

ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 9 июня 2014 г. N 228

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА 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**

Список изменяющих документов
(в ред. Постановлений Правительства Ленинградской области
от 07.10.2015 N 381, от 04.04.2016 N 87)

В соответствии с [пунктом 4 статьи 190](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и [статьей 12](#) областного закона от 29 ноября 2013 года N 82-оз "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области" Правительство Ленинградской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемый [Порядок](#) определения размера 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.

2. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Ленинградской области по жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике и транспорту Коваля О.С.

(в ред. [Постановления](#) Правительства Ленинградской области от 04.04.2016 N 87)

Губернатор
Ленинградской области
А.Дрозденко

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Ленинградской области
от 09.06.2014 N 228
(приложение)

ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА 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

Список изменяющих документов
(в ред. [Постановления](#) Правительства Ленинградской области
от 07.10.2015 N 381)

1. Настоящий Порядок устанавливает требования к определению предельной стоимости услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая оплачивается из средств некоммерческой организации "Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области" (далее - Фонд), сформированных за счет субсидий из областного бюджета Ленинградской области, бюджетов муниципальных образований, платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда, исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

2. Размер предельной стоимости услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется в целях реализации:

Региональной [программы](#) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области, на 2014-2043 годы (далее - региональная программа капитального ремонта);

краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта.

3. Размер предельной стоимости видов работ и(или) услуг определяется исходя из [состава](#) работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств Фонда, формируемого из минимального размера взноса (далее - предельная стоимость) в соответствии с приложением к настоящему Порядку.

4. Определение предельной стоимости производится на основании локальных сметных расчетов, составленных по результатам проведенного мониторинга технического состояния многоквартирных домов, по каждому виду услуг и(или) работ капитального ремонта.

Сметные расчеты составляются с применением территориальных и(или) федеральных единичных расценок на ремонтно-строительные работы, сметных нормативов, регулирующих вопросы определения стоимости строительной продукции на территории Ленинградской области, в соответствии с нормативными и методическими документами федерального и территориального уровня, регуливающими вопросы определения стоимости строительной продукции на территории Ленинградской области.

Размер предельной стоимости определяется ежегодно методом индексации базовых цен в текущие с применением индекса-дефлятора, определенного Министерством экономического развития Российской Федерации по отрасли "строительство".

5. Расчет предельной стоимости 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).

Размер предельной стоимости определяется для каждого вида работ на единицу объема конструктивного элемента.

Размер предельной стоимости определяется для каждого вида услуг как процент от общей стоимости работ в базисном уровне цен и дальнейшей индексации в текущий уровень цен.

6. Размер предельной стоимости услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждается нормативным правовым актом комитета по жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области.

СОСТАВ
РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, ФИНАНСИРУЕМЫХ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ
ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, ФОРМИРУЕМОГО ИСХОДЯ
ИЗ МИНИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА ВЗНОСА

Список изменяющих документов
(в ред. [Постановления](#) Правительства Ленинградской области
от 07.10.2015 N 381)

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения

1.1. Ремонт или замена инженерных систем:

а) холодного водоснабжения, в том числе:

ремонт или замена водомерных узлов,

ремонт или замена разводящих магистралей и стояков,

замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру,

ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок;

б) ремонт или замена системы горячего водоснабжения, в том числе:

ремонт или замена ТРЖ, теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого оборудования (в составе общего имущества) в комплексе для приготовления и подачи горячей воды в распределительную сеть,

ремонт или замена разводящих магистралей и стояков,

замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру;

в) ремонт или замена системы канализации и водоотведения, в том числе:

ремонт или замена выпусков, сборных трубопроводов, стояков и вытяжек,

замена задвижек при их наличии;

г) ремонт или замена системы отопления, в том числе:

ремонт или замена разводящих магистралей и стояков,

замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к отопительным приборам в жилых помещениях,

перегруппировка или замена отопительных приборов в местах общего пользования, замена ответвлений от стояков и отопительных приборов в жилых помещениях,

установка, ремонт или замена в комплексе оборудования ИТП (индивидуальных тепловых пунктов) и при наличии повысительных насосных установок;

д) ремонт или замена системы газоснабжения, в том числе:

ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков,

замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к бытовым газовым приборам в жилых помещениях;

е) ремонт или замена системы электроснабжения, в том числе:

ремонт или замена ГРЩ (главных распределительных щитов), распределительных и групповых щитов,

ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков коммунального и квартирного освещения,

замена ответвлений от этажных щитков или коробок квартирных счетчиков, установочных и осветительных приборов коммунального освещения,

замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем.

