

Методические рекомендации по расчету размеров предельной стоимости услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Санкт-Петербурга

Раздел 1. Общие положения

1. Методические рекомендации по расчету размеров предельной стоимости услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Санкт-Петербурга (далее - Методические рекомендации), разработаны для определения размеров предельной стоимости услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Санкт-Петербурга, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее - Размер предельной стоимости).

2. Методические рекомендации используются при подготовке проекта постановления Правительства Санкт-Петербурга об утверждении Размера предельной стоимости.

3. Размер предельной стоимости, устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга на определенный календарный год, учитывается:

— при составлении проекта Краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге (далее - МКД) на соответствующий год;

— при осуществлении региональным оператором оплаты выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, в соответствии с частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса РФ.

4. Принцип формирования ресурсно-технологического блока для расчета Размера предельной стоимости, указанный в разделе 5.2 Методических рекомендаций, может быть использован при осуществлении строительного контроля на объекте капитального ремонта, а именно: для сравнения информации о фактически используемых при проведении ремонтных работ ресурсах (рабочих-строителях, машинах и механизмах, материалах, изделиях и конструкциях) с информацией о ресурсах, содержащихся в ресурсной ведомости, сформированной на основании сметы на капитальный ремонт.

5. Основой принципиального подхода к расчету Размера предельной стоимости являются два основных фактора:

— неизменный, нормативный (с учетом ГЭСН) перечень и нормы расхода ресурсов 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 4 Методических рекомендаций по расчету размеров предельной стоимости услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, расположенных на территории Санкт-Петербурга (далее - Методические рекомендации). Состав работ по каждому виду и требования к расходу ресурсов определяют технологию производства работ, обеспечивающую надлежащий уровень качества работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Применяемый в Методических рекомендациях подход является элементом управления стоимости и качества капитального ремонта в целом.

Раздел 2. Термины и определения

В настоящих Методических рекомендациях применяются следующие термины и определения:

Тип многоквартирного дома - группа домов, расположенных на территории Санкт-Петербурга и объединенных по набору схожих типовых признаков: год постройки, степень оснащенности инженерным оборудованием и этажность зданий, материал стен (наружных ограждающих конструкций), степень физического износа строений.

Техническое состояние — совокупность подверженных изменению в процессе производства или эксплуатации свойств объекта, характеризующаяся 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, за исключением 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 и частью 4 статьи 2 Закона Санкт-Петербурга от 04.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге».

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 (ГЭСН).

Ресурсный метод определения стоимости капитального ремонта - калькулирование 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.

Государственные элементные сметные нормы (ГЭСН) предназначены для определения состава и потребности в материально-технических и трудовых ресурсах, необходимых для выполнения строительных, монтажных, ремонтно-строительных и пуско-наладочных работ. ГЭСН используются для определения сметной стоимости выполняемых работ ресурсным и ресурсно-индексным методами, а также являются исходными нормами для разработки других сметных нормативов.

ТССЦ - «Территориальный сборник сметных цен на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве. Санкт-Петербург. ТССЦ-2001» ежемесячно публикуется Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Центр мониторинга и экспертизы цен». Указанный Сборник содержит:

— средние текущие отпускные, а также сметные цены на материалы, изделия и конструкции, учитывающие все расходы (отпускные цены, наценки снабженческо-сбытовых организаций, расходы на тару, упаковку и реквизит, транспортные, погрузочные и заготовительно-складские расходы), связанные с доставкой материалов, изделий и конструкций от баз (складов) организаций-подрядчиков или организаций-поставщиков до приобъектного склада;

— территориальные сметные расценки на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств (ТСЭМ-2001), разработанные для условий производства строительных работ на территории Санкт-Петербурга в базовом и текущем уровне цен, включают в себя оплату труда механизаторов и предназначены в том числе для определения сметной стоимости строительства ресурсным методом. Ресурсно-технологическая модель (РТМ) - одно из возможных проектных решений (ремонт, полная смена, замена на новые материалы, модернизация и т.п.), представляющая из себя унифицированный набор трудовых, технических и материальных ресурсов, необходимых для капитального ремонта конструктивного элемента, по принятой технологии производства работ с учетом их единиц измерения.

Раздел 3. Исходные данные для расчета Размера предельной стоимости

Для расчета Размера предельной стоимости в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями используются следующие исходные данные:

3.1. Классификация МКД в Санкт-Петербурге (приведена в таблице 1) вводится для целей расчета Размера предельной стоимости в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями.

