

«Утверждаю»
29.03.2023г.

Председатель Правления ТСН «Пегас»

Бураков В.А.

ОТЧЕТ

Председателя Правления ТСН «Пегас» за 2022 год

Оглавление

1. Общие сведения о составе Правления ТСН «Пегас» за 2022 год.	- 2 -
2. Финансовый отчёт за 2022 год. Основные бухгалтерские показатели.	- 3 -
2.1. Доходная часть сметы.....	- 3 -
2.2. Расшифровка возмещаемой части (вода, охрана, тепло, электричество) Ошибка! Закладка не определена.	
2.3. Расходная часть сметы.....	Ошибка! Закладка не определена.
2.4. Отчёт о коммерческой деятельности.....	- 8 -
2.5. Отчет о работах, произведенных в 2022 году.....	- 10 -

1. Общие сведения о составе Правления ТСН «Пегас» за 2022 год.

В 2022 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. Потапова Елена Васильевна
5. Мельников Леонид Васильевич
6. Никифоров Павел Владиславович
7. Пашарин Александр Александрович
8. Потапов Владимир Николаевич
9. Сальников Дмитрий Игоревич

2. Финансовый отчет за 2022 год. Основные бухгалтерские показатели.

2.1 Доходная часть сметы.

В 2022 году было проведено очередное голосование собственников – членов ТСН «Пегас», в ходе которого было одобрено решение членов правления о повышении ежемесячных взносов, начиная с июля 2022 года. Повышение стоимости обусловлено повышением тарифов обслуживающих компаний в течение предыдущих нескольких лет, а также необходимостью проведения работ по укреплению грунтов и фундаментов аварийных пожарных лестниц и усилению лестничных конструкций. По итогу голосования кворум набран, большинством голосов повышение стоимости обслуживания одобрено.

Протоколом общего собрания членов ТСН «Пегас», проводимого в соответствии с решением Правления ТСН «Пегас» №1 от 21.03.2022 была принята смета на 2022 год, величина ежемесячных взносов с владельцев гаражей-боксов на 2022 год составила 1000 рублей в месяц в периоде январь 2022- июнь 2022, начиная с июля 2022 и до конца года, ежемесячная стоимость обслуживания составила 1200 рублей.

Доходная часть сметы в 2022 году по-прежнему сформирована по двум направлениям деятельности: некоммерческой (включает в себя плановые сметные платежи и возмещаемые платежи по коммунальным услугам) и коммерческой.

В 2022 году было начислено плановых и возмещаемых (коммунальные платежи) взносов на сумму 21 436 385,55 руб., оплачено на расчётный счёт ТСН «Пегас» 23 244 635,28руб.

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

	Виды сборов и оплат по смете	Плановые обязательства	Фактически начисленные обязательства	Факт-План
1	Эксплуатационные взносы владельцев гаражей-боксов	7 213 800,00	7 220 400,00	6 600,00
2	Эксплуатационные взносы владельцев офисных помещений	4 686 456,00	4 686 456,00	0,00
3	Взносы вступительный в ТСН		689,00	689,00
	Итого	11 900 256,00	11 907 545,00	7 289,00

Возмещаемая часть: (вода, электричество, тепло, охрана и т.п.). Обязательства ТСН «Пегас» перед ресурсоснабжающими организациями составили – 10 625 045,56. 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	401 274,77	376 956,16	24 318,61
Охрана	1 548 000,00	1 549 272,00	-1 272,00
Тепло	2 929 566,41	2 929 566,40	-0,01
Электричество	5 746 04,38	4 673 045,97	1 073 458,41
Итого:	10 625 045,56	9 528 840,55	1 096 505,01

Невозмещаемая сумма 1 096 504,99 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 32% увеличилась невозмещаемая часть затрат на электричество по трем причинам: первая – повышение тарифов электроэнергии (в среднем 6% в месяц), вторая – использование энергоемкого бурового оборудования в течение двух месяцев при проведении работ по укреплению грунтов под фундаментами аварийных лестниц пожарного-эвакуационных выходов, третья - несанкционированное потребление электроэнергии владельцами гаражей, не имеющими электросчетчиков, а также нецелевое использование гаражей в качестве отапливаемых складов и офисных помещений. В связи с этим сотрудниками ТСН Пегас будут проведены соответствующие мероприятия по выявлению и пресечению несанкционированного энергопотребления.

