

Оценочная стоимость капитального ремонта

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 показателей укрупненной стоимости услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества МКД (Показатели СКР)

Содержание сборника 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						

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, для которых рублей на 1 лифт

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

1. Планирование

Долгосрочная программа капитального ремонта

- Расчет минимального размера взноса на капитальный ремонт
- Оценка финансовой устойчивости
- Анализа и моделирования баланса обязательств и поступлений

Краткосрочный план реализации программы

- Формирование краткосрочного плана реализации ДПКР
- Распределение имеющихся лимитов
- Оценка необходимого объема субсидий

Показатели укрупненные стоимости капитального ремонта СКР

2. Реализация

Разработка проектно-сметной документации

- Разработка ПСД
- Согласование технических решений и сметы
- Предварительная оценка (индикация) разработанной ПСД на предмет избыточных проектных решений

Аукцион на проведение работ по кап. ремонту

- Формирование технического задания
- Формирование НМЦК и Сметы контракта

Выполнение работ

- Уточнение сметы контракта или проектно-сметной документации

Исходные данные для определения оценочной стоимости капитального ремонта:

- общая площадь МКД
- этажность
- тип кровли, тип фасада
- наличие подвала
- оснащенность МКД инженерными системами
- наличие лифтов

Алгоритм расчета оценочной стоимости капитального ремонта

№	Порядок расчета оценочной стоимости капитального ремонта МКД	Примеры расчета оценочной стоимости капитального ремонта МКД.
1	Оценочная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома определяется как сумма оценочной стоимости всех услуги и (или) работы по капитальному ремонту МКД	Расчет оценочной стоимости капитального ремонта крыши 7-ми этажного многоквартирного дома общей площадью 3 158 м2 находящегося в Саянском районе Красноярского края (1 ценовая зона), с кровельным покрытием из наплавливаемых материалов
2	<p>Расчет показателя СКР методом интерполяции по формуле</p> $P_B = P_C - (c - b) \times \frac{P_c - P_a}{c - a}$ <p>P_B - рассчитываемый Показатель СКР; P_A и P_C - пограничные Показатели СКР из таблиц приложения № 2 к настоящим методическим рекомендациям; a и c – этажность МКД для пограничных Показателей СКР; b – этажность МКД для определяемого Показателя СКР, $a < b < c$.</p>	<p>Расчет показателя СКР методом интерполяции по формуле</p> $P_B = 1094 - (9 - 7) \times \frac{1094 - 1780}{9 - 5} = 1487 \text{ руб.}$ <p>$P_A = 1780$ руб. - показатель СКР для 5-ти этажного МКД; $P_C = 1094$ руб. - показатель СКР для 9-ти этажного МКД;; $a = 5$ и $c = 9$ – этажности МКД для пограничных Показателей СКР; $b = 7$ – этажность МКД для определяемого Показателя СКР, $a < b < c$.</p>
3	<p>Расчет общего коэффициента дополнительных услуг по ПСД и СК</p> $K_{\text{усл.общ}} = 1 + \sum (K_{\text{усл.}} - 1)$	<p>Расчет общего коэффициента дополнительных услуг по ПСД и СК</p> $K_{\text{усл.общ}} = 1 + (1,038 - 1) + (1,0214 - 1) = 1,0594$
4	<p>Оценочная стоимость капитального ремонта МКД</p> $C_i = [(P_i \times СКР_i \times I_{\text{пр}} \times K_{\text{усл}}) + РСНР] + НДС$ <p>C_i – оценочная стоимость услуги (работ) по капитальному ремонту МКД $СКР_i$ – показатель базовой стоимости (на общая площадь МКД/лифт); P_i – общая площадь МКД / число лифтов; $I_{\text{пр}}$ – индекс-дефлятор по отрасли «Инвестиции в основной капитал» $K_{\text{усл}}$ – расчетный коэффициент дополнительных услуг $РСНР$ – резерв средств на непредвиденные расходы $НДС$ – налог на добавленную стоимость</p>	<p>Расчет оценочной стоимости капитального ремонта</p> $C_i = [(3158 \times 1487 \times 1 \times 1,0594) + 2\%] + 20\% = 6\,089\,259 \text{ руб.}$ <p>$СКР_i = 1487$ руб. – расчетный показатель стоимости на общая площадь МКД; $P_i = 3158$ кв.м – общая площадь МКД / число лифтов; $I_{\text{пр}} = 1$ – индекс-дефлятор по отрасли «Инвестиции в основной капитал» $K_{\text{усл}} = 1,0594$ – расчетный коэффициент дополнительных услуг $РСНР = 99\,498$ – 2 % от произведения $НДС = 1\,014\,877$ – 20 % от общей стоимости</p>

