

**КОМИТЕТ ПО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ И
ТРАНСПОРТУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от «02» декабря 2014 г. № 73

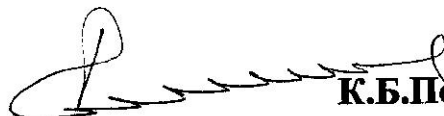
**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРЕДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ УСЛУГ И(ИЛИ)
РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, КОТОРАЯ МОЖЕТ ОПЛАЧИВАТЬСЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ «ФОНД КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ЛЕНИНГРАДСКОЙ
ОБЛАСТИ» ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА,
СФОРМИРОВАННОГО ИСХОДЯ ИЗ МИНИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА
ВЗНОСА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ НА 2015 ГОД**

В соответствии со статьей 12 закона Ленинградской области от 29.11.2013 № 82-оз "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области" ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить предельную стоимость услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на 2015 год.

2. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

**Председатель комитета по жилищно-
коммунальному хозяйству и транспорту
Ленинградской области**


К.Б.Полянов

ПОКАЗАТЕЛИ ПРЕДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ
проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории Ленинградской области, в расчете на единицу
конструктива, на 2015год.

№ 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	1м.п.	3 258
1.2	Замена стояков канализации, в т.ч. ответвления на квартиры.	1м.п.	2 637
1.3	Замена разводящих магистралей и стояков отопления, запорной и регулировочной арматуры, в т.ч. на ответвления к отопительным приборам в жилых помещениях.	1м.п.	3 474
1.4	Электромонтажные работы.	1м.п.	1 450
1.5	Замена щита ГРЩ	1шт.	234 219
	Устройство тепловых пунктов		
1.7	Индивидуальный тепловой пункт	1шт.	587 602
2	Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт.		
2.1	Замена лифта, 400кг. на 9 остановок	1шт.	2 327 361
2.2	Замена лифта, 630кг. на 9 остановок	1шт.	2 851 213

2.3	Автоматизация, диспетчеризация, электромонтажные работы	комплект	288 662
2.4	Ремонтно-строительные работы шахты, машинного отделения.	комплект	606 776
2.5	Дополнительно на 1 остановку добавлять или уменьшать. Замена лифта, 400кг.	комплект	142 740
2.6	Дополнительно на 1 остановку добавлять или уменьшать. Замена лифта, 630кг.	комплект	157 047
3	Ремонт крыш		
3.1	Стропильная кровля с покрытием из асбестоцементных листов, замена на металлочерепицу, смена водосточных труб	1м2	7 050
3.2	Кровля стропильная с покрытием из листовой стали, смена кровли, смена водосточных труб	1м2	6 580
3.3	Ремонт мягкой кровли, смена воронок, аэраторов.	1м2	4 710
4	Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах (гидроизоляция, утепление, ремонт приямков, смена дверных блоков, цоколь, отмостка)	1м2	20 446
5	Утепление и ремонт фасадов		
5.1	Деревянный фасад с утеплением, замена окон, ремонт балконов и козырьков, ремонт цоколя, ремонт отмостки.	1м2	14 146
5.2	Оштукатуренный кирпичный фасад, замена окон, ремонт балконов и козырьков, ремонт цоколя, ремонт отмостки.	1м2	16 894
5.3	Фасад крупнопанельного дома с окраской, замена окон, ремонт балконов и козырьков, ремонт цоколя, ремонт отмостки.	1м2	12 149
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	1шт.	133 815
6.2	Прибор учета электроэнергии	1шт.	84 753
7	Ремонт фундаментов многоквартирных домов (усиление)	1м2	15 736
8	Технический надзор	В соответствии с нормативами (Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. N 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 2015год.**

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 1м сети;
- ремонт или замена лифтового оборудования – на 1 лифт;
- ремонт крыш – на 1м² ремонтируемой кровли;
- утепление и ремонт фасадов – на 1м² 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 (м² отремонтированной поверхности, м² проема, м² 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 01 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 2012г. № 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, регулируемыми 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 пусконаладочные 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)

- производстве 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. N 468)
- затраты на покрытие платежей за негативное воздействие на окружающую природную среду;
- средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию строительных рисков;
- затраты на проведение проверки достоверности определения сметной стоимости.

СВОДНЫЙ РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРЕДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, в расчете на единицу конструктива, на 2015год.

