

**Отчет Правления
товарищества собственников
«Авангард-1»
по итогам работы за 2023 год**

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, решениям 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 31.12.2023 года в Товариществе собственников жилого дома по ул. Папанина 11 зарегистрировано 228 лицевого 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.

По состоянию на 31.12.2023г. согласно штатному расписанию утверждено 5,9 штатных единиц. Численность работающих на 31.12.2023 составила 6 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 28.05.2023.

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.

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.

Товарищество собственников «Авангард – 1» жилого дома № 11 по ул. Папанина запланировало следующие виды работ на субботнике 28.10.2023 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 1.01.2023 по 31.12.2023 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;
 - выключение 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 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».

2.2 Диспетчерская служба МКТС 21 апреля 2023 года обнаружила повышение давления в контуре горячего водоснабжения жилого дома по адресу ул. Папанина 11 и увеличение уровня жесткости сетевой воды (акт №1 от 21.04.2023г.). Для исключения поломки электро-котельной 22 апреля 2023 года горячее водоснабжение жилого дома было отключено (акт №2 от 22.04.2023г.).

При разборке теплообменника водомерного узла дома была выявлена сквозная коррозия пластин теплообменника, позволявшая магистральному давлению проникать в замкнутый контур. Ремонт теплообменника не являлся гарантийным случаем в виду истечения гарантийного периода на оборудование.

Руководством ТС «Авангард – 1» на заводе-изготовителе теплообменника был заказан ремкомплект материалов, теплообменник был отремонтирован и горячее водоснабжение жилого дома по адресу ул. Папанина 11 по состоянию на 27.04.2023 восстановлено. Стоимость материалов составила 870,48 (восемьсот семьдесят рублей 48 копеек) и 2270,64 (две тысячи двести семьдесят рублей 64 копейки), стоимость ремонтных работ составила 931,00 (девятьсот тридцать один рубль 00 копеек). Для оперативного восстановления работоспособности теплообменника и возобновления оказания ЖКУ населению ремкомплект материалов и работы по ремонту теплообменника были оплачены с расчетного счета товарищества за счет оборотных средств. Это существенно ухудшило финансовое положение ТС «Авангард – 1».

В то же время постановлениями Совета министров № 324 от 21 апреля 2016 года, № 39 от 21 января 2019 года утверждено положение о порядке проведения, финансирования и планирования капитального ремонта жилищного фонда, а согласно п. 14 средства от внесения собственниками, товариществами собственников направляются на работы по проведению капитального ремонта, в нашем случае на ремонт и замену инженерного оборудования, обеспечивающего потребление коммунальных услуг, ремонт и замену внутридомовых инженерных систем теплоснабжения.

Согласно ст. 166 п.1 Жилищного Кодекса Республики Беларусь общее собрание членов организации собственников является высшим органом ее управления. 28.05.2023 года состоялось общее собрание членов ТС «Авангард - 1», по результатам которого среди прочих было принято следующее решение: «Ремонт тепло-узла жилого дома по адресу Папанина 11 произвести за счет средств, отчисляемых собственниками на капитальный ремонт. Поручить правлению ходатайствовать перед Администрацией Московского района о разрешении такого финансирования». По результатам обращения данные затраты были возмещены за счет средств капитального ремонта.

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 «Авангард-1» составляет 445/1000. Функциональное назначение земельного участка – жилая многоквартирная зона, общественно-деловая зона. Землеустроительное дело по установлению границ земельного участка разработано УП «Земпроект». Сумма затрат по землеустройству и оформлению земельного участка составила 1690,54 бел. рублей. Источник финансирования – средства вступительных взносов членов ТС «Авангард-1».

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

- в зимний период привлечена спецтехника (трактор) для уборки снега;
- проведена окраска канализационных люков на дворовой территории;
- производился ремонт оборудования детской площадки;
- произведен частичный ремонт спортивных тренажеров;

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 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:

В рамках гарантийных обязательств производился:

- переустройство трубопровода холодного водоснабжения технического помещения 2-й секции жилого дома;
- покраска металлических входных и подвальных дверей;
- покраска металлоконструкций;
- устранение горизонтальных трещин штукатурки фасада дома;
- устранение трещин и отслоения штукатурки на стенах 5-ти прямков со стороны дворового фасада;
- устранение зазора между отмосткой и цоколем дома;
- заделаны места примыканий стены и пола в вентиляционных камерах 2-й и 3-й секций жилого дома;
- устранение зазора между плиткой пола и порталом лифта;
- регулировка отопительных приборов в кв. № 15, 181, 193, 204.

