



**Отчет товарищества собственников  
«Авангард-Два» по итогам работы  
за 2022 года**

*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). 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 31.12.2022 года в Товариществе собственников жилого дома по ул. Грушевская 86 зарегистрировано 322 лицевого счетов по квартирам, 1помещение ТС

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

1.1 По состоянию на 31.12.2022г. согласно штатному расписанию утверждено 5,9 штатных единиц. Численность работающих за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 составила 8 человек.

Оформление работников ТС производится в соответствии с законодательством РБ по трудовым контрактам, договорам и договорам подряда.

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.

ТС назначен ответственным за электрохозяйство и теплоснабжение главный инженер.

Всего разработано 7 должностных инструкций:

- должностные инструкции главного бухгалтера и главного инженера утверждены председателем правления;

- должностные инструкции сантехника, электрика, рабочего по комплексной уборке домовладений и дворника разработаны главным инженером.

1.2 Учет кадров возложен на главного бухгалтера ТС.

Учет и регистрация членов ТС возложены на правление ТС.

Учет имущества, доходов и расходов возложен на правление ТС.

Налажен учет входящей и исходящей документации, приобретена и зарегистрирована книга замечаний и предложений. Ведение делопроизводства возложено на председателя ТС.

Организация и ведение бухгалтерского учета осуществляются ТС в соответствии с требованиями Закона от 12.07.2013 №57-З «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.

1.3 Организованы работы по охране труда:

- ответственным за охрану труда назначен главный инженер ТС;
- произведены вводный, первичный и др. инструктажи штатных работников ТС;
- произведена закупка СИЗ (за исключением спецодежды) согласно типовым отраслевым нормам бесплатной выдачи средств индивидуальной защиты работникам ЖКХ;
- ведение журналов по охране труда возложено на главного инженера.

1.4 Организовано взаимодействие с органами исполнительной власти по вопросам деятельности ТС. Решением Администрации Московского района от 12.02.2022г. председатель правления ТС согласован в должности.

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

1.5 Во исполнение поручения первого зам. гл. Администрации Московского района 16.04.2022 проведен субботник по уборке прилегающей территории жилого дома. В субботнике приняли участие штатные сотрудники товарищества и жильцы дома. Запланированы и проведены следующие виды работ:

- уборка прилегающей территории от строительного мусора;
- посадка деревьев;
- окраска люков;
- обновление газонов;

1.6 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. В целях экономии средств приобретена газонокосилка.

1.7 Утвержден график осмотра лежаков отвода в подвальных помещениях в целях предотвращения засорения стояков: не менее одного раза в неделю. Ответственность возложена на главного инженера и штатного сантехника.

1.8 Составляются акты заливов и дефектные акты по результатам заливов. Ответственность возложена на главного инженера и штатного сантехника.

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

1.9.1 Создана конкурсная комиссия (далее КК) для выбора поставщиков услуг. В состав членов конкурсной комиссии входят члены правления, председатель правления, главный бухгалтер ТС. Разработано и утверждено приказом положение о работе конкурсной комиссии. Заседание членов КК проводятся по мере необходимости.

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

1.9.3 В целях исполнения решения общего собрания членов ТС от 19.12.2021 года об обслуживании жилого дома собственным штатом, расторгнуты

договоры с ООО «Дубай Проперти Менеджмент» по ТО жилого дома и лифтового оборудования, уборке придомовой территории и мест общего пользования, обслуживанию системы пожаротушения и дымоудаления.

1.9.4 Проведено общее собрание членов ТС 11.12.2022.

## **2. Производственно-технические мероприятия.**

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

2.1 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 1.01.2022 по 31.12.2022 были произведены:

- 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;
- выключение и включение отопления в местах общего пользования;
- гидропромывка стояков канализации;
- ликвидация засоров канализационных труб;
- откачка воды из подвалов;
- прочие виды работ.

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

2.1.1 Заведены журналы оформления заявок на слив стояков (работы проводятся еженедельно по вторникам на безвозмездной основе) и отключение батарей отопления (по мере обращения на безвозмездной основе). Разработаны формы заявлений на оказание данных видов услуг. Заявка подается в помещении ТС лично собственником, либо посредством электронного обращения.

2.2 В соответствии с требованиями норм пожарной безопасности обслуживание проводится на основании заключенного договора на обслуживание системы противодымной защиты и аварийной противопожарной сигнализации с ООО «ПСИЛЮМ». Проверка работоспособности данных систем производится ежемесячно. С собственниками ведется разъяснительная работа о недопустимости запыления мест общего пользования во избежание ложной сработки пожарной сигнализации.

2.3 Обслуживание 8 лифтов Товарищества проводится на основании заключенного договора с ОАО «Эколифт». Обязанности инженера по промышленной безопасности лифта возложены на инженера по промышленной безопасности.

2.4 Обслуживание домофонов осуществляется на основании заключенного договора с ИП Селиванов Максим Владимирович. Заявки от собственника направляются напрямую исполнителю.

