

Смета (финансовый план) ГСК «Солнечный-20» на 2021 год

Общая площадь помещений паркинга – 6 500,4 м. кв.

Количество машиномест – 216

Продано физическим лицам на 01.01.2021 г. – 177

Введено из продажи для сдачи в аренду - 20

В свободной продаже на 01.01.2021 г. – 19

№ п/п	Наименование доходов/расходов	Периодичность	Количество	Размер ежемесячного членского взноса / Тариф	Планируемые доходы в месяц	Планируемые доходы в год	Планируемые расходы в месяц	Планируемые расходы в год
Доходы								
1.	Поступление от членов кооператива ежемесячных членских взносов	Ежемесячно	177 м/м	2 500 руб.	442 500 руб.	5 310 000 руб.		
2.	Сдача в аренду машиномест	Ежемесячно	20 м/м	4 275 руб. (4 500 руб. – 5% налог на УСН)	85 500 руб.	1 026 000 руб.		
Итого ДОХОДЫ:					528 000 руб.	6 336 000 руб.		
Расходы								
1.	Эксплуатационные затраты на техническое обслуживание паркинга							
1.1	Оплата работ по обслуживанию роллетных ворот	1 раз в месяц	1 компл.					
	Проверка движения ворот	1 раз в месяц					5 500 руб.	66 000 руб.
	Проверка горизонтальности ворот	1 раз в месяц						

1.2	Осмотр, проверка натяжения торсионных пружин	1 раз в месяц							
	Осмотр, проверка и регулировка роликов полотна	1 раз в месяц							
	Проверка крепления петель полотна	1 раз в месяц							
	Проверка крепления ворот	1 раз в месяц							
	Проверка работоспособности систем безопасности	1 раз в месяц							
	Нанесение новой смазки на трущиеся поверхности	1 раз в месяц							
	Проверка и регулировка конденвных выключателей	1 раз в месяц							
	Проверка замыкающего контура и SKS	1 раз в месяц							
	Проверка работы светового регулирования	1 раз в месяц							
	Проверка устройств управления ЭП	1 раз в месяц							
	Проверка ДУ ЭП	1 раз в месяц							
	Проверка работы аварийного ручного подъема	1 раз в месяц							
	Проверка крепления ЭП	1 раз в месяц							
Фиксирование количества циклов	1 раз в месяц								
Аварийный выезд	По мере необходимости, круглоосуточно								
1.3	Оплата работ по обслуживанию системы контроля доступа								
	Ревизия и обслуживание оборудования и механизмов	1 раз в месяц	1 компл.					500 руб.	6000 руб.
	Устранение неисправностей (поломок), возникших в процессе эксплуатации	По мере необходимости немедленно							
1.3	Оплата работ по обслуживанию системы противопожарной защиты								
	Внешний осмотр составных частей установок: приемно-контрольных устройств, приборов, извещателей, световых и звуковых оповещателей,	Ежемесячно	1 компл.					32 500 руб.	390 000 руб.

<p>Огнезадерживающих клапанов, шитов управления, вентиляторов подпора и дымоудаления, кабельных линий</p>		
<p>Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличия пломб на приемно-контрольных устройствах (приборах), ручных извещателях</p>	<p>Ежемесячно</p>	
<p>Проверка бесперебойных источников питания</p>	<p>Ежемесячно</p>	
<p>Проверка работоспособности составных частей установки в ручном режиме (приемно-контрольных приборов, шкафов управления, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации, цепей управления АППЗ, проверка работы вентиляторов ПД и ВД, клапанов ДУ, прохождение сигналов управления на насосы ВПВ, пожарные отсечные задвижки)</p>	<p>Ежемесячно</p>	
<p>Проверка работоспособности установки в комплексе в автоматическом режиме с оформлением предписанных сводом правил по пожарной безопасности соответствующей документации</p>	<p>Не реже 2-х раз в год</p>	
<p>Внешний осмотр составных частей системы пожарного водопровода (технологической части - трубопроводов, шкафов ПК, обратных клапанов, запорной арматуры, манометров; электротехнической части - шкафов электроуправления) на отсутствие повреждений,</p>	<p>Ежемесячно</p>	

