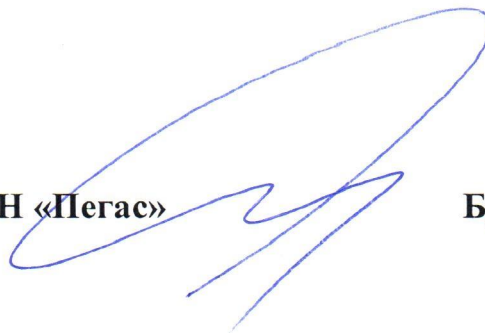


**«Утверждаю»
18.03.2022г.**

Председатель Правления ТСН «Пегас»

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop at the top and several horizontal strokes below it.

Бураков В.А.

ОТЧЕТ

Председателя Правления ТСН «Пегас» за 2021 год

Оглавление

1. Общие сведения о составе Правления ТСН «Пегас» за 2021 год.....	2
2. Финансовый отчёт за 2021 год. Основные бухгалтерские показатели.....	2
2.1. Доходная часть сметы.....	2
2.2. Расшифровка возмещаемой части (вода, охрана, тепло, электричество).....	4
2.3. Расходная часть сметы.....	7
2.4. Отчёт о коммерческой деятельности.....	8
2.5. Отчёт о работах, произведённых в 2021 году.....	9

1. Общие сведения о составе Правления ТСН «Пегас» за 2021 год.

В 2021 году состав Правления ТСН «Пегас» был сформирован в следующем составе:

1. Бураков Владимир Андреевич – Председатель Правления ТСН «Пегас»
2. Балабаев Степан Александрович
3. Козлов Сергей Юрьевич
4. Кременецкая Лидия Григорьевна
5. Мельников Леонид Васильевич
6. Никифоров Павел Владиславович
7. Пашарин Александр Александрович
8. Потапов Владимир Николаевич
9. Сальников Дмитрий Игоревич

2. Финансовый отчёт за 2021 год. Основные бухгалтерские показатели.

2.1 Доходная часть сметы.

Протоколом заседания правления №1 от 02.06.2021 была принята смета на 2021 год, величина ежемесячных взносов с владельцев гаражей-боксов на 2021 год осталась без изменений и составила 1000 рублей.

Доходная часть сметы в 2021 году по-прежнему сформирована по двум направлениям деятельности: некоммерческой (включает в себя плановые сметные платежи и возмещаемые платежи по коммунальным услугам) и коммерческой.

В 2021 году было начислено плановых и возмещаемых (коммунальные платежи) взносов на сумму 20 488 619,77 руб., оплачено на расчётный счёт ТСН «Пегас» 21 836 663,62 руб.

В таблице приведены плановые и фактически начисленные обязательства плательщикам взносов ТСН.

	Виды сборов и оплат по смете	Плановые обязательства	Фактически начисленные обязательства	План-Факт
1	Эксплуатационные взносы владельцев гаражей-боксов	6 516 000,00	6 534 000,00	18 000,00
2	Эксплуатационные взносы владельцев офисных помещений	4 158 960,00	4 158 552,00	-408,00
3	Взносы вступительный в ТСН		1054,10	1054,10
4	1 Взносы (офисные), орг-я деятельности ТСН- ПРОЧИЕ		131 793,00	131 793,00
	Итого	10 674 960,00	10 825 399,10	150 439,10

По статье «Взносы (офисные), организация деятельности ТСН-ПРОЧИЕ» в 2021 году была получена компенсация по выигранному судебному делу о незаконном хранении транспортных средств в проездах здания. Сумма компенсации составила 131 793 рубля 00 копеек.

Возмещаемая часть: (вода, электричество, тепло, охрана и т.п.). Обязательства ТСН «Пегас» перед ресурсоснабжающими организациями составили – 10 480 960,63.

Ниже в таблице приведены обязательства и оплата возмещаемых затрат по статьям.