Применение. Калькулятор оценочной стоимости капитального ремонта

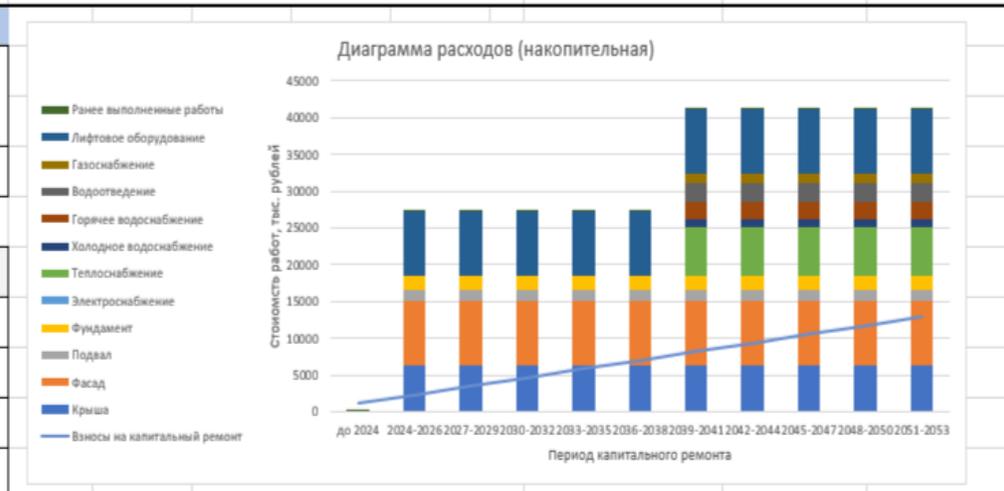
Оценочная стоимость капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

уровень цен: 2 кв. 2025 (1.07.2025)

