

**Отчет  
Правления Товарищества собственников «Грушевское»  
за 2025 год**

Основными обязанностями Товарищество собственников «Грушевское» (далее - ТС «Грушевское» или Товарищество собственников) являются обеспечение:

- организации обслуживания объектов недвижимого имущества, а в случаях, предусмотренных законодательными актами, - и придомовой территории;

- сохранности общего имущества совместного домовладения, соблюдение обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов;

- соблюдения интересов членов ТС при определении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом совместного домовладения, осуществлении финансово-хозяйственной деятельности, распределении между ее членами расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества ТС;

- внесения в установленном порядке платы за капитальный ремонт (нежилых / встроенных помещений).

Основными задачами, стоящими перед правлением Товарищества собственников «Грушевское», являются:

- осуществление текущего руководства деятельностью ТС «Грушевское» в соответствии с законодательством, Уставом и решениями Общего Собрания (Собрания Уполномоченных);

- организация хозяйственной деятельности;

- учет имущества, денежных средств, доходов и расходов;

- учет членов товарищества, своевременное рассмотрение их обращений.

- созыв очередных и внеочередных Общих Собраний (Собраний Уполномоченных)

Для осуществления текущего руководства ежемесячно проводились собрания членов правления с обязательным отчетом председателя правления перед членами правления по основным моментам работы за отчетный месяц и планирования хозяйственной деятельности на месяц вперед с учетом финансового положения организации.

Учитывая различные факторы, влияющие на деятельность ТС «Грушевское» (изменения законодательства, порядка оплаты за предоставленные услуги, изменения тарифов и т.д.), запланированные задачи могли переноситься для обеспечения непрерывной текущей деятельности товарищества.

За отчетный период были организованы и проведены:

- три Общих собрания членов товарищества собственников;

- пятнадцать собраний правления товарищества собственников;

- одиннадцать собраний уполномоченных товарищества собственников. Выписки собраний уполномоченных и Общих собраний размещены на сайте ТС «Грушевское» <https://dom11.by>, на информационных досках, установленных на первых этажах жилого дома, а также Telegram канале товарищества.

Согласно принятым решениям проводимых собраний правления выполнено:

- закупка сотового телефона смартфон honor x7 стоимостью 798,96 белорусских рублей на условиях рассрочки на 2 года для главного инженера;
- предписание администрации Московского района №01/10ГХ171 от 19.03.25 и закуплена рассада у КФХ Кветки Палесся на сумму 180,00 белорусских рублей и земля для цветов 150 литров;
- закуплена травокосилка Husqvarna129r. стоимостью – 1 180,00 белорусских рублей;
- закуплен кусторез аккумуляторный Greenworks G40HT61 стоимостью - 350 белорусских рублей;
- закуплен шуруповерт Hanskonner HCD1865C стоимостью- 469,06 белорусских рублей;
- закуплен перфоратор аккумуляторный Sturm CRH1832BLC стоимостью - 469,06 белорусских рублей;
- закуплена спецодежда для рабочего персонала товарищества;
- открыт новый депозитный договор «ONLINE» на 181 день;
- товарищество приняло участие в гражданской инициативе с наделением члена товарищества ТС «Грушевское» Коврижных П.В. правом представления интересов жителей жилого дома №11 в части участия в переговорах по вопросам реализации данной гражданской инициативы. С согласованием ТС внести оплату 10% стоимости модульной велосипедной парковки на 40 мест для реализации инициативы за счет резерва «Расходы на благоустройство дома и придомовой территории» формируемого за счет денежных средств ТС полученных в виде доходов от сдачи в аренду помещений площадок, фасада здания принадлежащих ТС»;
- закуплен усилитель WiFi беспроводной роутера для видеокамеры на контейнерной площадке с монтажом;
- закуплен демпфер в целях безопасности жильцов дома на острый угол лестницы расположенной между 1-ым и 2-ым подъездами.

На 31 декабря 2025г. в банке на специальном счете размещены денежные средства на капитальный ремонт в сумме 1 110 900 (Один миллион сто десять тысяч девятьсот) белорусских рублей которые учитываются на отдельном бухгалтерском счете 55 с капитализацией.

В 2025 году получен аттестат соответствия №000607 на право осуществления обслуживания общего имущества совместного домовладения

собственными силами, в соответствии с постановлением Совета Министров №778 от 18.10.2024 г. сроком действия до 10 июня 2028г.

Проводилась договорная работа с собственниками встроенных помещений по заключению дополнительных соглашений (о разграничении территории и ее уборке; установлении штрафных санкций при неоплате авансов за поставку энергоресурсов, установлении штрафных санкций при наличии мусора у контейнерных площадок и в зоне ведения хозяйства, и отсутствию контейнеров для мусора).

