



Капитальный ремонт многоквартирного дома. Дорого или нет?

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		рублей на 1 квадратный метр общей площади МКД								
1.1	Ремонт кровли плоской с покрытием из наплавляемых кровельных материалов	01-001		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				

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 парапета, 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

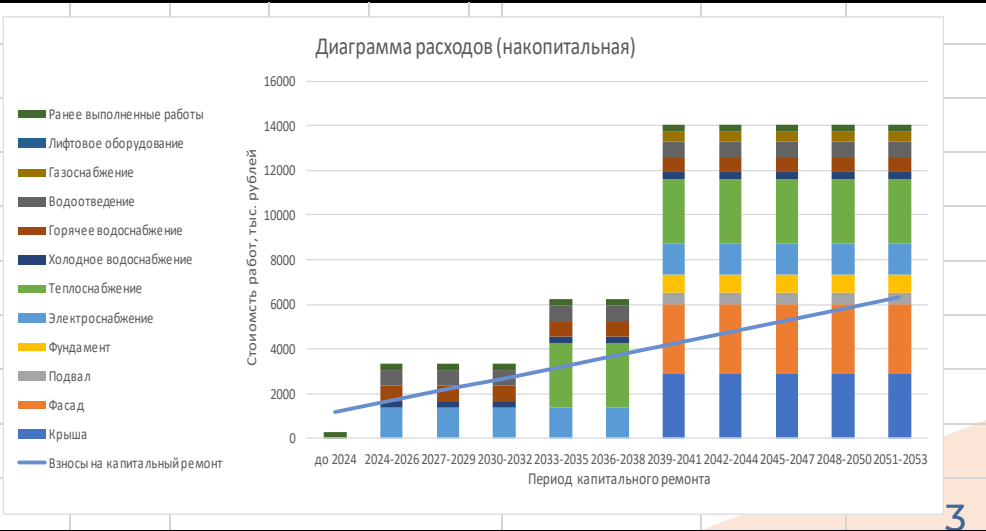
Калькулятор оценочной стоимости капитального ремонта



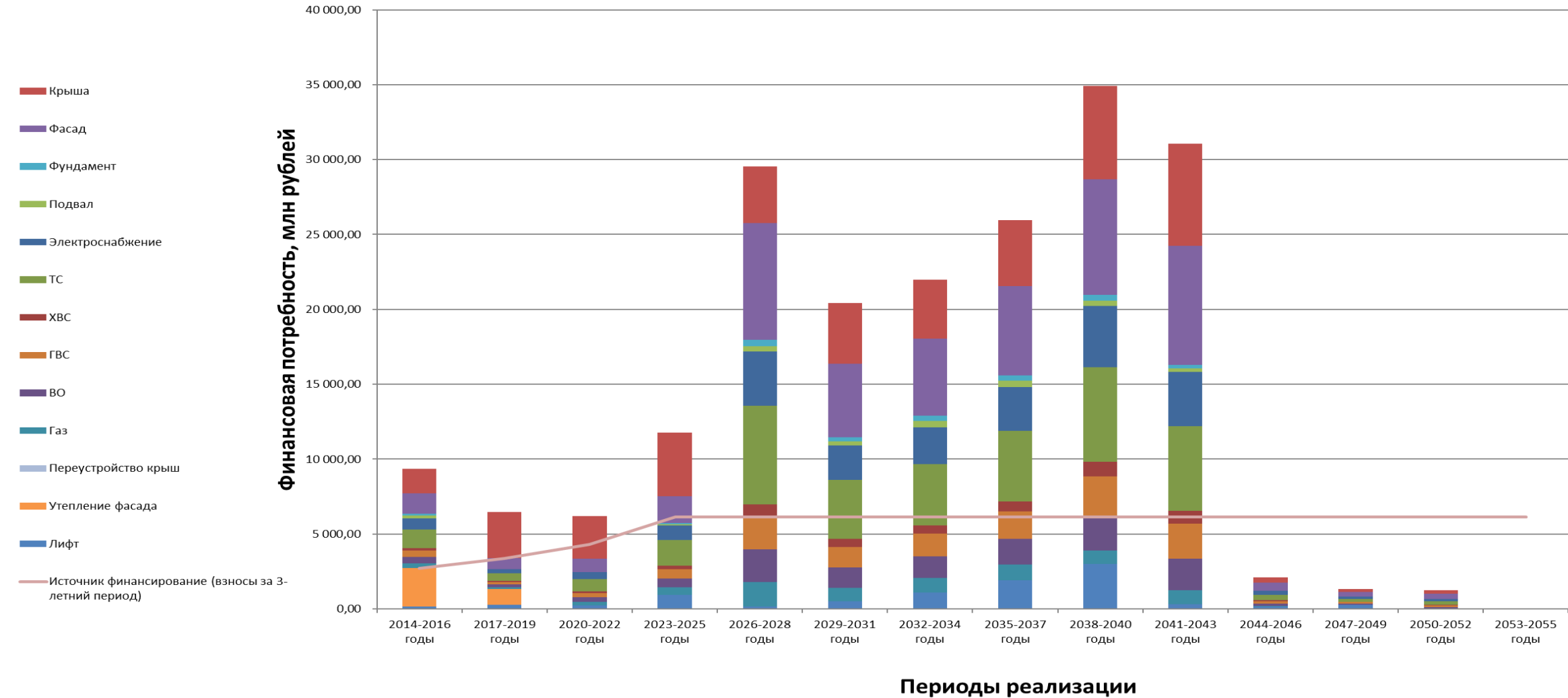
Шаг 1. Общие сведения →		Шаг 2. Параметры расчета оценочной стоимости →											Шаг 3.Оценочная стоимость работ				
Общая информация о многоквартирном доме:		Виды работ	Базовый ремонт (восстановительный ремонт)			Полный ремонт (с модернизацией)			Плановый год ремонта	Потребность в проведении сопутствующих работ			Непредвиден ные 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	строительны й контроль	Совокупный процент				стоимость с НДС, тыс. руб.	стоимость с НДС, тыс. руб.
Субъект Российской Федерации	Смоленская область	Конструктивные элементы													Конструктивные элементы	7 361,2	
Количество этажей	5	Крыша		1 417			1 926		2040	+	+	5,94%	2%		Крыша	2 909,5	3 954,6
Год постройки	1960	Фасад		1 495			4 934		2040	+	+	5,94%	2%		Фасад	3 069,6	10 130,8
Общая площадь МКД	1583	Подвал		286					2040	+	+	2,94%	2%		Подвал	570,6	
в том числе помещений (жилых и нежилых)	1274	Фундамент		355					2040	+	+	17,94%	2%		Фундамент	811,5	
Тип кровли	скатная	Инженерные системы													Инженерные системы	6 412,4	
Тип фасада	кирпич	Электроснабжение	+	700							+	2,14%	2%		Электроснабжение	1 385,7	
Есть подвал	Да	Теплоснабжение		1 395					2035	+	+	6,94%	2%		Теплоснабжение	2 891,3	
Централизованное теплоснабжение	Да	Холодное водоснабжение	+	156							+	2,14%	2%		Холодное водоснабжение	308,8	
Есть холодное водоснабжение	Да	Горячее водоснабжение	+	326							+	2,14%	2%		Горячее водоснабжение	645,4	
Есть горячее водоснабжение	Да	Водоотведение	+	359							+	2,14%	2%		Водоотведение	710,7	
Есть газоснабжение	Да	Газоснабжение		227					2040	+	+	6,94%	2%		Газоснабжение	470,5	
Есть водоотведение	Да	Лифтовое оборудование		2 285 720								0,00%	0%		Лифтовое оборудование	0,0	
Количество лифтов	0																
в том числе грузовых	0																
Общая потребность в средствах по основным видам работ, тыс. руб.															13 773,6	21 879,9	
Потребность в средствах по дополнительным видам работ, тыс. руб.																	

