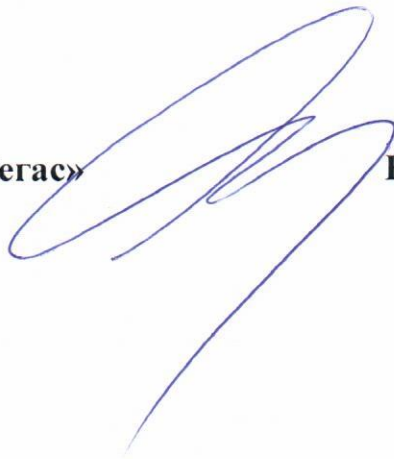


**«Утверждаю»
30.03.2026г.**

Председатель Правления ТСН «Пегас»

Бураков В.А.



ОТЧЕТ

Председателя Правления ТСН «Пегас» за 2025 год

Оглавление

1. Общие сведения о составе Правления ТСН «Пегас» за 2025 год.....	- 2 -
2. Финансовый отчёт за 2025 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 2025 году.....	- 9 -

1. Общие сведения о составе Правления ТСН «Пегас» за 2025 год.

В 2025 году Правление ТСН «Пегас» было сформировано 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 2025 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 2025 год. Величина ежемесячных взносов с владельцев гаражей-боксов на 2025 год составила 1500 рублей.

Доходная часть сметы в 2025 году по-прежнему сформирована по двум направлениям деятельности: некоммерческой (включает в себя плановые сметные платежи и возмещаемые платежи по коммунальным услугам) и коммерческой.

В 2025 году было начислено плановых и возмещаемых (коммунальные платежи) взносов на сумму 28 047 555,50 руб., оплачено на расчётный счёт ТСН «Пегас» 30 392 449,42руб.

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	9 846 000,00	9 846 000,00	0,00
2	Эксплуатационные взносы владельцев офисных помещений	5 661 180,00	5 661 180,00	0,00
3	Взносы вступительный в ТСН	0,00	1 175,50	1 175,50
	Итого	15 507 180,00	15 508 355,50	1 175,50

Возмещаемая часть: (вода, электричество, тепло, охрана и т.п.). Обязательства ТСН «Пегас» перед ресурсоснабжающими организациями составили – 13 584 507,50 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	523 506,17	520 142,27	3 363,90
Охрана	2 257 500,00	2 259 354,00	-1 854,00
Тепло	3 485 997,81	3 485 997,81	0,00
Электричество	7 317 503,52	6 273 705,46	1 043 798,06
Итого:	13 584 507,50	12 539 199,54	1 045 307,96

Невозмещаемая сумма 1 045 307,96 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	7 527,00
631 632 Чилингарян Павел Мамиконович	0,00	14 677,88
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	88 641,33
Кривченков Дмитрий Андреевич ИП	0,00	23 325,91
Мир Нитки	0,00	352,17
БТБ-Авто ООО	0,00	775,01
Балабаев Степан Александрович	0,00	704,34
Горькова Надежда Александровна	0,00	0,00
Громцева Ирина Васильевна	0,00	5 518,50
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	7 959,13
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	5 576,18
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	34 521,64
Мосводоканал	523 506,17	0,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	6 223,44
НИЦ "Промышленная Оптика" ООО	0,00	1 573,39
Павлов Сергей Владимирович	0,00	117,39
Кармушин ИП	0,00	880,72
Папенко Руслан Александрович ИП	0,00	4 396,48
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	7 409,61
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	129 032,26
Старшинова Анастасия Юрьевна	0,00	149 209,54
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	13 779,51
ЦЗОУ БИНХУА	0,00	11 836,57
Бураков Владимир Андреевич ИП	0,00	6 104,28
Итого:	523 506,17	520 142,27
Невозмещаемая сумма:		3 363,90

Расчёты = Охрана

	Начислено ресурсоснабжающей организацией	Перевыставленные счета – возмещаемая часть расходов
570 Док Клауд ООО	0,00	72 006,00
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	447 852,00
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	77 457,00
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	43 602,00
Контур-Г ЧОП	2 257 500,00	0,00
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	208 359,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	155 082,00
Папенко Руслан Александрович ИП	0,00	46 299,00
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	39 684,00
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	1 073 001,00
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	96 012,00
	2 257 500,00	2 259 354,00
Невозмещаемая сумма:		-1 854,00