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

За счет средств вступительных и членских взносов в отчетном году приобретены:

- Ноутбук ASUS Vivobook 15;
- Насос погружной дренажный WP900IN 900 Вт 13м3/ч;
- Опрессовщик ручной, B-Test;
- Инвентарь для санитарной уборки МОП и дворовой территории;
- Мебель для помещения ТС;
- Модуль ковровый для входных групп, новогодние украшения, а также материалы для осуществления технического обслуживания дома и санитарной уборки.

6. Дополнительные доходы:

С целью получения дополнительного дохода сдаются в аренду:

- помещение товарищества собственников;
- фасад 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.

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

Исполнение решения общего собрания собственников от 28.05.2024 «Об улучшении эксплуатационных характеристик дворовой территории».

Согласно решению правления, протокол № 10 от 05.07.2023, утвержден следующий перечень затрат на улучшение эксплуатационных характеристик дворовой территории:

- закупка ограждения ТБО;
- закупка комплекта ж/б изделий;
- закупка накладной врезки ф 370 мм в количестве 8 шт.;
- погрузочно-разгрузочные работы.

По результатам заседания конкурной комиссии, протокол №3 от 05.07.2023, выбраны:

- подрядная организация ООО «Стилбрайт» для изготовления и установки навеса для контейнерной площадки;
- поставщик комплекта ж/б изделий ООО «Ланси».

В финансовой части отчета отражены величины затрат.

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 2023 г., отчете о расходах за счет вступительных взносов.

Остановимся на основных показателях финансового результата деятельности ТС за 2023 год.

Жилые помещения.

Фактические затраты по содержанию жилых помещений (без транзитных начислений) за 2023 г. составили 108316 руб. в том числе:

- Техническое обслуживание лифтов» - 8643 руб.;
- Обращение с ТКО - 5952 руб.;
- Электроэнергия на освещение МОП - 5149 руб.;
- Электроэнергия на движения лифтов - 4334 руб.;
- Техническое обслуживание и содержание общего имущества – 84238 руб.

Начислено за 2023 г. по установленным согласно Законодательства РБ тарифам на коммунальные услуги 55097 руб., в том числе:

- Техническое обслуживание лифтов» - 9969 руб.;
- Обращение с ТКО - 6696 руб.;
- Электроэнергия на освещение МОП - 3941 руб.;
- Электроэнергия на движения лифтов - 3673 руб.;
- Техническое обслуживание – 24061 руб.;
- Санитарное содержание МОП – 6757 руб.

Недостающая сумма для финансирования вышеуказанных расходов за 2023 г. составляет 53219 руб., на покрытие которой направлен членский взнос в размере 36743 руб. (начисленный собственникам в 2023 г. в утвержденном общим собранием собственников размере 0,287 руб./м² (протокол б/н от 28.05.2023)), доход прошлого отчетного периода в размере 10838 руб. и текущего периода в сумме 5638 руб. согласно принятой на общем собрании собственников смете доходов и расходов на 2023 г.

Нежилые помещения (офисы).

Фактические расходы по содержанию нежилых помещений за 2023 г. составили 62064 руб., остаток невозмещенных расходов на 01.01.23 552 руб. Выставлено к возмещению собственникам нежилых помещений 62519 руб. Остаток недоставленной суммы составляет 97 руб., которая будет выставлена в 2024 г. По нежилым помещениям выставлялись к возмещению собственникам фактические расходы.

Часть затрат по содержанию общего имущества в размере 13465 руб. (аренда и возмещение коммунальных и эксплуатационных услуг по помещению ТС) отнесены к расходам за счет прибыли ТС, в размере 9109 руб. – за счет вступительного взноса, в размере 4180 руб. – за счет средств кап. ремонта.

В целом ТС в 2023 г. фактически получено прочих доходов 27807 руб. (аренда помещения ТС, размещение рекламных конструкций на фасаде здания, пени за несвоевременную оплату основных коммунальных услуг и взносов и др.).

За счет прибыли произведены следующие расходы:

- платежи по аренде, коммунальным и эксплуатационным услугам за помещение ТС в размере 13465 руб.;
- затраты по содержанию общего имущества в размере 5638 руб.

