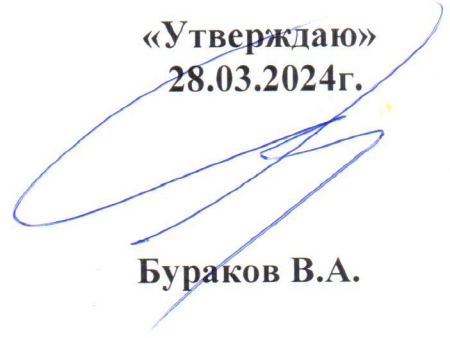


**«Утверждаю»
28.03.2024г.**



Председатель Правления ТСН «Пегас»

Бураков В.А.

ОТЧЕТ

Председателя Правления ТСН «Пегас» за 2023 год

Оглавление

1.	Общие сведения о составе Правления ТСН «Пегас» за 2023 год.....	- 2 -
2.	Финансовый отчёт за 2023 год. Основные бухгалтерские показатели.....	- 3 -
2.1.	Доходная часть сметы.....	- 3 -
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.	Отчет о работах, произведенных в 2023 году.....	- 9 -

1. Общие сведения о составе Правления ТСН «Пегас» за 2023 год.

В 2023 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. Атабаев Эркин Эргашбаевич
6. Никифоров Павел Владиславович
7. Пашарин Александр Александрович
8. Потапов Владимир Николаевич
9. Сальников Дмитрий Игоревич

2. Финансовый отчёт за 2023 год. Основные бухгалтерские показатели.

2.1 Доходная часть сметы.

Протоколом общего собрания членов ТСН «Пегас», проводимого в соответствии с решением Правления ТСН «Пегас» №1 от 31.03.2023, была принята смета на 2023 год. Величина ежемесячных взносов с владельцев гаражей-боксов на 2023 год составила 1200 рублей.

Доходная часть сметы в 2023 году по-прежнему сформирована по двум направлениям деятельности: некоммерческой (включает в себя плановые сметные платежи и возмещаемые платежи по коммунальным услугам) и коммерческой.

В 2023 году было начислено плановых и возмещаемых (коммунальные платежи) взносов на сумму 22 957 065,53 руб., оплачено на расчётный счёт ТСН «Пегас» 23 366 261,68 руб.

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	7 876 800,00	7 876 800,00	0,00
2	Эксплуатационные взносы владельцев офисных помещений	5 214 360,00	5 214 360,00	0,00
3	Взносы вступительный в ТСН		729,50	729,50
	Итого	13 091 160,00	13 091 889,50	729,00

Возмещаемая часть: (вода, электричество, тепло, охрана и т.п.). Обязательства ТСН «Пегас» перед ресурсоснабжающими организациями составили – 10 982 021,80. 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	417 685,50	394 695,98	22 989,52
Охрана	1 780 200,00	1 781 688,00	-1 488,00
Тепло	2 860 529,75	2 860 529,77	-0,02
Электричество	5 923 606,55	4 828 262,28	1 095 344,27
Итого:	10 982 021,80	9 865 176,03	1 116 845,77

Невозмещаемая сумма 1 116 845,77 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).

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	7 726,50
631 632 Чилингарян Павел Мамиконович	0,00	8 544,60
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	64 629,90
Кривченков Дмитрий Андреевич ИП	0,00	41 450,40
Баранов Сергей Александрович	0,00	272,70
БТБ-Авто ООО	0,00	2 454,30
Балабаев Степан Александрович	0,00	727,20
Горькова Надежда Александровна	0,00	909,00
Громцева Ирина Васильевна	0,00	4 454,10
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	7 930,12
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	4 485,92
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	27 542,70
Мосводоканал	417 685,50	0,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	4 635,90
НИЦ "Промышленная Оптика" ООО	0,00	1 818,00
Павлов Сергей Владимирович	0,00	636,30
Пан Лидия Николаевна	0,00	0,00
Папенко Руслан Александрович ИП	0,00	3 720,54
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	4 545,00
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	88 893,84
Старшинова Анастасия Юрьевна	0,00	84 809,70
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	12 511,48
ЦЗОУ БИНХУА	0,00	17 998,20
Бураков Владимир Андреевич ИП	0,00	3 999,60
Итого:	417 685,50	394 695,98
Невозмещаемая сумма:		22 989,52