2.5 Производится сухая уборка мест общего пользования не менее 2 раз в неделю, влажная уборка лифтовых холлов первого этажа ежедневно, влажная уборка лифтовых холлов 2-17 этажей не реже 1 раза в неделю, уборка незадымляемой лестницы не реже 2 раз в месяц, влажная уборка кабин лифтов ежедневно.

2.6 Произведено оформление хоста и домена ts-avangar.by на баланс ТС. Созданы два чата в приложении телеграмм, для повышения оперативности управления.

2.7 Инициирован сбор заявлений для заключения индивидуальных договоров с РУП «Белтелеком» для оснащения жилого дома системой видеонаблюдения в целях сохранения общего имущества.

2.8 На общем собрании членов ТС от 11.12.2022 принято решение о заключении индивидуальных договоров с ООО «Иста Сервис» для поквартирного учета расхода тепловой энергии и дальнейшего расчета по индивидуальным счетчикам.

### **3. Мероприятия по содержанию дворовой территории.**

Согласно решения Минского городского исполнительного комитета от 2 декабря 2021 года «Об изъятии земельных участков» от застройщика, товариществу собственников «Авангард-Два» предложено обратиться в МГИК с заявлением о предоставлении земельного участка. Ведется работа с комитетом по землеустройству МГИК по вопросу землеотвода. От товарищества переданы все необходимые документы. Заказана топосъемка территории (исполнитель – УКС Центрального района) для передачи в землеустроительную службу. Решением общего собрания от 11.12.2022 определено финансировать расходы на оформление документов для отвода земельного участка из средств вступительного взноса. Также решено

установить шлагбаумы на въездах/выездах парковок жилого дома по Грушевской 86.

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

- в период с 27.12.2021 года организован вывоз строительного мусора согласно решению общего собрания за счет членских взносов.
- в зимний период была привлечена спецтехника (трактор) для уборки снега;
- проведена окраска канализационных люков на дворовой территории;
- производился ремонт оборудования детской площадки (качели);
- произведен частичный ремонт спортивных тренажеров;

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

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

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

- разработан и утвержден график уборки мест общего пользования, информация размещена на стендах в подъездах. Основными мероприятиями по санитарному содержанию мест общего пользования за прошедший период были мероприятия, связанные с влажной уборкой с применением специальных средств очистки, уборка мест общего пользования от строительного мусора,

уборка незадымляемой лестницы, послестроительная очистка плитки, мойка окон, прочие виды работ.

В рамках гарантийных обязательств производился:

- ремонт освещения в подъездах;
- ремонт этажных входных групп;
- ремонт системы горячего водоснабжения в местах общего пользования (замена развоздушников);

- мелкий ремонт в местах общего пользования дома;
- штукатурно-малярные работы в МОПах;
- покраска люков, перил;
- ремонт и окраска подъездных входных дверей;
- замена стекла на стеклопакет в дверях этажных лифтовых холлов;
- регулировка этажных дверей

Собственными силами проведены:

- ремонт доводчиков;
- ремонт дверей в теплопунктах на этажах;
- выборочная замена сердцевин в теплопунктах на этажах;

Производится 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. Совершенствуется материально-техническая база товарищества и увеличивается размер общего имущества:**

За счет средств из вступительных и членских взносов согласно сметы приобретены:

- Canon i-S принтер;
- МФУ Ricoh;
- Электроинструмент;
- Инструмент для уборки;
- Ручной инструмент.

## **6. Дополнительные доходы:**

С целью получения дополнительного дохода:

- Общим собранием принято решение о сдаче части помещения ТС, фасадов, МОП жилого дома в аренду;
- Правлением утвержден размер арендной ставки за 1 м<sup>2</sup> помещения ТС;

## **7. Договорная работа**

Договорная работа в ТС организована по следующим направлениям:

- 7.1. С собственниками жилых помещений;
- 7.2. С собственниками и арендаторами нежилых помещений;
- 7.3. По договорам оказания коммунальных и иных услуг товариществу собственников со специализированными организациями;
- 7.4. Прочие договоры.

В данном направлении проделана следующая работа:

По договорам с собственниками жилых помещений:

Заключаются договоры на основные и дополнительные услуги.

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

Заключены договора с поставщиками услуг с целью функционирования дома (электроснабжение, теплоснабжение, вывоз ТКО и др.)

По прочим договорам:

Разработаны проекты договоров аренды помещения ТС, фасадов жилого дома, МОП.

## **8. Содержание общего имущества (доходы и расходы).**

Полная информация о финансовом результате деятельности и выполнении сметы расходов и доходов ТС «Авангард-Два» (далее ТС) отражена в отчете об исполнении сметы доходов и расходов за 2022 г., отчете о расходах за счет вступительных взносов.

