах ПСКРМД учитываются условия производства работ (строительных, ремонтно-строительных, монтажных, пусконаладочных).

11. На основании п. 4.7 МДС 81-35.2004 выполняемые при ремонте объектов работы, аналогичные технологическим процессам в новом строительстве, определяются по соответствующим частям ФЕР-2001 на строительные и специальные строительные работы с применением коэффициентов «1,15» к нормам затрат труда (оплате труда рабочих-строителей) и «1,25» к нормам времени эксплуатации строительных машин (стоимости эксплуатации машин и оплате труда механизаторов). Применение указанных коэффициентов не распространяется на демонтаж конструкций, расценки части 46 «Работы при реконструкции зданий и сооружений», расценки частей на монтажные, пусконаладочные, ремонтно-строительные работы; при определении сметной стоимости материалов (полуфабрикатов, изделий, конструкций), изготавливаемых в построечных условиях, на перевозку грузов и погрузо-разгрузочные работы.

12. Уровень цен ресурсов при определении ПСКРМД:

Стоимость ПСКРМД определяется ежегодно методом применения прогнозного индекса-дефлятора и инфляции за год к предыдущему году. Индексы-дефляторы и инфляции определены Министерством экономического развития Российской Федерации по отрасли «строительство».

Сметные расчеты по объекту, принимаемые для определения ПСКРМД, учитывают следующие затраты:

— стоимость ремонтно-строительных работ (строительных, монтажных, пусконаладочных работ) по объекту;

— стоимость инженерного и лифтового оборудования.

13. При определении ПСКРМД включаются прочие работы и затраты:

— строительство временных зданий и сооружений (ГСНр-81-05-01-2001);

— производство ремонтно-строительных работ в зимнее время (ГСНр 81-05-02-2001);

— удаленность;

— резерв средств на непредвиденные работы и затраты;

— НДС - 18% от итоговых данных по сводному сметному расчету на капитальный ремонт объектов;

— затраты на транспортировку строительного мусора.

14. ПСКРМД не учитываются следующие затраты:

— проектные работы;

— работы по обследованию фактического технического состояния конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества;

— авторский надзор;

— строительный контроль (Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 468);

1.2	Замена стояков канализации, в т.ч. ответвления на квартиры, стояк (118 м). 1 подъезд 9, этажей	1 СТОЯК / 118 м.п.	212557	228711	229397	230774	235389	249748	263734	311206	1 м.п.	2637
1.3	Замена разводящих магистралей и стояков отопления, запорной и регулировочной арматуры, в т.ч. в местах общего пользования, на ответвления к отопительным приборам в жилых помещениях, стояк (80 м). 1 подъезд, 9 этажей	1 стояк/80 м.п.	189813	204239	204852	206081	210202	223025	235514	277906	1 м.п.	3474
1.4	Электромонтажные работы, стояк (210 м)	1 стояк/ 210м.п.	207985	223792	224463	225810	230326	244376	258061	304512	1 м.п.	1450
1.5	Замена щита ГРЩ	1 шт.	159974	172132	172648	173684	177158	187965	198491	234219	1 шт.	234219
1.6	Устройство тепловых пунктов	1 шт.										
1.7	Индивидуальный тепловой пункт	1 шт.	401338	431840	433135	435734	444449	471560	497967	587602	1 шт.	587602
2	Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт											
2.1	Замена лифта, 400 кг, на 9 остановок	1 шт.	1589640	1710453	1725847	1725847	1760364	1867746	1972340	2327361	1 шт.	2327361
2.2	Замена лифта, 630 кг, на 9 остановок	1 шт.	1947443	2095449	2114308	2114308	2156594	2288146	2416282	2851213	1 шт.	2851213
2.3	Автоматизация, диспетчеризация, электромонтажные работы	комплект	194575	209363	211247	214057	218338	231656	244629	288662	комплект	288662
2.4	Ремонтно-строительные работы шахты,	комплект	409002	440086	444047	449953	458952	486948	514217	606776	комплект	606776

	машинного отделения											
2.5	Дополнительно на 1 остановку добавлять или уменьшать. Замена лифта, 400 кг	комплект	96215	103527	104459	105848	107965	114551	120966	142740	комплект	142740
2.6	Дополнительно на 1 остановку добавлять или уменьшать. Замена лифта, 630 кг	комплект	105859	113904	114929	116458	118787	126033	133091	157047	комплект	157047
3	Ремонт крыш											
3.1	Стропильная кровля с покрытием из асбесто-цементных листов, замена на металлочерепицу, смена водосточных труб	100 кв. м	479010	515415	517476	522755	533210	565736	597417	704952	1 кв. м	7050

№ п/п	Наименование работ	Ед. измерения	Стоимость на основании сметного расчета	Итого с К = 1,076 - удаленность объекта(среднее расстояние -135 км)	Итого с временными зданиями и сооружениями	Итого с зимним удорожанием	Итого с непредвиденными расходами 2%	Итого с индексом-дефлятором на 2014 г. К = 1,061	Итого с индексом-дефлятором на 2015 г. К = 1,056	Итого с НДС 18%	Единица измерения конструктива	Стоимость единицы конструктива (гр. 11 / гр. 3)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
3.2	Кровля стропильная с покрытием из листовой стали, смена кровли, смена водосточных труб	100 кв. м	447128	481110	483034	487961	497720	528081	557654	658032	1 кв. м	6580
3.3	Ремонт мягкой кровли, смена воронок, аэраторов	100 кв. м	315672	339663	341022	349274	356260	377992	399159	471008	1 кв. м	4710
4	Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему	100 кв. м	1375764	1480322	1493645	1516199	1546523	1640861	1732749	2044644	1 кв. м	20446

	имуществу в многоквартирных домах (гидроизоляция, утепление, ремонт примыканий, смена дверных блоков, цоколь, отмостка)											
5	Утепление и ремонт фасадов											
5.1	Деревянный фасад с утеплением, замена окон, ремонт балконов и козырьков, ремонт цоколя, ремонт отмостки (859007 + 53582 + 47022 = 959611 р.)	100 кв. м	959611	1032541	1035639	1048999	1069979	1135247	1198821	1414609	1 кв. м	14146
5.2	Оштукатуренный кирпичный фасад, замена окон, ремонт балконов и козырьков, ремонт цоколя, ремонт отмостки (1045424 + 53582 + 47022 = 1146028 р.)	100 кв. м	1146028	1233126	1236826	1252781	1277836	1355784	1431708	1689416	1 кв. м	16894
5.3	Фасад крупнопанельного дома с окраской, замена окон, ремонт балконов и козырьков, ремонт цоколя, ремонт отмостки (723552 + 53582 + 47022 = 824156 р.)	100 кв. м	824156	886792	889452	900926	918945	975000	1029600	1214928	1 кв. м	12149
6	Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии)											
6.1	Водомерные узлы горячей и холодной воды	1 шт.	91397	98343	98638	99230	101215	107389	113402	133815	1 шт.	133815
6.2	Прибор учета электроэнергии	1 шт.	49057	52785	52944	53261	54327	57640	60868	71825	1 шт.	84753

7	Ремонт фундаментов многоквартирных домов (усиление)	100 кв. м	1058794	1139262	1149516	1166873	1190211	1262814	1333531	1573567	1 кв. м	15736
8	Технический надзор	В соответствии с нормативами (Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 468)										
9	Проектные работы	Стоимость работ устанавливается в соответствии с разработанной проектно-сметной документацией										