За основу классификации принят период постройки, так как эта характеристика в более полной и обобщенной форме, чем какая-либо другая, отражает особенности жилых зданий Санкт-Петербурга. Следующими уровнями классификации являются материал стен, степень оснащенности инженерным оборудованием и этажность зданий. Сочетание указанных признаков определяет типы объектов жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Для целей Методических рекомендаций 12 типов МКД, сформированных с учетом перечисленных отличительных признаков, сгруппированы в 8 групп, указанных в графе 2 таблицы 1.

Таблица 1		
№ п/п	Наименование типа многоквартирных домов	Основные характеристики многоквартирных домов
1	2	3
1	Многоквартирные дома типов «дореволюционной постройки, 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	Многokвартирные 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	Многokвартирные 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	Многokвартирные 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	Многokвартирные 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	Многokвартирные дома типа «панельные постройки 1970-1980 г.»	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	Многokвартирные 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 ¹ 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. «Многokвартирные дома постройки после 1980 г. категории «Новое строительство, панельные»
8	Многokвартирные 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

3.2. Виды работ, Состав работ приведены в таблице 2. Состав работ, отнесенный к конкретному Виду работ, может уточняться по мере утверждения технологических карт, применяемых при проведении работ по капитальному ремонту, в том числе и в связи с появлением новых технологий и строительных материалов.

Таблица 2			
№ п/п	Виды услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных	Состав работ	Источник информации о перечне работ

домах			
1	2	3	4
1	Ремонт фундамента многоквартирного дома	<p>1.1. заделка и расшивка стыков, швов, трещин элементов фундамента. Устройство защитного слоя.</p> <p>1.2. устранение местных дефектов и деформаций путем усиления фундамента.</p> <p>1.3. восстановление или устройство гидроизоляции фундамента;</p> <p>1.4. ремонт отмостки</p>	Жилищный кодекс РФ
2.	Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	<p>2.1. ремонт продухов, подвальных окон, приемков, входов в подвалы;</p> <p>2.2. восстановление или устройство гидроизоляции стен и пола подвала;</p> <p>2.3. утепление стен и надподвальных перекрытий подвальных помещений;</p> <p>2.4. ремонт участков стен и пола подвала;</p> <p>2.5. ремонт (устройство) внутридомового дренажа.</p> <p>2.6. ремонт технических помещений с установкой металлических дверей</p>	Жилищный кодекс РФ
3.	Ремонт фасада	<p>3.1. ремонт облицовочной плитки;</p> <p>3.2. герметизация и ремонт стыков стеновых панелей;</p> <p>3.3. ремонт фасада (штукатурка, в том числе декоративных элементов, малярные работы);</p> <p>3.4. ремонт балконов и лоджий, козырьков с восстановлением гидроизоляции, с заменой или ремонтом ограждений;</p> <p>3.5. ремонт наружных стен лифтовых машинных помещений;</p> <p>3.6. замена оконных и балконных заполнений, относящихся к общему имуществу МКД, в том числе на энергоэффективные шумоизоляционные;</p> <p>3.7. выполнение работ по обеспечению беспрепятственного доступа в подъезд МКД инвалидов, использующих для передвижения кресло-коляску (устройство пандусов), при наличии технической возможности;</p> <p>3.8. ремонт или замена наружной водосточной системы;</p> <p>3.9. ремонт отмостки;</p> <p>3.10. ремонт ворот, включенных в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	Жилищный кодекс РФ
4.	Ремонт крыши	<p>4.1. ремонт или замена конструкций крыш (стропильной системы, обрешетки, световых фонарей и др. элементов);</p> <p>4.2. антисептирование и противопожарная обработка деревянных конструкций;</p> <p>4.3. ремонт или замена существующего кровельного покрытия;</p> <p>4.4. ремонт или замена системы внутреннего или наружного водоотвода;</p> <p>4.5. ремонт или замена ограждения на чердачной кровле;</p> <p>4.6. ремонт или замена надкровельных элементов (лазов, продухов, слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства, покрытий парапетов и надстроек,</p>	Жилищный кодекс РФ