**В рамках благоустройства территории выполнены следующие работы:**

собственными силами нанесена дорожная разметка у арки на пешеходном переходе;

(заменены) сигнальные столбики у арки между 7-м и 8-м подъездами;

силами членов товарищества посажены саженцы хост вдоль дорожки с торца здания около первого подъезда;

проводилась стрижка кустов;

по необходимости производился покос и полив травы на территории товарищества;

уличная канализация дома вся очищена от грязи, веток и растений по периметру дома и поддерживается в рабочем состоянии, еженедельно обследуется и убирается, забетонированы все места водосборников поступающей воды с крыши дома;

все верхние и нижние технические этажи с первого по двенадцатый подъезды еженедельно обследуются и убираются от грязи, пыли и помета птиц;

вывоз мусора производится в соответствии с графиком вывоза мусора, обслуживающей организацией Совместное общество с ограниченной ответственностью «РЕМОНДИС Минск». В течение года заменялись дефектные контейнеры на новые;

установлены малые архитектурные формы (забор) около 10 подъезда;

очищена кровля ливневой канализации пристройки нежилых помещений перед 6-м подъездом, что позволило устранить подтопление двух нежилых помещений;

очищена уличная канализация дома от грязи, веток и растений по периметру дома и поддерживалась в рабочем состоянии;

обследованы и убраны все верхние и нижние технические этажи с первого по десятый подъезды еженедельно от грязи, пыли и помета птиц;

очищена кровля жилого дома от грязи, мха, мусора и поддерживалась в рабочем состоянии;

произведен покос, посев травы, полив зеленой зоны территории ТС, уборка территории от снега и наледи, обеспечивалось своевременная посыпка ступеней и тротуаров смесью из песка и соли;

произведен вынос металлолома из машинных помещений после ремонта лифтов. Произведена уборка машинных помещений.

#### **По санитарному содержанию:**

учитывая ответственный подход к уборке территории, а также постоянный мониторинг со стороны администрации района, центра гигиены и эпидемиологии района и отсутствие каких-либо предписаний и штрафов, можно полагать, что организация данного процесса организована должным образом. При необходимости привлекалась специальная снегоуборочная техника. Своевременное техническое обслуживание и использование необходимых горюче-смазочных материалов позволили постоянно использовать на территории собственную технику для очистки пешеходных связей;

для непрерывного процесса санитарного содержания территории и встроенных помещений своевременно приобретался необходимый инвентарь и средства для уборки. Надлежащим образом организован запас указанных средств, их учёт, хранение и использование;

санитарное содержание вспомогательных помещений осуществляется работниками товарищества в составе четырех человек. За год санитарное состояние поддерживалось в удовлетворительном состоянии, работники оперативно выполняли заявки, поступающие от жильцов по уборке вспомогательных помещений.

#### **По техническому обслуживанию:**

должным образом организовано обслуживание инженерных сетей дома. Вовремя проводятся регламентные работы, упреждающие и текущие ремонтные работы. Паспорт готовности к отопительному зимнему сезону получен вовремя (02.06.2025г.), все необходимые поверки оборудования проведены в срок, отсутствие внештатных ситуаций свидетельствует о качественном и своевременном обслуживании инженерного оборудования дома;

весенние и осенние осмотры здания проводятся согласно действующим нормативным документам с составлением по ним актов осмотров;

обслуживание систем пожарной безопасности, аэродинамические испытания системы дымоудаления проводятся согласно регламенту;

доступ аварийной службы к необходимым коммуникациям для экстренных отключений организован;

система видеонаблюдения в исправном состоянии, записи передаются компетентным органам по соответствующим запросам;

по некоторым задержкам в замене и ремонте оборудования, относящегося к входным группам (дверные доводчики, домофонные панели), обслуживающей организации указывалось на их своевременном выполнении;

в 6; 7; 8; 9 подъездах установлены видеодомофоны согласно заключенным индивидуальным договорам;

проводились мероприятия по обследованию лифтового хозяйства с обслуживающей организацией ОАО «ЛифтСервис» по техническому освидетельствованию лифтов;

внеплановый ремонт лифтов производился вовремя;

ежедневно проводились работы по заявкам жильцов, предоставленные контакт-центром ЖКХ г. Минска (номер телефона 115) и закрывались имеющиеся заявки в нормативные сроки;

проводились плановые работы по поддержанию в исправном работоспособном состоянии конструктивных элементов, инженерных систем жилого дома. Определяются мероприятия по устранению имеющихся недостатков;

по системе электроснабжения выполнены 48 заявок в течение года, кроме профилактических мероприятий;

произведены ремонтно-профилактические мероприятия имеющегося электрооборудования. Произведена замена лампочек на балконах в местах общего пользования с 1 по 10 подъезды жилого дома, лестничных площадок, лифт-холлов. Заменены прожектора на фасаде 3 подъезда;

с привлечением альпинистов в мае 2025 г. и сентябре 2025г. выполнены работы по устранению трещин на фасаде здания (плитка на цоколе, плитка вентиляционного фасада; герметизация фасада, ремонт стыков), согласно проведенному по данному осмотру здания и анализу поступивших заявлений с 2024 года;

с июля 2025 г. по сентябрь 2025 г. выполнены работы по укреплению жести на парапете крыши здания над 1-м – 2- м- 6-м -подъездами (при сильном ветре в этот период времени);