1.2. Модернизация инженерных систем, в том числе:

а) обязательное применение модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запрет на установку стальных труб;

б) перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение;

в) замена осветительных приборов для нужд коммунального освещения на

энергосберегающие;

г) переоборудование тепловых пунктов и водомерных узлов.

1.3. Замена печного отопления на центральное с устройством:

котельных;

теплопроводов;

тепловых пунктов;

крышных и иных автономных источников теплоснабжения.

1.4. Оборудование:

системами холодного и горячего водоснабжения;

системами канализации.

1.5. Ремонт септиков и выгребных ям, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

(п. 1.5 введен [Постановлением](#) Правительства Ленинградской области от 07.10.2015 N 381)

2. Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт

2.1. Ремонт и замена лифтового оборудования с его модернизацией, в том числе:

а) ремонт или полная замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации;

б) ремонт при необходимости шахт, замена приставных шахт;

в) ремонт машинных помещений;

г) ремонт, замена элементов автоматизации и диспетчеризация лифтового оборудования;

д) оборудование устройств, необходимых для подключения к действующим системам автоматизации, и диспетчеризация лифтового оборудования.

3. Ремонт крыш

3.1. Ремонт конструкций крыш:

а) из деревянных конструкций, в том числе:

ремонт с частичной заменой стропильных ног; мауэрлатов; обрешетки сплошной и разряженной из брусков,

антисептирование и антипирирование деревянных конструкций,

утепление подкровельного (чердачного) перекрытия,

ремонт (замена) слуховых окон;

б) из железобетонных стропил и кровельных настилов, в том числе:

устранение неисправностей железобетонных стропил и кровельных настилов,

утепление подкровельного (чердачного) перекрытия,

ремонт стяжки для кровельного покрытия.

3.2. Замена покрытий крыш:

а) полная замена металлического покрытия крыш с устройством примыканий;

б) полная замена покрытия кровли из рулонных битумородных материалов (рубероид) на кровли из наплавляемых материалов с устройством примыканий;

в) полная замена покрытия кровли из штучных материалов (шифер, черепица и т.п.) с устройством примыканий.

3.3. Ремонт или замена системы водоотвода (свесы, желоба, разжелобки, лотки) с заменой водосточных труб и изделий (наружных и внутренних).

3.4. Ремонт или замена надкровельных элементов:

а) ремонт лазов на кровлю;

б) ремонт продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства;

в) смена колпаков на оголовках дымоventблоков и ventшахт;

г) смена покрытий парапетов, brandмауэров, надстроек;

д) ремонт (штукатурка, покраска) и утепление дымоventляционных блоков и лифтовых шахт;

е) восстановление или смена ограждения на чердачной кровле.

3.5. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш на вентилируемые с утеплением подкровельного (чердачного) перекрытия.

4. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах

4.1. Ремонт участков стен подвалов и пола.

4.2. Утепление стен и надподвальных перекрытий подвальных помещений.

4.3. Гидроизоляция стен и пола подвала.

4.4. Ремонт технических помещений с установкой металлических дверей.

4.5. Ремонт продухов, подвальных окон, прямков и наружных дверей.

4.6. Герметизация проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах (выполняется при ремонте сетей).

4.7. Ремонт отмостки.

4.8. Ремонт или замена дренажной системы.

