

ЛС № ГЭ-742-2026 · СМЕТНЫЙ РАСЧЁТ · САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Смета в ТСНБ «ГОСЭТАЛОН 2012» для Санкт-Петербурга

Капремонт фасада, 2 400 м² (условно) · Санкт-Петербург, жилой дом 1979 г. постройки, 9 этажей, фасад под капремонт с утеплением (условно)

Заказчик	Фонд капитального ремонта (роль), районное отделение
Объект	Жилой дом, фасад 2 400 м ² : 2 020 м ² под отделку, цоколь 380 м ² , 168 м водостока
Шифр сметы	ЛС-ГЭ-742-2026
Сметно-нормативная база	ТСНБ «ГОСЭТАЛОН 2012», ТЕР-2001 Санкт-Петербург, редакция 2014 г.
Сборники	ТЕР-2001 СПб: 08, 12, 15, 46; ТССЦ-2001 СПб; сборник «Эксплуатация»
Методика	Приказы Минстроя России № 421/пр, № 812/пр, № 774/пр; индексы IV квартала 2026 г.
Основание	Ведомость объёмов капремонта, обследование фасада 15.09.2026, задание заказчика

17,69 млн ₽

стоимость с НДС 20 %

14,74 млн ₽

стоимость без НДС

7369 ₽/м²

удельная стоимость фасада

3 мес.

срок работ без зимнего периода

Вывод по смете

Стоимость капремонта фасада по ТСНБ «ГОСЭТАЛОН 2012» составляет **17 686 580,03** ☐ с НДС. На утепление и армирование приходится 42,2 %, на отделку — 31,8 %, на леса и подъём — 13,1 %.

Расчёт выполнен по ТЕР-2001 Санкт-Петербурга в редакции 2014 года с индексами на IV квартал 2026 года. Затраты на эксплуатацию лесов выделены отдельным разделом.

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ПРИВЯЗКА

Применяются только Санкт-Петербургские сборники ТЕР и ТССЦ; московские ТСН и индексы Мосгосэкспертизы не используются.

СЕЗОННОСТЬ

Работы по утеплению и декоративной штукатурке выполняются при температуре не ниже +5 °С; срок — 3 месяца без зимнего удорожания.

ГРАНИЦЫ СМЕТЫ

Не входят: ремонт кровли, замена окон, ремонт балконов, благоустройство. Эти работы — отдельные лоты программы капремонта.

Нормативная база Санкт-Петербурга и состав сметы

Расчёт выполнен в территориальной сметно-нормативной базе «ГОСЭТАЛОН 2012» для Санкт-Петербурга. Использованы сборники ТЕР-2001 в редакции 2014 года и ТССЦ-2001 Санкт-Петербурга; затраты на леса и подъём материалов приняты по сборнику «Эксплуатация». Пересчёт в текущий уровень цен — индексами IV квартала 2026 года по видам работ.

ЭЛЕМЕНТЫ БАЗЫ

Элемент базы	Применение
ТСНБ «ГОСЭТАЛОН 2012»	территориальная сметно-нормативная база Санкт-Петербурга
ТЕР-2001 СПб, ред. 2014 г.	расценки на общестроительные и фасадные работы
ТССЦ-2001 СПб	сметные цены материалов в базисном уровне
Сборник «Эксплуатация»	затраты на эксплуатацию лесов и грузоподъёмных средств
Приказ № 421/пр	методика определения сметной стоимости
Приказ № 812/пр	порядок применения сметных норм и расценок
Приказ № 774/пр	нормативы накладных расходов и сметной прибыли

СОСТАВ РАЗДЕЛОВ

РазделПоз.		Прямые, ₽		С НР и СП, ₽	
		7	ФОТ, 8	1465	616,66
05-01	Демонтаж и подготовка фасада	7	1 114 999,20	490 599,65	1 865 616,66
05-02	Утепление и армирование фасада	6	3 855 731,20	1 465 177,86	6 097 453,33
05-03	Отделка фасада	7	2 848 196,80	1 139 278,72	4 591 293,24
05-04	Леса, подъём и прочие затраты	5	1 112 488,00	511 744,48	1 895 457,05
Итого		25	8 931 415,20	3 606 800,71	14 449 820,28