		<p>колпаков);</p> <p>4.7. ремонт выходящих на кровлю элементов системы вентиляции, газоходов, мусороудаления, лифтовых шахт и др.;</p> <p>4.8. переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу с одновременным утеплением чердачного перекрытия либо утепление подкровельного ската крыши в целях нормализации температурно-влажностного режима чердачного помещения;</p> <p>4.9. ремонт световых фонарей;</p> <p>4.10. устройство выходов на кровлю;</p> <p>4.11. ремонт цементной стяжки крыш;</p> <p>4.12. замена дверей или лазов на чердак на противопожарные</p>	
5.	Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения	<p>5.1. полная замена, ремонт и модернизация внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, относящихся к общему имуществу в МКД, в том числе коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);</p> <p>5.2. ремонт или устройство инженерного оборудования индивидуального теплового пункта</p>	Жилищный кодекс РФ

№ п/п	Виды услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах	Состав работ	Источник информации о перечне работ
1	2	3	4
5.1.	Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения	<p>1) устройство, ремонт или замена водомерных узлов общедомовых;</p> <p>2) ремонт или замена разводящих магистралей и стояков;</p> <p>3) замена запорной арматуры, в том числе на отводящих трубопроводах от стояков в квартиру, в границах, определенных постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006;</p> <p>4) ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок;</p> <p>5) ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода;</p> <p>6) монтаж (демонтаж) окончечных сантехнических устройств в случае необходимости для проведения работ по замене сетей общего имущества;</p> <p>7) модернизация инженерных систем, в том числе: — обязательное применение модернизированных трубопроводов из пластика, металлопластика и др.;</p> <p>— ремонт или замена оборудования систем холодного водоснабжения от ввода в здание до точки подключения к распределительным сетям при условии наличия точки разграничения</p>	

		балансовой принадлежности за границами ограждающих конструкций здания	
5.2.	Ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения	1) ремонт или замена разводящих магистралей и стояков; 2) замена запорной арматуры, в том числе на отводящих трубопроводах от стояков в квартиру, в границах, определенных постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006; 3) модернизация инженерных систем, в том числе: — обязательное применение модернизированных трубопроводов из пластика, металлопластика и др.; — ремонт или замена оборудования систем горячего водоснабжения от ввода в здание до точки подключения к распределительным сетям при условии наличия точки разграничения балансовой принадлежности за границами ограждающих конструкций здания	
5.3.	Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения	1) ремонт или замена выпусков, сборных трубопроводов, стояков и вытяжек в границах, определенных постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006; 2) монтаж (демонтаж) оконечных сантехнических устройств в случае необходимости для проведения работ по замене сетей общего имущества; 3) модернизация инженерных систем, в том числе: — обязательное применение модернизированных трубопроводов из пластика и др.; — ремонт или замена оборудования систем водоотведения от ввода в здание до точки подключения к распределительным сетям при условии наличия точки разграничения балансовой принадлежности за границами ограждающих конструкций здания	
5.4.	Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения	1) ремонт или замена разводящих магистралей и стояков в границах, определенных постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006; 2) замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на отводящих трубопроводах от стояков к отопительным приборам в помещениях многоквартирного дома; 3) замена отопительных приборов в местах общего пользования и помещениях, где отопительные приборы не оборудованы отключающими устройствами; 4) модернизация инженерных систем, в том числе: — обязательное применение модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и др.	
5.5.	Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения	1) ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков в границах, определенных постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006; 2) замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на отводящих трубопроводах от стояков к отопительным приборам в помещениях здания МКД; 3) модернизация инженерных систем, в том числе: — ремонт или замена оборудования систем газоснабжения от ввода в здание до точки подключения к распределительным сетям при	

	условии наличия точки разграничения балансовой принадлежности за границами ограждающих конструкций здания
--	---

