



**«Утверждаю»
25.03.2025г.**

Председатель Правления ТСН «Пегас»

Бураков В.А.

ОТЧЕТ

Председателя Правления ТСН «Пегас» за 2024 год

Оглавление

1. Общие сведения о составе Правления ТСН «Пегас» за 2024 год.....	- 2 -
2. Финансовый отчёт за 2024 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.....	- 7 -
2.5. Отчет о работах, произведенных в 2024 году.....	- 8 -

1. Общие сведения о составе Правления ТСН «Пегас» за 2024 год.

В 2024 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 2024 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 01.04.2024, была принята смета на 2024 год. Величина ежемесячных взносов с владельцев гаражей-боксов на 2024 год составила 1200 рублей в месяц в периоде январь 2024- июнь 2024, начиная с июля 2024 и до конца года, ежемесячная стоимость обслуживания составила 1500 рублей.

Доходная часть сметы в 2024 году по-прежнему сформирована по двум направлениям деятельности: некоммерческой (включает в себя плановые сметные платежи и возмещаемые платежи по коммунальным услугам) и коммерческой.

В 2024 году было начислено плановых и возмещаемых (коммунальные платежи) взносов на сумму 25 090 631,95 руб., оплачено на расчётный счёт ТСН «Пегас» 25 490 850,29 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	8 861 400,00	8 861 600,00	200,00
2	Эксплуатационные взносы владельцев офисных помещений	5 437 770,00	5 437 770,00	0,00
3	Взносы вступительный в ТСН	0,00	10 281,00	10 281,00
	Итого:	14 299 170,00	14 309 651,00	10 681,00

Возмещаемая часть: (вода, электричество, тепло, охрана и т.п.). Обязательства ТСН «Пегас» перед ресурсоснабжающими организациями составили – 11 931 546,15 руб. 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	455 585,14	448 097,95	7 487,19
Охрана	2 050 000,00	2 051 698,00	-1 698,00
Тепло	3 018 957,36	3 018 957,35	0,01
Электричество	6 407 003,65	5 262 227,65	1 144 776,00
Итого:	11 931 546,15	10 780 980,95	1 150 565,20

Невозмещаемая сумма 1 150 565,20 руб. 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	7 849,59
631 632 Чилингарян Павел Мамиконович	0,00	12 416,05
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	72 709,17
Кривченко Дмитрий Андреевич ИП	0,00	41 175,21
Баранов Сергей Александрович	0,00	0,00
БТБ-Авто ООО	0,00	1 270,56
Балабас Степан Александрович	0,00	0,00
Горькова Надежда Александровна	0,00	997,86
Громцева Ирина Васильевна	0,00	7 168,86
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	7 773,16
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	5 786,73
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	28 869,71
Мосводоканал	455 585,14	0,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	5 458,61
НИЦ "Промышленная Оптика" ООО	0,00	1 587,66
Павлов Сергей Владимирович	0,00	196,61
Пан Лидия Николаевна	0,00	0,00
Папенко Руслан Александрович ИП	0,00	4 804,58
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	9 897,90
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	111 139,89
Старшинова Анастасия Юрьевна	0,00	101 034,57
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	12 972,97
ЦЗОУ БИНХУА	0,00	14 730,94
Бураков Владимир Андреевич ИП	0,00	0,00
ИП Кармушин В.В.	0,00	257,33
Итого:	455 585,14	448 097,96
Невозмещаемая сумма:		7 487,18

Расчёты = Охрана

	Начислено ресурсоснабжающей организацией	Перевыставленные счета – возмещаемая часть расходов
570 Док Клауд ООО	0,00	65 389,00
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	406 689,00
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	70 333,00
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	39 595,00
Контур-Г ЧОП	2 050 000,00	0,00
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	189 209,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	140 829,00
Папенко Руслан Александрович ИП	0,00	42 043,00
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	36 037,00
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	974 383,00
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	87 191,00
Итого:	2 050 000,00	2 051 698,00
Невозмещаемая сумма:		-1 698,00