	<p>коррозии, грязи, прочности креплений, наличие шлоуб и т.п.</p> <p>Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры</p> <p>Технический осмотр пожарных кранов, проверка работоспособности посредством пуска воды с регистрацией в журнале</p> <p>Проверка работоспособности задвижки с электроприводом, установленной на обводной линии водомерного узла</p> <p>Проверка работоспособности пожарных насосов</p> <p>Промывка трубопроводов и смена воды в системе</p> <p>Осуществление надзора за правильной эксплуатацией систем, соблюдением правил пожарной безопасности согласно предписывающим нормативно-правовым актам и инструкций, ведение документации</p> <p>Проведение инструментаж и обучение обслуживающего персонала правильной эксплуатации систем и ведению документации</p>	<p>Ежемесячно</p> <p>Не реже 2-х раз в год</p> <p>Ежемесячно</p> <p>Ежемесячно</p> <p>Ежегодно</p> <p>Один раз в месяц</p> <p>Один раз в месяц</p>								
1.4	Оплата работ по обслуживанию системы видеонаблюдения									
	Внешний осмотр, очистка и проверка настроек и работоспособности оборудования	1 раз в месяц							570 руб.	6 840 руб.
	Устранение неисправностей (поломок), возникших в процессе эксплуатации оборудования	По мере необходимости								
1.5	Оплата работ по уборке помещений паркинга, лестниц, прилегающей территории									
	Подметание помещений паркинга, вынос мелкого мусора	1 раз в неделю							51 774 руб.	621 288 руб.

	Влажная уборка помещения паркинга	1 раз в месяц						
	Очистка водоотводных лотков, дренажных колодез	По мере необходимости						
	Контроль должного санитарного состояния технических помещений (помещение пожарной насосной станции, водомера, помещение ГРПЦ, помещение ИТП, помещения вентиляционных камер)	1 раз в месяц						
	Уборка прилегающей территории (у входов и въезда в паркинг) в зимний период:							
	Подметание свежесыпавшего снега толщиной до 2-х см	1 раз в сутки в дни снегопада						
	Сдвигание свежесыпавшего снега толщиной слоя свыше 2-х см	Через 3 часа во время снегопада						
	Посыпка территории песком или песчано-соляной смесью	1 раз в сутки во время гололеда						
	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда						
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада						
	Сдвигание свежесыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки						
	Уборка прилегающей территории в летний период (у входов и въезда в паркинг):							
	Подметание территории	1 раз в сутки						
1.6	Оплата работ по обслуживанию системы вентиляции							
	Проверка на слух появления дополнительных шумов, биения вращающихся частей, вибрации при работе вентилятора и отсутствия посторонних предметов	1 раз в месяц	1 компл.	Окончательная стоимость работ определяется договором со сторонней организацией			17 391 руб.	208 692 руб.
	Проверка технического состояния коммутационного оборудования системы управления вентиляцией	1 раз в месяц						