№ п/п	Виды услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах	Состав работ	Источник информации о перечне работ
1	2	3	4
5.6.	Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	<p>1) ремонт или замена главного распределительного щита (ГРЩ), вводного распределительного устройства (ВРУ), распределительных и групповых щитов;</p> <p>2) ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков коммунального освещения, электроснабжения квартир до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии и систем инженерного обеспечения здания МКД в границах, определенных постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006;</p> <p>3) замена электропроводки от этажных электрощитов до осветительных приборов сети коммунального освещения и индивидуальных узлов учета электроэнергии;</p> <p>4) замена сетей электроснабжения лифтового оборудования и систем инженерного обеспечения многоквартирного дома;</p> <p>5) ремонт системы заземления здания;</p> <p>6) ремонт или замена системы молниезащиты (при наличии технической возможности);</p> <p>7) модернизация инженерных систем, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> — замена осветительных приборов для нужд коммунального освещения на энергосберегающие, оборудованные датчиками освещенности и движения; — ремонт или замена оборудования систем электроснабжения от ввода в здание до точки подключения к распределительным сетям при условии наличия точки разграничения балансовой принадлежности за границами ограждающих конструкций здания 	
6.	Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт	<p>6.1. ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации;</p> <p>6.2. ремонт (замена) лифтовых шахт;</p> <p>6.3. регистрация (экспертиза) декларации о соответствии;</p> <p>6.4. полное техническое освидетельствование лифта;</p> <p>6.5. утилизация демонтированного лифтового оборудования;</p> <p>6.6. автоматизация и диспетчеризация лифтового оборудования;</p> <p>6.7. пусконаладочные работы;</p> <p>6.8. ремонт машинных помещений лифтов при проведении работ по полной замене лифтового</p>	Жилищный кодекс РФ

		оборудования; 6.9. мероприятия, обеспечивающие беспрепятственное и безопасное пользование лифтами лицами с полной потерей зрения (незрячими) и слабовидящими (тактильные указатели уровня этажа, оборудование лифтовых кабин кнопками управления со шрифтом Брайля)	
7.	Замена и(или) восстановление строительных конструкций многоквартирного дома или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, и(или) замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы, и(или) восстановление указанных элементов в связи с опасностью их обрушения, когда основания для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции отсутствуют	7.1. ремонтно-строительные работы по замене и(или) восстановлению аварийных конструкций или элементов конструкций многоквартирного дома; 7.2. восстановление перегородок, проемов, поврежденных при проведении ремонтных работ, с целью восстановления планировки жилого помещения в соответствии с техническим паспортом на жилое помещение; 7.3. подготовка поверхности пола, стен (перегородок) и потолка под чистовую отделку, не включая облицовочные, малярные, стекольные, обойные, декоративные работы и работы по устройству покрытий полов; 7.4. установка на прежнее место демонтированного при производстве ремонтных работ сантехнического, газового, отопительного оборудования, электрической плиты с восстановлением поврежденных при производстве ремонтных работ инженерных и электрических сетей	Закон Санкт-Петербурга от 04.12.2013 № 690-120
8	Ремонт отдельных элементов систем противопожарной защиты со сроком службы более 20 лет (при наличии указанных систем в проекте многоквартирного дома)	8. ремонт систем противопожарной автоматики и дымоудаления	Закон Санкт-Петербурга от 04.12.2013 № 690-120

Раздел 4. Структура Размера предельной стоимости и исходные данные для расчета Компонента

4.1. Размеры предельной стоимости для каждого Вида работ и по каждому типу МКД рассчитываются с учетом Состава работ как совокупность формирующих Состав работ Компонентов в стоимостном выражении с начисленными сметными нормативами.

4.2. Исходными данными для расчета Компонентов в стоимостном выражении являются:

- нормативный расход ресурсов в натуральных единицах измерения;
- стоимость этих ресурсов в текущем (прогнозном) уровне цен;
- другие расходы в соответствии со сформированным составом затрат.

4.3. Стоимость Компонента (таблица 2, гр. 3) состоит из следующих элементов затрат:

1. Стоимость трудозатрат рабочих-строителей;
2. Стоимость эксплуатации машин;
3. Стоимость материалов, изделий и конструкции. Сумма затрат, перечисленных в пунктах 1-3, составляет прямые затраты.
4. Накладные расходы;
5. Сметная прибыль;
6. Непредвиденные затраты;
7. Индекс-дефлятор;
8. Налог на добавленную стоимость.

Прямые затраты учитывают стоимость ресурсов, необходимых для выполнения работ: материальных (строительные материалы, изделия, конструкции, оборудование, мебель, инвентарь); технических (расходы на эксплуатацию строительных машин и механизмов); трудовых (средства на оплату труда рабочих-строителей и машинистов, учитываемые в стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов).

Уровень оплаты труда (основных) рабочих-строителей. Стоимость 1 чел.-час для рабочих-строителей определяется по данным территориального государственного органа ценообразования в строительстве в Санкт-Петербурге - Комитета по государственному заказу Санкт-Петербурга. При отсутствии официальных данных можно использовать региональное значение средней оплаты труда в строительстве в регионе (по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (Петростат) о средней заработной плате одного работника по отрасли «Строительство»).