Виды сборов и оплат	Начислено ресурсоснабжающей организацией	Перевыставленные счета – возмещаемая часть расходов	Невозмещаемая часть расходов
Вода	577 415,2	573 884,32	3 530,88
Охрана	1 548 000,00	1 549 272,00	-1 272,00
Тепло	3 019 500,43	3 019 500,46	-0,03
Электричество	5 336 045,00	4 520 563,9	815 481,10
Итого:	10 480 960,63	9 663 220,68	817 739,95

Невозмещаемая сумма 817 739,95 является расходом ТСН Пегас на организацию текущей деятельности здания: потребление воды и электричества в местах общего пользования (гаражная часть, уличное освещение, электричество лифтов коридоров офисной части).

По сравнению с предыдущим годом более чем на 14% увеличилась невозмещаемая часть затрат на электричество по двум причинам: первая – повышение тарифов электроэнергии; вторая - несанкционированное потребление электроэнергии владельцами гаражей, не имеющими электросчетчики. В связи с этим сотрудниками ТСН Пегас будут проведены соответствующие мероприятия.

Сумма невозмещаемой части расходов по электричеству заложена в смету и расшифрована ниже в соответствующих строках статей затрат.

Расшифровка разделов возмещаемой части в разрезе контрагентов приводится ниже.

2.2 Расшифровка возмещаемой части (вода, охрана, тепло, электричество)

В настоящем разделе приводится расшифровка разделов возмещаемой части в разрезе контрагентов.

Расчёты = Вода

	Начислено ресурсоснабжающей организацией	Перевыставленные счета – возмещаемая часть расходов
570 Док Клауд ООО	0,00	8 886,77
631 632 Чилингарян Павел Мамиконович	0,00	4 690,47
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	53 371,20
АО "ДиМ"	0,00	216 425,81
Баранов Сергей Александрович	0,00	5 151,61
БТБ-Авто ООО	0,00	2 297,88
Зверев Игорь Анатольевич ИП	0,00	43 37,65
Горькова Надежда Александровна	0,00	592,77
Громцева Ирина Васильевна	0,00	10 303,23
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	5 864,61
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	2 850,32
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	23 763,91
Мосводоканал	577 415,20	0,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	1 336,72
НИЦ "Промышленная Оптика" ООО	0,00	895,11
Павлов Сергей Владимирович	0,00	1 121,90
Пан Лидия Николаевна	0,00	512,40
Папенко Руслан Александрович ИП	0,00	2 336,64
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	1 329,55
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	57 128,62
Старшинова Анастасия Юрьевна	0,00	79 459,86
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	22 162,78
ЦЗОУ БИНХУА	0,00	9 754,11
Шувалов Владимир Викторович ИП	0,00	19 910,40
Шульга Александр Павлович	0,00	0,00
Итого:	577 415,20	573 884,32
Невозмещаемая сумма:		3 530,88

Расчёты = Охрана

	Начислено ресурсоснабжающей организацией	Перевыставленные счета – возмещаемая часть расходов
570 Док Клауд ООО	0,00	49 380,00
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	307 092,00
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	53 112,00
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	29 904,00
Контур-Т ЧОП	1 548 000,00	0,00
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	142 872,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	106 344,00
Папенко Руслан Александрович ИП	0,00	31 752,00
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	27 216,00
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	735 756,00
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	65 844,00
	1 548 000,00	1 549 272,00
Невозмещаемая сумма:		-1 272,00

Расчёты = Тепло

	Начислено ресурсоснабжающей организацией	Перевыставленные счета – возмещаемая часть расходов
570 Док Клауд ООО	0,00	60 301,36
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	494 593,06
АО "Дим"	0,00	261 782,65
Балабаев Степан Александрович	0,00	9 759,83
Баранов Сергей Александрович	0,00	14 783,57
БТБ-Авто ООО	0,00	31 278,93
Шувалов Владимир Викторович ИП	0,00	129 720,06
Горькова Надежда Александровна	0,00	12 527,12
Громцева Ирина Васильевна	0,00	29 178,09
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	94 070,13
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	34 079,98
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	253 071,23
МОЭК	3 019 500,43	0,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	134 102,47
НИЦ "Промышленная Оптика" ООО	0,00	33 924,35
ПАО "МОСТОТРЕСТ", ДТФ "МО - 90"	0,00	0,00
Папенко Руслан Александрович ИП	0,00	39 993,43
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	48 124,39
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	968 829,03
Старшинова Анастасия Юрьевна	0,00	67 031,79
ТВ Сервис ООО	0,00	0,00
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	124 687,68
ЦЗОУ БИНХУА	0,00	94 575,89
Зверев Игорь Анатольевич ИП	0,00	83 085,42
	3 019 500,43	3 019 500,46
Невозмещаемая сумма:	-00,03	