<p>(наличие нагара на контактах контактов, затяжка клемных болтов/винтов, очистка, обеспыливание)</p>					
<p>Искусственное создание аварийных ситуаций для проверки срабатывания устройств защиты, проверка плотности закрытия клапанов</p>	<p>Не реже 2-х раз в год</p>				
<p>Проверка состояния фильтрующего материала, отсутствия механических повреждений. Очистка, а при необходимости замена</p>	<p>Не реже 2-х раз в год</p>				
<p>Осмотр теплообменника на предмет отсутствия загрязнений, а при их наличии очистка</p>	<p>Не реже 2-х раз в год</p>				
<p>Осмотр теплообменника на предмет отсутствия утечек теплоносителя</p>	<p>1 раз в месяц</p>				
<p>Осмотр теплообменника на предмет механических повреждений, следов коррозии</p>	<p>Не реже 2-х раз в год</p>				
<p>Осмотр обвязки калорифера на предмет отсутствия подтеканй соединений, а при необходимости их устранение. Проверка герметичности обвязки калорифера</p>	<p>1 раз в месяц</p>				
<p>Проверка фильтра (грязевика) на обвязке калорифера. Разборка, очистка сменного элемента от загрязнений, при необходимости замена, сборка.</p>	<p>1 раз в год при подготовке к отопительному сезону (либо по необходимости в случае аварии)</p>				
<p>Проверка надёжности крепления датчиков системы автоматики и управления системы вентиляции, их работоспособности</p>	<p>Не реже 2-х раз в год (либо по необходимости в случае аварии)</p>				

Выполнение мероприятий по проверке и наладки системы автоматики.	Не реже 2-х раз в год (либо по необходимости в случае аварии)						
Внешний осмотр воздушной завесы, наличие сколов, трещин, загрязнений	1 раз в месяц (либо по необходимости в случае аварии)						
Проверка клапанов дымоудаления и огнезадерживающих клапанов. По сигналу от АППЗ - проверка открывания/закрывания	Не реже 2-х раз в год (либо по необходимости в случае аварии)						
Замена измерительных приборов	Согласно сроку поверки						
Замена запорно-регулирующей арматуры (краны, клапана, насосы)	По мере необходимости						
<p>1.7 Оплата работ по техническому обслуживанию инженерных сетей (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение)</p> <p>Система электроснабжения и освещения:</p> <p>Плановые обходы</p> <p>Ревизия электрооборудования в групповых щитках и распределительных шкафах системы электроснабжения и освещения (подтяжка и зачистка контактов, замена проводов)</p> <p>Ревизия и обслуживание вводно-распределительных устройств (ВРУ) (подтяжка и зачистка контактов, замена проводников)</p> <p>Ремонт неисправных участков открытой электропроводки</p> <p>Ремонт электропроводки</p>	<p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p>					17 263 руб.	207 156 руб.

Неисправности аварийного характера (короткое замыкание и т. д.)	Немедленно				
Осмотр и контроль работы электрооборудования, ГРЩ, АВР	1 раз в неделю				
Устранение мелких неисправностей (замена перегоревших электроламп, смена и ремонт розеток, выключателей и т.п.)	По мере необходимости				
Замена неисправного оборудования электрооборудования (автоматические выключатели, провода, кабели и др.)	По мере необходимости				
Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	2 раза в год				
Проверка работоспособности узлов учета, наличия пломб, при необходимости их замена	Ежемесячно				
Съем показаний приборов учета	Ежемесячно				
Системы водоснабжения, канализации и пожарного водопровода:					
Осмотр и контроль работы систем	1 раз в неделю				
Ревизия запорной арматуры	1 раз в месяц				
Ремонт уплотнения резьбовых соединений	По мере необходимости				
Устранение утечки трубопроводов	Немедленно, в т. ч. со сменной участков трубопроводов до 1 м				
Ревизия запорной арматуры основных пожарных задвижек с электроприводом	2 раза в год				
Устранение засора трубопроводов	По мере необходимости				

Профилактическая прочистка канализационного стояков	2 раза в год							
Устранение засора стояка канализации	В течение 3 часов после подачи заявки							
Устранение мелких дефектов, устранение течей, крепление, регулировка арматуры, смесителей, раковин, унитазов	По мере необходимости							
Устранение неисправностей (помпок), возникших в процессе эксплуатации	По мере необходимости немедленно							
Съем показаний приборов учета	Ежемесячно							
Проверка работоспособности узлов учета, наличия пробок, при необходимости их замена	Ежемесячно							
Проочистка фильтров грубой очистки индивидуальных приборов учета	Не реже 2-х раз в год (либо по необходимости в случае аварии)							