При использовании индивидуальных норм, разработанных для конкретной подрядной организации, применяется среднее значение оплаты труда рабочих-строителей в подрядной организации.

Стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов определяется в соответствии с «Территориальным сборником сметных расценок на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств (ТСЭМ-2001)» в текущем уровне цен на момент расчета. Транспортные затраты в текущем уровне цен учтены для условий перевозки грузов автомобильным транспортом на расстояние до 30 км. Возможно использование информации, полученной от подрядных строительно-монтажных организаций, трестов (управлений) механизации и других организаций, в распоряжении которых находится строительная техника.

Затраты на эксплуатацию строительных машин определяются исходя из данных о продолжительности использования (нормативной потребности) средств механизации (маш.-час) и соответствующей им цены за 1 маш.-час эксплуатации.

Цены на материалы, изделия и конструкции с учетом заготовительно-складских расходов и услуг посредников определяются в соответствии с «Территориальным сборником сметных цен на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве (ТССЦ-200Т)» в текущем уровне цен на момент расчета.

Стоимость материалов, изделий, конструкций, не вошедших в состав ТССЦ-2001, определяется на основании исходных данных (прайс-листов) организаций производителей или поставщиков материальных ресурсов.

Стоимость используемых строительных материалов определяется исходя из данных о нормативной потребности в материалах, изделиях (деталях) и конструкциях (в физических единицах измерения), а также соответствующей им цены единичного объема каждого вида материального ресурса. Приоритет составляют материалы, изделия и конструкции отечественных производителей, отвечающие требованиям

энергоэффективности.

Накладные расходы представляют собой совокупность строительно-монтажных затрат, связанных с созданием общих условий производства, его обслуживанием, организацией и управлением. Накладные расходы нормируются косвенным способом в процентах от затрат на оплату труда рабочих (строителей и механизаторов) в составе прямых затрат. Установлены в зависимости от вида работ в пределах 40-119% от фонда оплаты труда.

Сметная прибыль включает в себя сумму средств, необходимых для покрытия отдельных (общих) расходов строительно-монтажных организаций на развитие производства, социальной сферы и материальное стимулирование. Сметная прибыль нормируется косвенным способом в процентах от затрат на оплату труда рабочих (строителей и механизаторов) в составе прямых затрат. Установлена в зависимости от вида работ в пределах 31-68% от фонда оплаты труда.

Непредвиденные расходы - это резерв денежных средств, предназначенный для возмещения стоимости работ и затрат, потребность в которых возникает в процессе составления рабочей документации или в ходе строительства в результате уточнения проектных решений или условий строительства по объектам (видам работ). Принимаются в размере не более 2% для объектов капитального строительства непромышленного назначения (к сумме прямых затрат с учетом накладных расходов и сметной прибыли).

Индекс-дефлятор представляет собой отношение прогнозных стоимостных показателей строительной продукции к ее текущим стоимостным показателям, утверждается распоряжением Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга. Применяется для пересчета размера стоимости работ из текущих цен в цены декабря календарного года, в котором будут применяться Размеры предельной стоимости. Налог на добавленную стоимость начисляется к стоимости строительства (капитального ремонта) на основании правил, предусмотренных действующим Налоговым кодексом РФ.

Раздел 5. Методика расчета одного Компонента, применяемого в определении Размера предельной стоимости

5.1. Методика расчета одного Компонента Размера предельной стоимости базируется 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 (РТМ) по каждому из Компонентов, входящих в состав Вида работ для каждого из типов МКД.

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

5.2. Порядок формирования ресурсно-технологического блока для расчета Размера предельной стоимости капитального ремонта (Компоненте в натуральном выражении)

5.2.1. Согласно п. 4.11 МДС 81-35.2004 при использовании ресурсного или ресурсно-индексного метода применяется форма локальной ресурсной сметы.

В первую очередь определяется вид работ в соответствии со сборником ГЭСН на основании состава работ (таблица 2, гр. 3).

5.2.2. Пример формирования Компонента в натуральном выражении приведен в таблице 3. При формировании каждого Компонента по ГЭСН (ГЭСНр) или другим

действующим государственным элементным сметным нормам определяется:

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

— нормативный расход всех ресурсов (трудовые затраты в чел./час продолжительность эксплуатации машин и механизмов (маш./час), расход материальных ресурсов в соответствующих натуральных показателях и единицах измерения. Все ресурсы приводятся с кодами согласно действующей системе кодирования.

