

**Отчет товарищества
собственников «Авангард-1» по
итогам работы за 2022 года**

Товарищество собственников «Авангард-1, далее – ТС, юридический адрес: Республика Беларусь, Минск, ул. Папанина, 11 зарегистрировано в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей решением Мингорисполкома от 22.09.2021 г. за №193591339, УНП 193591339.

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 18.12.2021 №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. Папанина 11 зарегистрировано 228 лицевых счетов по квартирам, 6 нежилых помещений, 1помещение ТС.

В состав Правления товарищества общим собранием членов ТС (протокол от 18.12.2021г.) 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 9 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 18.12.2021 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 10.12.2022.

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 6 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. 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 10.12.2022 принято решение о заключении индивидуальных договоров с ООО «ИстаМитеринг» 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-1» 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 10.12.2022 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 Папанина 11.

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;
- в рамках гарантийных обязательств осуществлен частичный ремонт тротуаров (устранен провал плитки);

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

- подметание свежевыпавшего 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;
- установлена дополнительная урна возле второго подъезда с внешней стороны дома;
- 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 чистка 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);
- заменены 2 подшипника для лифтов в 3 подъезде; - ремонт мест общего пользования дома.
- покраска МОПов;
- замена перемычки для постановки на коммерческий учет общедомового прибора учета тепловой энергии; 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:

- Электроинструмент BOSH;
- Компьютер «DELTA - I»;
- Монитор ЖКИ Philips 27";
- Инструмент для уборки;
- Ручной инструмент;
- Газонокосилка.

6. Дополнительные доходы:

С целью получения дополнительного дохода:

- Общим собранием принято решение о сдаче помещения ТС, фасадов,

МОП жилого дома в аренду;

- Правлением утвержден размер арендной ставки за 1 м² помещения ТС;
- Правлением утвержден размер арендной ставки за 1 м² фасада жилого дома.

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 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, договоры размещения рекламы (вывесок) на фасаде здания, субабонентские договора электроснабжения.

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. В финансовом плане.

8.1 Полная информация о финансовом результате деятельности и выполнении сметы расходов и доходов ТС «Авангард-1» (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 2022 год.

Жилые помещения.

Фактические затраты по содержанию жилых помещений (без транзитных начислений) за 2022 г. составили 92166 руб. в том числе:

- Техническое обслуживание лифтов» - 9341 руб.;
- Обращение с ТКО - 3888 руб.;

- Электроэнергия на освещение МОП - 6760 руб.;
- Электроэнергия на движения лифтов - 3241 руб.;
- Техническое обслуживание и содержание общего имущества – 68936 руб.

Часть затрат по содержанию общего имущества в размере 2175 руб. отнесены к расходам за счет прибыли ТС.

Начислено за 2022 г. по установленным согласно Законодательства РБ тарифам на коммунальные услуги 48786 руб., в том числе:

- Техническое обслуживание лифтов» - 9274 руб.;
- Обращение с ТКО - 5532 руб.;
- Электроэнергия на освещение МОП - 3800 руб.;
- Электроэнергия на движения лифтов - 3009 руб.;
- Техническое обслуживание – 21831 руб.;
- санитарное содержание МОП – 5340 руб.

Недостающая сумма для финансирования вышеуказанных расходов за 2022 г. составляет 41205 руб., на покрытие которой направлен членский взнос, начисленный собственникам в 2022 г. в утвержденном общим собранием собственников размере 0,2707 руб/м² (протокол бн от 18.12.2021г.).

Нежилые помещения (офисы).

Фактические расходы по содержанию нежилых помещений за ноябрь-декабрь 2021 г и 2022 г. составили 35501 руб. Выставлено к возмещению собственникам нежилых помещений 34949 руб. Остаток недовыставленной суммы составляет 552 руб., которая будет выставлена в 2023 г. По нежилым помещениям выставались к возмещению собственникам фактические расходы.

В целом ТС в 2022 г. фактически получено прочих доходов 20845 руб. (аренда помещения ТС, размещение рекламных конструкций на фасаде здания, пени за несвоевременную оплату основных коммунальных услуг, членского и вступительного взносов, индексация и др.).

За счет прибыли произведены следующие расходы:

- платежи по аренде, коммунальным и эксплуатационным услугам за помещение ТС в размере 6162 руб.;
- затраты по содержанию общего имущества в размере 2175 руб.
- налоги, возмещение ущерба по страховому случаю и пр. расходы в размере 372 руб.

Чистая прибыль ТС за 2022 г. составила 10838 руб.

Согласно решения Правления ТС (протокол №6 от 23.01.2023 г.) часть чистой прибыли в размере 3252 руб. будет направлено на уменьшение членского взноса в 2023 г. после принятия сметы доходов и расходов на 2023 г. общим собранием собственников.

8.2.Наличие денежных средств на расчетных счетах 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
Наличие денежных средств на счетах в банке, всего	8537	15283	42326	54108
в том числе:				
на текущем (расчетном) счете	8537	8744	17273	20264

Специальном, открытом в соответствии с законодательством для аккумулирования средств собственников на капитальный ремонт счете	0	6539	24840	33377
Текущем (расчетном) карт-счете	0	0	213	467

8.3.

На 01.10.2022 г. у ТС отсутствует

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:

	На 01.01.22 г.	На 01.04.22 г.	На 01.10.22 г.	На 01.01.23 г.
Всего дебиторская задолженность:	22856	31472	21057	
<i>из нее просроченная:</i>	12407	11419	11085	
в том числе:				
жилые помещения по оплате коммунальных платежей	12389	14867	8560	8003
<i>в том числе просроченная:</i>	1940	2142	1714	1713
жилые помещения по оплате членского и вступительного взноса	10467	12354	5711	8944
<i>в том числе просроченная:</i>	10467	8903	3459	4365

Нежилые помещения (офисы) по оплате коммунальных платежей	0	4251	6786	1739
<i>в том числе просроченная:</i>	0	374	5912	0

8.4.Использование целевых и вступительных взносов, резервов.

На 01.01.2023 г. сумма резерва на капитальный ремонт составила 36394 руб. в т.ч.:

- жилых помещений - 33418 руб.;
- нежилых помещений (офисов) - 2903 руб.;
- проценты банка за пользование временно свободными средствами – 73 руб.

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

Остаток нераспределенного вступительного взноса на 01.01.2022 года составляет 18385 руб. За январь-декабрь 2022 года начислен вступительный взнос в размере 10348 руб. Задолженность по оплате вступительного взноса собственниками на 01.01.2023 г. составила 3355 руб.

В 2022 году средства вступительного взноса направлены на:

- приобретение информационных стендов (стоимость 256 руб.);
- покупку канцтоваров, журналов, инструмента, инвентаря на общую сумму 2050 руб.;
- регистрацию ТС, обеспечение СИЗ (за исключением спецодежды) и пр. (в размере 258 руб.);
- покрытие непредвиденных расходов (осмотр электроустановок, ТО жилых помещений, установка АС «Жилплат, составление тех паспорта на помещение ТС и пр.) на общую сумму 2908 руб.

Остаток неиспользованной суммы вступительного взноса на 01.01.2023
года составляет 23262 руб.

Председатель правления ТС



М.И. Стельмах