



**Отчет правления
товарищества собственников
«Авангард-Два» по итогам
работы за 2024 год**

Товарищество собственников «Авангард-Два, далее – ТС, юридический адрес: Республика Беларусь, Минск, ул. Грушевская, 86 зарегистрировано в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей решением Мингорисполкома от 22.09.2021 г. за №193591247, УНП 193591247.

Устав ТС утвержден решением общего собрания участников долевого строительства, протокол от 07.09.2021 №1, и зарегистрирован 22.09.2021г. Главным управлением юстиции Мингорисполкома.

ТС является некоммерческой организацией и создано в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь с целью сохранения и содержания общего имущества совместного домовладения, владения и пользования им.

Органами управления ТС являются: общее собрание членов ТС, правление ТС и председатель правления. ТС создано без ограничения срока его деятельности.

Уставный фонд отсутствует, что соответствует учредительным документам ТС и его организационно-правовой форме.

Организация и оплата труда осуществляются ТС на основании действующего законодательства, штатного расписания, трудовых договоров (контрактов), приказов.

Оплата труда работников ТС превышает минимальный размер, установленный законодательством, чем соблюдены социальные гарантии работникам ТС.

Банковские операции производились в соответствии с утвержденными Национальным банком РБ инструкциями на основании правильно оформленных платежных и оправдательных документов.

Валютных счетов ТС не имеет.

Использование средств вступительных взносов производилось в соответствии с утвержденной сметой расходования вступительных взносов (протокол от 19.12.2021 №б/н) и решениями Правления ТС. Использование средств членских взносов осуществлялось ТС в соответствии с требованиями законодательства и учредительными документами - на покрытие фактических расходов в соответствии со сметой доходов и расходов.

1. Организационные мероприятия.

По состоянию на 31.12.2024 года в Товариществе собственников «Авангард-Два», жилого дома по ул. Грушевская 86 (Далее – ТС) зарегистрировано 322 лицевого счета по квартирам, 1 помещение ТС.

В состав Правления товарищества общим собранием членов ТС (протокол от 19.12.2021г.) избрано 3 члена правления.

1.1 По состоянию на 31.12.2024 согласно штатному расписанию утверждено 6 штатных единиц. Численность работающих на 31.12.2024 составила 8 человек.

Оформление работников ТС производится в соответствии с законодательством РБ по трудовым контрактам, договорам. Правила внутреннего трудового распорядка, должностные и рабочие инструкции разработаны и утверждены для всех должностей и профессий, работники ознакомлены с ними под роспись.

Контрольные процедуры осуществлялись председателем правления путем:

- рассмотрения и утверждения документов на списание товарно-материальных ценностей (далее – ТМЦ);
- ограничения доступа к программам и файлам;
- проведения инвентаризации имущества;
- контроля за исполнение годовой сметы доходов и расходов.

По мере необходимости, но не менее одного раза в квартал проводятся заседания членов правления ТС.

Проведено общее собрание членов ТС 18.05.2024.

Организация и ведение бухгалтерского учета осуществляются ТС в соответствии с требованиями Закона от 12.07.2013 №57-3 «О бухгалтерском учете и отчетности». Система бухгалтерского учета и отчетности организована в соответствии с учетной политикой, рабочим планом счетов, разработанным на базе Типового плана счетов, указаниями по заполнению форм первичных учетных документов.

За истекший период в книге замечаний и предложений записей не зарегистрировано.

Утвержден график покоса травы в весенне-летний период. Покос травы осуществлялся каждую третью среду месяца с привлечением арендной техники и собственными силами. Ответственность возложена на главного инженера и работника по уборке дворовой территории.

Об участии в городском субботнике.

ТС запланировало следующие виды работ на субботнике 25.05.2024 года:

- Высадка зеленых насаждений.
- Уборка и частичное восстановление газонов.
- Санитарные работы на детской площадке: мойка горки, качелей.
- Санитарные работы на территории тренажерного комплекса: мойка тренажеров, удаление надписей.
- Уборка придомовой территории.

- Ремонт кровли велопарковки.

В субботнике приняли участие штатные сотрудники ТС в составе 5 человек, а также члены правления товарищества собственников.

2. Производственно-технические мероприятия.

2.1 Основным направлением в эксплуатации общедомового имущества и оборудования является проведение профилактических мероприятий, направленных на предупреждение аварий и поломок.