Расчёты = Тепло

	Начислено ресурсоснабжающей организацией	Перевыставленные счета – возмещаемая часть расходов
--	--	---

570 Док Клауд ООО	0,00	66 236,70
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	525 534,79
Балабаев Степан Александрович	0,00	28 460,42
Бураков Владимир Андреевич ИП	0,00	51 279,99
Баранов Сергей Александрович	0,00	0,00
БТБ-Авто ООО	0,00	34 357,62
Кривченко Дмитрий Андреевич ИП	0,00	182 471,42
Горькова Надежда Александровна	0,00	13 760,14
Громцева Ирина Васильевна	0,00	32 050,03
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	103 329,25
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	37 434,42
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	277 980,46
МОЭК	3 018 957,36	0,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	147 301,88
НИЦ "Промышленная Оптика" ООО	0,00	37 263,48
Папенко Руслан Александрович ИП	0,00	43 929,89
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	52 861,16
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	1 070 230,95
Старшинова Анастасия Юрьевна	0,00	73 629,57
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	136 960,41
ЦЗООУ БИНХУА	0,00	103 884,78
Итого:	3 018 957,36	3 018 957,35
Невозмещаемая сумма:		0,01

Расчёты = Электричество

	Начислено ресурсоснабжающей организацией	Перевыставленные счета – возмещаемая часть расходов
113 Куракин Борис Николаевич	0,00	0,00
275 292 792 Козлов Сергей Юрьевич	0,00	0,00
293 294 627 Ламзина Анна Владиславовна	0,00	6 129,28
330 ООО "ПСФ Перспектива"-арендатор Майоров С.В.	0,00	1 981,29
431 432 Демидов Максим Владимирович	0,00	11 340,41
455 Милорадова Людмила Сергеевна	0,00	0,00
456 ООО ПСФ Перспектива (ИП Коваль С.А. "Цветы")	0,00	269,36
513 Слыщенкова Ирина Валерьевна	0,00	0,00
518 Атабаев Эркин Эргашбаевич	0,00	837,86
559 560 Кринушин Вадим Петрович	0,00	2 985,54
570 Док Клауд ООО	0,00	56 880,30
631 632 Чилингарян Павел Мамиконович	0,00	31 131,91
748 Толпин Юрий Владимирович	0,00	10 130,53
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	1 546 367,39
Баранов Сергей Александрович	0,00	4 095,00
БТБ-Авто ООО	0,00	23 911,50
ИП Бураков Владимир Андреевич	0,00	43 830,44
Горькова Надежда Александровна	0,00	0,00
Громцева Ирина Васильевна	0,00	28 656,63
Балабаев Степан Александрович	0,00	7 005,00
ИП Кармушин В.В.	0,00	33 536,23
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	59 496,85
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	157 511,41

ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	207 344,63
Мегафон ПАО	0,00	275 657,98
Мосэнергосбыт	6 407 003,65	0,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	58 993,62
НИЦ "Промышленная Оптика" ООО	0,00	108 971,20
ООО "Т2 МОБАЙЛ"	0,00	139 992,56
Павлов Сергей Владимирович	0,00	10 775,57
Пан Лидия Николаевна	0,00	0,00
ПАО "МТС"	0,00	474 846,84
Папенко Руслан Александрович ИП	0,00	54 424,68
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	25 774,95
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	1 152 499,64
Старшинова Анастасия Юрьевна	0,00	194 558,34
ТВ Сервис ООО	0,00	0,00
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	233 955,79
Титаев Константин Евгеньевич ИП	0,00	52 772,74
ЦЗОУ БИНХУА	0,00	71 008,24
ИП Китаев Геннадий Владимирович	0,00	2 393,42
ИП Ермилина Алла Евгеньевна	0,00	1 874,48
Шульга Александр Павлович	0,00	0,00
Кривченков Дмитрий Андреевич ИП	0,00	110 320,06
Итого:	6 407 003,65	5 262 227,65
Невозмещаемая сумма:		1 144 776,00

2.3 Расходная часть сметы по некоммерческой деятельности.