Расчёты = Электричество

	Начислено ресурсоснабжающей организацией	Перевыставленные счета – возмещаемая часть расходов
114 Ледовской Виктор Васильевич	0,00	0,00
275 292 792 Козлов Сергей Юрьевич	0,00	0,00
293 294 627 Ламзина Анна Владиславовна	0,00	11 719,00
330 ООО"ПСФ Перспектива"-арендатор Майоров С.В.	0,00	7 731,12
431 432 Демидов Максим Владимирович	0,00	9 727,15
455 Милорадова Людмила Сергеевна	0,00	0,00
456 ООО ПСФ Перспектива (ИП Коваль С.А. "Цветы")	0,00	4 033,1
513 Слыщенкова Ирина Валерьевна	0,00	583,00
518 Атабаев Эркин Эргашбаевич	0,00	1 483,33
559 560 Криушин Вадим Петрович	0,00	1945,12
570 Док Клауд ООО	0,00	86 909,86
631 632 Чилингарян Павел Мамиконович	0,00	33 117,43
748 Толпин Юрий Владимирович	0,00	8 404,98
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	1 365 468,81
Баранов Сергей Александрович	0,00	15 922,32
БТБ-Авто ООО	0,00	29 839,42
Бураков Владимир Андреевич	0,00	0,00
Горькова Надежда Александровна	0,00	3 414,47
Громцева Ирина Васильевна	0,00	11 178,76
Зверев Игорь Анатольевич ИП	0,00	157 700,00
ИП Кармушин В.В.	0,00	13 902,30
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	88 845,50
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	122 358,90
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	214 225,86
Мегафон ПАО	0,00	215 078,26
Мосэнергосбыт	5 336 045, 00	0,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	62 549,01
НИЦ "Промышленная Оптика" ООО	0,00	37 827,41
ООО "Т2 МОБАЙЛ"	0,00	144 642,93
Павлов Сергей Владимирович	0,00	25 903,40
Пан Лидия Николаевна	0,00	20 166,32
ПАО "МТС"	0,00	383 923,73
Паленко Руслан Александрович ИП	0,00	27 332,94
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	10 966,40
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	779 848,47
Старшинова Анастасия Юрьевна	0,00	180 816,57
ТВ Сервис ООО	0,00	0,00
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	191 342,15
Титаев Константин Евгеньевич ИП	0,00	34 138,45
ЦЗОУ БИНХУА	0,00	79445,43
Чупраков Юрий Леонидович	0,00	0,00
Шувалов Владимир Викторович ИП	0,00	121 196,00
Шульга Александр Павлович	0,00	16876,00
	5 336 045,00	4 520 563,90
Невозмещаемая сумма:		815 481,10

2.3 Расходная часть сметы по некоммерческой деятельности.

Согласно утверждённой на 2021 год сметы плановая сумма расходов по основной некоммерческой деятельности ТСН «Пегас» составила 10 674 960 рублей 00 копеек.

Фактические расходы за текущий год по некоммерческой деятельности приведены в сравнительной таблице. Итоговая сумма расходов по некоммерческой деятельности за 2021 год составила 9 346 275,39 руб. В графе «План-Факт» со знаком минус отражен перерасход внутри статьи затрат, положительная разница является суммой экономии внутри соответствующей статьи.

