

Капитальный ремонт многоквартирного дома. Дорого или нет?

2025

**Методические рекомендации по определению оценочной стоимости капитального ремонта МКД,
утверждены приказом Минстроя России от 06.05.2024 №306/пр
(в редакции приказа Минстроя России 22.09.2025 г. №564/пр)**

**на базе укрупненных показателей стоимости услуг (работ) по капитальному ремонту общего
имущества МКД (Показатели СКР)**

Определения оценочной стоимости работ
при установлении минимального размера
фонда капитального ремонта
для специальных счетов
(в развитие части 8 статьи 170 Жилищного
кодекса Российской Федерации)



Актуализация методических рекомендаций
по установлению минимального размера
взноса на капитальный ремонт
(приказ Минстроя России
от 27.06.2016 №454/пр)

Сборник показателей стоимости капитального ремонта

№ по п/п	Наименование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Шифр группы нормативов	Единица измерения	Норматив цены капитального ремонта на 2 квартал 2025 года по этажности МКД							
				Базовый				Полный			
				2	5	9	16	2	5	9	16
1	Ремонт кровли										
1.1	Ремонт кровли плоской с покрытием из наплавляемых кровельных материалов	01-001	рублей на 1 квадратный метр общей площади МКД	3 534	1 675	1 125	466	6 845	2 270	1 208	729
1.2	Ремонт кровли скатной с металлическим покрытием	01-002		4 143	1 859			8 575	2 731		
2	Ремонт фасада										
2.1	Ремонт кирпичного фасада	02-001		2 813	2 188	1 924	1 592		6 722	5 840	
2.2	Ремонт панельного фасада	02-002		2 054	2 095	2 065	1 454	7 833			6 286
2.3	Ремонт деревянного и смешанного фасада	02-003		3 661							
2.4	Ремонт штукатурного фасада	02-004		3 894	2 440						
3	Ремонт внутридомовых инженерных сетей										
3.1	Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	03-001		1 032	1 020	918	705	1 814	1 204	1 275	902
3.2	Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения ХВС	03-002		243	231	209	198	628	411	379	287
3.3	Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения	03-003		1 907	1 881	1 347	711	5 420	3 620	3 314	2 092
3.4	Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения	03-004		800	565	568	431	2 075	933	992	907
3.5	Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения	03-005		876	295	347		1 402	959	735	
3.6	Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения ГВС	03-006		852	502	637	467	1 870	1 318	1 084	1 039
4	Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома	04-001		796	455	271	164				
5	Ремонт фундамента многоквартирного дома	05-001		839	551	247	174				
6	Ремонт или замена лифтового оборудования		число остановок	5	9	12	16				
6.1	Ремонт или замена лифтового оборудования грузоподъемностью 360-400кг	06-001	рублей на замену 1 лифта	3 035 820	3 595 800	4 079 640	4 666 220				
6.2	Ремонт или замена лифтового оборудования грузоподъемностью 630кг	06-002		3 870 060	4 376 460	5 045 220					100

Укрупненные показатели стоимости капитального ремонта сформированы

- в единой для всех субъектов РФ типизации МКД (2, 5, 9, 16 этажей);
- по единому перечню видов работ (кровли, фасады, инженерные системы, подвалы, фундаменты, лифты);
- единицах измерения рублей на 1 кв. м. общей площади МКД, за исключением лифтов

Состав и удельное распределение стоимости по составляющим Показателя СКР (Приложение 3)

Состав работ	Ед. изм.	Объем	Удельный вес, %
Замена покрытия кровли	кв.м.	736	38,08
Устройство разуклонки	м3	55	7,87
Замена стяжки	кв.м.	736	26,80
Замена покрытий парapета, отливов	м	155	8,60
Ремонт выходов на кровлю	кв.м.	15	2,79
Ремонт вентиляционных каналов	кв.м.	74	7,01
Замена зонтов на оголовках вентканалов	кв.м.	10	4,65
Замена фановых труб	м	6,05	0,47
Замена водосточных воронок	шт.	4	1,14
Ограждение кровли	м	155	2,09
Сбор, погрузка и вывоз мусора	т	68,1	0,49
			100

Калькулятор оценочной стоимости капитального ремонта



Шаг 1. Общие сведения →

Общая информация о многоквартирном доме:	
Субъект Российской Федерации	Смоленская область
Количество этажей	5
Год постройки	1960
Общая площадь МКД	1583
в том числе помещений (жилых и нежилых)	1274
Тип кровли	скатная
Тип фасада	кирпич
Есть подвал	Да
Централизованное теплоснабжение	Да
Есть холодное водоснабжение	Да
Есть горячее водоснабжение	Да
Есть газоснабжение	Да
Есть водоотведение	Да
Количество лифтов	0
в том числе грузовых	0