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	9 288,13
631 632 Чилингарян Павел Мамиконович	0,00	5 568,77
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	63 499,79
Кривченков Дмитрий Андреевич ИП	0,00	13 544,17
Баранов Сергей Александрович	0,00	7 422,39
БТБ-Авто ООО	0,00	2 298,39
Зверев Игорь Анатольевич ИП	0,00	3 552,73
Горькова Надежда Александровна	0,00	325,64
Громцева Ирина Васильевна	0,00	8 469,18
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	6 222,80
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	2 962,49
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	24 079,01
Мосводоканал	401 274,77	0,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	2 472,85
НИЦ "Промышленная Оптика" ООО	0,00	1 408,66
Павлов Сергей Владимирович	0,00	1 346,90
Пан Лидия Николаевна	0,00	75,59
Папенко Руслан Александрович ИП	0,00	2 495,12
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	3 501,45
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	60 922,52
Старшинова Анастасия Юрьевна	0,00	82 117,49
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	30 365,41
ЦЗОУ БИНХУА	0,00	15 843,80
Бураков Владимир Андреевич ИП	0,00	25 218,32
Ткачев Сергей Николаевич	0,00	726,87
Кривченков Дмитрий Андреевич	0,00	3 227,69
Итого:	401 274,77	376 956,16
Невозмещаемая сумма:		24 318,61

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	64 059,08
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	535 781,88
Бураков Владимир Андреевич	0,00	9 638,25
Бураков Владимир Андреевич ИП	0,00	34 400,43
Баранов Сергей Александрович	0,00	15 704,80
БТБ-Авто ООО	0,00	33 228,05
Кривченков Дмитрий Андреевич ИП	0,00	97 487,64
Горькова Надежда Александровна	0,00	13 307,75
Громцева Ирина Васильевна	0,00	30 996,34
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	99 932,17
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	36 203,71
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	268 841,49
МОЭК	2 929 566,41	0,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	142 459,13
НИЦ "Промышленная Оптика" ООО	0,00	36 038,39
Кривченков Дмитрий Андреевич	0,00	44 195,40
Папенко Руслан Александрович ИП	0,00	42 485,64
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	51 123,28
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	1 029 202,13
Старшинова Анастасия Юрьевна	0,00	71 208,90
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	132 457,65
ЦЗОУ БИНХУА	0,00	100 469,43
Зверев Игорь Анатольевич ИП	0,00	40 344,88
	2 929 566,41	2 929 566,41
Невозмещаемая сумма:	0,00	

Расчёты = Электричество

	Начислено ресурсоснабжающей организацией	Перевыставленные счета – возмещаемая часть расходов
Кривченков Дмитрий Андреевич	0,00	29 167,45
275 292 792 Козлов Сергей Юрьевич	0,00	0,00
293 294 627 Ламзина Анна Владиславовна	0,00	14 893,77
330 ООО"ПСФ Перспектива"-арендатор Майоров С.В.	0,00	5 549,29
431 432 Демидов Максим Владимирович	0,00	10 834,12
455 Милорадова Людмила Сергеевна	0,00	0,00
456 ООО ПСФ Перспектива (ИП Коваль С.А. "Цветы")	0,00	4 285,84
513 Слыщенко Ирина Валерьевна	0,00	0,00
518 Атабаев Эркин Эргашбаевич	0,00	2 513,19
559 560 Криушин Вадим Петрович	0,00	1 878,52
570 Док Клауд ООО	0,00	67 969,15
631 632 Чилингарян Павел Мамиконович	0,00	32 448,91
748 Толпин Юрий Владимирович	0,00	11 220,42
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	1 425 098,84
Баранов Сергей Александрович	0,00	7 897,23
БТБ-Авто ООО	0,00	35 372,42
Бураков Владимир Андреевич	0,00	6 576,35
Горькова Надежда Александровна	0,00	3 092,10
Громцева Ирина Васильевна	0,00	11 799,25
Зверев Игорь Анатольевич ИП	0,00	22 851,20
ИП Кармушин В.В.	0,00	31 069,02
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	87 114,59
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	108 700,70
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	193 531,86
Мегафон ПАО	0,00	250 678,84
Мосэнергосбыт	5 746 204,38	0,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	56 761,91
НИЦ "Промышленная Оптика" ООО	0,00	54 709,15
ООО "Т2 МОБАЙЛ"	0,00	135 697,46
Павлов Сергей Владимирович	0,00	22 026,20
Пан Лидия Николаевна	0,00	3 326,31
ПАО "МТС"	0,00	371 269,84
Паленко Руслан Александрович ИП	0,00	43 402,26
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	18 556,72
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	910 632,37
Старшинова Анастасия Юрьевна	0,00	168 338,15
ТВ Сервис ООО	0,00	0,00
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	231 651,68
Титаев Константин Евгеньевич ИП	0,00	33 715,34
ЦЗОУ БИНХУА	0,00	112 123,96
Ткачев Сергей Николаевич	0,00	16 335,96
Бураков Владимир Андреевич ИП	0,00	30 253,82
Шульга Александр Павлович	0,00	0,00
Кривченков Дмитрий Андреевич ИП	0,00	99 701,78
	5 746 204,38	4 673 045,97
Невозмещаемая сумма:		1 073 158,41

