



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

*Товарищество собственников «Паркинг-Авангард», далее – ТС,  
юридический адрес: Республика Беларусь, Минск, ул. Грушевская, 84  
зарегистрировано в Едином государственном регистре юридических  
лиц и индивидуальных предпринимателей решением Мингорисполкома  
от 22.09.2021 г. за №193591313, УНП 193591313.*

*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  
«Законом о совместном домовладении» 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 14.05.2022 г. №3).*

## 1. Организационные мероприятия.

По состоянию на 31.12.2025г. в Товариществе собственников многоуровневой гараж-стоянке по ул. Грушевская 84 зарегистрировано 510 лицевых счетов по машино-местам, из них - 101 машино-место находится в собственности ГП «УКС Заводского района г.Минска».

В состав Правления товарищества общим собранием членов ТС (протокол №3 от 14.05.2022г.) избрано 4 члена правления.

1.1 Штатным расписанием на 2025 г. утверждено 4 штатных единицы. Средняя численность работающих за период с 01.01.2025г. по 31.12.2025г. составила 4 человека.

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;

В ТС назначен ответственным за электрохозяйство главный инженер.

Всего разработано 4 должностных инструкций:

- должностные инструкции главного бухгалтера и главного инженера утверждены председателем правления;
- должностные инструкции электромонтера по ремонту и обслуживанию электрооборудования, рабочего по комплексной уборке и содержанию домовладений 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 главного бухгалтера ТС.

Налажен учет входящей и исходящей документации. 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);
- ведение журналов по охране труда возложено на главного инженера.

### 1.4 Организовано взаимодействие с органами исполнительной власти по вопросам деятельности ТС.

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

### 1.5 Об участии в городском субботнике.

- Уборка и частичное восстановление газонов.
- Окраска люков;
- Санитарные работы на территории.

В субботнике приняли участие штатные сотрудники ТС в составе 4 человек, а также члены правления товарищества собственников.

### 1.6 Утвержден график покоса травы в весенне-летний период. Покос травы осуществлялся каждую третью среду месяца собственными силами. Ответственность возложена на главного инженера и рабочего по комплексной уборке и содержанию домовладений.

### 1.7 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.

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

## 2. Производственно-технические мероприятия.

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

### 2.1 Работы по техническому обслуживанию систем электроснабжения 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 01.01.2025г. по 31.12.2025г. были произведены:

- проверка технического состояния стен;
- проверка внутреннего пожарного водопровода;
- проверка технического состояния наружной отделки;
- проверка технического состояния перекрытий, эксплуатируемой кровли, лестничных маршей, перил, козырьков;
- проверка технического состояния электротехнических устройств;
- ежемесячное снятие показаний приборов учета расхода электрической энергии;
- проверка работы приборов ЗПУ;
- проверка работы системы видеонаблюдения;
- прочие виды работ.

2.2 В ходе эксплуатации многоуровневой гараж-стоянки выявлен ряд строительных дефектов, которые должны быть устранены в рамках гарантийных обязательств. Застройщик проинформирован исходящими письмами №15 от 02.05.2025, №22 от 12.06.2025, № 35 от 27.11.2025, № 36 от 04.12.2025.

Также выявлены и устранены нарушения и неисправности в работе электроосвещения и электрооборудования.

По состоянию на 31.12.2025 филиалом СУ-200 ОАО «Стройтрест № 35» устранены следующие недостатки:

- произведены ремонтно-восстановительные работы (частично) бетонного основания полов машино-мест;
- произведены ремонтно-строительные работы по устранению течи лотков на въезде с рампы на 4-м, 5-м и 6-м уровне;
- установлены дополнительные лотки на 6-м уровне паркинга секция А;
- выполнены работы по устранению течи в местах расположения деформационных швов.

3. Земельный вопрос. Мероприятия по содержанию дворовой территории.

3.1 Решением Минского городского исполнительного комитета от 16.08.2023 № 3285 ТС «Паркинг-Авангард» предоставлен земельный участок площадью 0,7409 га в постоянное пользование для строительства и обслуживания здания специализированного автомобильного

транспорта. Функциональное назначение земельного участка – общественно-деловая зона.

Одним из приоритетов ТС «Паркинг-Авангард» является перевод земельного участка в статус «жилой усадебной зоны». Это принципиально важный шаг, который позволит существенно снизить земельный налог и оптимизировать наши общие расходы.

Что было сделано:

Нами были направлены официальные обращения и обоснования в ключевые ведомства города:

- Мингорисполком;
- Землеустроительный комитет;
- ИМНС по Московскому району г. Минска.