Расчёты = Охрана

	Начислено ресурсоснабжающей организацией	Перевыставленные счета – возмещаемая часть расходов
570 Док Клауд ООО	0,00	56 784,00
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	353 172,00
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	61 080,00
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	34 380,00
Контур-Т ЧОП	1 780 200,00	0,00
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	164 304,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	122 292,00
Папенко Руслан Александрович ИП	0,00	36 516,00
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	31 296,00
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	846 144,00
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	75 720,00
	1 780 200,00	1 781 688,00
Невозмещаемая сумма:		-1 488,00

Расчёты = Тепло

	Начислено ресурсоснабжающей организацией	Перевыставленные счета – возмещаемая часть расходов
570_Док Клауд ООО	0,00	62 690,63
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	506 920,67
Балабаев Степан Александрович	0,00	17 415,66
Бураков Владимир Андреевич ИП	0,00	48 534,66
Баранов Сергей Александрович	0,00	8 914,91
БТЬ-Авто ООО	0,00	32 518,25
Кривченков Дмитрий Андреевич ИП	0,00	172 702,58
Горькова Надежда Александровна	0,00	13 023,47
Громцева Ирина Васильевна	0,00	30 334,20
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	97 797,40
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	35 430,31
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	263,098,44
МОЭК	2 860 529,75	0,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	139 415,88
НИЦ "Промышленная Оптика" ООО	0,00	35 268,54
Папенко Руслан Александрович ИП	0,00	41 578,04
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	50 031,17
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	1 007 216,02
Старшинова Анастасия Юрьевна	0,00	69 687,72
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	129 628,04
ЦЗОУ БИНХУА	0,00	98 323,16
	2 860 529,75	2 860 529,77
Невозмещаемая сумма:		-0,02

Расчёты = Электричество

	Начислено ресурсоснабжающей организацией	Перевыставленные счета – возмещаемая часть расходов
113 Куракин Борис Николаевич	0,00	64,40
275 292 792 Козлов Сергей Юрьевич	0,00	0,00
293 294 627 Ламзина Анна Владиславовна	0,00	9 958,56
330 ООО"ПСФ Перспектива"-арендатор Майоров С.В.	0,00	8 161,70
431 432 Демидов Максим Владимирович	0,00	4 345,23
455 Милорадова Людмила Сергеевна	0,00	0,00
456 ООО ПСФ Перспектива (ИП Коваль С.А. "Цветы")	0,00	97,48
513 Слышеноква Ирина Валерьевна	0,00	0,00
518 Атабаев Эркин Эргашбаевич	0,00	1 599,06
559 560 Криушин Вадим Петрович	0,00	2 216,61
570 Док Клауд ООО	0,00	49 761,06
631 632 Чилингарян Павел Мамиконович	0,00	32 955,31
748 Толпин Юрий Владимирович	0,00	7 019,76
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	1 432 897,30
Баранов Сергей Александрович	0,00	3 729,54
БТЬ-Авто ООО	0,00	31 645,52
ИП Бураков Владимир Андреевич	0,00	36 825,07
Горькова Надежда Александровна	0,00	2 593,00
Громцева Ирина Васильевна	0,00	9 964,62
Балабаев Степан Александрович	0,00	6 223,75
ИП Кармушин В.В.	0,00	30 720,67
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	74 650,16
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	123 841,94
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	195 999,61
Мегафон ПАО	0,00	297 846,68
Мосэнергосбыт	5 923 606,55	0,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	65 233,05
НИЦ "Промышленная Оптика" ООО	0,00	85 354,89
ООО "Т2 МОБАЙЛ"	0,00	135 843,31
Павлов Сергей Владимирович	0,00	24 515,83
Пан Лидия Николаевна	0,00	0,00
ПАО "МТС"	0,00	397 931,69
Папенко Руслан Александрович ИП	0,00	37 447,38
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	35 370,35
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	1 070 412,79
Старшинова Анастасия Юрьевна	0,00	149 193,04
ТВ Сервис ООО	0,00	0,00
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	250 290,32
Титаев Константин Евгеньевич ИП	0,00	29 409,50
ЦЗОУ БИНХУА	0,00	55 037,76
Ткачев Сергей Николаевич	0,00	8 320,97
ИП Ермилина Алла Евгеньевна	0,00	438,99
Шульга Александр Павлович	0,00	0,00
Кривченков Дмитрий Андреевич ИП	0,00	120 345,38
	5 923 606,55	4 828 262,28
Невозмещаемая сумма:		1 095 344,27

2.3 Расходная часть сметы по некоммерческой деятельности.