№ п.п	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ед.измерения	Стоимость на основании сметного расчёта	Итого с удаленностью объекта(среднее расстояние-135км.)	Итого с временными зданиями и сооружениями	Итого с изменениям удорожание	Итого с непредвиденными расходами 2%	Итого с индексом дефлятора м на 2014г. К=1,061	Итого с индексом дефлятора м на 2015г. К=1,056	Итого с НДС 18%	едвижения измеренная конструктива	стоимость единицы конструктива (гр.11/гр.3)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
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. Стояк ХВС, ГВС. (134 м.). 1 подъезд 9 этажей.	1 стояк/ХВС,ГВС/134м.п.	298 140	320 799	321 761	323 692	330 165	350 306	369 923	436 509	1м.п.	3 258
1.2	Замена стояков канализации, в т.ч. ответвления на квартиры, стояк (118м.) 1 подъезд 9 этажей.	1 стояк/118м.п.	212 557	228 711	229 397	230 774	235 389	249 748	263 734	311 206	1м.п.	2 637
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/80м.п.	189 813	204 239	204 852	206 081	210 202	223 025	235 514	277 906	1м.п.	3 474
1.4	Электромонтажные работы, стояк (210м.)	1 стояк/210м.п.	207 985	223 792	224 463	225 810	230 326	244 376	258 061	304 512	1м.п.	1 450
1.5	Замена щита ГРЩ	1шт.	159 974	172 132	172 648	173 684	177 158	187 965	198 491	234 219	1шт.	234 219
	Устройство тепловых пунктов											
1.7	Индивидуальный тепловой пункт	1шт.	401 338	431 840	433 135	435 734	444 449	471 560	497 967	587 602	1шт.	587 602
2	Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт.											
2.1	Замена лифта, 400кг., на 9 остановок	1шт.	1 589 640	1 710 453	1 725 847	1 725 847	1 760 364	1 867 746	1 972 340	2 327 361	1шт.	2 327 361
2.2	Замена лифта, 630кг., на 9 остановок	1шт.	1 947 443	2 095 449	2 114 308	2 114 308	2 156 594	2 288 146	2 416 282	2 851 213	1шт.	2 851 213
2.3	Автоматизация, диспетчеризация, электромонтажные работы	комплект	194 575	209 363	211 247	214 057	218 338	231 656	244 629	288 662	комплект	288 662

2.4	Ремонтно-строительные работы шахты, машинного отделения.	КОМПЛЕКТ	409 002	440 086	444 047	449 953	458 952	486 948	514 217	606 776	КОМПЛЕКТ	606 776
2.5	Дополнительно на 1 остановку добавлять или уменьшать. Замена лифта, 400кг.	КОМПЛЕКТ	96 215	103 527	104 459	105 848	107 965	114 551	120 966	142 740	КОМПЛЕКТ	142 740
2.6	Дополнительно на 1 остановку добавлять или уменьшать. Замена лифта, 630кг.	КОМПЛЕКТ	105 859	113 904	114 929	116 458	118 787	126 033	133 091	157 047	КОМПЛЕКТ	157 047
3	Ремонт крыши											
3.1	Стропильная кровля с покрытием из асбестоцементных листов, замена на металлочерепицу, смена водосточных труб	100м2	479 010	515 415	517 476	522 755	533 210	565 736	597 417	704 952	1м2	7 050
3.2	Кровля стропильная с покрытием из листовой стали, смена кровли, смена водосточных труб	100м2	447 128	481 110	483 034	487 961	497 720	528 081	557 654	658 032	1м2	6 580
3.3	Ремонт мягкой кровли, смена воронок, аэраторов.	100м2	315 672	339 663	341 022	349 274	356 260	377 992	399 159	471 008	1м2	4 710
4	Ремонт подвальных помещений, отсыпавшихся к общему ямушеству в многоквартирных домах (гидроизоляция, утепление, ремонт примыков, смена дверных блоков, цоколь, отмостка)	100м2	1 375 764	1 480 322	1 493 645	1 516 199	1 546 523	1 640 861	1 732 749	2 044 644	1м2	20 446
5	Утепление и ремонт фасадов											
5.1	Деревянный фасад с утеплением, замена окон, ремонт балконов и козырьков, ремонт цоколя, ремонт отмостки. (859007+53582+47022=959611р.)	100м2	959 611	1 032 541	1 035 639	1 048 999	1 069 979	1 135 247	1 198 821	1 414 609	1м2	14 146
5.2	Оштукатуренный кирпичный фасад, замена окон, ремонт балконов и козырьков, ремонт цоколя, ремонт отмостки. (1045424+53582+47022=1146028р.)	100м2	1 146 028	1 233 126	1 236 826	1 252 781	1 277 836	1 355 784	1 431 708	1 689 416	1м2	16 894
5.3	Фасад крупнопанельного дома с окраской, замена окон, ремонт балконов и козырьков, ремонт цоколя, ремонт отмостки. (723552+53582+47022=824156р.)	100м2	824 156	886 792	889 452	900 926	918 945	975 000	1 029 600	1 214 928	1м2	12 149
6	Установка коллективных (облдомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергия, горячей и холодной воды, электрической энергия)											
6.1	Водомерные узлы горячей и холодной воды	шт.	91 397	98 343	98 638	99 230	101 215	107 389	113 402	133 815	шт.	133 815
6.2	Прибор учета электроэнергии	шт.	49 057	52 785	52 944	53 261	54 327	57 640	60 868	71 825	шт.	84 753
7	Ремонт фундаментов многоквартирных домов (усиление)	100м2	1 058 794,00	1 139 262	1 149 516	1 166 873	1 190 211	1 262 814	1 333 531	1 573 567	1м2	15 736
8	Технический надзор											
9	Проектные работы											
В соответствии с нормативами (Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. N 468)												
Стоимость работ устанавливается в соответствии с разработанной проектно-сметной документацией.												

Составил: Главный специалист проектно-сметного отдела
 Проверил: Начальник проектно-сметного отдела

Розовси Е.В.
 Головин А.А.