Однако, на данный момент ведомства придерживаются формальной позиции, мотивируя отказ «отсутствием оснований для изменений».

ТС «Паркинг-Авангард» не рассматривает полученные ответы как финал. В планах продолжить настаивать на том, что статус земли должен соответствовать фактическим интересам собственников машино-мест.

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

- в зимний период была привлечена спецтехника (трактор) для уборки снега;
- проведена окраска канализационных люков на зеленой зоне;
- произведена высадка деревьев в рамках гарантийных обязательств.

3.3 Производились следующие виды работ по поддержанию надлежащего санитарного состояния территории:

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

4. Исполнение решений общего собрания.

4.1 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 трех шлагбаумов на территории, прилегающей к зданию многоуровневой гараж-стоянки по адресу ул. Грушевская, 84 в г. Минске».

В январе 2025г. ТС «Паркинг-Авангард» завершило выполнение благоустройства территории в части установки трех шлагбаумов, дорожных знаков и нанесения дорожной разметки. Собственникам машино-мест были выданы карты доступа для въезда на гараж-стоянку.

5. В целях сохранения и увеличения общего имущества дополнительно установлены камеры наблюдения на въездных рампах гараж-стоянки. Таким образом совершенствуется материально-техническая база товарищества и увеличивается размер общего имущества.

6. Договорная работа.

С собственниками машино-мест заключаются договоры на обслуживание гараж-стоянки.

7. В финансовом плане.

7.1 Расчеты по эксплуатационным и коммунальным услугам.

По результатам проведения общего собрания собственников ТС «Паркинг-Авангард» (далее ТС) (протокол №3 от 14.05.2022 г.) принято решение о возмещении затрат на содержание общего имущества ТС по фактическим затратам.

Фактические затраты по содержанию многоуровневой гараж-стоянки за 2025 составили 69779 руб. в том числе:

- Аренда помещения ТС и коммунальные платежи по арендованному помещению – 7174 руб.;
- Вознаграждение за зачисление платежей – 3113 руб;
- Комиссия банку - 344 руб.;
- Оплата труда - 51201 руб.;
- Отчисления от ФОТ – 5939 руб.;
- Услуги сторонних организаций (аренда и ремонт инструмента, услуги Белпочты, услуги связи, уборка снега, услуги Белпочты и т.п.) – 196 руб.;

- Затраты на ТМЦ (оборудование, материалы, инструменты, канцтовары) – 1362 руб;

- ТО шлагбаумов – 450 руб.;

Возмещаемые расходы к возмещению собственникам составили 83807 руб., в т.ч.:

- Электроснабжение – 8441 руб.;

- Возмещение земельного налога – 75366 руб.

За счет вступительного взноса покрыты затраты в размере 489 руб.

Выставлены к возмещению собственникам затраты в объеме 149196 руб., в т.ч.:

- содержание общего имущества – 69290 руб.;

- электроснабжение – 8330 руб. (добор недостающей суммы 111 руб. будет произведен в январе 2026 г.);

- Возмещение земельного налога – 71576 руб. (окончательный расчет по земельному налогу за 2025 г. согласно декларации, срок подачи которой - до 20.02.2026 г., в размере 3790 руб. будет выставлен к возмещению в 2026 г.);

Расчеты по начислению и оплате эксплуатационных и коммунальных услуг (электроснабжение гараж-стоянки), резервного фонда, вступительного и целевых взносов ведутся в АС «Жилплат», с открытием лицевых счетов по каждому машино-месту и начислением пени за несвоевременную уплату 0,3% за каждый день просрочки платежей (согласно Устава ТС).

Задолженность по оплате коммунальных, эксплуатационных услуг и отчислений в резервный фонд на 01.01.2026 г. составляет 15667 руб., в том числе просроченная – 5125 руб.

7.2. Наличие денежных средств на расчетных счетах ТС.

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

Показатели/период	На 01.01.2024	На 01.01.2025	На 01.01.2026
<b>Наличие денежных средств, всего</b>	<b>27810</b>	<b>42545</b>	<b>31858</b>
в том числе:			
на текущем расчетном счете	27522	42104	31457

на текущем (расчетном) карт-счете	288	441	401
--------------------------------------	-----	-----	-----

7.3. Резервный фонд на модернизацию и ремонт (далее резервный фонд).

Остаток резервного фонда на 01.01.2025 г. составлял 35888 руб. За 2025 г. начисления в резервный фонд составили 12760 руб.