Согласно утверждённой на 2023 год сметы плановая сумма расходов по основной некоммерческой деятельности ТСН «Пегас» составила 13 091 160 рублей 00 копеек.

Фактические расходы за текущий год по некоммерческой деятельности приведены в сравнительной таблице. Итоговая сумма расходов по некоммерческой деятельности за 2023 год составила 12 187 409,93 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 2023				
№	Виды сборов и оплат по смете	Плановые расходы на 2023	Фактические расходы за 2023	План - Факт
1	Банковское обслуживание	110 000,00	109 791,16	208,84
2	Вода - Сброс воды Мосводосток	185 000,00	163 309,11	21 690,89
3	Вывоз мусора	560 000,00	448 495,05	111 504,95
4	Зарплата, взносы и налоги	7 478 000,00	7 788 416,63	-310 416,63
5	Канцелярские товары	30 000,00	4 055,00	25 945,00
6	Компенсация за использование личного транспорта	18 000,00	18 000,00	0,00
7	Лифт: 2 ед. обслуживание, ремонт	280 000,00	237 530,00	42 470,00
8	Программное обеспечение БУХ	61 160,00	23 400,00	37 760,00
9	Ремонтные работы, в т.ч. восстановление системы пожарной безопасности в Здании	600 000,00	350 022,50	249 977,50
10	Текущие работы по электрике	100 000,00	35102,00	64 898,00
11	Телефонная связь, сайт, интернет	100 000,00	97 623,00	2 377,00
12	Тех.обслуживание АПС (пожарная сигнализация)	194 000,00	202 200,00	-8 200,00
13	Тех обслуживание узла учета тепловой энергии	180 000,00	196 188,48	-16 188,48
14	Хозяйственные нужды	175 000,00	77 656,00	97 344,00
15	Непредвиденные расходы	240 000,00	40 277,00	199 723,00
16	Договор на юридическое обслуживание	300 000,00	50 000,00	250 000,00
17	Договор с Жилищник на вывоз снега	78 000,00	0,00	78 000,00
18	Электричество гаражная часть (проезды)	418 000,00	601 664,00	-183 664,00
19	Электричество лифт гаражный	192 500,00	196 350,00	-3 850,00
20	Электричество лифт офисный	148 500,00	151 470,00	-2 970,00
21	Электричество (офисная часть общая)	82 500,00	84 150,00	-1 650,00
22	Электричество уличное освещение	60 500,00	61 710,00	-1 210,00
23	Ремонт и укрепление фундамента аварийных 2-х лестниц пожарно-эвакуационных выходов	1 500 000,00	1 250 000,00	250 000,00
	Итого	13 091 160,00	12 187 409,93	903 750,07

За счет статьи затрат некоммерческой деятельности «Ремонтные работы, в т. ч. восстановление системы пожарной безопасности в Здании» в сумме 350 022,50 руб. были профинансированы работы по модернизации системы контроля доступа в гаражную часть здания, а также осуществлена закупка строительных и ремонтных материалов для проведения соответствующих работ.

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 2023 году в доходную часть сметы был включен плановый доход от коммерческой деятельности в сумме 1 357 380,00. Фактически начисленная сумма актов по коммерческой деятельности составила 1 377 380,00 руб.

	Исполнение сметы по расходам 2023	Плановые расходы на 2023	Фактические расходы за 2023
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	495 000,00
2	Аварийный фонд на проведение аварийных работ, в т. ч. по восстановлению пристроенных пожарных лестниц, за счет коммерческой деятельности	817 380,00	678 678,98
	Итого по коммерческой деятельности	1 357 380,00	1 173 678,98

За счет поступлений в рамках коммерческой деятельности в течение 2023 года были профинансированы следующие расходы:

ПК АНДИ ГРУПП ООО	31 600,00	Закупка ламп освещения
Бураков В. А.	312 011,48	Покупка материалов для текущего ремонта и хозяйственные нужды здания
Козлов Сергей Юрьевич ИП	495 000,00	Услуги по обеспечению, сопровождению и обслуживанию договоров, заключенных ТСН Пегас с сотовыми операторами, с предоставлением нежилых помещений для размещения оборудования.
ТК АНТ-СНАБ ООО	5 480,00	Герметик кровельный битумно-полимерный для ремонта кровли
ГЕОКОМ ООО	100 000,00	Проведение полевых и камеральных работ по установлению границ зем. участка
ПФ «СКБ Контур» АО	60 137,50	Право использования программы для ЭВМ "Контур.Норматив"
СТРОЙМАГ ООО	3 450,00	Асфальт холодный
Лаборатория энергоэффективных решений ООО	25 000,00	Проведению комплекса испытаний и измерений объекту
Шуляк Николай Николаевич ИП	141 000,00	Аванс за установку шлагбаума
Итого:	1 173 678,98	

2.5 Отчет о работах, произведенных в 2023 году.