2.3 Расходная часть сметы по некоммерческой деятельности.

Согласно утверждённой на 2022 год сметы плановая сумма расходов по основной некоммерческой деятельности ТСН «Пегас» составила 13 237 100 рублей 00 копеек.

Фактические расходы за текущий год по некоммерческой деятельности приведены в сравнительной таблице. Итоговая сумма расходов по некоммерческой деятельности за 2022 год составила 12 369 156,06 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 2022				
№	Виды сборов и оплат по смете	Плановые расходы на 2022	Фактические расходы за 2022	План - Факт
1	Проектно-изыскательские работы по ремонту лестницы	300 000,00	0,00	300 000,00
2	Банковское обслуживание	100 000,00	104 283,93	-4 283,93
3	Вода - Сброс воды Мосводосток	185 000,00	148 871,78	36 128,22
4	Вывоз мусора	560 000,00	488 893,54	71 106,46
5	Зарплата, взносы и налоги	6 794 100,00	7 004 932,55	-210 832,55
6	Канцелярские товары	30 000,00	12 729,67	17 270,33
7	Компенсация за использование личного транспорта	18 000,00	18 000,00	0,00
8	Лифт: 2 ед. обслуживание, ремонт	260 000,00	274 480,00	-14 480,00
9	Программное обеспечение БУХ	62 000,00	46 110,00	15 890,00
10	Ремонтные работы, в т.ч. восстановление системы пожарной безопасности в Здании	600 000,00	86 106,05	513 893,95
11	Текущие работы по электрике	100 000,00	14 466,00	85 534,00
12	Телефонная связь, сайт, интернет	58 000,00	78 570,01	-20 570,01
13	Тех.обслуживание АПС (пожарная сигнализация)	194 000,00	179 000,00	15 000,00
14	Тех обслуживание узла учета тепловой энергии	78 000,00	123 050,85	-45 050,85
15	Хозяйственные нужды	175 000,00	156 117,65	18 882,35
16	Непредвиденные расходы	365 000,00	22 727,52	342 272,48
17	Договор на юридическое обслуживание	300 000,00	235 256,51	64 743,49
18	Договор с Жилищник на вывоз снега	78 000,00	0,00	78 000,00
19	Электричество гаражная часть (проезды)	380 000,00	617 605,00	-237 605,00
20	Электричество лифт гаражный	175 000,00	183 083,00	-8 083,00
21	Электричество лифт офисный	135 000,00	140 004,00	-5 004,00
22	Электричество (офисная часть общая)	75 000,00	76 464,00	-1 464,00
23	Электричество уличное освещение	55 000,00	56 001,00	-1 001,00
24	Ремонт и укрепление фундамента аварийных 2-х лестниц пожарно-эвакуационных выходов	2 160 000,00	2 302 403,00	-142 403,00
	Итого	13 237 100,00	12 369 156,06	867 943,94

Отсутствие расходов по статье затрат «Проектно-изыскательские работы по ремонту лестницы» связано с тем, что данная сумма была профинансирована за счет, полученных от коммерческой деятельности.

За счет статьи затрат некоммерческой деятельности «Ремонтные работы, в т. ч. восстановление системы пожарной безопасности в Здании» в сумме 86 106,05 руб. были профинансированы: работы по окраске окон фасада здания, диагностика и

перепрограммирование въездных ворот, а также осуществлена закупка строительных и ремонтных материалов для проведения соответствующих работ.

