



**Отчет правления
товарищества собственников
«Авангард-Два» по итогам
работы за 2025 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 членов ТС, протокол от 21.12.2024 №7, и зарегистрирован 09.01.2025г. 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 31.12.2025 года в Товариществе собственников «Авангард-Два», жилого дома по ул. Грушевская 86 (Далее – ТС) зарегистрировано 322 квартир, одно помещение ТС.

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

1.1 По состоянию на 31.12.2025г. согласно штатному расписанию утверждено 6,7 штатных единиц. Численность работающих на 31.12.2025г. 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 17.05.2025г.

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 общегородском субботнике.

ТС запланировало следующие виды работ на субботнике 24.05.2025 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.

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 03.01.2025г. по 31.12.2025г. проводились следующие мероприятия:

- передано в республиканскую собственность в хозяйственное ведение РУП «Минскэнерго» АСКУЭ (УСПД, коммутаторов, GSM-модемов, маршрутизаторов и т.д.), в том числе приборы учета электроэнергии;
- Произведена поверка электрозащитных средств;
- 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 залитий и дефектные акты по результатам залитий, ответственность возложена на главного инженера и штатного РКУ.
- 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):

- 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 солевыми 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».

В январе 2025г. ТС завершило выполнение благоустройства территории в части установки четырех шлагбаумов, дорожных знаков.

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

В рамках гарантийных обязательств производилась:

- устранение горизонтальных трещин штукатурки крыльца и фасада дома;
- произведены ремонтные работы по заполнению швов в плитке бессер крыльца 3-й секции дома;
- устранена просадка тротуарной плитки на отмостке по периметру дома;
- выполнены ремонтные работы по устранению вздутий кровельного покрытия над 1-й, 2-й секциях дома;
- устранение зазора между отмосткой и цоколем дома;
- произведена заделка трещин в машинных помещениях;
- устранение трещин в МОП 1-й, 2-й, 3-й, 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;

7. Прочие договоры.

7.1. 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.

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

8. В финансовом плане

8.1. 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 2025 г., отчете о расходах за счет вступительных взносов.

Смета доходов и расходов на 2025 г. принята общим собранием собственников (протокол №8 от 17.05.25г.). Членский взнос утвержден в размере 0,36 руб./м.кв. площади жилого помещения с 01.05.25 г. и действует до установления его нового размера или до отмены взноса.

Рассмотрим основные показатели финансового результата деятельности ТС за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

Фактические затраты по содержанию жилых помещений (без транзитных начислений) за январь-декабрь 2025 г. составили 180569 руб. в том числе:

- Техническое обслуживание лифтов - 14506 руб.;

- Обращение с ТКО - 14758 руб.;

- Электроэнергия на освещение МОП - 6632 руб.;

- Электроэнергия на движения лифтов - 5822 руб.;
- Техническое обслуживание и содержание общего имущества – 138851 руб.

Начислено за 2025 г. по установленным согласно Законодательства РБ тарифам на коммунальные услуги 97799 руб., в том числе:

- Техническое обслуживание лифтов - 16360 руб.;
- Обращение с ТКО - 17803 руб.;
- Электроэнергия на освещение МОП - 6918 руб.;
- Электроэнергия на движения лифтов - 6690 руб.;
- Техническое обслуживание – 37422 руб.;
- санитарное содержание МОП – 12606 руб.;

Недостающая сумма для финансирования вышеуказанных расходов за 2025 г. составляет 82770 руб., на покрытие которой направлен членский взнос в размере 61342 руб. (в том числе неиспользованная сумма членского взноса прошлого года в сумме 1646 руб.), доход прошлого отчетного периода в размере 2590 руб. и текущего периода в сумме 18838 руб. согласно принятой на общем собрании собственников смете доходов и расходов на 2025 г. Остаток неиспользованного членского взноса на 01.01.26 г. составляет 6566 руб.

Часть затрат по содержанию общего имущества отнесены к расходам за счет прибыли ТС:

- коммунальные услуги по помещению ТС в размере 2041 руб.;
- возмещение ущерба по претензии Белгосстраха по залитию жилого помещения – 134 руб.

За счет вступительного взноса покрыты дополнительные расходы на сумму 4799 руб. (приобретение ТМЦ, устранение аварийной ситуации, ремонт оборудования и лифтов, часть затрат на электроэнергию движения лифтов и освещение МОП, проведение аудита и пр.).

В целом Товариществом в 2025 г. фактически получено прочих доходов в размере 23428 руб., в том числе аренда помещения ТС – 21291 руб., пени за несвоевременную оплату основных коммунальных услуг, членского и вступительного взносов 1644 руб., проценты банка за хранение свободных средств – 493 руб.

Чистая прибыль ТС за 2025 г. составила 296 руб.