1.8 Оплата работ по обслуживанию системы отопления, индивидуального теплового пункта								
Обслуживание узла учета тепловой энергии (далее – УУТЭ)								
Настройка и обслуживание оборудования, установленного на УУТЭ для передачи данных по каналу GSM	Ежемесячно						11 202 руб.	134 424 руб.
Снятие и анализ показаний узла учета по модему	Ежедневно по рабочим дням							
Периодическое обслуживание приборов	Ежемесячно							
Распечатка ведомостей теплоснабжения, составление отчета и защита его в теплоснабжающей организации	Не реже 1 раза в месяц							
Профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка приборов, входящих в состав УУТЭ	По мере необходимости							

Регулировка теплоснабжения	системы	По мере необходимости				
Пуско-наладочные работы на узле учета тепловой энергии. Сдача в эксплуатацию инспектору теплоснабжающей организации.						
Информирование Заказчика		1 раз в месяц				
Проверка УУТЭ		По мере необходимости				
Ремонт УУТЭ		По мере необходимости				
Оплата услуг сотового оператора за передачу данных в формате GPRS		Ежемесячно				
Контроль истечения сроков государственной поверки приборов учёта		Ежемесячно				
Формирование ведомости по перерасходу теплоносителя		Ежемесячно				
Обслуживание автоматики индивидуального теплого пункта:						
Осмотр оборудования ИТП (проверяется на отсутствие течей, подтеков, а также мокрых пятен на наружной поверхности тепловой изоляции)		1 раз в месяц				
Осмотр входных задвижек, входных и выходных коллекторов		1 раз в месяц				
Осмотр дренажных приемков и дренажных устройств (насосов)		1 раз в месяц				
Осмотр наиболее ответственных элементов системы отопления: предохранительных клапанов - насосов и связанного с ними оборудования						
- запорной арматуры						
- контрольно-измерительных приборов						
- автоматических устройств						
- теплообменников		1 раз в месяц				
Осмотр трубопроводов ГВС:		1 раз в месяц				

<p>- контрольно-измерительных приборов - приборов автоматического регулирования - запорной арматуры</p>							
<p>Контроль параметров (давление, температура, расход) теплоносителя, поступающего из теплосети и возвращаемого в теплосеть, а также параметров теплоносителя, поступающего и возвращаемого из каждой из систем теплоснабжения</p>	1 раз в месяц						
<p>Проверка узоа подпитки на наличие нормативной утечки (при утечке теплоносителя, превышающей установленные нормы, принимаются меры к обнаружению места утечки и ее устранению)</p>	1 раз в месяц						
<p>Проверка автоматического включения дренажных насосов под воздействием регулятора уровня</p>	1 раз в месяц						
<p>Проверка режимов работы насосов систем отопления, вентиляции, ГВС</p>	1 раз в месяц						
<p>Корректировка режима регулятора в соответствии с параметрами теплоносителя и температурой наружного воздуха</p>	2 раза в месяц						
<p>Проверка срабатывания автоматики переключения насосов с основного на резервный, включения резервных насосов по сигналам датчиков давления, отключения насосов по сигналам датчиков «сухого хода» (при наличии резервных насосов)</p>	2 раза в месяц						

	Проверка исправности сигнализации схем автоматики переключения насосов	1 раз в месяц						
	Проверка работы и корректировка настройки электронных контроллеров отопления, вентиляции и ГВС	1 раз в месяц						
	Проверка величины давления теплоносителя в расширительных баках и в накопительных баках ГВС	По мере необходимости						
	Ревизия автоматических регуляторов прямого действия, корректировка их настроек	По мере необходимости						
Итого эксплуатационные затраты на техническое обслуживание паркинга:	Оценка технического состояния и некоторые технологические операции восстановления и характера: регулирование и наладка, очистка, смазка, замена вышедших из строя деталей без значительной разборки, устранение мелких дефектов	По мере необходимости						
	Удаление воздуха из системы отопления в трубопроводах ИПП согласно инструкции по эксплуатации	По мере необходимости						
Итого эксплуатационные затраты на техническое обслуживание паркинга:							136 700 руб.	1 640 400 руб.