ОТЛИЧИЯ ОТ МОСКОВСКОЙ БАЗЫ

- Сборники и шифры расценок — только ТЕР-2001 Санкт-Петербурга.
- Иные индексы пересчёта и территориальные коэффициенты.
- Затраты на леса учитываются отдельным разделом по сборнику «Эксплуатация».
- Нормативы НР и СП для Санкт-Петербурга отличаются от московских.

1. Демонтаж и подготовка фасада

7 позиций · 1 865 616,66 Р

Демонтаж ведётся по захваткам с сохранением отливов на соседних участках, чтобы не залить фасад при дожде.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	ТЕР 46-04-021-01	Разборка облицовочной плитки цоколя и поясов	м²	380	512,40	194 712,00
2	ТЕР 46-04-031-01	Демонтаж оконных отливов с сохранением креплений	м	240	186,20	44 688,00
3	ТЕР 46-04-041-01	Демонтаж водосточных труб с коленами	м	168	246,80	41 462,40
4	ТЕР 12-01-001-01	Отбивка старой штукатурки фасада	м²	2 020	148,60	300 172,00
5	ТЕР 12-01-002-01	Очистка поверхности фасада от загрязнений и краски	м²	2 400	96,40	231 360,00
6	ТЕР 12-01-005-01	Ремонт кирпичной кладки с перекладкой до 5 рядов	м²	96	2 840,00	272 640,00
7	ТЕР 01-02-118-01	Погрузка и вывоз строительного мусора	т	64	468,20	29 964,80
Итого прямых затрат по разделу, в том числе ФОТ 490 599,65						1 114 999,20
Накладные расходы 102 % от ФОТ						500 411,64
Сметная прибыль 51 % от ФОТ						250 205,82
Всего по разделу						1 865 616,66

2. Утепление и армирование фасада

6 позиций · 6 097 453,33 Р

Утепление — минеральная вата 140 мм, крепление клеевое с дополнительными тарельчатыми дюбелями 5 шт/м².

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	ТЕР 12-01-014-01	Монтаж минераловатных плит 140 мм на клеевой состав	м²	2 020	842,60	1 702 052,00
2	ТЕР 12-01-014-02	Дополнительное крепление плит тарельчатыми дюбелями	шт	10 400	68,40	711 360,00
3	ТЕР 12-01-016-01	Устройство армирующего слоя из стеклосетки	м²	2 020	412,80	833 856,00
4	ТЕР 12-01-017-01	Грунтование поверхности под отделку	м²	2 020	96,20	194 324,00
5	ТЕР 12-01-018-01	Утепление откосов оконных проёмов	м	486	684,00	332 424,00
6	ТЕР 12-01-019-01	Устройство противопожарных рассечек	м	168	486,40	81 715,20
Итого прямых затрат по разделу, в том числе ФОТ 1 465 177,86						3 855 731,20
Накладные расходы 102 % от ФОТ						1 494 481,42
Сметная прибыль 51 % от ФОТ						747 240,71
Всего по разделу						6 097 453,33

ОСОБЕННОСТИ РАСЧЁТА РАЗДЕЛА

Толщина утепления 140 мм принята по теплотехническому расчёту для дома 1979 года постройки. Дюбели — 5 шт/м² с запасом 3 %; противопожарные рассечки — по 168 м.

Итого по двум разделам: 7 963 069,99 Р — 55,1 % стоимости СМР.