Работы по техническому обслуживанию систем тепло- и электроснабжения, водоснабжения и канализации в соответствии с техническим регламентом производились штатными работниками ТС. Ответственным за допуск и проведение соответствующих видов работ является главный инженер ТС. Все проводимые работы фиксируются в Журнале технической эксплуатации здания и ведутся согласно Перечню работ по техническому обслуживанию и периодичности их выполнения. Так, с 01.01.2024 по 31.12.2024 проводились следующие мероприятия:

- проверка технического состояния фундаментов и стен подвалов и тех. подполий;
- проверка технического состояния стен;
- проверка технического состояния наружной отделки;
- проверка технического состояния перекрытий, крыш, лестничных маршей, перил, козырьков, балконных ограждений, перегородок;
- проверка технического состояния электротехнических устройств; техническим персоналом проводится регулярная планово-предупредительная работа по профилактике засорения системы канализации и очистке вводов канализации в городскую систему.
- ежемесячное снятие показаний групповых приборов учета расхода воды, тепла, электрической энергии;
- проверка технического состояния системы отопления;
- осмотр водонагревателя (теплообменника);
- проверка работы приборов группового учета;
- отключение и включение системы центрального отопления;
- гидравлическое испытание системы отопления;
- отключение и включение отопления в местах общего пользования;
- гидропромывка стояков канализации;
- ликвидация засоров канализационных труб;
- откачка воды из подвалов; - прочие виды работ;
- Составляются акты заливов и дефектные акты по результатам заливов.

Ответственность возложена на главного инженера и штатного слесаря - сантехника.

- Проводится осмотр жилых помещений с целью предотвращения нарушений правил пользования ими и предотвращения аварийных ситуаций.

Проведен комплекс работ по подготовке к осенне-зимнему периоду. Своевременно получен паспорт готовности для включения системы отопления в жилом доме.

По результатам осеннего и весеннего осмотров составлен дефектный акт для проведения текущего ремонта в рамках гарантийных обязательств и направлен в адрес ГП «УКС Центрального района г. Минска».

3. Мероприятия по содержанию дворовой территории.

3.1 Решением Минского городского исполнительного комитета от 16.08.2023 № 3285 ТС «Авангард-1» и ТС «Авангард-Два» предоставлен земельный участок площадью 1,5333 га в общее долевое постоянное пользование для строительства и обслуживания жилых домов. Размер доли ТС составляет 555/1000. Функциональное назначение земельного участка – жилая многоквартирная зона, общественно-деловая зона.

3.2 В целях надлежащего содержания дворовой территории выполнены следующие мероприятия (работы):

- покраска цоколя и прямков жилого дома;
- проведена покраска канализационных люков на дворовой территории;
- производился ремонт оборудования детской площадки;
- произведен частичный ремонт спортивных тренажеров;
- высадка цветочного и растительного материала в вазоны и газоны на придомовой территории;

3.3 Производились следующие виды работ по поддержанию надлежащего санитарного состояния придомовой территории:

- подметание свежеснегавшего снега;
- очистка территории от наледи;
- посыпка территории гранитной крошкой и соевыми смесями;
- привлечение специальной техники для покоса травы;
- уборка контейнерной площадки;
- очистка урн от мусора;
- очистка территории от случайного мусора;
- организован покос травы согласно графику;
- прочие виды работ.

По итогам общего собрания членов ТС от 18.05.2024 определен размер целевого взноса на оборудование шлагбаумами дворовой территории жилого дома. Решением конкурсной комиссии от 05.08.2024, протокол № 3 осуществлен выбор поставщика оборудования с выполнением работ по монтажу и пусконаладке оборудования (согласно строительному проекту по установке шлагбаумов), гарантийному и техническому обслуживанию шлагбаумов, оказанием услуг по ведению сопроводительной документации (согласование разрешений у эксплуатирующих организаций, открытие/закрытие ордеров на земельные работы, исполнительная съемка) объекта: «Благоустройство территории в части установки четырех шлагбаумов на территории, прилегающей к зданиям многоквартирных жилых домов по ул. Папанина, 11 и ул. Грушевской, 86 в г. Минске». По итогам конкурса победителем объявлен участник ООО «ФорматЛайн».

4. В целях надлежащего содержания общего недвижимого имущества выполнены следующие мероприятия:

В рамках гарантийных обязательств производилась:

- устранение горизонтальных трещин штукатурки фасада дома;
- устранение зазора между отмосткой и цоколем дома;
- произведена заделка трещины стяжки возле дверного проема выхода на переходной балкон технического этажа 2-й секции;
- укладка керамической плитки в 4-й секции;
- устранение трещин в МОП 1-й, 2-й, 3-й, 4-й секции;
- устранение трещин стен и поклейка обоев в помещении ТС;
- устранение течи подающего трубопровода горячей воды в техническом помещении 4-й секции.