2 Оплата коммунальных услуг (ресурсов), поставляемых в паркинг *									
	Наименование коммунальной услуги		Примерный расход	Тариф				Стоимость в месяц	Стоимость в год
2.1	Отопление	В отопительный период	68,1 Ткал	2 431,96 руб.				13 801,37 руб.	165 616,48 руб.
2.2	Холодное водоснабжение	Ежемесячно	266 куб.м.	51,95 руб.				1 151,56 руб.	13 818,7 руб.
2.3	Водоотведение	Ежемесячно	266 куб.м.	61,37 руб.				1 360,37 руб.	16 324,42 руб.
2.4	Электроэнергия	Ежемесячно	80 232,11 кВт*ч	4,48 руб.				29 953,32 руб.	359 439,85 руб.
Итого затраты на оплату коммунальных услуг								46 266,62 руб.	555 199,45 руб.

3 Оплата содержания общего имущества многоквартирного дома (МКД) **								
3.1	Плата за содержание общего имущества МКД (б-р Менделеева д. 11, корп. 4)	Ежемесячно				156 004,25 руб.	1 872 051 руб.	
3.2	Плата за капитальный ремонт	Ежемесячно	6 500,4 кв.м.	8,24 руб.		53 563,30 руб.	642 759,60 руб.	
Итого затраты на оплату содержания общего имущества МКД							209 567,55 руб.	2 514 810,60 руб.
4 Текущий ремонт***								
4.1	Текущий ремонт паркинга	По мере необходимости		2,55 руб./м.кв.		16 251 руб.	195 012 руб.	
Итого текущий ремонт паркинга							16 251 руб.	195 012 руб.
5 Прочие расходы ГСК								
5.1	Фонд оплаты труда с учетом налогов и отчислений в фонды (председатель ГСК, бухгалтер)	Ежемесячно		13 040 руб.		13 040 руб.	156 480 руб.	
5.2	Услуги банка (ведение р/с, возмещение комиссионного вознаграждения в рамках соглашения с ПАО Сбербанк)	Ежемесячно		5 000 руб.		12 327 руб.	147 924 руб.	
Итого иные расходы ГСК							25 367 руб.	304 404 руб.
ИТОГО							434 152,17 руб.	5 209 826,05 руб.

* Примерный расход коммунальных ресурсов рассчитан на основании объема потребленных паркингом коммунальных ресурсов за 2019-2020 годы.

** Согласно п. 1 ст. 158 ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание помещения.

Согласно ст. 169 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

*** Фонд текущего ремонта и модернизации систем – денежные средства, хранящиеся на счету ГСК и расходующиеся по мере необходимости на проведение работ по текущему ремонту по актам осмотра технического состояния паркинга (устранение возникающих недостатков конструктивных

элементов (фундамента, кровли, пола, стен, дверей, асфальтового покрытия въездов и т.д.), протечек, обеспечение работы инженерных систем (замена деталей и механизмов, расходных материалов системы автоматической общеобменной вентиляции, системы электроснабжения, пожарного водопровода)), на незапланированные работы по ремонту (устранение аварийных ситуаций и их последствий), а также на модернизацию инженерных систем паркинга. Данные денежные средства накопительные, неизрасходованный остаток переходит на следующий год.

Долг ГСК «Солнечный-20» перед ООО «УК Солнечный» на 01.01.2021 г. – 4 567 063 руб.

Разница между планируемым доходом ГСК и планируемым расходом – 1 126 173,95 руб. Вся разница будет направлена на погашение долга ГСК «Солнечный-20» перед ООО «УК Солнечный».

Председатель Правления

А.В. Сульева