3. Отделка фасада

7 позиций · 4 591 293,24 Р

Отделка выполняется после полного высыхания армирующего слоя: декоративная штукатурка «короед», затем окраска.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	ТЕР 15-02-036-01	Нанесение декоративной штукатурки «короед» 2,5 мм	м ²	2 020	486,20	982 124,00
2	ТЕР 15-02-038-01	Окраска фасада фасадной краской, два слоя	м ²	2 020	312,60	631 452,00
3	ТЕР 15-02-041-01	Облицовка цоколя керамогранитом	м ²	380	1 684,00	639 920,00
4	ТЕР 12-01-021-01	Установка оконных отливов из оцинкованной стали	м	240	742,80	178 272,00
5	ТЕР 12-01-022-01	Монтаж водосточных труб с креплениями	м	168	686,40	115 315,20
6	ТЕР 15-02-044-01	Герметизация межпанельных швов	м	640	412,80	264 192,00
7	ТЕР 15-02-046-01	Окраска металлических элементов фасада	м ²	96	384,60	36 921,60
Итого прямых затрат по разделу, в том числе ФОТ 1 139 278,72						2 848 196,80
Накладные расходы 102 % от ФОТ						1 162 064,29
Сметная прибыль 51 % от ФОТ						581 032,15
Всего по разделу						4 591 293,24

4. Леса, подъём и прочие затраты

5 позиций · 1 895 457,05 Р

Леса монтируются на весь фронт работ; эксплуатация учтена за 3 месяца, подъём материалов — по массе.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	ТЕР 08-07-002-01	Монтаж и демонтаж фасадных лесов до 30 м	м ²	2 400	246,80	592 320,00
2	ТЕР 08-07-002-02	Эксплуатация лесов в течение 3 месяцев	м ²	2 400	84,60	203 040,00
3	ТЕР 08-07-004-01	Устройство защитного ограждения и настилов	м ²	320	486,20	155 584,00
4	ТЕР 08-07-006-01	Подъём материалов на высоту до 30 м	т	86	684,00	58 824,00
5	ТЕР 08-07-008-01	Обеспыливание и уборка фасада после работ	м ²	2 400	42,80	102 720,00
Итого прямых затрат по разделу, в том числе ФОТ 511 744,48						1 112 488,00
Накладные расходы 102 % от ФОТ						521 979,37
Сметная прибыль 51 % от ФОТ						260 989,68
Всего по разделу						1 895 457,05

ОСОБЕННОСТИ РАСЧЁТА РАЗДЕЛА

Затраты на леса выделены отдельным разделом по сборнику «Эксплуатация»: монтаж, эксплуатация 3 месяца и демонтаж. Подъём материалов учтён по массе 86 т.

Итого по двум разделам: 6 486 750,29 Р — 44,9 % стоимости СМР.

Ведомость объёмов по захваткам и расчёт объёмов

Фасад разбит на четыре захватки, каждая обслуживается своей секцией лесов. Такое деление позволяет вести работы параллельно и закрывать объёмы по КС-2 поэтапно, не останавливая эксплуатацию подъездов.

Захватка	Участок	Площадь, м²	Откосы, м	Цоколь, м²
1	Ось 1–6, дворовый фасад	820	164	128
2	Ось 6–12, уличный фасад	780	182	132
3	Ось 12–18, торцевой фасад	400	96	68
4	Лестничные узлы и входы	—	44	52
Итого	—	2 000	486	380

РАСЧЁТ ОБЪЁМОВ

Объём	Формула	Значение
Площадь фасада в осях	72 м × 33,3 м	2 400 м²
Площадь под отделку	2 400 – проёмы 400 м²	2 000 м²
Площадь утепления	2 000 + откосы 20 м² (условно)	2 020 м²
Дюбели	2 020 м² × 5 шт/м² + 3 % запас	10 400 шт
Масса мусора	380×0,05 + 2 020×0,012 + 168×0,01	64 т
Площадь лесов	периметр 188 м × высоту 27 м	5 076 м² (учтено 2 400 м² по фронту работ)

ОБСЛЕДОВАНИЕ ФАСАДА

Обследование 15.09.2026 выявило: отслоение отделочного слоя на 38 % площади, разрушение кирпичной кладки на 96 м², коррозию отливов. Участки с биопоражением обработаны антисептиком — позиция учтена в разделе 2 (грунтование).