Шаг 1. Общие сведения →		Шаг 2. Параметры расчета оценочной стоимости →											Шаг 3. Оценочная стоимость работ			
Общая информация о многоквартирном доме:		Базовый ремонт (восстановительный ремонт)			Полный ремонт (с модернизацией)			Плановый год ремонта	Потребность в проведении сопутствующих работ			Непредвиденные расходы	Виды работ	Базовый ремонт (восстановительный ремонт) стоимость с НДС, тыс. руб.	Полный ремонт (с модернизацией) стоимость с НДС, тыс. руб.	
		требуется в настоящее время?	показатель СКР	расчетный показатель (польз.)	требуется в настоящее время?	показатель СКР	расчетный показатель (польз.)		разработка ПСД	строительный контроль	Совокупный процент					стоимость с НДС, тыс. руб.
Субъект Российской Федерации	Красноярский край (зона 1)												Конструктивные элементы	18 422,9	37 771,8	
Количество этажей	7	Крыша	+	1 487				2026	+	+	5,94%	2%	Крыша	6 310,3	7 524,0	
Год постройки	1956	Фасад	+	2 049				2026	+	+	5,94%	2%	Фасад	8 695,2	26 830,4	
Общая площадь МКД	3158	Подвал	+	355				2026	+	+	2,94%	2%	Подвал	1 463,8	1 463,8	
в том числе помещений (жилых и нежилых)	2900	Фундамент	+	414				2026	+	+	17,94%	2%	Фундамент	1 953,5	1 953,5	
Тип кровли	плоская	Инженерные системы											Инженерные системы	13 926,3	29 240,5	
Тип фасада	кирпич	Электроснабжение	выполнен	0		выполнен	0		+	+	6,94%	2%	Электроснабжение	0,0	0,0	
Есть подвал	Да	Теплоснабжение		1 584				2040	+	+	6,94%	2%	Теплоснабжение	6 783,2	14 791,6	
Централизованное теплоснабжение	Да	Холодное водоснабжение		223				2040	+	+	6,94%	2%	Холодное водоснабжение	955,3	1 694,2	
Есть холодное водоснабжение	Да	Горячее водоснабжение		576				2040	+	+	6,94%	2%	Горячее водоснабжение	2 467,4	5 142,6	
Есть горячее водоснабжение	Да	Водоотведение		553				2040	+	+	6,94%	2%	Водоотведение	2 368,9	4 075,9	
Есть газоснабжение	Да	Газоснабжение		316				2040	+	+	6,94%	2%	Газоснабжение	1 351,5	3 536,2	
Есть водоотведение	Да	Лифтовое оборудование	+	3 335 205					+	+	3,94%	2%	Лифтовое оборудование	8 794,3	8 794,3	
Количество лифтов	2												Общая потребность в средствах по основным видам работ, тыс. руб.		41 143,5	75 806,6
в том числе грузовых	0												Потребность в средствах по дополнительным видам работ, тыс. руб.			

Параметры экономической оценки:	
Наименование параметра	Значение
Расчетное значение индекса-дефлятора	1,0363
Текущий размер взноса на капитальный ремонт, тыс. руб.	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.	27 217,2	Вывод по текущей потребности в средствах: <i>Нужно повысить взнос или дать субсидию</i>	
Доступный лимит возвратного заимствования при текущем взносе, тыс. руб.	12 573,5		
Возвратность займа на текущую потребность при текущем взносе, лет:	68		
Необходимый размер минимального взноса при заданном сроке возврата			
на реализацию текущей потребности в капитальном ремонте	на реализацию базового сценария капитального ремонта	на реализацию полного сценария капитального ремонта	
руб. / кв. м / мес.	руб. / кв. м / мес.	руб. / кв. м / мес.	
26,57	40,62	75,57	
(+125%)	(+244%)	(>+540%)	