Согласно отчету об исполнении сметы доходов и расходов на 2025 год использованы запланированные источники финансирования расходов. Доходная часть составляет 97799 руб. Использованная сумма членского взноса меньше планового показателя на 9700 руб., это связано с тем, что не освоены все запланированные средства. Сумма расходов меньше

запланированной на 7310 руб. и составляет 180568 руб. По многим статьям наблюдается экономия средств. Но по таким статьям расходов как «Проверка оборудования (манометры, электроинструмент, ПУ тепла)», «Комиссия банка» выявлен перерасход, не превышающий 20 % от запланированной суммы, что соответствует разрешенному размеру отклонения по статьям доходов и расходов. К непредвиденным расходам на общую сумму 2270 руб. отнесены следующие затраты:

Затраты	Сумма расходов, руб.
Ремонт газонокосилки	379
Комплексное обслуживание зданий и сооружений	249
Продление действия ЭЦП	109
Подпитка системы отопления	301
ТО и ремонт лифтов	676
ТО и ремонт ЗПУ	460
Проверка оборудования	96

8.2. Наличие денежных средств ТС

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

Показатели/период	На 01.01.24	На 01.01.25	На 01.01.26
Наличие денежных средств на счетах в банке, всего	109232	113374	103441
в том числе:			
на текущем (расчетном) счете	26525	26672	16309
Специальном, открытом в соответствии с законодательством для аккумулирования средств собственников на капитальный ремонт счете	41504	86586	87020
Депозитный (средства кап. Ремонта)	41000	0	0
Текущем (расчетном) карт-счете	203	116	112

8.3. Состояние расчетов.

На 01.01.2026г. 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:

	на 01.01.24г .	на 01.01.25г .	на 01.01.26г.
Всего дебиторская задолженность:	21617	19889	24189
<i>из нее просроченная:</i>	8023	6558	7107
в том числе:			
жилые помещения по оплате коммунальных платежей	10057	9854	13288
<i>в том числе просроченная:</i>	3469	2019	223
жилые помещения по оплате взносов (членских, вступительных, целевых)	11560	10035	10901
<i>в том числе просроченная:</i>	4554	4539	6884

8.4. Использование целевых и вступительных взносов, резервов.

Вступительный взнос

На 01.01.2025 г. остаток нераспределенного вступительного взноса составил 19392 руб. За период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. начислен вступительный взнос в размере 1336 руб. За счет средств вступительного взноса в текущем году произведено расходов на сумму 12114 руб., в том числе:

- средства индивидуальной защиты на сумму 95 руб.;
- аттестация ТС – 162 руб.;
- аварийной ситуации – 320 руб.;
- материалы и инвентарь на сумму 689 руб.;
- ремонт и аттестация лифтов сверх сумм запланированных в смете доходов и расходов на 2025 г. – 686 руб.;
- расходы на освещение МОП и эл/энергию движения лифтов сверх сумм запланированных в смете доходов и расходов на 2025 г. – 1917 руб.;

- проведение аудита за 2025 год - 930 руб.;
- покрытие затрат по оборудованию шлагбаумами дворовой территории на сумму 7315 руб.

Остаток неиспользованной суммы вступительного взноса на 01.01.2026 года составляет 8614 руб.

Целевой взнос на улучшение эксплуатационных характеристик дворовой территории

На 01.01.2025 г. остаток взноса составил 6956 руб.

За счет этого взноса в 2025 г. произведены затраты на приобретение песка, сеянного для песочницы, и цветочная рассада в ассортименте на общую сумму 410 руб. Остаток целевого взноса на улучшение эксплуатационных характеристик дворовой территории на 01.01.26 г. - 6546 руб.

Целевой взнос на оборудование шлагбаумами дворовой территории жилого дома по адресу г. Минск, ул. Грушевская 86

По решению общего собрания (протокол бн от 18.05.24г.) в 2024 г. 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 на 01.01.26 г. по уплате взноса имеет 4 собственника. Сумма долга - 386 руб.

Комплект шлагбаумов введен в эксплуатацию в 2025 г. Стоимость составила 23332 руб. Стоимость оборудования и установки, покрытая за счет целевого взноса на оборудование шлагбаумами дворовой территории жилого дома по адресу г. Минск, ул. Грушевская 86, составила 16017 руб., за счет вступительного взноса покрыты расходы в размере 7315 руб. на основании решение правления (протокол 20 от 14.01.25 г.).

Средства на капитальный ремонт здания

На 01.01.2026 г. сумма резерва на капитальный ремонт (за исключением сумм, направленных на расчетные счета Администрации Московского р-на) составляет 88008 руб. в т.ч.:

- отчисления собственников жилых помещений - 79971 руб.;
- отчисления арендатора по помещению ТС - 281 руб.;
- проценты банка за пользование временно свободными средствами – 7756 руб.

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

Средства от внесения платы на капитальный ремонт в отчетном периоде ежемесячно зачислялись на специальные счета, открытые местными исполнительными и распорядительными органами (согласно законодательства РБ).

Председатель правления ТС



Ю.С. Стельмах