Расчёты = Тепло

	Начислено ресурсоснабжающей организацией	Перевыставленные счета – возмещаемая часть расходов
570 Док Клауд ООО	0,00	77 009,06
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	611 004,82
Балабаев Степан Александрович	0,00	33 089,04
Бураков Владимир Андреевич ИП	0,00	42 699,01
Баранов Сергей Александрович	0,00	0,00
БТБ-Авто ООО	0,00	39 945,36
Кривченков Дмитрий Андреевич ИП	0,00	212 147,55
Горькова Надежда Александровна	0,00	15 997,99
Громцева Ирина Васильевна	0,00	37 262,43
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	120 134,15
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	43 522,54
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	323 189,66
МОЭК	3 485 997,81	0,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	171 258,23
НИЦ "Промышленная Оптика" ООО	0,00	43 323,80
Папенко Руслан Александрович ИП	0,00	51 074,41
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	61 458,19
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	1 237 262,40
Старшинова Анастасия Юрьевна	0,00	85 604,28
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	159 234,85
ЦЗОУ БИНХУА	0,00	120 780,03
	3 485 997,81	3 485 997,81
Невозмещаемая сумма:		0,00

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	4 198,62
330 ООО"ПСФ Перспектива"-арендатор Майоров С.В.	0,00	16 007,25
431 432 Демидов Максим Владимирович	0,00	19 051,08
718 Мануилова Елена Михайловна	0,00	350,65
456 ООО ПСФ Перспектива (ИП Коваль С.А. "Цветы")	0,00	21,89
513 Слыщенкова Ирина Валерьевна	0,00	0,00
518 Атабаев Эркин Эргашбаевич	0,00	1 184,62
559 560 Кринушин Вадим Петрович	0,00	2 938,92
570 Док Клауд ООО	0,00	44 039,79
631 632 Чилингарян Павел Мамиконович	0,00	31 280,86
748 Толпин Юрий Владимирович	0,00	18 914,00
791 Бунин Василий Георгиевич	0,00	9 458,46
АНАЛИТИКА ЗАО	0,00	1 729 247,31
Баранов Сергей Александрович	0,00	702,00
БТБ-Авто ООО	0,00	27 588,58
ИП Бураков Владимир Андреевич	0,00	271 489,46
Горькова Надежда Александровна	0,00	0,00
Громцева Ирина Васильевна	0,00	26 989,40
Балабаев Степан Александрович	0,00	84 090,70
ИП Кармушин В.В.	0,00	26 520,44
ИП Кудрова Ирина Владимировна	0,00	74 658,95
Козлов Сергей Юрьевич ИП	0,00	166 999,21
ЛИДИЯ-97 ООО	0,00	211 567,26
Мегафон ПАО	0,00	296 077,17
Мир Нитки ООО	0,00	6 136,88
Мосэнергосбыт	7 317 503,52	0,00
Нестеренко Александр Семенович ИП	0,00	54 754,66
НИЦ "Промышленная Оптика" ООО	0,00	115 655,27
ООО "Т2 МОБАЙЛ"	0,00	165 388,07
Павлов Сергей Владимирович	0,00	11 167,63
Пан Лидия Николаевна	0,00	0,00
ПАО "МТС"	0,00	551 607,57
Папенко Руслан Александрович ИП	0,00	55 090,24
Пашарин Александр Александрович ИП	0,00	29 274,42
ПЕРСПЕКТИВА ПСФ ООО	0,00	1 166 333,82
Старшинова Анастасия Юрьевна	0,00	262 854,96
ТВ Сервис ООО	0,00	0,00
Технокон М Лтд фирма ООО	0,00	310 680,20
Титаев Константин Евгеньевич ИП	0,00	59 304,60
ЦЗОУ БИНХУА	0,00	115 151,66
Ткачев Сергей Николаевич	0,00	0,00
ИП Китаев Геннадий Владимирович	0,00	2 452,74
Юрентбайк.РУ ООО	0,00	166 218,20
Кривченков Дмитрий Андреевич ИП	0,00	138 257,92
	7 317 503,52	6 273 705,46
Невозмещаемая сумма:		1 043 798,06

2.3 Расходная часть сметы по некоммерческой деятельности.

