



***При проведении контрольных проверок размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, который может оплачиваться за счет средств регионального фонда капитального ремонта, цен заключенных договоров о проведении капитального ремонта и их исполнения, а также при финансировании работ по капитальному ремонту с предоставлением финансовой поддержки за счет средств Государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, следует обратить внимание на***

#### **СЛЕДУЮЩИЕ ВОПРОСЫ:**

Размер предельной стоимости работ, сметная стоимость капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определяется на основании разработанной проектной документации и входящей в ее состав сметы, в которой применяется базисно-индексный или ресурсный метод определения стоимости работ (услуг) по их видам на основе сметных нормативов, внесенных в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов в соответствии со статьей 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений Приказ Минстроя России от 07.09.2017 N 1202/пр "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".

Подготовка проектной документации осуществляется в случае установления такой необходимости в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. Если по характеру ремонтных работ не требуется разработка чертежей, то в составе проектной документации приводятся пояснительная записка с исходными данными для капитального ремонта и раздел второй - смета на капитальный ремонт. Описи работ (акт, дефектная ведомость, содержащие перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей

инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов) обязательно прикладываются к сметной документации как часть проектной документации на капитальный ремонт.

В размер предельной стоимости работ не включаются 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.

Цены на материалы, изделия и конструкции с учетом заготовительно-складских расходов и транспортировки могут быть приняты по Территориальным сборникам сметных цен на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве (ТССЦ) в текущем уровне цен на момент расчета при условии утверждения (введения в действие) данных Сборников (Каталогов цен) распорядительными документами (решениями) уполномоченных государственных органов и муниципальных органов в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, муниципальными нормативными правовыми актами.

Стоимость материалов, изделий, конструкций, не вошедших в состав Территориальных сборников (каталогов) сметных цен определяется на основании исходных данных (прайс-листов, коммерческих предложений - публичных оферт) организаций производителей или поставщиков материальных ресурсов по результатам конъюнктурного анализа цен в порядке, установленном Минстроем России.

Размер аванса подрядным организациям (если такой аванс предусмотрен договором подряда) в размере, составляющем до 30 процентов сметной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах определяется с учетом ее снижения по итогам проведения конкурсных процедур отбора подрядных организаций.

При расхождении сумм затрат, указанных в договорах о проведении капитального ремонта и краткосрочном плане реализации региональной программы капитального ремонта, применяется наименьшее значение.

Недопустимо превышение значения цены, по которой заключается договор о проведении капитального ремонта, над значением предельного размера обязательств по договорам подряда, в соответствии с которым подрядной организацией, с которой заключается договор, как членом саморегулируемой организации внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда, сформированный в соответствии с частью 1 статьи 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Цена договора о проведении капитального ремонта при его исполнении может быть увеличена по соглашению сторон в ходе его исполнения путем заключения Дополнительного соглашения, но не более чем на 15 процентов в связи с

пропорциональным увеличением объема оказания услуг и (или) выполнения работ на основании п. 222 постановления Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 г. № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций...» (в ред. Постановления Правительства РФ от 09.09.2017 №1092). При этом не допускается увеличение отдельных позиций сметы, образующих вид работ или услуг, видов работ по разным позициям сметы (нормам, расценкам), более чем на 15 процентов даже если увеличение общей цены по договору не превысит величину 15 процентов, поскольку в таком случае изменяется пропорция объема работ в общей цене договора, то есть нарушается принцип пропорциональности изменения цены договора.

#### **КРОМЕ ТОГО:**

В договоре о проведении капитального ремонта рекомендуется включать условие, что подрядчик осуществляет трехстадийную фотофиксацию объекта по видам работ (до начала выполнения, в процессе выполнения и после окончания выполнения работ) и передает ее заказчику при приемке объекта в эксплуатацию на электронном носителе. Количество и качество фотографий должно давать исчерпывающее представление о составе, времени, месте и качестве проведения работ. При этом на фотографиях обязательно наличие даты фотосъемки.