Шаг 2. Параметры расчета оценочной стоимости →

Виды работ	Базовый ремонт (восстановительный ремонт)			Полный ремонт (с модернизацией)			Плановый год ремонта	Потребность в проведении сопутствующих работ			Непредвиденные расходы	Виды работ	Базовый ремонт (восстановительный ремонт)	Полный ремонт (с модернизацией)
	требуется в настоящее время?	показатель СКР	расчетный показатель (польз.)	требуется в настоящее время?	показатель СКР	расчетный показатель (польз.)		разработка ПСД	строительный контроль	Совокупный процент				
<u>Конструктивные элементы</u>													<u>Конструктивные элементы</u>	7 361,2
Крыша		1 417			1 926		2040	+	+	5,94%	2%		Крыша	2 909,5
Фасад		1 495			4 934		2040	+	+	5,94%	2%		Фасад	3 069,6
Подвал		286					2040	+	+	2,94%	2%		Подвал	570,6
Фундамент		355					2040	+	+	17,94%	2%		Фундамент	811,5
<u>Инженерные системы</u>													<u>Инженерные системы</u>	6 412,4
Электроснабжение	+	700								2,14%	2%		Электроснабжение	1 385,7
Теплоснабжение		1 395					2035	+	+	6,94%	2%		Теплоснабжение	2 891,3
Холодное водоснабжение	+	156								2,14%	2%		Холодное водоснабжение	308,8
Горячее водоснабжение	+	326								2,14%	2%		Горячее водоснабжение	645,4
Водоотведение	+	359					2040	+	+	2,14%	2%		Водоотведение	710,7
Газоснабжение		227								6,94%	2%		Газоснабжение	470,5
<u>Лифтовое оборудование</u>		2 285 720								0,00%	0%		Лифтовое оборудование	0,0
Общая потребность в средствах по основным видам работ, тыс. руб.														13 773,6
Потребность в средствах по дополнительным видам работ, тыс. руб.														21 879,9

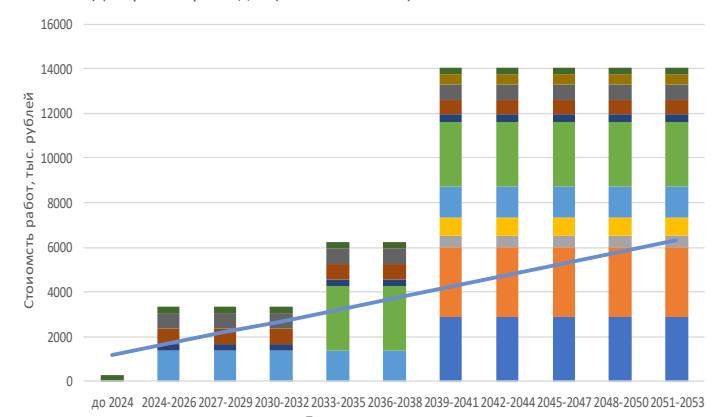
Параметры экономической оценки:

Наименование параметра	Значение
Расчетное значение индекса-дефлятора	1,0000
Текущий размер взноса на капитальный ремонт	11,81
Собрано взносов на капитальный ремонт за весь период, тыс.руб.	1 159,76
Израсходовано взносов на ранее проведенный ремонт, тыс. руб.	299,40
Текущий финансовый баланс дома, тыс. руб.	860,36
Доступный объем субсидий за счет бюджета, тыс. руб.	0,00
Прогнозная доля собираемости взносов, %	95%
Предельный срок возврата займа, лет	30