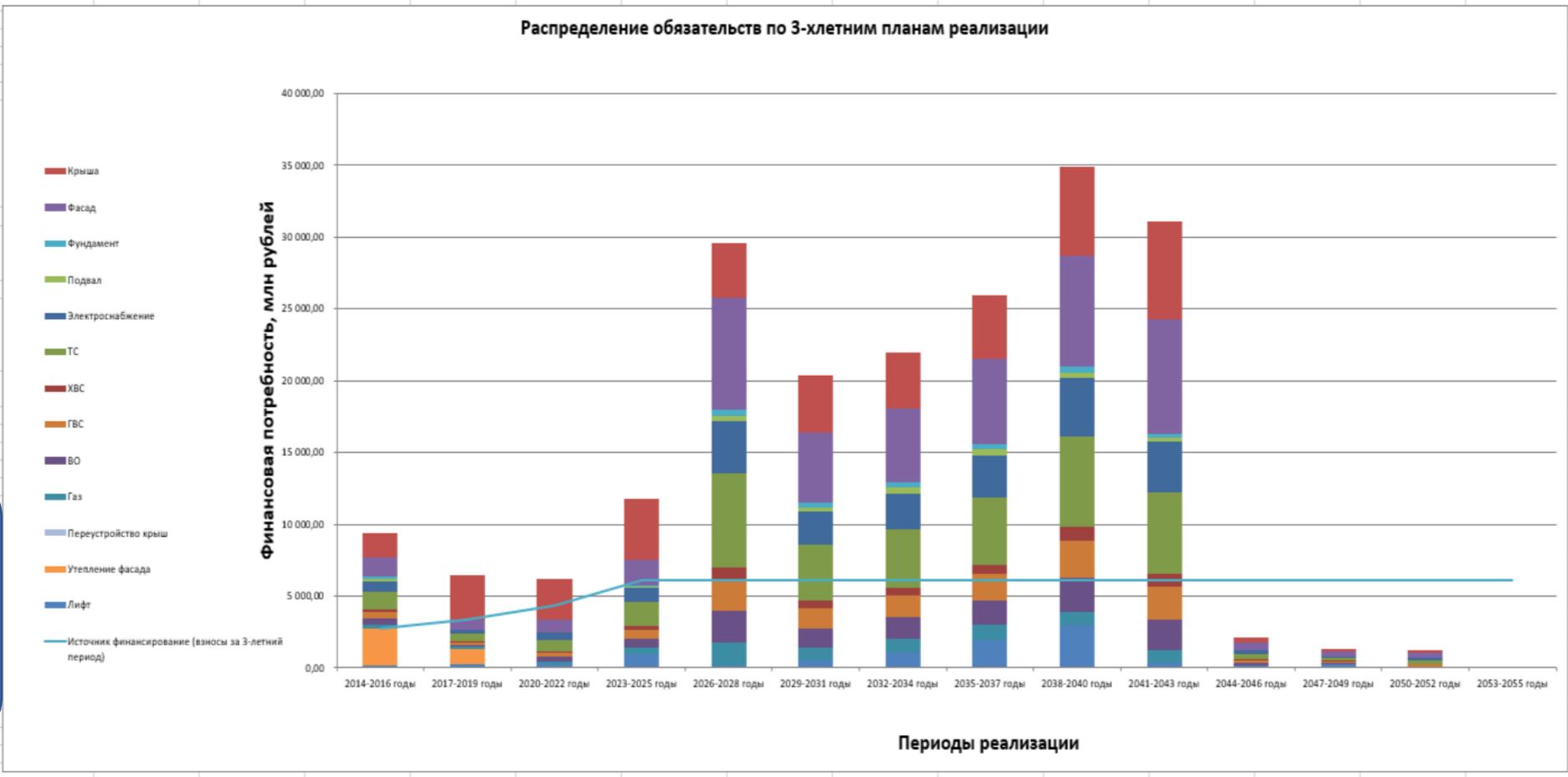
Применение. Расчет необходимого значения минимального размера взноса. Анализ баланса региональной программы капитального ремонта.

Расчет целевого значения минимального размера взноса на капитальный ремонт МКД в зависимости от этажности

Этажность	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Итого финансовая потребность по этажам:	474 718 225,55р.	27 363 305 029,82р.	14 924 959 508,29р.	12 612 746 055,30р.	73 702 136 700,44р.	1 624 825 903,42р.	549 124 917,55р.	1 240 158 035,36р.	37 636 530 797,51р.	27 324 193 768,74р.	2 565 032 526,99р.	2 108 452 860,49р.	205 988 755,69р.	430 660 925,90р.	248 679 725,26р.	1 586 498 741,35р.
Общая площадь помещений МКД по этажности:	15923	1598087	900746	861133	6063616	134977	50169	107895	3204674	2680360	252424	187212	20856	45891	28544	192061
Размер минимального взноса на капремонт по этажности	59,15	33,97	32,88	29,06	24,12	23,88	21,72	22,81	23,30	20,23	20,16	22,35	19,60	18,62	17,29	16,39