Остановимся на основных показателях финансового результата деятельности ТС за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

Фактические затраты по содержанию жилых помещений (без транзитных начислений) за январь-декабрь 2022 г. составили 120608 руб. в том числе:

- Техническое обслуживание лифтов - 13405 руб.;
- Обращение с ТКО - 4598 руб.;
- Электроэнергия на освещение МОП - 7775 руб.;
- Электроэнергия на движения лифтов - 3377 руб.;
- Техническое обслуживание и содержание общего имущества – 91453 руб.

Часть затрат по содержанию общего имущества в размере 3675 руб., техническому обслуживанию лифтов – 1943 руб. отнесены к расходам за счет прибыли ТС.

Начислено за 2022 г. по установленным согласно Законодательства РБ тарифам на коммунальные услуги 62833 руб., в том числе:

- Техническое обслуживание лифтов - 11303 руб.;
- Обращение с ТКО - 7666 руб.;
- Электроэнергия на освещение МОП - 5312 руб.;
- Электроэнергия на движения лифтов - 3927 руб.;
- Техническое обслуживание – 27560 руб.;
- санитарное содержание МОП –7065 руб.

Недостающая сумма для финансирования вышеуказанных расходов за 2022 г. составляет 52157 руб., на покрытие которой направлен членский взнос.

В целом ТС в 2022 г. фактически получено прочих доходов 7927 руб., в том числе аренда помещения ТС – 5109 руб., пени за несвоевременную оплату основных коммунальных услуг, членского и вступительного взносов 2649 руб.

Чистая прибыль ТС за 2022 г. составила 1785 руб.

Согласно решения Правления ТС (протокол №5 от 23.01.2023 г.) часть чистой прибыли в размере 546 руб. будет направлено на уменьшение членского

взноса в 2023 г. после принятия сметы доходов и расходов на 2023 г. общим собранием собственников.

### **9. Наличие денежных средств ТС:**

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

Руб.

Показатели/период	На 01.01.22	На 01.04.22	На 01.10.22	На 01.01.23
<b>Наличие денежных средств на счетах в банке, всего</b>	<b>19873</b>	<b>20692</b>	<b>43024</b>	<b>53424</b>
в том числе:				
на текущем (расчетном) счете	19873	12952	14704	14957
Специальном, открытом в соответствии с законодательством для аккумулирования средств собственников на капитальный ремонт счете	0	7740	28215	38189
Текущем (расчетном) карт-счете	0	0	105	278

### **10. Состояние расчетов.**

На 01.01.2023г. 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. Ресурсники жестко, но в рамках закона действуют в отношении потребителей. За просрочку платежа выставляют штрафные санкции.

Задолженность по оплате коммунальных платежей, взносов собственников помещений:

Руб.

	на 01.01.2 2г.	на 01.04.22г	на 01.10.22г	на 01.01.23г
<b>Всего дебиторская задолженность:</b>	<b>25538</b>	<b>26348</b>	<b>19518</b>	<b>20966</b>
<i>из нее просроченная:</i>	19810	15624	6756	11580
В том числе:				
<b>жилые помещения по оплате коммунальных платежей</b>	<b>12198</b>	<b>10664</b>	<b>10942</b>	<b>10157</b>
<i>в том числе просроченная:</i>	6470	4490	2486	5818
<b>жилые помещения по оплате членского и вступительного взноса</b>	<b>13340</b>	<b>15684</b>	<b>8576</b>	<b>10809</b>
<i>в том числе просроченная:</i>	13340	11134	4270	5762

В составе просроченной задолженности по оплате коммунальных услуг 88 % составляют квартиры, принадлежащие ЖРЭО Московского р-на на праве хозяйственного ведения.

Из просроченной задолженности по оплате членского и вступительного взноса 43 % (2467 руб.) приходится на просроченную задолженность по оплате членского взноса.

#### **11. Использование целевых и вступительных взносов, резервов.**

На 01.01.2023 г. сумма резерва на капитальный ремонт составила 42531 руб. в т.ч.:

- отчисления собственников жилых помещений - 42325 руб.;
- отчисления арендатора по помещению ТС - 119 руб.;
- проценты банка за пользование временно свободными средствами – 87 руб.

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

На 01.01.2022 года остаток нераспределенного вступительного взноса составил 27687 рублей. За период с 01.01.2022 г по 31.12.2022 года начислен вступительный взнос в размере 7874 руб. Задолженность по оплате собственниками на 01.01.2023 г. составляет 4019 руб. За счет средств вступительного взноса приобретена офисная техника, мебель, канцтовары, журналы, инвентарь на общую сумму 5979 руб., покрыты непредвиденные расходы (ТО жилых помещений, сан. Содержание МОП и дворовой территории, установка АС «Жилплат, составление тех паспорта на помещение ТС и пр.) на общую сумму 3777 руб. Остаток неиспользованной суммы вступительного взноса на 01.01.2023 года составляет 25805 руб.

Председатель правления ТС



М.И. Стельмах