Увеличение расходов по статье затрат «Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии» связано с заключением договора со специализированной организацией ООО «Логика» для ежемесячного и профессионального контроля и обслуживания теплового пункта.

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 2022 году в доходную часть сметы был включен плановый доход от коммерческой деятельности в сумме 1 657 380,00. Фактически начисленная сумма актов по коммерческой деятельности составила 1 867 380,00 руб.

	Исполнение сметы по расходам 2022	Плановые расходы на 2022	Фактические расходы за 2022
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	1 117 380,00	974 117,70
	Итого по коммерческой деятельности	1 657 380,00	1 514 117,70

За счет поступлений в рамках коммерческой деятельности в течение 2022 года были профинансированы следующие расходы:

Световые инновации ООО	65 672,10	Закупка ламп освещения
Бураков В. А.	336 645,60	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.
ООО "ЛЕНИНГРАДСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ УРБАНИСТИКИ"	222 800,00	Обследование технического состояния несущих и ограждающих конструкций пристроенных лестниц 1-ог и 2-о запасного хода.
ООО "ЛЕНИНГРАДСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ УРБАНИСТИКИ"	112 000,00	Выполнение работ по усилению конструкций наружных лестничных клеток.
ООО "ЛЕНИНГРАДСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ УРБАНИСТИКИ"	160 000,00	Усиление грунтов основания пристроенных лестниц.
ООО "ЛЕНИНГРАДСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ УРБАНИСТИКИ"	7 000,00	Возмещение услуг по эвакуации автомобиля, препятствующего выполнению работ.
Андреев Алексей Геннадьевич ИП	70 000,00	Проведение инженерно-геологических изысканий по объекту «Эвакуационные пожарные выходы, пристроенные к основному зданию гаража-стоянки ТСН Пегас»
Итого:	1 514 117,70	

2.5 Отчет о работах, произведенных в 2022 году.

1 В 2022 году проведен первый крупный этап работ по ремонту и укреплению фундамента аварийных лестниц пожарно-эвакуационных выходов. Выполнены инженерно-геологические изыскания для оценки качества грунтов в районе фундамента вышеуказанных лестниц. Получен технический отчет по результатам выполненных работ.

Заключены договоры с ООО "Ленинградский научно-исследовательский и проектный институт урбанистики" на разработку проекта усиления грунтов основания пристроенных лестниц №1 и №2, а также на обследование технического состояния несущих и ограждающих конструкций пристроенных лестниц 1-го и 2-го запасного выхода.

До наступления зимнего периода выполнены работы по укреплению грунтов в соответствии с разработанными документами и проектами.

В 2023 году планируется второй этап работ по ремонту и укреплению фундамента аварийных лестниц пожарно-эвакуационных выходов – укрепление несущих ограждающих конструкций.

- 2 Продолжаются работы 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.
- 3 Проведено сезонное техническое обслуживание изоляционного покрытия кровли с усилением прослабленных мест стекломатом и стекловолокном с последующей пропиткой битумной мастикой; частично произведена замена поврежденного кровельное покрытие здания в местах протечек силами ТСН «Пегас».
- 4 С целью усиления контроля потребления воды всем потребителям, расположенным в районе пандусов, установлены приборы учета потребления холодной воды.
- 5 Произведена замена изношенных стальных труб пандусного стояка на новые трубы из полипропилена.
- 6 С целью профессионального ежемесячного контроля и качественного обслуживания системы отопления здания заключен договор с компанией ООО «Логика».
- 7 Ежеквартально проводилась плановая уборка гаражной части с применением промышленного пылесоса.
- 8 Ежеквартальная сдача образцов для лабораторных анализов сточных вод.
- 9 Произведено обслуживание насосов системы пожаротушения в водоразборном узле.
- 10 Ежеквартально проводилось испытание работоспособности повышающих насосов в системе пожарного водопровода.
- 11 Проведена диагностика электропотребления боксов, а также ревизия потребляемой электрической мощности гаражной части здания. Проводятся регулярные проверки с целью выявления несанкционированного потребления электроэнергии.
- 12 Произведена реконструкция примыкания кровли (около 30 метров из 500 существующих) технологичным способом, не требующим постоянного ремонта.
- 13 Произведен ремонт входной группы офисной части.
- 14 Текущее обслуживание и ремонт лифтов.
- 15 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.
- 16 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.
- 17 Обслуживание системы въездного карточного контроля.

