



**Отчет Правления  
товарищества собственников  
«Авангард-1»  
по итогам работы за 2025 год**

*Товарищество собственников «Авангард-1, 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 (далее - ТС).*

*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 18.12.2021 №б/н), 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 ТС зарегистрировано 228 квартир, 6 нежилых помещений, одно помещение ТС. В состав Правления товарищества общим собранием членов ТС (протокол от 18.12.2021г.) избрано 3 члена правления.

По состоянию на 31.12.2025г. согласно штатному расписанию утверждено 5,9 штатных единиц. Численность работающих на 31.12.2025г. составила 7 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.

Общее собрание членов ТС, прошедшее 17.05.2025г., признано несостоявшимся в связи с отсутствием кворума.

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 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:

- 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;
- передано в республиканскую собственность в хозяйственное ведение РУП «Минскэнерго» АСКУЭ (УСПД, коммутаторов, GSM-модемов, маршрутизаторов и т.д.), в том числе приборы учета электроэнергии;

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 Заводского 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 445/1000. 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 приямков 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 свежеснеженного 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 фасада дома;
- устранение зазора между отмосткой и цоколем дома;
- устранение трещин в МОП 1-й, 2-й, 3-й секции;
- устранение повреждения кровли.
- устранение течи ливневой канализации в 3-й секции;
- устранение дефектов строительных работ в машинный отделениях.

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 помещение ТС и фасад жилого дома.

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 Смета доходов и расходов ТС «Авангард-1» (далее ТС) не принята на 2025 год (общее собрание собственников не состоялось в связи с отсутствием кворума). Поэтому рассмотрим основных показатели финансового результата деятельности ТС за 2025 год, а также расходование средств вступительных взносов.

##### Жилые помещения.

Фактические затраты по содержанию жилых помещений (без транзитных начислений) по статьям расходов 2025 г. составили 135602 руб. в том числе:

- Техническое обслуживание лифтов» - 11657 руб.;
- Обращение с ТКО - 13143 руб.;
- Электроэнергия на освещение МОП - 6358 руб.;
- Электроэнергия на движения лифтов - 5169 руб.;
- Техническое обслуживание и содержание общего имущества – 99275 руб.

Начислено за 2025 г. по установленным согласно Законодательства РБ тарифам на коммунальные услуги 76118 руб., в том числе:

- Техническое обслуживание лифтов» - 13346 руб.;
- Обращение с ТКО - 12816 руб.;
- Электроэнергия на освещение МОП - 5413 руб.;
- Электроэнергия на движения лифтов - 5056 руб.;
- Техническое обслуживание – 29539 руб.;
- санитарное содержание МОП – 9948 руб.

Недостающая сумма для финансирования вышеуказанных расходов за 2025 г. составляет 59484 руб., на покрытие которой направлен членский взнос в размере 49906 руб. (в т.ч. остаток неиспользованного членского взноса за 2024 год в размере 1663 руб.), за счет прибыли ТС отчетного периода в размере 9578 руб. согласно решения правления ТС (полномочия предоставлены общим собранием собственников (протокол б/н от 18.12.21г.))

##### Нежилые помещения (офисы).

Фактические расходы по содержанию нежилых помещений за 2025 г. без учета сумм на возмещение земельного налога составили 61945 руб. По нежилым помещениям выставались к возмещению собственникам фактические расходы по коммунальным платежам и членский взнос на

возмещение затрат по содержанию общего имущества. Возмещенная сумма затрат по нежилым помещениям составила 58372 руб. Недостающая сумма для финансирования вышеуказанных расходов по нежилым помещениям за 2025 г. составляет 3573 руб., на покрытие которой направлен членский взнос в размере 3429 руб. (в т.ч. остаток неиспользованного членского взноса за 2024 год в размере 299 руб.), за счет прибыли ТС отчетного периода в размере 144 руб. согласно решения правления ТС.

Часть затрат по содержанию общего имущества (жилые и нежилые помещения) в размере 26530 руб. (аренда и возмещение коммунальных и эксплуатационных услуг по помещению ТС, содержание общего имущества, вывоз ТКО и т.д.) отнесены к расходам за счет прибыли ТС, в размере 8383 руб. – за счет вступительного взноса по решению правления (полномочия предоставлены общим собранием собственников (протокол б/н от 10.12.22г)),

В целом ТС за 2025 г. фактически получено прочих доходов 37243 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 16807 руб.;

- затраты по содержанию общего имущества в размере 9722 руб.