Средневзвешенный взнос по сроку действия программы: 24,83

Потребность финансирования каждого вида работ по каждому МКД на весь период Программы по состоянию на 2025 год, рассчитанная исходя из оценочной стоимости работ в ценах на 01.01.2026 года, млн рублей. (Показатели в уровне цен 2 кв. 2025 года + индекс-дефлятор за 6 месяцев 2025 года - 1,0363)	204 854,59
Площадь помещений МКД, включенных в Программу, кв.м	16 370 381,62
Начислено средств собственников с 2014 года по 01.01.2025 исходя из утвержденных в указанном периоде взносов, млн рублей (576/гр)	14 256,51
Прогнозная сумма начислений в 2025 году, млн рублей	2 300,74
Потребность финансирования каждого вида работ по каждому МКД на период Программы с 2026 по 2055 годы, за вычетом начислений с 2014 по 2025 годы включительно, млн рублей	188 297,34
Необходимый размер взноса на 2026 год, рассчитанный с учетом потребности в финансировании на 2026-2055 годы исходя из цен	31,95



Необходимое значение минимального взноса на период 2026-2055 годов
31,95 руб.

Состав показателей укрупненной стоимости работ по капитальному ремонту

№ пп	Показатели	2 этажа		5 этажей		9 этажей		16 этажей		2 этажа		16 этажей		
Сценарий		Базовый								Полный				
1	2													
1	Наименование объекта	Серпуловский район, д. Гавшино, д. 1А		г. Калуга, переулок Теренинский, д. 4		г. Подольск, мкр. Южный, ул. Революции, д. 1		г. Химки, ул. 9 Мая, д. 10		Володарский р-он, с. Мичково, ул. Советская, д. 1		г. Мытищи, пр-кт. Олимпийский, д. 18 к1		
2	Субъект Российской Федерации	Московская область		Калужская область		Московская область		Московская область		Нижегородская область		Московская область		
3	Климатический район и подрайон	II		II		II		II		II		II		
4	Количество подъездов	2		4		1		2		2		1		
5	Общая площадь здания/сооружения, м2	716,00		3 319,90		10 075,69		13 244,80		640,15		6 104,30		
6	Мощность объекта, м2 площадь фасада	529,40		1 700,17		7 445,24		5 498,89		505,30		4 694,40		
7	Количество мощности на 1 м2 общей площади здания	0,74		0,51		0,74		0,42		0,79		0,77		
8	Стоимость работ согласно сметы РИМ, руб.	1 470 180,00		7 029 260,00		20 610 030,00		19 153 540,00		5 153 140,00		38 549 560,00		
9	Показатель стоимости на 1 кв.м общей площади, руб.	2 053,32		2 117,31		2 045,52		1 446,12		8 049,89		6 315,15		
10	Показатель стоимости на 1 кв.м. конструктива, руб.	2 777,07		4 134,45		2 768,22		3 483,16		10 198,18		8 211,82		
11	Уровень цен по заключению	август 2020		III квартал 2021		сентябрь 2019		июнь 2020		I квартал 2020		июнь 2018		
12	Сметная стоимость капитального ремонта в уровне цен по заключению (тыс. руб.), в т.ч.:	1 169,27		6 999,07		9 319,48		14 498,93		1 847,39		17 319,52		
13	Сопоставимый уровень цен	II квартал 2023		II квартал 2023		II квартал 2023		II квартал 2023		II квартал 2023		II квартал 2023		
14	Ипр - индекс-дефлятор, согласно данным Минэкономразвития РФ	1,2378		1,1862		1,3199		1,2693		1,2808		1,4291		
15	Приведенная сметная стоимость в сопоставимом уровне цен (тыс. руб.)	1 470,71		8 302,30		12 300,78		18 403,52		2 366,14		24 751,33		
16	Приведенная сметная стоимость на единицу мощности, тыс. руб.	2,78		4,88		1,63		3,33		4,68		5,27		
17	Соотношение показателя РИМ от стоимости по индексам-дефляторам	-0,04%		-15,33%		67,53%		4,08%		117,79%		55,73%		
18	Примечание													
19	Состав работ	ед. измерения	объем	удельный вес	объем	удельный вес	объем	удельный вес	объем	удельный вес	объем	удельный вес	объем	удельный вес
25	Ремонт фасадов, включая архитектурные элементы: не требующих утепления	м2	411,00	59,68%	1 429,92	67,36%	6 283,78	91,51%	4 640,37	82,46%				
26	Ремонт фасадов, включая архитектурные элементы: имеющих утепления	м2								402,00	73,73%	4 578,40	97,05%	
27	Ремонт цоколя: не требующего утепления	м2	74,40	13,73%	153,93	3,91%	270,42	0,73%	157,96	2,28%	73,70	3,03%	116,00	0,54%
28	Ремонт карнизных свесов	м2								58,20	1,85%			
29	Замена оконных блоков в местах общего пользования	м2			5,71	2,17%	55,60	2,95%			3,92	0,79%		
30	Ремонт поверхности наружных откосов оконных и дверных проемов	м2	42,00	10,43%	188,81	8,13%	729,87	1,14%	442,17	0,74%				
	Смена обделок из листовой стали	м	63,00	4,26%	306,88	5,08%	64,00	0,28%	583,80	2,81%	78,00	0,93%	634,80	1,01%