Чистая прибыль ТС за 2023 г. составила 12029 руб.

Согласно отчету об исполнении сметы доходов и расходов на 2023 год использованы запланированные источники финансирования расходов. Исползованная сумма членского взноса меньше планового показателя на 6910 руб., это связано с тем, что не освоены все запланированные средства. Сумма расходов меньше запланированной на 6016 руб. По многим статьям наблюдается экономия средств. Но по таким статьям расходов как комиссия расчетных агентов, затраты на материалы, ТО лифтов, обращение с ТКО и

электроэнергия движения лифтов выявлен незначительный перерасход, не превышающий 20 %, что соответствует разрешенному размеру отклонения по статьям доходов и расходов. К непредвиденным расходам (плановая сумма 2500 руб.) отнесены следующие затраты:

- Приобретение грунта (стоимость материала и Транспортно-погрузочные работы (577 руб.)
- Продление срока действия сертификата (ключ ИМНС) (107 руб.)
- Отопление и подогрев (подпитка системы, пр. расходы) (294 руб.).

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 01.01.23	На 01.01.24
Наличие денежных средств на счетах в банке, всего	8537	54108	92426
в том числе:			
на текущем (расчетном) счете	8537	20264	20821
Специальном, открытом в соответствии с законодательством для аккумуляирования средств собственников на капитальный ремонт счете	0	33377	35306
Депозитный (средства кап. Ремонта)			36000
Текущем (расчетном) карт-счете	0	467	299

8.3. На 01.01.2024 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.

Задолженность по оплате коммунальных платежей, взносов собственников помещений:

	На 01.01.22	На 01.04.22	На 01.01.23	На 01.01.24
Всего дебиторская задолженность:	22856	31472	18686	19377
<i>из нее просроченная:</i>	12407	11419	6078	4915
в том числе:				
жилые помещения по оплате коммунальных платежей	12389	14867	8003	8966
<i>в том числе просроченная:</i>	1940	2142	1713	2133
жилые помещения по оплате членского и вступительного взноса	10467	12354	8944	5768
<i>в том числе просроченная:</i>	10467	8903	4365	2150
Нежилые помещения (офисы) по оплате коммунальных платежей	0	4251	1739	4643
<i>в том числе просроченная:</i>	0	374	0	632

8.4. Использование целевых и вступительных взносов, резервов.

На 01.01.2024 сумма резерва на капитальный ремонт составила 70681 руб. в т.ч.:

- жилых помещений - 61702 руб.;
- нежилых помещений (офисов) - 5985 руб.;
- проценты банка за пользование временно свободными средствами – 2994 руб.

За 2023 год сумма средств на капитальный ремонт увеличилась на 38467 руб. (начисления, проценты банка). За счет средств на капитальный ремонт произведены расходы на ремонт теплообменника на сумму 4180 руб.

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

Следует отметить, что с 06.01.2024 средства от внесения платы на капитальный ремонт необходимо ежемесячно будет зачислять на специальные счета, открытые (открываемые) местными исполнительными и распорядительными органами (согласно законодательства РБ).

Остаток нераспределенного вступительного взноса на 01.01.2023 составлял 23262 руб. За январь-декабрь 2023 года начислен вступительный взнос в размере 6214 руб. Задолженность по оплате вступительного взноса собственниками на 01.01.2024 составила 3690 руб.

В 2023 году средства вступительного взноса (9109 руб.) направлены на:

- приобретение канцтоваров, материалов, инвентаря, СИЗ (1974 руб.);
- покупку мебели и оргтехники на общую сумму 4465 руб.;
- проведение аудита (980 руб.);
- покрытие затрат по землеустроительному делу (1690 руб.).

Остаток неиспользованной суммы вступительного взноса на 01.01.2024 составляет 20367 руб.

По решению общего собрания (протокол б/н от 28.05.23) в 2023 году начислялся целевой взнос на улучшение дворовых характеристик дворовой территории. Общая сумму данного взноса составила 11700 руб. В текущем

году израсходовано 8017 руб. Остаток – 3683 руб. За счет средств вноса приобретено:

- комплекс ж/б изделий (с учетом затрат на погрузку/разгрузку) на сумму 4438 руб.
- накладные врезки (для урн) – 423 руб.
- ограждение ТБО, стоимостью 3156 руб.

Председатель правления ТС



М.И. Стельмах