Согласно утверждённой на 2024 год сметы плановая сумма расходов по основной некоммерческой деятельности ТСН «Пегас» составила 15 814 020 рублей 00 копеек.

Фактические расходы за текущий год по некоммерческой деятельности приведены в сравнительной таблице. Итоговая сумма расходов по некоммерческой деятельности за 2024 год составила 15 239 900, 43 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 2024				
№	Виды сборов и оплат по смете	Плановые расходы на 2024	Фактические расходы за 2024	План - Факт
1	Банковское обслуживание	110 000,00	124 688,48	-14 688,48
2	Вода - Сброс воды Мосводосток	185 000,00	171 723,15	13 276,85
3	Вывоз мусора	560 000,00	494 312,42	65 687,58
4	Зарплата, взносы и налоги	9 172 000,00	9 030 931,42	141 068,58
5	Канцелярские товары	30 000,00	6 885,00	23 115,00
6	Компенсация за использование личного транспорта	18 000,00	18 000,00	0,00
7	Лифт: 2 ед. обслуживание, ремонт	514 800,00	507 326,00	7 474,00
8	Программное обеспечение БУХ	66 800,00	55 340,00	11 460,00
9	Ремонтные работы, в т.ч. восстановление системы пожарной безопасности в Здании	600 000,00	730 802,29	-130 802,29
10	Текущие работы по электрике	120 000,00	0,00	120 000,00
11	Телефонная связь, сайт, интернет	100 000,00	104 020,00	-4 020,00
12	Тех.обслуживание АПС (пожарная сигнализация)	222 420,00	159 500,00	62 920,00

13	Тех обслуживание узла учета тепловой энергии	180 000,00	358 507,99	-178 507,99
14	Хозяйственные нужды	175 000,00	181 422,67	-6 422,67
15	Непредвиденные расходы	240 000,00	128 988,00	111 012,00
16	Договор на юридическое обслуживание	300 000,00	0,00	300 000,00
17	Договор с Жилищник на вывоз снега	78 000,00	5 880,21	72 119,79
18	Электричество гаражная часть (проезды)	605 000,00	617 100,00	-12 100,00
19	Электричество лифт гаражный	200 000,00	204 000,00	-4 000,00
20	Электричество лифт офисный	160 000,00	163 200,00	-3 200,00
21	Электричество (офисная часть общая)	90 000,00	91 800,00	-1 800,00
22	Электричество уличное освещение	65 000,00	68 676,00	-3 676,00
23	Ремонт входной группы, фасада, замена окон	2 022 000,00	2 016 796,80	5 203,20
	Итого:	15 814 020,00	15 239 900,43	574 119,57

За счет статьи затрат некоммерческой деятельности «Ремонтные работы, в т. ч. восстановление системы пожарной безопасности в Здании» в сумме 730 802,29 руб. оплачены расходы на изготовление полотна скоростных ворот, демонтаж, монтаж полотна и направляющих, ремонт и замена редуктора въездных ворот, услуги автовышки при проведении работ на фасаде здания, оплачен вывоз крупногабаритного строительного мусора, 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 2024 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 1 475 928,39 руб.

	Исполнение сметы по расходам 2024	Плановые расходы на 2024	Фактические расходы за 2024
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	540 000,000	540 000,00
2	Аварийный фонд на проведение аварийный работ, в т. ч. по восстановлению пристроенных пожарных лестниц, за счет коммерческой деятельности	817 380,00	658 634,49
	Итог по коммерческой деятельности:	1 357 380,00	1 198 634,49

За счет поступлений в рамках коммерческой деятельности в течение 2024 года были профинансированы следующие расходы:

КОЛОС2022 ООО	42 000,00	Замена входной двери
Бураков В. А.	149 029,49	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.
Маргарян Армине Тельмановна ИП	179 125,00	Услуги автовышки
ИП Шилов Роман Вячеславович	228 000,00	Выполнение работ по частичной штукатурке, грунтовке и окраске части фасада здания
Шуляк Николай Николаевич ИП	60 480,00	Установка шлагбаума
Итого:	1 198 634,49	

2.5 Отчет о работах, произведенных в 2024 году.