- 1 В 2023 году проведен второй заключительный этап работ по ремонту и усилению существующих конструкций аварийных лестниц пожарно-эвакуационных выходов в соответствии с утвержденной в установленном порядке и выданной в производство проектной документацией.
В соответствии с условиями договора на все выполненные работы подрядчиком предоставлена гарантия на срок 36 месяцев.
- 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. Проведены полевые и камеральные работы по установлению границ земельного участка по адресу: Москва, проезд Серебрякова, д2 ,к.1.
- 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». В ходе выполнения работ выявлены и устранены множественные места протечек.
- 4 Проведена реконструкция системы отопления. Принудительно отключены абоненты, самовольно врезавшиеся в магистральную теплотрассу.
- 5 Ежеквартально проводилась плановая уборка гаражной части с применением промышленного пылесоса.
- 6 Ежеквартальная сдача образцов для лабораторных анализов сточных вод.
- 7 Произведено плановое ежегодное обслуживание насосов системы пожаротушения в водоразборном узле.
- 8 Ежеквартально проводилось испытание работоспособности повышающих насосов в системе пожарного водопровода.
- 9 В общую систему пожарной безопасности здания интегрирована система пожарной безопасности офисной части.
- 10 Проведена диагностика электропотребления боксов, а также ревизия потребляемой электрической мощности гаражной части здания. Проводятся регулярные проверки с целью выявления несанкционированного потребления электроэнергии.
- 11 Произведена частичная реконструкция отливов, защищающих парапет от попадания влаги и предотвращающих разрушение фасада здания.
- 12 Проводились текущее обслуживание и ремонт лифтов.
- 13 Проведен капитальный ремонт лебедки лифта с полной заменой смазочных материалов.
- 14 Проведено техническое освидетельствование и электроизмерительные работы лифтов.
- 15 Регулярное взаимодействие с инспекторами АО «Мосводоканал», ПАО «МОЭК», ОАО «Мосэнергосбыт», 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 Выполнена метрологическая аттестация манометров системы отопления.
- 18 Обслуживание системы въездного карточного контроля.
- 19 Произведен ремонт и обслуживание греющих кабелей в системе водостока.
- 20 Выполнен частичный косметический ремонт фасада здания силами ТСН «Пегас».
- 21 Неоднократный ремонт въездных ворот в здание.
- 22 В течение года замена 350 ламп освещения в гаражной части.
- 23 Поэтапная замена светильников на 8м этаже с переходом на светодиодное освещение.

- 24 Многократный ремонт бордюрных камней, поврежденных грузовым транспортом.
- 25 Ремонт системы контроля доступа в офисной части здания с заменой комплектующих.
- 26 Текущий ремонт силовых кабелей и распределительных шкафов в гаражной части.
- 27 Силами ТСН «Пегас» устранены последствия аварий в системе водоснабжения и отопления.
- 28 Полностью восстановлена функциональность системы отопления офисной части
- 29 Восстановлено частично поврежденное ограждение территории ТСН «Пегас».
- 30 Установлена дополнительная система контроля доступа, предотвращающая несанкционированную парковку в пожарных проездах.
- 31 По распоряжению Управы района Свиблово изготовлено и установлено защитное ограждение для мусорных контейнеров.
- 32 В связи с реорганизацией перезаключены договоры на вывоз мусора, а также обслуживание и ремонт лифтов.
- 33 Ведутся переговоры с компанией «МОЭК» по спорному вопросу в связи с попыткой обязать ТСН «Пегас» дорогостоящее обслуживание участка теплотрассы, не входящего в рамки существующего договора.
- 34 Произведена замена вышедших из строя огнетушителей, расположенных в проездах гаражной части.
- 35 Проведен комплекс испытаний и измерений сопротивления силовых кабельных линий энергосистемы здания с последующим оформлением технической документации.

Председатель Правления ТСН «Пегас»  Бураков В.А.

« 28 » марта 2024 г.