

Смета (финансовый план) ГСК «Солнечный-20» на 2022 год

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

Количество машиномест – 216

Продано физическим лицам на 01.01.2022 г. – 196

Выведено из продажи для сдачи в аренду - 20

В свободной продаже на 01.01.2022 г. – 0

№ 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	196 м/м	2 500 руб.	490 000 руб.	5 880 000 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:					575 500 руб.		6 906 000 руб.	
Расходы								
1.	Эксплуатационные затраты на техническое обслуживание паркинга							
1.1	Оплата работ по обслуживанию роллетных ворот							
	Проверка движения ворот	1 раз в месяц	1 компл.					9 800 руб.
	Проверка горизонтальности ворот	1 раз в месяц						117 600 руб.

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 концевых выключателей	1 раз в месяц							
	Проверка замыкающего контура и SKS	1 раз в месяц							
	Проверка работы световорного 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, круглосуточно								
1.3	Оплата работ по обслуживанию системы контроля доступа								
	Ревизия и обслуживание оборудования и механизмов	1 раз в месяц	1 компл.					2 000 руб.	24 000 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>от незадерживающихся клапанов, шлангов управления, вентиляторов подпора и дымоудаления, кабельных линий</p>	<p>Ежемесячно</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>Не реже 2-х раз в год</p>						
<p>Проверка работоспособности установки в комплексе в автоматическом режиме с оформлением предписанных сводом правил по пожарной безопасности соответствующей документации</p>	<p>Ежемесячно</p>						
<p>Внешний осмотр составных частей системы пожарного водопровода (технологической части - трубопроводов, шкафов ПК, обратных клапанов, запорной арматуры, манометров; электротехнической части - шкафов электроруководления) на отсутствие повреждений,</p>	<p>Ежемесячно</p>						

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

1.6	Влажная уборка помещения паркинга	1 раз в месяц							
	Очистка водоотводных лотков, дренажных колодцев	По мере необходимости							
	Контроль должного санитарного состояния технических помещений (помещение пожарной насосной станции, водомера, помещение ГРЩ, 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								
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, замяжка клеммных болтов/винтов, обеспыливание)</p>	<p>чистка,</p>	
<p>Искусственное аварийных ситуаций для проверки срабатывания устройств защиты, проверка плотности закрытия клапанов</p>	<p>создание</p>	
<p>Проверка фильтрующего материала, отсутствия повреждений. Очистка, а при необходимости замена</p>	<p>состояния</p>	
<p>Осмотр теплообменника на предмет отсутствия загрязнений, а при их наличии очистка</p>	<p>материала, механических</p>	
<p>Осмотр теплообменника на предмет отсутствия утечек теплоносителя</p>	<p>повреждений, следов коррозии</p>	
<p>Осмотр теплообменника на предмет механических повреждений, следов коррозии</p>	<p>на предмет отсутствия подтеканий соединений, а при необходимости их устранение. Проверка герметичности</p>	
<p>Осмотр теплообменника на предмет отсутствия подтеканий соединений, а при необходимости их устранение. Проверка герметичности</p>	<p>обязки калорифера</p>	
<p>Проверка надежности крепления датчиков системы автоматики и управления системы вентиляции, их работоспособности</p>	<p>обязки калорифера. Разборка, прочистка сменного элемента от загрязнений, при необходимости замена, сборка.</p>	
<p>Проверка надежности крепления датчиков системы автоматики и управления системы вентиляции, их работоспособности</p>	<p>1 раз в год при подготовке к отопительному сезону (либо по необходимости в случае аварии)</p>	
<p>Проверка надежности 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 линии, осмотр на 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 электрощитов</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>					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 неисправностей (замена перегоревших электроламп, смена и ремонт розеток, выключателей и т.п.)	По мере необходимости					
Замена неисправного оборудования электрооснабжения (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 1м					
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 (поломок), возникших в процессе эксплуатации	По мере необходимости немедленно						
	Съем показаний приборов учета	Ежемесячно						
	Проверка работоспособности узлов учета, наличия пломб, при необходимости их замена	Ежемесячно						
	Проверка 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 теплопотребления, 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 систем теплоснабжения	По мере необходимости					
Пуско-наладочные работы на узле учета тепловой энергии. Сдача в эксплуатацию инспектору теплоснабжающей организации.	1 раз в месяц					
Информирование Заказчика	По мере необходимости					
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 учета	Ежемесячно					
Формирование ведомости по перерасходу теплоносителя	Ежемесячно					
Обслуживание автоматики индивидуального теплового 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 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 узла 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 автоматике 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 настроек 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					
	Оценка технического состояния и некоторые технологические операции восстановления 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 ИТП согласно инструкции по эксплуатации	По мере необходимости					
	Итого эксплуатационные затраты на техническое обслуживание паркинга:						

2 Оплата коммунальных услуг (ресурсов), поставляемых в паркинг *

	Наименование коммунальной услуги	Период	Примерный расход	Тариф	Стоимость в	
					месяц	год
2.1	Отопление	В отопительный период	68,1 Ткал	2 512,73 руб.	14 259,74 руб.	171 116,91 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	4,70 руб.	31 424,24 руб.	377 090,92 руб.

Итого затраты на оплату коммунальных услуг

					48 195,91 руб.	578 350,95 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				1 872 051 руб.
3.2	Плата за капитальный ремонт	Ежемесячно	6 500,4 кв.м.	8,24 руб.		642 759,60 руб.
Итого затраты на оплату содержания общего имущества МКД						
4	Текущий ремонт***					
4.1	Текущий ремонт паркинга	По мере необходимости		2,55 руб./м.кв.		195 012 руб.
Итого текущий ремонт паркинга						
5	Прочие расходы ГСК					
5.1	Фонд оплаты труда с учетом налогов и отчислений в фонды (председатель ГСК, бухгалтер)	Ежемесячно		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.		147 924 руб.
Итого иные расходы ГСК						
ИТОГО						
					442 881,46 руб.	5 302 577,55 руб.

* Примерный расход коммунальных ресурсов посчитан 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 общедомовой вентиляции, системы электрооборудования, 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.

Председатель Правления

А.В. Сульева