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	Взноса достаточно для покрытия текущей потребности				
Необходимый размер минимального взноса при заданном сроке возврата						
на реализацию текущей потребности в капитальном ремонте	на реализацию базового сценария капитального ремонт		на реализацию полного сценария капитального ремонта			
руб. / кв. м / мес.	руб. / кв. м / мес.		руб. / кв. м / мес.			
5,03	29,64		48,25			
(-57%)	(+151%)		(+309%)			



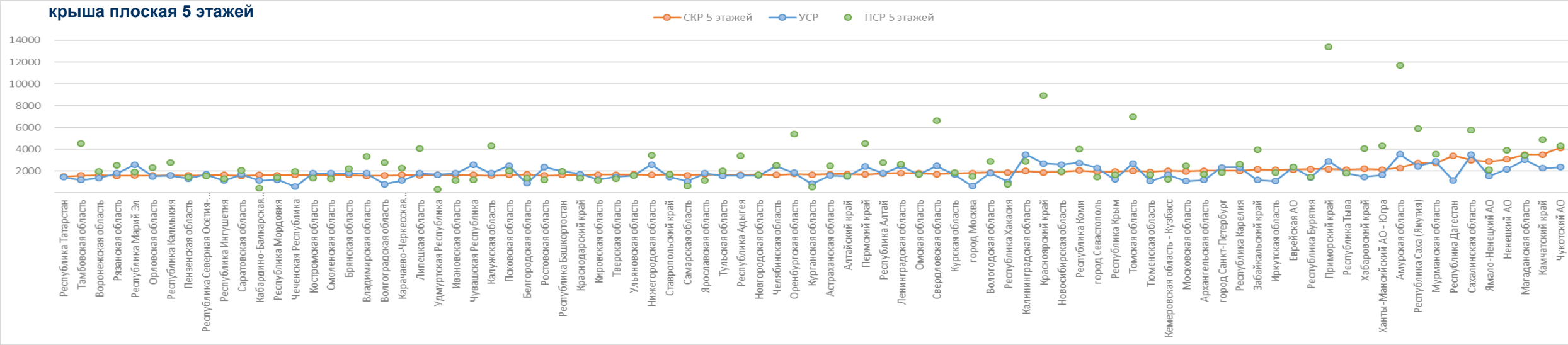
Распределение обязательств по 3-летним планам реализации



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



крыша плоская 5 этажей



крыша скатная 5 этажей