Проводится разъяснительная работа с собственниками о недопущении захламления мест общего пользования в профильных группах в телеграмме, на информационных стендах размещаются выдержки из «Правил пользования жилыми и содержания вспомогательных помещений».

5. Дополнительные доходы:

С целью получения дополнительного дохода сдается в аренду часть помещения товарищества собственников.

6. Договорная работа

Договорная работа в ТС организована по следующим направлениям:

- 6.1 С собственниками жилых помещений;
- 6.2 С собственниками и арендаторами нежилых помещений;

6.3 По договорам оказания коммунальных и иных услуг товариществу собственников со специализированными организациями;

6.4 Прочие договоры.

6.4.1. В данном направлении проделана следующая работа:

по договорам с собственниками жилых помещений - заключаются договоры на основные и дополнительные услуги.

по договорам с собственниками и арендаторами нежилых помещений - заключаются 2-х сторонние договоры на оказание услуг по техническому обслуживанию нежилых помещений, обращению с твердыми коммунальными отходами, капитальному и текущему ремонту, а также содержанию общего имущества и прочим основным коммунальным услугам.

6.4.2. По договорам оказания коммунальных и иных услуг товариществу собственников со специализированными организациями.

7. В финансовом плане

7.1. Содержание общего имущества (доходы и расходы).

Полная информация о финансовом результате деятельности и выполнении сметы расходов и доходов ТС отражена в отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 2024 г., отчете о расходах за счет вступительных взносов.

Рассмотрим основные показатели финансового результата деятельности ТС за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

Фактические затраты по содержанию жилых помещений (без транзитных начислений) за январь-декабрь 2024 г. составили 161111 руб. в том числе:

- Техническое обслуживание лифтов - 13223 руб.;
- Обращение с ТКО - 10353 руб.;
- Электроэнергия на освещение МОП - 6428 руб.;
- Электроэнергия на движения лифтов - 5643 руб.;
- Техническое обслуживание и содержание общего имущества – 125464 руб.

Начислено за 2024 г. по установленным согласно Законодательства РБ тарифам на коммунальные услуги 81337 руб., в том числе:

- Техническое обслуживание лифтов - 14435 руб.;
- Обращение с ТКО - 11720 руб.;
- Электроэнергия на освещение МОП - 5922 руб.;
- Электроэнергия на движения лифтов - 5486 руб.;
- Техническое обслуживание – 34258 руб.;
- санитарное содержание МОП – 9516 руб.

Недостающая сумма для финансирования вышеуказанных расходов за 2024 г. составляет 79774 руб., на покрытие которой направлен членский взнос

в размере 60226 руб. (в том числе неиспользованная сумма членского взноса прошлого года в сумме 3070 руб.), доход прошлого отчетного периода в размере 1332 руб. и текущего периода в сумме 16479 руб. согласно принятой на общем собрании собственников смете доходов и расходов на 2024 г. Остаток неиспользованного членского взноса на 01.01.25 г. составляет 1646 руб.

Часть затрат по содержанию общего имущества (коммунальные услуги по помещению ТС) в размере 1737 руб. отнесены к расходам за счет прибыли ТС.

За счет вступительного взноса покрыты дополнительные расходы на сумму 4524 руб. (приобретение ТМЦ, ремонт оборудования).

В целом Товариществом в 2024 г. фактически получено прочих доходов 22055 руб., в том числе аренда помещения ТС – 19862 руб., пени за несвоевременную оплату основных коммунальных услуг, членского и вступительного взносов 1875 руб., аренда оборудования – 180 руб., проценты банка за хранение свободных средств – 138 руб.

Чистая прибыль ТС за 2024 г. составила 2590 руб.

Согласно отчету об исполнении сметы доходов и расходов на 2024 год использованы запланированные источники финансирования расходов. Доходная часть составляет 159374 руб. Использованная сумма членского взноса меньше планового показателя на 4537 руб., это связано с тем, что не освоены все запланированные средства. Сумма расходов меньше запланированной на 4935 руб. и составляет 159374 руб. По многим статьям наблюдается экономия средств. Но по таким статьям расходов как «Техническое обслуживание систем регулирования. Контроль теплового режима здания», «Услуги по обслуживанию ПДЗ и АПС», «Электроэнергия МОП» выявлен перерасход, не превышающий 20 %, что соответствует разрешенному размеру отклонения по статьям доходов и расходов. К непредвиденным расходам на общую сумму 1200 руб. отнесены следующие затраты:

- Разработка технологической карты (аттестация ТС) в размере 66 руб.;
- Часть затрат по техническому обслуживанию систем регулирования и контроля теплового режима здания (88 руб.);
- Ремонт ЗПУ - 135 руб.;
- Водоснабжение (техническое содержание внутридомовых инженерных систем) в размере 911 руб.