Согласно утверждённой на 2025 год сметы плановая сумма расходов по основной некоммерческой деятельности ТСН «Пегас» составила 15 507 180 рублей 00 копеек.

Фактические расходы за текущий год по некоммерческой деятельности приведены в сравнительной таблице. Итоговая сумма расходов по некоммерческой деятельности за 2025 год составила 13 822 276,24 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 2025				
№	Виды сборов и оплат по смете	Плановые расходы на 2025	Фактические расходы за 2025	План - Факт
1	Банковское обслуживание	135 000,00	237 839,47	-102 839,47
2	Вода - Сброс воды Мосводосток	185 000,00	204 928,56	-19 928,56
3	Вывоз мусора	560 000,00	531 489,01	28 510,99
4	Зарплата, взносы и налоги	10 315 000,00	10 212 542,12	102 457,88
5	Канцелярские товары	30 000,00	0,00	30 000,00
6	Компенсация за использование личного транспорта	18 000,00	18 000,00	0,00
7	Лифт: 2 ед. обслуживание, ремонт	400 000,00	292 976,00	107 024,00
8	Программное обеспечение БУХ	100 000,00	26 640,00	73 360,00
9	Ремонтные работы	550 000,00	86 667,40	463 332,60
10	Текущие работы по электрике	120 000,00	100 063,00	19 937,00
11	Телефонная связь, сайт, интернет	110 000,00	108 853,60	1 146,40
12	Тех.обслуживание АПС (пожарная сигнализация)	230 000,00	174 000,00	56 000,00
13	Тех обслуживание узла учета тепловой энергии	254 000,00	310 089,00	-56 089,00
14	Хозяйственные нужды	200 000,00	55 559,25	144 440,75
15	Непредвиденные расходы	170 000,00	21 913,00	148 087,00
16	Договор на юридическое обслуживание	300 000,00	75 000,00	225 000,00
17	Договор с Жилищник на вывоз снега	78 000,00	11 517,93	66 482,07
18	Электричество гаражная часть (проезды)	625 000,00	540 798,00	84 202,00
19	Электричество лифт гаражный	210 000,00	198 000,00	12 000,00
20	Электричество лифт офисный	170 000,00	170 000,00	0,00
21	Электричество (офисная часть общая)	95 000,00	77 000,00	18 000,00
22	Электричество уличное освещение	70 000,00	58 000,00	12 000,00
23	Ремонт входной группы, фасада, замена окон	582 180,00	310 399,90	271 780,10
	Итого	15 507 180,00	13 822 276,24	1 684 903, 76

Экономия денежных средств по статье Ремонт входной группы, фасада, замена окон связана с частичным финансированием за счет коммерческой деятельности.

В связи с предстоящими крупными расходами и дорогостоящим капитальным ремонтом кровли было принято решение экономить на второстепенных задачах в 2025 году и перенести денежные средства для финансирования вышеуказанных работ в 2026 году.

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 2025 году в доходную часть сметы был включен плановый доход от коммерческой деятельности в сумме 1 687 380,00. Фактически начисленная сумма актов по коммерческой деятельности составила 1 687 380,00 руб.

	Исполнение сметы по расходам 2025	Плановые расходы на 2025	Фактические расходы за 2025
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	Фонд на проведение аварийных работ, содержание здания за счет коммерческой деятельности	1 147 380,00	862 542,37
	Итог по коммерческой деятельности	1 687 380,00	1 402 542,37

За счет поступлений в рамках коммерческой деятельности в течение 2025 года были профинансированы следующие расходы:

Бураков В. А.	151 012,15	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.
Головченко Денис Константинович ИП	50 000,00	Сварочные работы
ООО Логика	305 677,28	Ремонт теплотрассы
ООО Миркли	35 869,00	Кондиционер
Михальченко А.И.	319 983,94	Покупка материалов для текущего ремонта и хозяйственные нужды здания
Итого:	1 402 542,37	

2.5 Отчет о работах, произведенных в 2025 году.