Исполнение сметы по расходам 2021				
№	Виды сборов и оплат по смете	Плановые расходы на 2021	Фактические расходы за 2021	План - Факт
1	Комплекс инженерно-консультационных мероприятий по эксплуатации здания	612 000,00	0,00	612 000,00
2	Банковское обслуживание	100 000,00	89 522,35	10 477,65
3	Бухгалтерские услуги	0,00	0,00	0,00
4	Вода - Сброс воды Мосводосток	145 000,00	162 511,38	-17511,38
5	Вода - Загрязнение воды Мосводоканал	0,00	0,00	0,00
6	Вывоз мусора	560 000,00	547 500,00	12 500,00
7	Зарплата, взносы и налоги	6 570 000,00	5 875 072,08	694 927,92
8	Канцелярские товары	13 000,00	9 741,00	3 259,00
9	Компенсация за использование личного транспорта	18 000,00	18 000,00	0,00
10	Лифт: 2 ед. обслуживание, ремонт	240 000,00	245 980,00	-5 980,00
11	Программное обеспечение БУХ	45 000,00	35 500,00	9 500,00
12	Ремонтные работы, в т.ч. восстановление системы пожарной безопасности в Здании	550 000,00	363 514,44	186 485,56
13	Текущие работы по электрике	99 000,00	22 537,07	76 462,93
14	Телефонная связь, сайт, интернет	45 000,00	52 615,67	-7 615,67
15	Тех.обслуживание АПС (пожарная сигнализация)	176 000,00	171 484,00	4 516,00
16	Тех обслуживание узла учета тепловой энергии	48 000,00	77 881,36	-29 881,36
17	Хозяйственные нужды	149 960,00	83 627,33	66 332,67
18	Непредвиденные расходы	300 000,00	592 229,37	-292 229,37
19	Договор на юридическое обслуживание	212 000,00	183 078,34	28 921,66
20	Договор с Жилищник на вывоз снега	78 000,00	0,00	78 000,00
21	Электричество гаражная часть (проезды)	291 000,00	385 713,00	-94 713,00
22	Электричество лифт гаражный	170 000,00	172 720,00	-2 720,00
23	Электричество лифт офисный	130 000,00	132 080,00	- 2 080,00
24	Электричество (офисная часть общая)	71 000,00	72 136,00	-1 136,00
25	Электричество уличное освещение	52 000,00	52 832,00	-832,00
	Итого	10 674 960,00	9 346 275,39	1 328 684,61

Отсутствие расходов по статье затрат «Комплекс инженерно-консультационных мероприятий по эксплуатации здания» связано с тем, что данная сумма была предназначена для осуществления проектно-изыскательских работ, необходимых для проведения ремонта аварийных лестниц пожарно-эвакуационных выходов гаражной части здания. В 2021 году был проведен тендер подрядчиков для выполнения соответствующих работ. Выполнение проектно-изыскательских работ началось в 2022 году.

За счет статьи затрат некоммерческой деятельности «Ремонтные работы, в т.ч. восстановление системы пожарной безопасности в Здании» в сумме 363 514,44 руб. были профинансированы: текущий ремонт и диагностика неисправности магнитных замков пожарных выходов, ремонт ворот и входной группы офисной части с устройством перил из нержавеющей стали, ремонт теплового счетчика, а также осуществлена закупка строительных и ремонтных материалов для проведения соответствующих работ.

За счет статьи затрат Непредвиденные расходы в сумме 592 229,37 руб. был произведен крупный ремонт системы пожарного водоснабжения 8-го этажа, произведена замена около 300 метров труб горизонтального участка, а также трубы стояка с первого по восьмой этажи.

Экономия по статье Зарплата, взносы и налоги обеспечена временем отсутствием двух сотрудников, предусмотренных штатным расписанием организации. Ведется подбор необходимых кадров.

Отчет по исполнению сметы в части коммерческой деятельности приведен в разделе 2.4

2.4 Отчёт о коммерческой деятельности

В рамках коммерческой деятельности ТСН «Пегас» получает доход от сдачи в аренду общедолевого имущества. В 2021 году в доходную часть сметы был включен плановый доход от коммерческой деятельности в сумме 1 507 380,00. Фактически начисленная сумма актов по коммерческой деятельности составила 2 052 961,70 руб.