8. Наличие денежных средств ТС:

Для осуществления хозяйственной деятельности у Товарищества открыты счета в ОАО «Белагропромбанк» в белорусских рублях.

Руб.

Показатели/период	На 01.01.23	На 01.01.24	На 01.01.25
Наличие денежных средств на счетах в банке, всего	19873	109232	113374
в том числе:			
на текущем (расчетном) счете	19873	26525	26672
Специальном, открытом в соответствии с законодательством для аккумулирования средств собственников на капитальный ремонт счете	0	41504	86586
Депозитный (средства кап. Ремонта)		41000	0
Текущем (расчетном) карт-счете	0	203	116

9. Состояние расчетов.

На 01.01.2025г. у ТС отсутствует просроченная задолженность перед РУП «Минскэнерго», Минскводоканал и др. обслуживающими организациями несмотря на то, что есть собственники, которые не всегда вовремя и в полном объеме оплачивают полученные услуги.

Задолженность по оплате коммунальных платежей, взносов собственников помещений:

Руб.

	на 01.01.23г.	на 01.01.24г.	на 01.01.25г.
Всего дебиторская задолженность:	20966	21617	19889
<i>из нее просроченная:</i>	11580	8023	6558
в том числе:			
жилые помещения по оплате коммунальных платежей	10157	10057	9854
<i>в том числе просроченная:</i>	5818	3469	2019
жилые помещения по оплате взносов	10809	11560	10035
<i>в том числе просроченная:</i>	5762	4554	4539

В составе просроченной задолженности по оплате коммунальных услуг составляют квартиры, за которые не уплачены коммунальные услуги за 1-2 месяца.

10. Использование целевых и вступительных взносов, резервов.

На 01.01.2025 г. сумма резерва на капитальный ремонт (за исключением сумм, направленных на расчетные счета Администрации Московского р-на) составляет 87574 руб. в т.ч.:

- отчисления собственников жилых помещений - 79971 руб.;
- отчисления арендаторов по помещению ТС - 281 руб.;
- проценты банка за пользование временно свободными средствами – 7322 руб.

Для накопления средств на капитальный ремонт открыт специальный счет в обслуживающем банке (ОАО «Белагропромбанк»).

Средства на капитальный ремонт в 2024 году не использовались. Средства от внесения платы на капитальный ремонт в 2024 г. ежемесячно зачислялись на специальные счета, открытые местными исполнительными и распорядительными органами (согласно законодательства РБ).

На 01.01.2024 г. остаток нераспределенного вступительного взноса составил 26268 руб. За период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. начислен вступительный взнос в размере 3664 руб. За счет средств вступительного взноса в текущем году произведено расходов на сумму 10540 руб., в том числе:

- средства индивидуальной защиты на сумму 1090 руб.;
- материалы и инвентарь на сумму 1468 руб.;
- покрытие затрат по оборудованию шлагбаумами дворовой территории (проект) на сумму 1665 руб.;
- затраты по оборудованию системы видеонаблюдения (для сохранности шлагбаумов) в размере 4351 руб.;
- поверка и ремонт оборудования и инструмента (1116 руб.);
- проведение аудита за 2024 год (850 руб.).

Остаток неиспользованной суммы вступительного взноса на 01.01.2025 года составляет 19392 руб.

По решению общего собрания (протокол бн от 18.05.24г.) в 2024 году произведено начисление целевого взноса на оборудование шлагбаумами дворовой территории жилого дома по адресу г. Минск, ул. Грушевская 86 в размере 1,0 рубль за каждый квадратный метр площади недвижимого имущества в собственности. Собранная сумма составила 16017 руб. Задолженность по уплате взноса имеют 7 собственников. Сумма долга - 359

руб. Стоимость комплекта шлагбаумов на 01.01.25 года составляет 23332 руб.,

По решению общего собрания (протокол бн от 18.05.24г.) в 2024 году произведен перерасчет целевого взноса на улучшение эксплуатационных характеристик дворовой территории, в результате чего сумма взноса уменьшилась на 83 руб. В текущем году средства взноса не использовались. Остаток взноса на 01.01.25 года 6959 руб.

Председатель правления ТС



Ю.С. Стельмах