- 1 В 2024 году по требованию Управы района Свиблово были произведены масштабные работы по приведению фасада в нормативное состояние. Произведена очистка фасада при помощи аппарата высокого давления, обработка грунтовкой поверхности, оштукатуривание поврежденных участков стен фасада, окраска фасадов и ригелей вдоль здания с использованием автовышки. С привлечением альпинистов был отреставрирован разрушенный кирпич и окрашен в цвет здания. На кровле демонтированы и заменены неправильно установленные при строительстве здания парапетные крышки. Допущенная конструктивная ошибка приводила к попаданию больших потоков воды на кирпичный фасад здания, и, как следствие, отслаиванию кирпичной кладки. Новые парапетные крышки исключают попадание потоков дождевой воды на внешние стены здания.
- 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. Вышли на завершающий этап.
- 3 В рамках коммерческой деятельности заключен договор с ООО "ЮРЕНТБАЙК.РУ". на предоставление возможности размещения оборудования арендатора, предназначенного для зарядки батарей электросамокатов.
- 4 Произведена замена аварийных деревянных окон в гаражной части здания. Заменено более 90 кв метров на пластиковое остекление. Данная мера привела к существенному повышению температуры внутри гаражных проездов и значительной экономии тепловой энергии.
- 5 Произведен ямочный ремонт бетонных полов холодным асфальтом на 1-м этаже, а также въездном пандусе 1-2 этажей.
- 6 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.
- 7 Проводилась ежеквартальная сдача образцов для лабораторных анализов сточных вод.
- 8 Произведено плановое ежегодное обслуживание насосов системы пожаротушения в водоразборном узле.
- 9 Ежеквартально проводилось испытание работоспособности повышающих насосов в системе пожарного водопровода.
- 10 Проведена диагностика электропотребления боксов, а также ревизия потребляемой электрической мощности гаражной части здания. Проводятся регулярные проверки с целью выявления несанкционированного потребления электроэнергии.
- 11 В течение года производилось текущее обслуживание и ремонт лифтов.
- 12 Был проведен Капитальный ремонт лифта, включающий замену платы ПК (плата ключей), платы ПТ, блока управления тормозом, шкива канатоведущего, ограничителя скорости.

- 13 Произведена замена входной двери на центральном входе.
- 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 Неоднократный ремонт въездных ворот в здание, в т.ч. замена полотна скоростных ворот, направляющих, а также замена редуктора.
- 21 В течение года была произведена замена 300 ламп освещения в гаражной части.
- 22 Поэтапная замена светильников на 8м этаже с переходом на светодиодное освещение.
- 23 Ремонт системы контроля доступа в офисной части здания с заменой комплектующих.
- 24 Текущий ремонт силовых кабелей и распределительных шкафов в гаражной части.
- 25 Силами ТСН «Пегас» устранены последствия аварий в системе водоснабжения и отопления.
- 26 Достигнуто соглашение с компанией «МОЭК» по спорному вопросу в связи с попыткой обязать ТСН «Пегас» дорогостоящее обслуживание участка теплотрассы, не входящего в рамки существующего договора. Вопрос решен в пользу ТСН «Пегас».
- 27 Проведен демонтаж незадействованных силовых кабелей и кабелей связи в гаражной части здания.
- 28 Установлены дополнительные решетки в вентиляционных шахтах, исключающие попадание бытового мусора.
- 29 Произведена окраска и очистка от ржавчины металлического забора вокруг здания.
- 30 Окраска бетонного забора со стороны эстакады.
- 31 Замена труб, установка батареи на 1ом этаже в гаражной части.
- 32 Ремонт сантехники в туалетах на первом этаже в гаражной и офисной части здания.
- 33 Частичный ремонт крыльца и монтаж водосточных желобов в офисной части.
- 34 Ремонт распашных ворот на первом этаже со стороны хорды.

Председатель Правления ТСН «Пегас» _____ Бураков В.А.

« 25 » марта 2025 г.