



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПРИКАЗ

от " 7 " сентября 2017г.

№ 1202/нп

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

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

**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 стоимостью 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, 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, 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 оснащённости 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