	Исполнение сметы по расходам 2021	Плановые расходы на 2021	Фактические расходы за 2021
1	Возмещение затрат ТСН «Пегас» на заключение хозяйственных договоров и договоров гражданско-правового характера на поддержание в рабочем состоянии электросетей, слаботочных сетей на обеспечение коммерческой деятельности	540 000,00	540 000,00
2	Аварийный фонд на проведение аварийных работ, в т. ч. по восстановлению пристроенных пожарных лестниц, за счет коммерческой деятельности	967 380,00	1 257 760,30
	Итого по коммерческой деятельности	1 507 380,00	1 797 760,30

За счет поступлений в рамках коммерческой деятельности в течение 2021 года были профинансированы следующие расходы:

ВсеИнструменты.ру ООО	70 990,00	Снегоуборочная машина ST1170E
Бураков В. А.	118 643,30	Покупка материалов для текущего ремонта и хозяйственные нужды здания
Козлов Сергей Юрьевич ИП	540 000,00	Услуги по обеспечению, сопровождению и обслуживанию договоров, заключенных ТСН Пегас с сотовыми операторами, с предоставлением нежилых помещений для размещения оборудования.
ЭЛЕКТРОН ООО	2 682,00	Блок питания Space Technology ST-12
Металл-ДК ООО	187 790,00	Металлопродукция
ГРЕМИР ООО	14 305,00	Чугунная задвижка
ОПТ6 ООО	1 600,00	Стеклошарики
Сериков Вадим Владимирович ИП	2 700,00	Стекломат эмульсионный
Глазков Антон Викторович ИП	360 000,00	Ремонтные работы
Молоканов Сергей Александрович ИП	499 050,00	Инженерные работы по зданию с совмещением обязанностей главного инженера
Итого:	1 797 760,30	

2.5 Отчет о работах, произведенных в 2021 году.

1) Заключен договор с юристом, занимающимся заключением и государственной регистрацией договора аренды земельного участка, расположенного по адресу пр. Серебрякова, д.2, корп.1, между Департаментом городского имущества города Москвы и ТСН «Пегас» с вынесением на утверждение Общим собранием ТСН.

2) Проведено сезонное техническое обслуживание изоляционного покрытия кровли с усилением прослабленных мест стекломатом и стекловолокном с последующей пропиткой битумной мастикой; частично восстановлено кровельное покрытие здания, произведен монтаж 50 м отливов на крыше здания силами ТСН «Пегас».

3) Произведена плановая замена прибора учета потребления холодной воды.

4) В офисной части здания с 1 по 9 этаж отремонтированы лестничные марши. Оплата за строительные работы ИП Глазков Антон Викторович.

5) Силами ТСН Пегас начат косметический ремонт коридоров офисной части 8-го этажа для устранения следов многократных протечек прогнившего пожарного водопровода и последствий ремонтных работ по замене пожарного водопровода.

6) Произведена замена системы противопожарного водопровода на 8-ом этаже здания. Заменено около 300 метров труб горизонтального участка, а также трубы стояка с первого по восьмой этажи. Оплата ИП Кольчугин Даниил Павлович по договору №1-05/21 от 28.05.2021г.

7) Силами ТСН «Пегас» смонтирована дополнительная система аварийного сброса для обеспечения отвода дождевой воды с кровли здания, которая позволяет исключить перелив воды во время сильных осадков.

8) Учитывая опыт обрыва кабеля в 2020г. при строительстве хорды, силами ТСН «Пегас» произведен монтаж гильз под съездом на Северо-Восточную хорду. Данные гильзы дают возможность прокладки нового кабеля в случае аварии без вскрытия дорожного покрытия для обеспечения бесперебойной работы системы энергоснабжения здания.

9) Силами ТСН «Пегас» устранена авария в системе отопления здания, а также произведено текущее обслуживание индивидуального теплового пункта, регулировка подающего и обратного контуров системы отопления.

10) Завершена установка обратного клапана на системе подпора воздуха лифтовой шахты.

