



*В помощь жилищному активу
многоквартирных домов
со специальными счетами:*

**О разработке проектной
документации для проведения
капитального ремонта общего
имущества в многоквартирном доме
справочный материал**

**Подготовлен в рамках проекта
«КАПРЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: УЧИМСЯ
ПРАВИЛЬНО СЧИТАТЬ ПРЕДСТОЯЩИЕ РАСХОДЫ»,
реализуемого с использованием средств гранта
Президента Российской Федерации, предоставленного
Фондом президентских грантов**

Обязательно ли разрабатывать проектную документацию для проведения капитального ремонта многоквартирного дома?

Нет сомнения в том, что для строительства многоквартирного дома нужна проектная документация. Проектная документация отражает принципиальные решения будущего строительства и разрабатывается в объеме, достаточном для согласования в органах экспертизы и получения разрешения на строительство. Строительство многоквартирного дома не может быть начато без такого разрешения, получить которое можно только при наличии согласованной проектной документации. Но у многих возникает вопрос, а нужна ли проектная документация для проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

В части 1 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации сказано, что средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

Таким образом, необходимость подготовки проектной документации для проведения капитального ремонта многоквартирного дома определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, основу которого составляет Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Что такое проектная документация

В соответствии с частью 1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации архитектурно-строительное проектирование (иными словами подготовка проектной и рабочей документации) осуществляется путем подготовки проектной документации, рабочей документации

применительно к объектам капитального строительства, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также раздела проектной документации «Смета на капитальный ремонт объекта капитального строительства» при проведении капитального ремонта объекта капитального строительства в случаях, предусмотренных частью 12.2 указанной статьи.

Частью 12.2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, финансируемого с привлечением средств:

- бюджетов бюджетной системы Российской Федерации,
- средств лиц, указанных в части 1 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (а это юридические лица, созданные Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, а также региональный оператор, товарищества собственников жилья, собственники помещений в многоквартирном доме),

осуществляется подготовка сметы на капитальный ремонт объектов капитального строительства на основании:

- акта, утвержденного застройщиком или техническим заказчиком
- и содержащего перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов,
- и задания застройщика или технического заказчика на проектирование в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

Но застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку иных разделов проектной документации. Можно еще добавить, что в соответствии с подпунктом 1 части 13 статьи 48 Градостроительного

кодекса Российской Федерации применительно к различным видам объектов капитального строительства подготовка проектной документации осуществляется в объеме отдельных разделов.

Таким образом, подготовка проектной документации для проведения капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в полном объеме не является обязательной. Для проведения капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации требуется подготовка сметы на капитальный ремонт многоквартирного дома, которая готовится на основании акта, содержащего:

- перечень дефектов основания многоквартирного дома, их качественные и количественные характеристики;
- перечень дефектов строительных конструкций многоквартирного дома, их качественные и количественные характеристики;
- перечень дефектов внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, их качественные и количественные характеристики.

Смета является одним из обязательных разделов проектной документации, полный состав разделов которой установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87. Тем не менее, по инициативе застройщика для проведения капитального ремонта многоквартирного дома могут быть подготовлены и иные разделы проектной документации.

Согласно «СП 368.1325800.2017. Свод правил. Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта»¹ при проектировании капитального ремонта многоквартирных жилых зданий проектная документация должна включать смету, подготовленную на основании акта, утвержденного

¹ Данный свод правил утвержден и введен в действие приказом Минстроя России от 25 ноября 2017 г. № 1582/пр.

застройщиком или техническим заказчиком и содержащего перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов. Застройщик (технический заказчик) по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку иных разделов проектной документации.

Определение сметной стоимости капитального ремонта МКД

В соответствии с частью 1 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации сметная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома (общего имущества в многоквартирном доме), осуществляемого полностью или частично за счет средств регионального оператора, товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива либо средств собственников помещений в многоквартирном доме, определяется с обязательным применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов.

Сметные нормативы утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, – Минстроем России в установленном им порядке. Ведение и формирование Федерального реестра сметных нормативов также осуществляется Минстроем России. Данный реестр является общедоступным государственным информационным ресурсом, за исключением сведений, составляющих государственную тайну, и по состоянию на 25 января 2021 г. размещен на сайте Минстроя России в сети «Интернет» на странице <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/83287/>.

В указанный реестр более 200 сметных нормативов. Из этого реестра для определения сметной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома необходимо, в частности, использовать:

- Сметные нормы дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время, которые приняты и введены в действие постановлением Госстроя России от 19 июня 2001 г. № 61;
- Справочник базовых цен на проектные работы в строительстве «Нормативы подготовки технической документации для капитального ремонта зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения»;
- Методику определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, которая утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 августа 2020 г. № 421/пр.

В соответствии с подпунктом 32 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации сметные цены строительных ресурсов – сводная агрегированная в территориальном разрезе документированная информация о стоимости строительных ресурсов, установленная расчетным путем на принятую единицу измерения и размещаемая в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве;

Сметные цены строительных ресурсов определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, – Минстроем России по результатам мониторинга цен строительных ресурсов. Сметные цены строительных ресурсов являются общедоступной

информацией и размещаются в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). ФГИС ЦС является общедоступной и размещена на сайте в сети «Интернет» по ссылке <https://fgisrf.ru/>.

Проект сметы капитального ремонта многоквартирного дома

В соответствии с пунктом 28 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию² раздел 11 «Смета на строительство объектов капитального строительства» проектной документации должен содержать текстовую часть в составе пояснительной записки к сметной документации и сметную документацию. По аналогии с пунктом 29 указанного положения пояснительная записка к сметной документации «Сметы на капитальный ремонт многоквартирного дома» может содержать следующую информацию:

- а) сведения о месте расположения объекта капитального строительства;
- б) перечень утвержденных сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, принятых для составления сметной документации на капитальный ремонт;
- в) наименование подрядной организации (при наличии);
- г) обоснование особенностей определения сметной стоимости работ по капитальному ремонту многоквартирного дома;
- д) другие сведения о порядке определения сметной стоимости строительства объекта капитального строительства, характерные для него.

Сметная документация, предусмотренная в пункте 28 указанного положения, должна содержать сводку затрат, сводный сметный расчет стоимости строительства, объектные и локальные сметные расчеты (сметы), сметные расчеты на отдельные виды затрат.

Сметная документация составляется с применением базисного уровня цен и цен, сложившихся ко времени ее составления (с указанием месяца и года

² Утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87.

ее составления), или с применением ресурсного метода определения стоимости строительства. Под базисным уровнем цен понимаются стоимостные показатели сметных нормативов, действовавшие по состоянию на 1 января 2000 г.

В нижеприведенной таблице представлена форма проекта сметы капитального ремонта многоквартирного дома.

Таблица 1. Проект сметы капитального ремонта многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных решений (элементов), комплексов (видов) работ, оборудования	Единица измерения	Количество (объем работ)	Цена на единицу измерения, без НДС руб.	Стоимость всего, руб.
1	2	3	4	5	6
	Итого:				
	Сумма НДС:				
	Всего с НДС:				

Проект сметы на капитальный ремонт многоквартирного дома сделан по аналогии с сметой контракта, представленной в приложении к Методике составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, утвержденной приказом Минстроя России от 23 декабря 2019 г. № 841/пр.