1. Был заключен и зарегистрирован Договор аренды земельного участка, расположенного по адресу пр. Серебрякова, д.2, корп.1 с Департаментом городского имущества города Москвы, что явилось итогом двенадцати лет работы над этим вопросом.
2. Проведено сезонное техническое обслуживание изоляционного покрытия кровли с усилением прослабленных мест; частично произведена замена поврежденного кровельного покрытия здания в местах протечек силами ТСН «Пегас». В ходе выполнения работ выявлены и устранены множественные места протечек.
3. Проведена реконструкция теплового узла, частичная замена теплотрасс.
4. Ежеквартально проводилась плановая уборка гаражной части.
5. Ежеквартально проводилась сдача образцов для лабораторных анализов сточных вод.
6. Произведено плановое ежегодное обслуживание насосов системы пожаротушения в водоразборном узле.
7. Ежеквартально проводилось испытание работоспособности повышающих насосов в системе пожарного водопровода.
8. Проведена диагностика электропотребления боксов, а также ревизия потребляемой электрической мощности гаражной части здания. В результате проведения регулярных проверок с целью выявления несанкционированного потребления электроэнергии сокращено электропотребление на 10%.
9. Текущее обслуживание и ремонт лифтов.
10. Проведено техническое освидетельствование и электроизмерительные работы лифтов.
11. Регулярное взаимодействие с инспекторами АО «Мосводоканал», ПАО «МОЭК», ОАО «Мосэнергосбыт», ГУ МЧС России, Управой района Свиблово в части заключения Договоров и ДС, выполнения предписаний, осуществления проверок.
12. 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.
13. Обслуживание системы въездного карточного контроля.
14. Произведена замена греющих кабелей в ливневой канализации.
15. Выполнен косметический ремонт входной группы офисной части здания: облицовка стен и крыльца керамогранитом, замена накладок на ступенях.
16. Неоднократный ремонт въездных ворот в здание.
17. В течение года замена 350 ламп освещения в гаражной части.
18. Поэтапная замена светильников на 8м этаже с переходом на светодиодное освещение.
19. Силами ТСН «Пегас» неоднократно устранены последствия аварий в системе водоснабжения и отопления.
20. Ведутся переговоры с компанией «МОЭК» по спорному вопросу в связи с попыткой навязать ТСН «Пегас» дорогостоящее обслуживание участка теплотрассы, не входящего в рамки существующего договора.
21. Произведена замена вышедших из строя огнетушителей, расположенных в проездах гаражной части.
22. Произведена перекладка и ремонт половой плитки на 8-м этаже.
23. Укладка плитки на лестничных площадках гаражной части на 7 и 8 этажах.
24. Монтаж крышек парапета с капельниками по периметру здания для предотвращения попадания воды на стены. В результате было прекращено обрушение фрагментов фасада здания, что позволит в конечном итоге избежать дорогостоящего ремонта фасада. Считаем это существенным показателем работы в 25 году.
25. Диагностика электропроводки.

26. Замена аварийного участка теплотрассы, находящейся на балансе ТСН Пегас на территории Химавтоматика – 12 метров с последующей опрессовкой и испытанием.
27. Ремонт изоляции воздушной части теплотрассы – 150 м.
28. Обследование водосточных систем кровли.
29. Ремонт двери на крышу с заменой петель и замка.
30. Ремонт выпуска ливневой канализации К2-6 с заменой труб.
31. Ямочный ремонт пандусов холодным асфальтом.
32. Прочистка колодца канализации к7, прочистка и промывка интервала к7 – к6.
33. Аварийный ремонт отопления в технической зоне - сгнила труба отопления.
34. Очистка и покраска забора по периметру – около 120 метров.
35. Установка кондиционера на пост охраны первого этажа в офисной части здания.

Председатель Правления ТСН «Пегас»



Бураков В.А.

«30» марта 2026 г.