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

5.2.4. Потребность ресурсов по одному Компоненту определяется путем умножения нормативной потребности каждого из ресурсов в натуральных единицах измерения на объем работы, указанной в наименовании Компонента (таблица 3, гр. 6).

Таблица 3

Пример формирования Компонента в натуральном выражении

Капитальный ремонт крыши рулонной на 200 кв. м в ценах ноября 2014 года

Тип МКД: Многоквартирные дома типа «хрущевки» панельные постройки 1957-1970 гг.». Общая площадь жилых и нежилых помещений МКД 2000 кв. м

Проектное решение: Смена существующих рулонных кровель на покрытия из наплавливаемых материалов в два слоя с устройством примыканий к стенам и парапетам.

Единица измерения: 100 кв. м покрытия кровли

Состав работ:

1. Снятие старого покрытия.
2. Расчистка покрытия или основания.
3. Разогревание готовой мастики.
4. Покрытие новыми материалами в два слоя

N	Шифр норматива	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во на единицу)	Кол-во по проекту
1	2	3	4	5	6
1	ГЭСНр 58-07-006	Смена существующих рулонных кровель на покрытия из наплавливаемых материалов в два слоя	100 кв. м покрытия		2
	1	Затраты труда рабочих-строителей	чел.-ч	54,87	109,74
	1.1	Средний разряд работ		3,5	3,5 ¹
	2	Затраты труда машинистов	чел.-ч	0,27	0,54
	101-0595	Мастика битумно-латексная кровельная	т	0,0021	0,0042
	101-0782	Поковки из квадратных заготовок, масса 1,8 кг	т	0,043	0,086
	101-1805	Гвозди строительные	т	0,0014	0,0028
	101-1875	Сталь листовая оцинкованная толщиной листа 0,7 мм	т	0,1	0,2
	101-1961	Изопласт К ЭКЛ-4,5 ,	КВ м	114	228
	101-1962	Изопласт П ЭПП-4,0	кв. м	134	268
	101-2278	Пропан-бутан, смесь техническая	кг	6,9	13,8
	402-0004	Раствор готовый кладочный цементный марки 100	куб. м	1,5	3
	(509-9900)	Строительный мусор	т	0,78	1,56
	030954	Подъемники грузоподъемностью до 500 кг одномачтовые, высота	маш.-ч	0,27	0,54

		подъема 45 м			
	150401	Горелки газопламенные	маш.-ч	7,58	15,16
	400001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,18	0,36

5.3. Порядок формирования стоимостного блока для расчета одного элемента Размера предельной стоимости капитального ремонта

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

Расчет Размера предельной стоимости осуществляется ресурсным методом определения стоимости капитального ремонта в порядке, указанном в пункте 4.1 Методических рекомендаций.

5.3.2. Для определения текущей стоимости выполняется расчет отдельно для каждого элемента затрат:

- стоимость трудозатрат рабочих-строителей;
- стоимость эксплуатации машин;
- стоимость материалов, изделий и конструкций.

Стоимость всех вышеперечисленных ресурсов определяется путем умножения объема ресурса (количество трудозатрат рабочих-строителей, (количество времени эксплуатации машин, количество материалов, изделий, конструкций) на его цену. Источники получения исходных данных по цене ресурсов для проведения расчетов указаны в пункте 4.3 Методических рекомендаций. Полученные стоимости ресурсов складываются в сумму прямых затрат ремонтных работ.

5.3.3. К сумме прямых затрат производится начисление сметных нормативов, перечисленных в пункте 4.3 Методических рекомендаций (накладные расходы, сметная прибыль, непредвиденные расходы).

Пример расчета Размера предельной стоимости работ, состоящих из двух Компонентов, приведен в таблице 4, расход ресурсов - нормативный, цены условные.

