

Смета (финансовый план) ГСК «Солнечный-4» на 2023 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.	Поступление от членов кооператива ежемесячных членских взносов (взносы с апреля по декабрь 2022 г.)	Ежемесячно	95 м/м	2 700 руб.	256 500 руб.	3 078 000 руб.		
Итого доходы:								
3 078 000 руб.								
Расходы								
1.	Эксплуатационные затраты на техническое обслуживание паркинга							
1.1	Оплата работ по обслуживанию роллетных ворот							
	Проверка движения ворот	1 раз в месяц						
	Проверка горизонтальности ворот	1 раз в месяц						
	Осмотр, проверка натяжения тросионных 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						
			1 компл.				5 450 руб.	65 400 руб.

	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 обследование оборудования и механизмов	1 раз в месяц				1 компл.	500 руб.
	Устранение неисправностей (поломок), возникших в процессе эксплуатации	По мере необходимости немедленно					6000 руб.
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.
	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличия пломб на приемно-контрольных устройствах (приборах), ручных извещателях	Ежемесячно					156 036 руб.

	Проверка бесперебойных источников питания	Ежемесячно				
	Проверка работоспособности составных частей установки в ручном режиме (приемно-контрольных приборов, шкафов управления, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации, целей управления АППЗ, проверка работы вентиляторов ПД и ВД, клапанов ДУ, прохождение сигналов управления на насосы ВПВ, пожарные отсечные задвижки)	Ежемесячно				
	Проверка работоспособности установки в комплексе в автоматическом режиме с оформлением предписанных сводом правил по пожарной безопасности соответствующей документации	Не реже 2-х раз в год				
	Внешний осмотр составных частей системы пожарного водопровода (технологической части - трубопроводов, шкафов ПК, обратных клапанов, запорной арматуры, манометров; электротехнической части - шкафов электроуправления) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений, наличие шлоб и т.п.	Ежемесячно				
	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							570 руб.	6 840 руб.
	Внешний осмотр, очистка и проверка настроек и работоспособности оборудования	1 раз в месяц							
	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							
	Влажная уборка помещения паркинга	1 раз в месяц						29 786,40 руб.	357 436,80 руб.
	Очистка водоотводных лотков, дренажных колодцев	По мере необходимости							
	Контроль должного санитарного состояния технических помещений (помещение пожарной насосной станции, водомера, помещение ГРЩ, помещение	1 раз в месяц							

1.6	ИТП, помещения вентиляционных камер)									
	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								
	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 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								
	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								
	Проверка технического состояния коммутационного оборудования системы управления вентиляцией (наличие нагара на контактах контакторов, затяжка клеммных болтов/винтов, чистка, обезжелезивание)	1 раз в месяц								
	Искусственное создание аварийных ситуаций для проверки срабатывания устройств защиты, проверка плотности закрытия клапанов	Не реже 2-х раз в год								
						1 компл.	Окончательная стоимость работ определяется договором со сторонней организацией		3 900,9 руб.	46 810,80 руб.

<p>Проверка 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 подтеканий соединений, а при необходимости их устранение. Проверка герметичности обвязки калорифера</p>	<p>1 раз в месяц</p>				
<p>Проочистка фильтра (грязевика) на обвязке калорифера. Разборка, прочистка 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>				
<p>Выполнение комплекса мероприятий по проверке и наладке системы автоматики.</p>	<p>Не реже 2-х раз в год (либо по необходимости в случае аварии)</p>				
<p>Внешний осмотр состояния воздушной завесы. Осмотр на наличие сколов, трещин, загрязнений</p>	<p>1 раз в месяц (либо по необходимости)</p>				

		в случае аварии)						
1.7	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						
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 электроштитов		По мере необходимости						
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						
			8 721,1 руб.					104 653,2 руб.

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					
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						
	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)	По мере необходимости					86 424 руб.	
	Настройка и обслуживание оборудования, установленного на УУТЭ для передачи данных по каналу GSM	Ежемесячно					7 202 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 системы 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 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
Осмотр трубопроводов ГВС: - контрольно-измерительных приборов - приборов автоматического регулирования - запорной арматуры	1 раз в месяц
Контроль параметров (давление, температура, расход) теплоносителя, поступающего из теплосети и возвращаемого в теплосеть, а также параметров	1 раз в месяц

теплоносителя, поступающего и возвращаемого из каждой из систем теплоснабжения								
Проверка узла подпитки на наличие нормативной утечки (при утечке теплоносителя, превышающей установленные нормы, принимаются меры к обнаружению места утечки и ее устранению)	1 раз в месяц							
Проверка автоматического включения дренажных насосов под воздействием регулятора уровня	1 раз в месяц							
Проверка режимов работы насосов систем отопления, вентиляции, ГВС	1 раз в месяц							
Корректировка режима регулятора в соответствии с параметрами теплоносителя и температурой наружного воздуха	2 раза в месяц							
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)	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							69 133,4 руб.	829 600,8 руб.
	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 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	Примерный расход	Тариф						Стоимость в месяц	Стоимость в год
2.1	Отопление	В отопительный период	2 717,23 руб.						20 379,23 руб.	244 550,7 руб.
2.2	Холодное водоснабжение	Ежемесячно	58,43 руб.						58,43 руб.	701,16 руб.
2.3	Водоотведение	Ежемесячно	69,11 руб.						69,11 руб.	829,32 руб.
2.4	Электроэнергия день/ночь	Ежемесячно день/ночь	5,68 / 3,09 руб.						24 822,14 руб.	297 865,7 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							95 853,89 руб.	1 150 246,71 руб.
3.2	Оплата взноса за капитальный ремонт	Ежемесячно	10,9 руб./кв.м						28 346,54 руб.	340 158,48 руб.
Итого затраты на оплату содержания общего имущества МКД										
124 200,43 руб.										
1 490 405,19 руб.										

Текущий ремонт					
4	Текущий ремонт паркинга (обновление разметки, устранение протечек)	По мере необходимости			
4.1					2 302,72 руб.
Итого текущий ремонт паркинга					
Итого					
2 302,72 руб.					
5 Прочие расходы ГСК					
5.1	Фонд оплаты труда с учетом налогов и отчислений в фонды (председатель ГСК, бухгалтер)	Ежемесячно	12 334,54 руб.		12 334,54 руб.
5.2	Услуги банка (ведение р/с)	Ежемесячно	3 200 руб.		3 200 руб.
Итого иные расходы ГСК					
ИТОГО					
256 500 руб.					
3 078 000 руб.					

* Примерный расход коммунальных ресурсов посчитан на основании объема потребленных подземным паркингом коммунальных ресурсов за 2019-2022 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 систем автоматической 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 2023 год рассчитана исходя из размера ежемесячного членского взноса 2 700 руб.

Председатель Правления

А.В. Сулева