5. Утепление и ремонт фасадов

5.1. Ремонт фасадов, не требующих утепления:

а) ремонт штукатурки (фактурного слоя), включая архитектурный ордер;

б) ремонт облицовочной плитки;

в) окраска по штукатурке или по фактурному слою;

г) ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий;

д) ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования;

е) окраска со стороны фасада оконных переплетов;

ж) ремонт ограждающих стен;

з) ремонт и замена окон и балконных дверей (в составе общего имущества);

и) ремонт или замена входных наружных дверей.

5.2. Работы по ремонту фасадов, требующих утепления:

а) ремонт и утепление ограждающих стен с последующей отделкой поверхностей;

б) ремонт окон и балконных дверей (в составе общего имущества) или замена на окна и двери в энергосберегающем конструктивном исполнении (оконные блоки с тройным остеклением и др.) с последующим их утеплением (герметизацией);

в) ремонт входных наружных дверей с последующим их утеплением или замена на металлические двери в энергосберегающем конструктивном исполнении.

5.3. Общие для обеих групп зданий работы:

а) ремонт балконов с заменой при необходимости консолей, гидроизоляцией и герметизацией с последующей окраской;

б) усиление конструкций козырьков над входами и последними этажами с последующей отделкой поверхностей;

в) усиление конструкций карнизных блоков с последующей отделкой поверхностей;

г) смена оконных отливов;

д) смена водосточных труб;

е) ремонт и утепление цоколя.

6. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа)

6.1. Установка коллективных (общедомовых):

а) приборов учета потребления:

тепловой энергии на нужды отопления и горячего водоснабжения,

холодной воды,
электрической энергии,
газа;

б) узлов управления ресурсами с оборудованием устройств автоматизации и диспетчеризации для обеспечения дистанционного учета и управления.

7. Ремонт фундаментов многоквартирных домов

7.1. Работы по ремонту или замене фундаментов:

а) заделка и расшивка стыков, швов, трещин элементов фундаментов; устройство защитного слоя;

б) устранение местных дефектов и деформаций путем усиления фундамента.

8. Разработка ведомостей объемов работ, работы по предпроектной подготовке, разработка проектной (сметной) документации

(в ред. [Постановления](#) Правительства Ленинградской области от 07.10.2015 N 381)

8.1. Разработка ведомостей объемов работ, работы по предпроектной подготовке: визуальные (технические) осмотры; выполнение обмеров.

8.2. Разработка проектной документации (в составе и объеме, необходимых для оказания услуг и(или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предусмотренных [пунктами 1 - 7](#) настоящего перечня работ).

8.3. Разработка сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предусмотренных [пунктами 1 - 7](#) настоящего перечня.

9. Проведение экспертизы проектной документации в случае, если законодательством Российской Федерации требуется проведение такой экспертизы

10. Проведение историко-культурной экспертизы в отношении многоквартирных домов, признанных официально памятниками архитектуры, в случае, если законодательством Российской Федерации требуется проведение такой экспертизы

11. Осуществление строительного контроля

Примечания.

1. Работы по установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии) производятся только при капитальном ремонте внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (за исключением случаев, если соответствующий многоквартирный дом оснащен такими приборами учета и узлами управления либо установка указанных приборов учета не требуется на основании положений Федерального [закона](#) от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" или [критериев](#) наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 декабря 2011 года N 627.

2. К внутридомовым системам отопления в составе общего имущества отнесены стояки, обогревающие элементы в местах общего пользования, в жилых помещениях - ответвления от стояков до первого отключающего устройства (при его отсутствии - до места сопряжения с отопительным прибором, обогревающим элементом), регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, а также другое оборудование,

расположенное на этих сетях.

3. В случае если при производстве работ по капитальному ремонту конструкций и инженерных систем в составе общего имущества многоквартирных домов вследствие технологических и конструктивных особенностей ремонтируемых (заменяемых) конструкций и инженерных систем необходимо произвести демонтаж или разрушение частей имущества, не входящего в состав общего имущества многоквартирных домов, работы по восстановлению его осуществляются за счет средств капитального ремонта, что должно быть предусмотрено проектно-сметной документацией.

4. Стоимость капитального ремонта фундаментов определяется после проведения проектно-изыскательских работ.
