

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.	117 600 руб.
	Проверка горизонтальности ворот	1 раз в месяц						

<p>огнезадерживающих клапанов, щитов 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 ВПП, пожарные отсечные задвижки)</p>	<p>Ежемесячно</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 электроруководения) на отсутствие повреждений,</p>	<p>Ежемесячно</p>						

	<p>коррозии, грязи, прочности креплений, наличие пломб 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>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 инструктажа и обучение обслуживающего персонала правильной эксплуатации систем и ведению документации</p>	<p>Ежемесячно</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 помещения паркинга, лестниц, прилегающей территории									
	Подметание помещения 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 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 слой 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, загрузка клемных болтов/винтов, чистка, 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>Проверка плотности закрытия клапанов</p>	<p>Не реже 2-х раз в год</p>					
<p>Осмотр теплообменника на предмет отсутствия загрязнений, а при их наличии очистка</p>	<p>Осмотр теплообменника на предмет отсутствия утечек теплоносителя</p>	<p>Не реже 2-х раз в год</p>					
<p>Осмотр теплообменника на предмет механических повреждений, следов коррозии</p>	<p>Осмотр теплообменника на предмет отсутствия подтеканий соединений, а при необходимости их устранение. Проверка герметичности обвязки калорифера</p>	<p>Не реже 2-х раз в год</p>					
<p>Осмотр обвязки калорифера на предмет отсутствия подтеканий соединений, а при необходимости их устранение. Проверка герметичности обвязки калорифера</p>	<p>Осмотр обвязки калорифера на предмет отсутствия подтеканий соединений, а при необходимости их устранения. Проверка герметичности обвязки калорифера</p>	<p>1 раз в месяц</p>					
<p>Проверка надёжности крепления датчиков системы автоматики и управления системы вентиляции, их работоспособности</p>	<p>Проверка надёжности 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>					

Выполнение мероприятий по проверке и наладки системы автоматики.	Не реже 2-х раз в год (либо по необходимости в случае аварии)									
Внешний осмотр состояния воздушной завесы. 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 контрольно-измерительных приборов	Согласно сроку поверки									
Замена запорно-регулирующей арматуры (краны, клапана, насосы)	По мере необходимости									
1.7	Оплата работ по техническому обслуживанию инженерных сетей (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение)								17 263 руб.	207 156 руб.
	Система электроснабжения и освещения:									
	Плановые обходы	1 раз в месяц								
	Ревизия электрооборудования в групповых щитках и распределительных шкафах системы электроснабжения и освещения (подтяжка и зачистка контактов, замена проводов)	1 раз в месяц								
	Ревизия и обслуживание вводно-распределительных устройств (ВРУ) (подтяжка и зачистка контактов, замена проводников)	По мере необходимости								
	Ремонт существующих неисправных участков открытой электропроводки	По мере необходимости								
Ремонт электрощитов	По мере необходимости									

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 электроснабжения (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				

Регулировка теплопотребления	системы	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					
Поверка 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 сводной 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 приборов - 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 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 автоматiki 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 восстановительного 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:								
		142 500 руб.						1 710 000 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 Гткал	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.			3 142,42 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				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							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 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.

Председатель Правления

А.В. Сулева