Калькулятор оценочной стоимости

- ✓ Переселение из аварийного жилья
- ✓ Модернизация коммунальной инфраструктуры
- ✓ Восстановление прав дольщиков
- ✓ Восстановление и развитие новых регионов
- ^ **Капитальный ремонт многоквартирных домов**
 - Нормативные акты и методические документы
 - Калькулятор оценочной стоимости**
 - Энергоэффективный капремонт
 - Лучшие практики
 - АИС ППК "Фонд развития территорий"
 - Свободная экономическая зона

Калькулятор оценочной стоимости капитального ремонта (базовой стоимости капитального ремонта, далее - калькулятор БСКР) создан, чтобы облегчить расчет и анализ стоимости капитального ремонта МКД, прогнозировать объем средств, необходимый для капитального ремонта МКД, рассчитывать требуемый размер взноса на капитальный ремонт МКД.

Калькулятор БСКР позволяет решить следующие задачи:

- определить оценочную стоимость капитального ремонта по видам работ;
- определить текущую потребность в средствах на капитальный ремонт;
- оценить текущий и долгосрочный баланс средств на капитальный ремонт;
- рассчитать требуемый размер взноса на капитальный ремонт;
- выбрать вариант выполнения работ (базовый/полный вариант);
- смоделировать сценарий/план капитального ремонта;
- распределить имеющиеся лимит средств;
- оценить доступный объем возвратного заимствования;
- предварительно оценить, разработанную проектно-сметную документацию, на предмет наличия избыточных проектных решений (технико-экономическая оценка).

Калькулятор БСКР обеспечивает расчет на основании сведений о МКД, доступных на предварительном этапе (этажности, общей площади, типе кровли, фасада и оснащенности МКД инженерными системами, оборудованием).

Алгоритм расчета «Калькулятора БСКР» разработан на основе Методических рекомендаций по определению оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, утвержденных приказом Минстроя России № 306/пр от 06.05.2024 (в ред. Приказа Минстроя России от 22.09.2025 № 564) и показателей укрупненной стоимости услуг (работ) по капитальному ремонту многоквартирного дома. В калькуляторе может быть задано расчетное значение показателя и выбраны дополнительные работы ПСД и СК.

Обращаем внимание, что «Калькулятор БСКР» обеспечивает расчет оценочной стоимости на основании минимального перечня сведений о МКД и предназначен для планирования. Достоверно определить стоимость капитального ремонта возможно только по результатам обследования и разработки проектно-сметной документации на капитальный ремонт.



Калькулятор БСКР