Использовано в 2025 г. из средств резервного фонда по решению правления ТС 19932 руб., в т. ч.:

- финансирование оборудование шлагбаумами дворовой территории за счет резервного фонда – 14741 руб.;
- диагностику и ремонт видеокамер - 360 руб.;
- замену светильников (25 шт.) – 3165 руб.;
- установку креплений металлических перекрытий деформационных швов – 1357 руб.
- приобретение пластиковых ключ-брелков и наклеек с ламинацией на айди-карты – 309 руб.

Остаток неиспользованных средств на 01.01.25 г. составил 28716 руб.

7.4. Вступительные взносы собственников.

По состоянию на 01.01.2025 г. сумма вступительного взноса составляла 8541 руб. Согласно принятой общим собранием собственников (протокол №3 от 14.05.2022г) сметы расходов ТС «Паркинг-Авангард» за счет вступительных взносов произведены затраты на приобретение канцтоваров, марочной продукция и прочие расходы в размере 489 руб.

Начисленная сумма вступительного взноса за 2025 г. составила 1637 руб. Вступительный взнос утвержден для вновь прибывающих собственников в размере 0,1 базовой величины за каждый квадратный метр площади недвижимого имущества в собственности (протокол общего собрания №4 от 18.05.24 г.). Срок уплаты утвержден общим собранием собственников (протокол №3 от 14.05.22 г.) - не позднее 10 дней с момента получения правоустанавливающих документов на машино-место многоуровневой гараж-стоянки по адресу Грушевская,84.

Остаток неиспользованного взноса на 01.01.25 составляет 9689 руб.

Просроченная задолженность по оплате вступительного взноса собственниками ТС «Паркинг-Авангард» на 01.01.2026 г. составила 230 руб. Задолженность по вступительным взносам включена в лицевые

счета собственников для возможности оплаты через ЕРИП. Так же по несвоевременно оплаченным суммам вступительного взноса начисляется пеня 0,3% от суммы за каждый день просрочки платежа.

#### 7.5. Расчеты и использование целевых взносов.

##### 7.5.1. Целевой взнос на видеонаблюдение.

Остаток целевого взноса на оборудование видеонаблюдения многоуровневой гараж-стоянки, расположенной по адресу г. Минск, ул. Грушевская, 84 на 01.01.2025 г. составлял 2277 руб. За отчетный период средства данного целевого взноса не использовались.

Задолженность по оплате целевого взноса на видеонаблюдение имеют 5 собственников машино-мест на общую сумму 540 руб.

##### 7.5.2. Целевой взнос на восстановление электрооборудования.

Целевого взнос на восстановление электрооборудования многоуровневой гараж-стоянки, расположенной по адресу г. Минск, ул. Грушевская, 84 использован в полном объеме в предыдущих годах. Задолженность по оплате целевого взноса на восстановление электрооборудования имеют 5 собственников машино-мест на общую сумму 270 руб.

##### 7.5.3. Целевой взнос на оборудование шлагбаумами.

По решению общего собрания (протокол б/н от 18.05.24г.) в 2024 г. произведено начисление целевого взноса на оборудование шлагбаумами прилегающей территории многоуровневой гараж-стоянки, расположенной по адресу г. Минск, ул. Грушевская, 84, в размере 2,91 руб. за каждый квадратный метр площади недвижимого имущества в собственности. Собранная сумма составила 20594 руб. Задолженность по уплате взноса имеет 4 собственника. Сумма долга - 159 руб.

Комплект шлагбаумов введен в эксплуатацию в 2025 г. Его стоимость составила 35335 руб. За счет целевого взноса на оборудование шлагбаумами покрыты затраты в размере 20594 руб., средств резервного фонда на модернизацию и ремонт общего имущества – в размере 14741 руб.

Задолженность по целевым взносам, так же как и по вступительным взносам включена в лицевые счета собственников для возможности оплаты через ЕРИП. Пени за несвоевременную оплату начисляется в размере 0,3% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

#### 7.6. Прочие доходы ТС.

За 2025 г. получен доход (пени за несвоевременную оплату эксплуатационных и коммунальных услуг, взносов, проценты банка) в размере 1192 руб. Чистая прибыль за 2025 г. составила 1159 руб.

#### 7.7. Расчеты с поставщиками и обслуживающими организациями.

На 01.01.2026г. у ТС по данным бухгалтерского учета отсутствует задолженность перед поставщиками, обслуживающими организациями. Согласно договора с РУП «Минскэнерго» по электроэнергии выплачивается аванс.

Председатель правления ТС



М.И. Стельмах