Чистая прибыль ТС за 2025 г. составила 8206 руб.

## 8.2. Наличие денежных средств на расчетных счетах 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
<b>Наличие денежных средств на счетах в банке, всего</b>	<b>92426</b>	<b>94851</b>	<b>89248</b>
в том числе:			
на текущем (расчетном) счете	20821	24038	18435
Специальном, открытом в соответствии с законодательством для аккумуляции средств собственников на капитальный ремонт счете	35306	70349	70702

Депозитный (средства кап. Ремонта)	36000	0	0
Текущем (расчетном) карт-счете	299	464	111

8.3. На 01.01.2026 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.

Задолженность по оплате коммунальных платежей, взносов собственников помещений:

	На 01.01.23 г.	На 01.01.24 г.	На 01.01.25 г.	На 01.01.26 г.
<b>Всего дебиторская задолженность:</b>	<b>18686</b>	<b>19377</b>	<b>19522</b>	<b>21975</b>
<i>из нее просроченная:</i>	6078	4915	6816	2806
в том числе:				
<b>жилые помещения по оплате коммунальных платежей</b>	<b>8003</b>	<b>8966</b>	<b>9918</b>	<b>11423</b>
<i>в том числе просроченная:</i>	1713	2133	4117	344
<b>жилые помещения по оплате взносов (членских, вступ., целевых)</b>	<b>8944</b>	<b>5768</b>	<b>8437</b>	<b>6598</b>
<i>в том числе просроченная:</i>	4365	2150	2699	2462
<b>Нежилые помещения (офисы) по оплате коммунальных платежей</b>	<b>1739</b>	<b>4643</b>	<b>1167</b>	<b>3954</b>
<i>в том числе просроченная:</i>	0	632	0	0

8.4. Использование целевых и вступительных взносов, резервов.

8.4.1. На 01.01.2026 г. сумма резерва на капитальный ремонт (за исключением сумм направленных на расчетные счета Администрации Московского р-на) составила 70737 руб. в т.ч.:

- жилых помещений - 58485 руб.;
- нежилых помещений (офисов) - 5727 руб.;

- проценты банка за пользование временно свободными средствами – 6525 руб.

Средства на капитальный ремонт в 2025 году не использовались.

Для накопления средств на капитальный ремонт был 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).

8.4.2. Остаток нераспределенного вступительного взноса на 01.01.2025 г. составлял 13755 руб. руб. За январь-декабрь 2025 г. начислен вступительный взнос в размере 3935 руб. Задолженность по оплате вступительного взноса собственниками на 01.01.2026 г. составила 1098 руб.

В 2025 г. средства вступительного взноса на общую сумму 8383 руб. направлены:

- на приобретение канцтоваров, материалов, инвентаря, СИЗ (336 руб.);
- на устранение аварийной ситуации (550 руб.);
- на проведение аудита (1150 руб.);
- на покрытие затрат по оборудованию шлагбаумами дворовой территории на сумму 5127 руб.;
- на затраты по оборудованию системы видеонаблюдения (для сохранности шлагбаумов) в размере 1220 руб.

Остаток неиспользованной суммы вступительного взноса на 01.01.2026 г. составляет 9307 руб.

8.4.3. Остаток целевого взноса на улучшение эксплуатационных характеристик дворовой территории на 01.01.25 г. составил 3709 руб. За счет этого взноса в 2025 г. произведены затраты на приобретение грунта плодородного, цветочной рассады, столбиков парковочных на общую сумму 1124 руб. Остаток целевого взноса на улучшение эксплуатационных характеристик дворовой территории на 01.01.26 г. - 2585 руб.

8.4.4. 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. Папанина 11 в размере 1,0 рубль за каждый квадратный метр площади недвижимого имущества в собственности. Собранная сумма составила 13029 руб. Задолженность по уплате взноса на 01.01.26 г. имеет 1 собственник. Сумма долга - 80 руб.

Комплект шлагбаумов введен в эксплуатацию в 2025 г. Стоимость составила 18156 руб. Стоимость оборудования и установки, покрытая за счет целевого взноса на оборудование шлагбаумами дворовой территории жилого

дома по адресу г. Минск, ул. Папанина, составила 13029 руб., за счет вступительного взноса покрыты расходы в размере 5127 руб. (решение правления (протокол 22 от 14.01.25 г.)

Председатель правления ТС



М.И. Стельмах