Таблица 4

Локальная ресурсная смета

*Составлена в ценах на: ноябрь 2014 г.
с прогнозным индексом-дефлятором на декабрь 2016 г.*

№	Шифр норматива	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во на единицу	Кол-во по проекту	Цена	Стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
Раздел 1							
1	ГЭСНр 58-07-006	Смена существующих рулонных кровель на покрытия из наплавляемых материалов в два слоя (Н.Р. 83 x 0,85 = 71% = 11920,21 руб. С.П. 65 x 0,8 = 52% = 8730,30 руб.)	100 кв.м покрытия		2		
	1	Затраты труда рабочих-строителей	чел.-ч	54,87	109,74	152,24	16706,82
	1.1	Средний разряд работ		3,5	3,5		

	400001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т (ТССЦ 11.2014 Санкт-Петербург Эталон 2012)	маш.-ч	0,18	0,36	(764,44)	(275,20)
2	ГЭСН 12-01-004-5	Устройство примыканий кровель из наплавляемых материалов к стенам и парапетам высотой более 600 мм с одним фартуком к стоим, экспл. машин: 1,25 к з/п рабочих: 1,15 (Н.Р. 120 x 0,85 x 0,9 = 92% = 2588,11 руб. СП. 65 x 0,8 x 0,85 = 44% = 1237,79 руб.)	100 м примыканий		0,3		
	1	Затраты труда рабочих-строителей	чел.-ч	52,21	18,01245	154,03	2774.46
	1.1	Средний разряд работ		3,6	3.6		
	2	Затраты труда машинистов	чел.-ч	0,67	0,25125	154,03	38,70
	101-0142	Дюбели с калиброванной головкой (в обоймах) с цинковым хроматированным покрытием 3 x 58,5 мм (ТССЦ 11.2014 Санкт-Петербург Эталон 2012)	т	0,00159	0,000477	(68186,53)	(32,52)
	101-0618	Мастика тиоколовая строительного назначения, марки АМ-0,5 (ТССЦ 11.2014 Санкт-Петербург Эталон 2012)	кг	6,7	2,01	(132,5)	(266,32)
	101-1680	Патроны для строительного монтажного пистолета (ТССЦ 11.2014 Санкт-Петербург Эталон 2012)	1000 шт.	0,187	0,0561	(1293,56)	(72,57)
	101-1755	Сталь полосовая, марка стали СтЗсп шириной 50-200 мм толщиной 4-5 мм (ТССЦ 11.2014 Санкт-Петербург Эталон 2012)	т	0,013	0,0039	(31714,46)	(123,69)
	101-1875	Сталь листовая оцинкованная толщиной листа 0,7 мм (ТССЦ 11.2014 Санкт-Петербург Эталон 2012)	т	0,2	0,06	(33763,41)	(2025,80)
	101-2278	Пропан-бутан, смесь техническая (ТССЦ	кг	24,52	7,356	(37,86)	(278,50)

	11.2014 Санкт-Петербург Эталон 2012)	Санкт-Петербург Эталон 2012)					
101-9121-	Изопласт ЭКП-5,0 (сланец) для верхнего слоя (ТССЦ 11.2014 Санкт-Петербург Эталон 2012)	кв. м	189	56,7	(143,15)	(8116,61)	
402-0004	Раствор готовый кладочный цементный, марки 100 (ТССЦ 11.2014 Санкт-Петербург Эталон 2012)	куб. м	0,51	0,153	(2865,4)	(438,41)	
020129	Краны башенные при работе на других видах строительства, 8 т (ТССЦ 11.2014 Санкт-Петербург Эталон 2012)	маш.-ч	0,54	0,2025	(622,36)	(126,03)	
021141	Краны на автомобильном ходу при работе на других видах строительства, 10 т (ТССЦ 11.2014 Санкт-Петербург Эталон 2012)	маш.-ч	0,13	0,04875	(619,50)	(30,20)	
150401	Горелки газопламенные (ТССЦ 11.2014 Санкт-Петербург Эталон 2012)	маш.-ч	4	1,5	(4,70)	(7,05)	
400001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т (ТССЦ 11.2014 Санкт-Петербург Эталон 2012)	маш.-ч	0,2	0,075	(764,44)	(57,33)	
	Итого прямых затрат:	руб.					20214
	Коэффициент на стесненность:		1				20214
	Итого со стесненностью:	руб.					20214
	Зарплата основных рабочих:	руб.	1				19481
	Стоимость эксплуатации машин:	руб.	1				733
	в т.ч. зарплата машинистов:	руб.	1				121
	Стоимость материалов в базовом уровне цен:	руб.	1				0
	Стоимость материалов в текущем уровне цен:	руб.	1				94497
	Итого:	руб.					114711
	Накладные расходы, %	%					14508
	Итого с накладными расходами:	руб.					129219
	Сметная прибыль, %	%					9968
	Итого:	руб.					139187

	Прогнозный индекс-дефлятор (ноябрь 2014 — декабрь 2016)	руб.	1,056			146981
	Налог на добавленную стоимость:	%	18			26457

	Шифр норматива	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Кол-во на единицу	Кол-во по проекту	Цена	Стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
		Итого по разделу:	руб.				173438,00
		Итого по всем разделам:	руб.				173438
		Всего по смете:	руб.				173438

Сметная стоимость: 173438,00 руб.