ТОЛЩИНА УТЕПЛЕНИЯ

140 мм принято по теплотехническому расчёту для жилого дома 1979 года постройки: приведённое сопротивление теплопередаче 3,28 м²·°C/Вт при требуемом 3,08. Плиты — минеральная вата плотностью 135 кг/м³, группа НГ.

Материалы, ТССЦ Санкт-Петербурга и индексы

Материалы приняты по ТССЦ-2001 Санкт-Петербурга и прайсам поставщиков (2026-08). Количество — с учётом потерь: утеплитель 4 %, сетка 6 %, штукатурка 6 %, плитка цоколя 6 %, герметик 5 %.

№	Код ТССЦ / прайс	Наименование материала	Ед.	Кол-во	Цена, ₽	Сумма, ₽
1	ТССЦ 101-0246	Плита минераловатная 140 мм, 135 кг/м³	м³	282,8	6 840,00	1 934 352,00
2	ТССЦ 101-0312	Смесь клеевая для минеральной ваты, 25 кг	меш.	808	486,00	392 688,00
3	ТССЦ 101-0408	Дюбель тарельчатый 10×160	шт	10 400	28,60	297 440,00
4	ТССЦ 101-0522	Сетка стеклотканевая 160 г/м²	м²	2 142	96,40	206 489,00
5	ТССЦ 101-0640	Штукатурка декоративная «короед», 25 кг	меш.	1 616	742,00	1 199 072,00
6	ТССЦ 101-0726	Краска фасадная акриловая, 15 л	вед.	108	6 840,00	738 720,00
7	ТССЦ 101-0844	Керамогранит цокольный 600×300	м²	402	1 486,00	597 372,00
8	ТССЦ 101-0918	Сталь оцинкованная 0,55 мм	м²	268	1 284,00	344 112,00
9	ТССЦ 101-1032	Труба водосточная Ø 140 мм	м	176	1 086,00	191 136,00
10	ТССЦ 101-1140	Герметик фасадный, туба 600 мл	шт	1 344	684,00	919 296,00
11	Прайс 2026-08	Грунтовка фасадная глубокого проникновения, 10 л	кан.	84	1 842,00	154 728,00
12	Прайс 2026-08	Антисептик для минеральных поверхностей, 10 л	кан.	26	2 146,00	55 796,00
Итого материалы						7 031 201,00

ИНДЕКСЫ ПЕРЕСЧЁТА

Группа работ	Индекс IV кв. 2026
Демонтажные работы	11,42
Фасадные работы	12,08
Отделочные работы	12,24
Эксплуатация лесов	10,86

Индексы применяются к базисной стоимости 2001 г. по сборникам ТЕР-2001 СПб. Для материалов, цена которых принята по прайсу, индекс не применяется.

ПРИМЕР РАСЧЁТА

Утеплитель: $2\,020\text{ м}^2 \times 0,14\text{ м} = 282,8\text{ м}^3$; потери 4 % учтены в цене позиции. Сумма: $282,8 \times 6\,840,00 = 1\,934\,352,00$ □

Позиция 1 раздела 3: декоративная штукатурка $2\,020\text{ м}^2 \times 486,20\text{ ₽} = 982\,124,00$ □ ФОТ 40 % = 392 849,60 ₽.

Сводный сметный расчёт и проверка итогов

Сводный расчёт сформирован по главам, соответствующим этапам работ. Стоимость глав получена из локального сметного расчёта; дополнительных начислений, кроме непредвиденных затрат и НДС, нет.

СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЁТ

Глава	Наименование	Сумма, ₽
1	Подготовительные работы и демонтаж	1 865 616,66
2	Утепление, армирование, отделка фасада	10 688 746,57
3	Леса, подъём и прочие затраты	1 895 457,05
4	Непредвиденные затраты, 2 %	288 996,41
Итого по главам 1–4		14 738 816,69
5	НДС 20 %	2 947 763,34
Всего с НДС		17 686 580,03

КОНТРОЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатель	Значение
Прямые затраты	8 931 415,20 ₽
Фонд оплаты труда	3 606 800,71 ₽
Накладные расходы	3 678 936,72 ₽
Сметная прибыль	1 839 468,36 ₽
Стоимость 1 м ² без НДС	6 141,00 ₽
Стоимость 1 м ² с НДС	7 369,00 ₽

СТРУКТУРА СТОИМОСТИ

Прямые затраты	50,5 %
НР и СП	31,2 %
Непредвиденные	1,6 %
НДС	16,7 %

Проверка: 8 931 415,20 + 5 518 405,08 = 14 449 820,28 ₽; непредвиденные 2 % — 288 996,41 ₽; НДС 20 % — 2 947 763,34 ₽; итого 17 686 580,03 ₽.

Календарный план, финансирование и риски

Работы выполняются последовательно по захваткам с перекрытием этапов: пока на первой захватке идёт отделка, на второй монтируется утепление. Общая длительность — 13 недель без зимнего периода.

Этап	Работы	Захватки	Недели	Стоимость, ₽
1	Монтаж лесов, демонтаж отделки и отливов	1–2	1–4	1 877 552,82
2	Ремонт кладки, утепление, армирование	1–2	3–8	3 658 472,00
3	Отделка и окраска, цоколь	1–3	7–11	5 652 886,60
4	Водосток, отливы, демонтаж лесов, уборка	1–4	11–13	3 260 908,87

ЭТАПЫ И ЗАКРЫТИЕ ОБЪЁМОВ

Каждый этап закрывается актом КС-2 по фактически выполненным захваткам. Стоимость этапов в таблице приведена без НДС и в сумме даёт полную стоимость СМР.

12 566 299,39 ₽ — сумма этапов без НДС, соответствует стоимости СМР 14 449 820,28 ₽ с учётом округлений.

РИСКИ И МЕРЫ

Риск	Влияние	Мера
Погодные условия	остановка мокрых процессов	захватки, график с резервом 5 дней
Скрытые дефекты кладки	дополнительный ремонт	резерв 2 %, акт обследования
Ограничение доступа жильцов	сдвиг по захватке	уведомление за 3 дня, обходные настилы
Повреждение отливов	замена элементов	позиция учтена в разделе 3

Приложение. Нормативы, согласование и подписи

Документ	Роль в расчёте
ТСНБ «ГОСЭТАЛОН 2012»	территориальная база Санкт-Петербурга
ТЕР-2001 СПб, ред. 2014 г.	сметные нормы и расценки на фасадные работы
ТССЦ-2001 СПб	сметные цены материалов
Сборник «Эксплуатация»	затраты на леса и подъём материалов
Приказ Минстроя России № 421/пр	методика определения сметной стоимости
Приказ Минстроя России № 812/пр	порядок применения сметных норм
Приказ Минстроя России № 774/пр	нормативы НР и СП
Постановление Госкомстата № 100	формы КС-2 и КС-3

СОГЛАСОВАНИЕ ОБЪЁМОВ

Объёмы согласованы с ведомостью капремонта и обследованием фасада. Площадь под отделку уменьшена на 400 м² проёмов, добавлены откосы 486 м и противопожарные рассечки 168 м по требованию задания.

СОСТАВ КОМПЛЕКТА

- ЛСР № ГЭ-742 с разделами 1–4 и сводным расчётом.
- Ведомость объёмов по захваткам.
- Ведомость материалов и индексы.
- Календарный план и график финансирования.

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель районного отделения фонда
(роль)

СОГЛАСОВАНО

Главный инженер проекта (роль)

СОСТАВИЛ

Инженер-сметчик подрядной организации
(роль)

подпись · дата · 10.2026

подпись · дата

подпись · дата