

Смета (финансовый план) ГСК «Солнечный-4» на 2022 год

Общая площадь помещений паркинга – 2 600,6 м. кв.
Количество машиномест - 95

№ 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								
1.1	Поступление от членов кооператива ежемесячных членских взносов (взносы с января по март 2022 г.)	Ежемесячно	95 м/м	2 500 руб.	237 500 руб.	712 500 руб.		
1.2	Поступление от членов кооператива ежемесячных членских взносов (взносы с апреля по декабрь 2022 г.)	Ежемесячно	95 м/м	2 700 руб.	256 500 руб.	2 308 500 руб.		
Итого доходы:						3 021 000 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.				5 450 руб.	65 400 руб.
	Проверка горизонтальности ворот	1 раз в месяц						
	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 светофорного 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							
1.2	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							
1.3	Оплата работ по обслуживанию системы противопожарной защиты								
	Внешний осмотр составных частей установок: приемно-контрольных устройств, приборов, извещателей, световых и звуковых оповещателей, огнезадерживающих клапанов, шитов управления, вентиляторов подпора и дымоудаления, кабельных линий	Ежемесячно	1 компл.					13 003 руб.	156 036 руб.

<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 электроразличия) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений, наличие пломб и т.п.</p>	<p>Ежемесячно</p>						

	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							
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 помещения паркинга, вынос мелкого мусора	1 раз в неделю						29 786,40 руб.	357 436,80 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 свежевыпавшего снега толщиной до 2-х см	1 раз в сутки в дни снегопада							
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2-х см	Через 3 часа во время снегопада							
Посылка 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 свежевыпавшего 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				3 900,9 руб.	46 810,80 руб.
Проверка технического состояния коммутационного оборудования системы управления вентиляцией (наличие нагара на контактах контакторов, затяжка клемных	1 раз в месяц							

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

Выполнение комплекса 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)									
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 обследование 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								
8 721,1 руб.	104 653,2 руб.								

Осмотр и контроль работы электрооборудования, ГРЩ, АВР	1 раз в неделю					
Устранение неисправностей мелких (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 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 течи, 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							
Прочистка 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					7 202 руб.	86 424 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 теплопотребления	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 сводной ведомости по пересходу 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					
Осмотр трубопроводов ГВС:						
- контрольно-измерительных приборов	1 раз в месяц					

<p>- 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 автоматика 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						
<p>Проверка исправности сигнализации схем автоматика переключения насосов</p>	1 раз в месяц						

Проверка работ 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:							69 133,4 руб.	829 600,8 руб.

2 Оплата коммунальных услуг (ресурсов), поставляемых в паркинг *								
2.1	Отопление	В отопительный период	96,35 Гкал	2 512,73 руб.			20 175,17 руб.	242 102 руб.
							51,95 руб.	623,4 руб.
2.2	Холодное водоснабжение	Ежемесячно	куб.м.	51,95 руб.			61,37 руб.	736,4 руб.
2.3	Водоотведение	Ежемесячно	куб.м.	61,37 руб.			23 115,83 руб.	277 390 руб.
2.4	Электроэнергия день/ночь	Ежемесячно день/ночь	45 870 / 18 610 кВт*ч	4,96 / 2,68 руб.			43 404,32 руб.	520 851,8 руб.
Итого затраты на оплату коммунальных услуг								

3 Оплата содержания общего имущества многоквартирного дома (МКД) **

3.1	Плата за содержание общего имущества МКД (б-р Менделеева д. 7, корп. 1)	Ежемесячно					90 396,83 руб.	1 084 762 руб.
3.2	Оплата взноса за капитальный ремонт	Ежемесячно	2 600,6 кв.м.	8,98 руб./кв.м			23 353,4 руб.	280 240,8 руб.
Итого затраты на оплату содержания общего имущества МКД							113 750,23 руб.	1 365 002,8 руб.
4 Текущий ремонт								
4.1	Текущий ремонт паркинга (обновление разметки, устранение протечек)	По мере необходимости		6,8 руб./м.кв.			14 224, 05 руб.	170 688,6 руб.
Итого текущий ремонт паркинга							14 224, 05 руб.	170 688,6 руб.
5 Прочие расходы ГСК								
5.1	Фонд оплаты труда с учетом налогов и отчислений в фонды (председатель ГСК, бухгалтер)	Ежемесячно		10 988 руб.			10 988 руб.	131 856 руб.
5.2	Услуги банка (ведение р/с)	Ежемесячно		5 000 руб.			5 000 руб.	60 000 руб.
Итого иные расходы ГСК							15 988 руб.	191 856 руб.
ИТОГО							256 500 руб.	3 078 000 руб.

* Примерный расход коммунальных ресурсов посчитан на основании объема потребленных подземным 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 работ инженерных систем (замена деталей и механизмов, расходных материалов системы автоматической общедомовой 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.

ВНИМАНИЕ! ГСК «Солнечный-4» является собственником нежилого помещения №1-Н общей площадью 2600,6 м2. Помещение 1-Н входит в состав многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, г. Мурино, б-р Менделеева, д. 7, корп. 1, и ГСК «Солнечный-4», как собственник данного помещения, должен вносить плату за содержание общего имущества многоквартирного дома, а также плату за капитальный ремонт многоквартирного дома.

В связи с указанными выше обстоятельствами, а также в связи с повышением цен на коммунальные ресурсы, смета (финансовый план» ГСК «Солнечный-4» на 2022 год рассчитана исходя из размера ежемесячного членского взноса 2 700 руб.

Председатель Правления

А.В. Сулеева