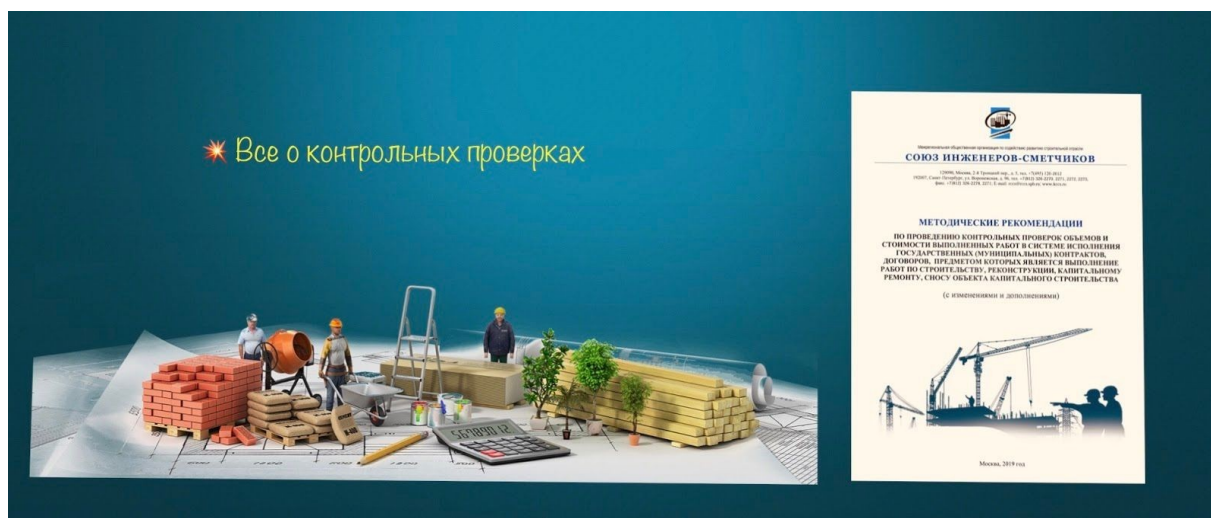
При проверках выявляется наличие в документах несоответствия адреса многоквартирного дома, вида работ (услуг), стоимости услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме региональной программе, краткосрочному плану.

Следует также разграничивать, вследствие различных источников финансирования, работы по капитальному ремонту и текущему ремонту, поскольку работы по текущему ремонту являются работами профилактического характера, направленными не на ликвидацию или снижение уровня физического износа, а на предотвращение преждевременного износа конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, и заключаются в устранении отдельных неисправностей или замене отдельных частей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, имеющих сроки службы, соответствующие минимальной продолжительности эффективной эксплуатации элементов жилых зданий (до капитального ремонта (замены) в соответствии с СП 368.1325800.2017 «ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ Правила проектирования капитального ремонта» (утвержден приказом Минстроя России от 25 ноября 2017 г. № 1582/пр и введен в действие с 26 мая 2018 г.). Удельный вес заменяемых элементов жилых зданий в процессе текущего ремонта как правило не должен превышать уровня:

- кровельные покрытия - 50%;
- покрытия полов - 20%;
- остальные конструкции и инженерное оборудование - 15% их общего объема в жилом здании. Элементы здания и внешнего благоустройства, срок службы которых соизмерим с периодичностью текущего ремонта, могут быть заменены полностью.

\*\*\*

Рекомендуем приобрести МЕТОДИКУ ПРОВЕРКИ СМЕТ, ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И РАСЧЕТОВ ПО КОНТРАКТАМ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ/ С учетом дополнений от 18.12.2019 г. 383 стр.



Данные Методические рекомендации направлены на оказание практической помощи заказчикам и подрядчикам, органам финансового контроля, строительного контроля и надзора, строительным экспертам при проведении контрольных проверок, предупреждения, выявления и обоснования возможных нарушений при расчетах за выполненные работы, в том числе в рамках осуществления контроля в финансово-бюджетной сфере, а также при проведении строительно-технических и бухгалтерско-экономических экспертиз, оперативно-розыскных и следственных мероприятий правоохранительных органов.

Союз инженеров-сметчиков (президент Союза П.В. Горячкин) выпустил уникальный Сборник Методических рекомендаций по отдельным вопросам проведения контрольных проверок объемов и стоимости выполненных работ в строительстве (от 19.11.2019 г. № РС-ПГ-180/19. 380 стр.) Актуальная редакция с учетом дополнений от 18.12.2019 г.

Подробности, содержание и примеры:

[www.all-smety.ru](http://www.all-smety.ru)

[smety@all-smety.ru](mailto:smety@all-smety.ru)

(495) 133-62-42

Методические рекомендации поставляются одним файлом pdf по электронной почте. Объем 383 стр. 4 Мб/ Стоимость - 2800 руб.

**Союз инженеров-сметчиков, 2020**