11) Подготовлена документация к проектированию перекладки наружных кабельных линий.

12) При строительстве хорды, находящейся в непосредственной близости к зданию, происходило огромное количество форс-мажорных ситуаций, например, таких как, обрыв кабельных линий, повреждение дорожного покрытия, канализации, ограждений и прочее. В связи с этим велось регулярное взаимодействие с ПАО «Мостотрест», ГБУ «Мосгоргеотрест», Департаментом строительства г. Москвы, ГКУ г. Москвы УДМС, АО «Моспроект-3», ЦГА, по вопросам, связанным со строительством Северной Хорды и затрагивающим эксплуатацию здания ТСН «Пегас». А также производился неоднократный ремонт поврежденных коммуникаций силами ТСН «Пегас».

13) Проведен тендер по поиску подрядчика, осуществляющего ремонт и укрепление фундамента. С целью экономии средств бюджета ТСН «Пегас» ведутся переговоры о заключении договора на проведение работ с организацией из г. Тверь. Подготовлена документация для проектирования усиления пожарных лестниц.

14) Произведен монтаж магнитных замков пожарных выходов из гаражной части. Автоматика включения/выключения магнитных замков интегрирована в существующую систему пожарной сигнализации под контролем ООО «Пожинсеть».

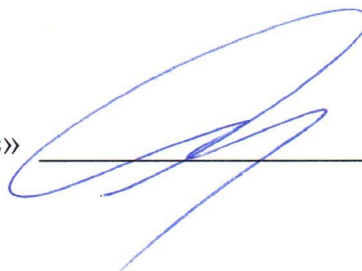
15) Ежеквартально проводилась плановая уборка гаражной части с применением промышленного пылесоса.

16) Ежеквартальная сдача образцов для лабораторных анализов сточных вод.

17) Произведен ремонт насосов системы пожаротушения в водоразборном узле.

- 18) Ежеквартально проводилось испытание работоспособности повышающих насосов в системе пожарного водопровода.
- 19) Проведена диагностика электропотребления боксов, а также ревизия потребляемой электрической мощности гаражной части здания.
- 20) Произведена замена стгнившего ограждения территории ТСН «Пегас» за счет бюджетных средств города Москвы.
- 21) Произведена реконструкция примыкания кровли (около 60 метров из 500 существующих) технологичным способом, не требующим постоянного ремонта.
- 22) Для повышения качества уборки территории в зимний период была приобретена снегоуборочная машина CHAMPION ST1170E на сумму 70 990,00 руб.
- 23) Для повышения уровня контроля за расходом электроэнергии были проведены электромонтажные работы по замене 3-х счетчиков на электропроводах 8 этажа.
- 24) Произведен ремонт входной группы офисной части с устройством перил из нержавеющей стали.
- 25) Текущее обслуживание и ремонт лифтов. А также произведена замена электродвигателя лебедки лифта ELEMOL MPV132L.27 5,9/1,4 ООО «ЛИФТОДОМ», замена платы МПУ.
- 26) Регулярное взаимодействие с инспекторами АО «Мосводоканал», ПАО «МОЭК», ОАО «Мосэнерго», ГУ МЧС России, Управа района Свиблово, в части заключения Договоров и ДС, выполнение предписаний, осуществления проверок.
- 27) Подготовка здания к осенне-зимнему периоду. В том числе подготовка ИТП к ОЗП. Подготовка документации для подписания Акта ОЗП, сдача системы отопления инспектору ПАО «МОЭК». Подписание акта ОЗП.
- 28) Обслуживание системы въездного карточного контроля.
- 29) Во исполнении Уведомления ГУП Мосводосток №6310 от 29.11.2021г., в котором отмечается повышенное содержание нефтепродуктов и аммония, ТСН Пегас разработан проект по улучшению показателей анализов сточных вод и устранения нарушений. Необходимые документы переданы ГУП Мосводосток на согласование. Мероприятия по выполнение проекта запланированы на лето 2022 года.

Председатель Правления ТСН «Пегас»



Бураков В.А.

« 18 » марта 2022 г.