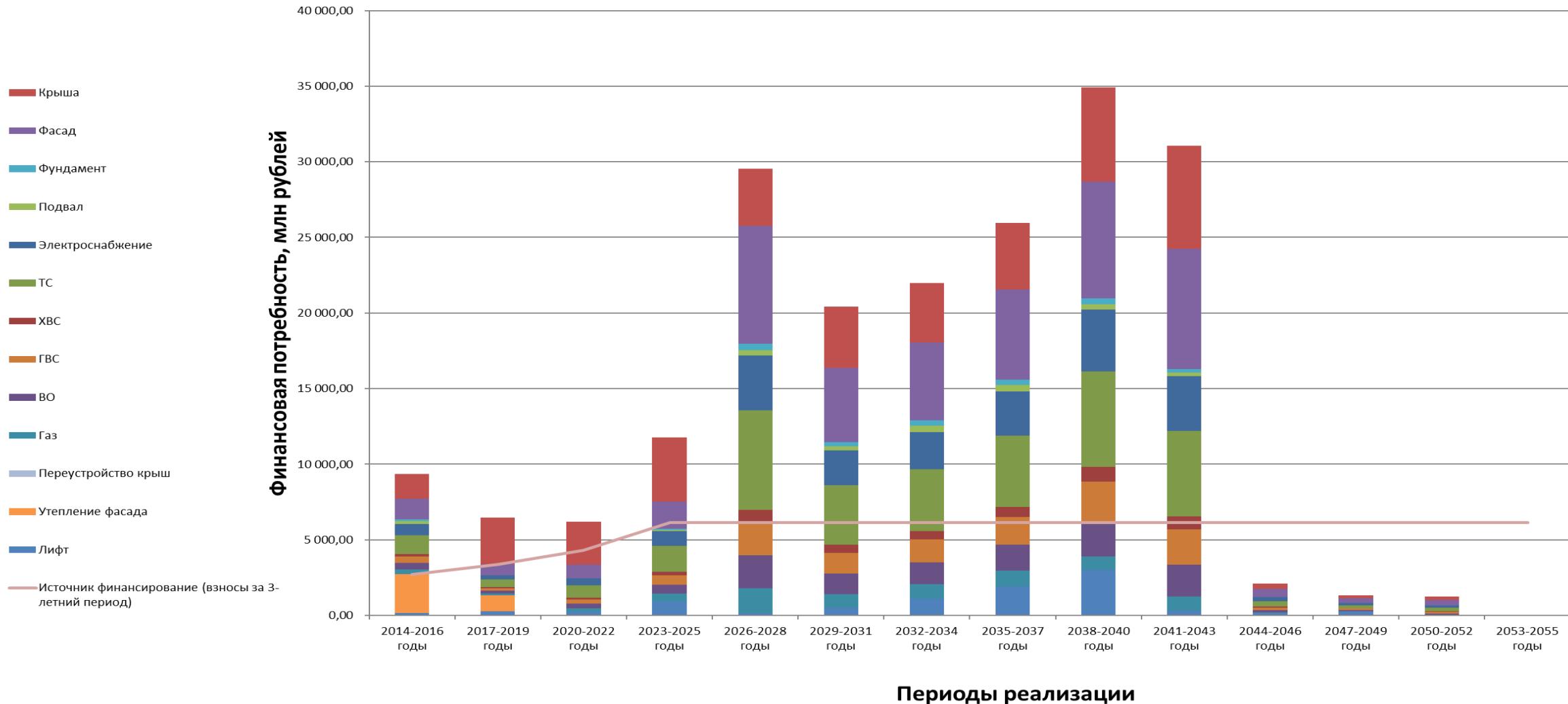
Итоги экономической оценки:

Текущая потребность в средствах, тыс. руб.	3 050,6	Вывод по текущей потребности в средствах:
Доступный лимит возвратного заимствования при текущем взносе, тыс. руб.	6 005,5	
Возвратность займа на текущую потребность при текущем взносе, лет:	13	
Необходимый размер минимального взноса при заданном сроке возврата		
на реализацию текущей потребности в капитальном ремонте		на реализацию базового сценария капитального ремонта
руб. / кв. м / мес.		руб. / кв. м / мес.
5,03	29,64	48,25
(-57%)	(+151%)	(+309%)

Диаграмма расходов (накопительная)



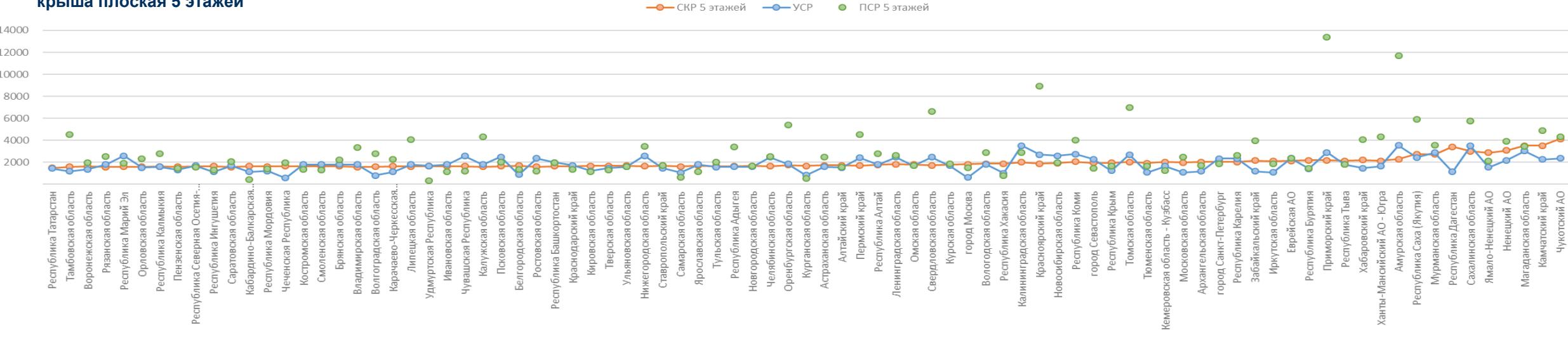
Распределение обязательств по 3-хлетним планам реализации



Индикатор стоимости капитального ремонта в субъектах РФ (на примере крыш)



крыша плоская 5 этажей



крыша скатная 5 этажей