Зарплата основных рабочих: 19481,00 руб.

Стоимость эксплуатации машин: 733,00 руб.

Стоимость материалов: 94497,00 руб.

5.3.4. Поскольку Размер предельной стоимости устанавливается на период не менее одного календарного года, при проведении расчетов следует учесть уровень инфляции (изменение цены, как правило, в сторону удорожания) применительно к условиям, сложившимся в конкретном субъекте Российской Федерации - Санкт-Петербурге.

В связи с этим результат вычислений, указанных в пункте 5.3.3 Методических рекомендаций, умножается на прогнозный индекс-дефлятор, утверждаемый распоряжением Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга. При выборе размера прогнозного индекса-дефлятора учитываются два параметра: месяц расчета Размера предельной стоимости и месяц предполагаемого окончания выполнения работ (принимается декабрь календарного года, для которого производится расчет Размера предельной стоимости).

5.3.5. Завершается расчет Размера предельной стоимости по одному виду работ для одного из типов многоквартирных домов начислением налога на добавленную стоимость.

5.3.6. При определении стоимости не учитываются лимитированные затраты на авторский и технический надзор; дополнительные затраты при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время; средства на строительство и разборку титульных временных зданий и сооружений.

Раздел 6. Порядок расчета одного элемента Размера предельной стоимости (один вид работ одного типа МКД)

6.1. Для соответствующего типа МКД в соответствии с видом, составом работ и объемом, принятыми по проектной документации либо описи работ, формируется локальная ресурсная смета для выбранного объекта капитального ремонта. В случае расчета стоимости работ по нескольким объектам из полученных данных выбирается максимальное значение по каждому виду работ.

6.2. Полученную сметную стоимость ремонтных работ в рублях следует разделить на общую площадь жилых и нежилых помещений в данном МКД, принятую на основании технико-экономического паспорта МКД, кроме работ по ремонту крыш и лифтов.

6.2.!. Для определения Размера предельной стоимости ремонта крыш полученную

сметную стоимость ремонтных работ в рублях следует разделить на общую площадь кровли в данном МКД, принятую на основании технико-экономического паспорта МКД.

6.2.2. Для определения Размера предельной стоимости ремонта лифтов локальная ресурсная

смета формируется на один лифт для каждого типа лифтовой шахты.

6.3. Размер предельной стоимости рассчитывается в следующих единицах измерения:

6.3.1. в рублях на 1 кв. м общей площади жилых и нежилых помещений в МКД для всех Видов работ, за исключением видов работ, указанных в пункте 6.3.2.

6.3.2. по Видам работ, приведение Размера предельной стоимости работ по которым к одному квадратному метру общей площади жилых и нежилых помещений в МКД нецелесообразно, рассчитывается:

— в рублях на 1 кв. м крыш для Размера предельной стоимости по ремонту крыш, поскольку в расчете на 1 кв. м площади помещений в МКД стоимость ремонта крыши одной площади для зданий различной высотности будет несоизмерима;

— в рублях на 1 лифт для Размера предельной стоимости ремонта лифтов, поскольку наличие и количество лифтов в МКД не пропорционально общей площади помещений в МКД.

Раздел 7. Формирование сводной таблицы Размеров предельной стоимости

7.1. Расчеты элементов Размера предельной стоимости в порядке, указанном в разделе 5 Методических рекомендаций, следует провести по всем 13 видам работ, перечисленным в столбце 2 таблицы 2 (кроме вида работ по строке 7 таблицы 2), для каждого из 8 типов многоквартирных домов, перечисленных в столбце 2 таблицы 1.

7.2. Размер предельной стоимости для работ, указанных в строке 7 таблицы 2. не устанавливается, поскольку стоимость работ определяется в соответствии с разработанной проектной документацией.

7.3. Результаты проведенных расчетов всех элементов Размера предельной стоимости формируются в табличном виде. Столбцы таблицы представляют собой типы МКД в соответствии с таблицей 1. Строки таблицы являются Видами работ в соответствии с таблицей 2.