по необходимости проводится промывка обратного трубопровода ГВС;

произведен ремонт плиточного покрытия пешеходной зоны со стороны проспекта у пом. 807; 821 и на углу у пом.835. Отремонтировано крыльцо у магазина «Байкальский» (разрушение – плиточного покрытия ступенек). Отремонтировано крыльцо у кафе «МариВанна» (разрушение 4, 5 и 6 –ой ступенек);

произведен ремонт плиточного покрытия пешеходной зоны со стороны проспекта и двора;

произведен ремонт плитки в местах общего пользования на входной группе в подъездах;

произведена откачка воды из подвала после дождей 1,3.6 подъезд;

произведены покраска оснований металлических скамеек с обработкой деревянных элементов террасным маслом в количестве 23 штук;

произведена окраска мусорных урн в количестве 16 штук;

произведена окраска велопарковок в количестве 2 штук;

выполнены работы по покраске дверей входа в подвал в количестве 2 штук;

выполнена окраска металлических перил на пешеходных балконах дома и на придомовой территории;

произведена окраска полусфер на придомовой территории в количестве 180 штук;

выполнены работы по ремонту отдельных участков фасада здания собственными силами;

произведена в административных помещениях и местах общего пользования развоздушивание, проверка на прогрев отопительных приборов. Проводились работы автоматической системы регулирования каждую неделю;

произведена регулировка дверей на пожарных лестницах, в общественных помещениях;

направлены в Администрацию Московского района письма о выделении денежных средств на текущий ремонт за счет бюджетных средств: -ремонт и окраску фасада жилого дома со стороны проспекта;

выполнены работы и закуплены материалы по текущему ремонту за счет бюджетных средств, а именно:

- ремонт систем автоматической пожарной сигнализации, противодымной защиты, систем оповещения о пожаре: - закупка аккумуляторных батарей на сумму - 3260,88 белорусских рублей;

- шаровых фланцевых кранов на сумму - 1 392,04 белорусских рублей (срок выполнения 1 квартал 2026г.);

- асинхронного электродвигателя АИР для вентилятора радиального подпора на сумму - 3 078,95 белорусских рублей;

- текущего ремонта лифтов на сумму – 70 565,78 белорусских рублей.

#### **Работа с собственниками:**

проводилась договорная работа с приемом новых членов собственников в ТС «Грушевское»;

осуществлялась работа по взысканию дебиторской задолженности по неуплате членских взносов. В адрес 15-ти членов собственников ТС «Грушевское» были направлены претензии, осуществлялись телефонные переговоры по урегулированию конфликтов с дальнейшим обращением в суд;

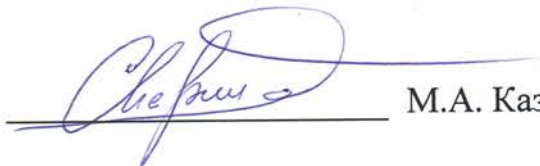
- в постоянном режиме проводится работа с должниками по возмещению затрат за ЖКУ – по средствам связи, личным встречам с разъяснениями законодательства, письменным уведомлениям и иным действиям в рамках действующего законодательства;

осуществлялись предложения собственникам по их включению в состав членов правления, членов уполномоченных, членов ревизионной комиссии товарищества.

Согласно принятым решениям проводимых **собраний уполномоченных** (выписки собраний размещены на сайте ТС «Грушевское» <https://dom11.by> и на информационных досках товарищества установленных на первых этажах) выполнено:

- заключены договоры аренды открытых площадок с ООО «НОЯКС груп»; ООО «ЭКСПРЕСТОРГСЕРВИС»; ООО «Прекрасная садовница»; ИП Фроловым В.Ю.;
- выбрана подрядная организация по изготовлению и монтажу контейнерной площадки;
- смонтирована контейнерная площадка;
- отказано двум членам товарищества собственников от непогашения дебиторской задолженности по пене и членскому взносу;
- закуплен флагшток с флагом Республики Беларусь и установлен на крыше;
- закуплена в целях благоустройства жилого дома древесная кора лиственницы (фракция 4-10 см.) для оформления клумб;
- согласованно штатное расписание и применено в работе товарищества;
- закуплена услуга бухгалтерского аудита за 2025год для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Товарищества собственников, Председателя правления и членов правления;
- закуплена подметальная машина бензиновая с насадкой для снегоуборщика в целях надлежащего санитарного содержания придомовой территории жилого дома за счет дохода, полученного от сдачи в аренду помещений площадок, фасада здания принадлежащих ТС «Грушевское»;
- закуплено видеонаблюдение на солнечной панели и фонарь автономный на солнечной панели в целях сохранности имущества – контейнерной площадки №1;
- предоставлено право Товариществу собственников «Грушевское» оказывать платные бытовые услуги (кроме аварийных случаев) по индивидуальным заказам от жильцов дома 11 по пр. Дзержинского, г. Минска, а именно: - отключение воды по стояку, спуск воды из стояка и его наполнение водой и включение;
- планируется закупка в целях благоустройства территории ТС «Грушевское»:
  1. таблички о запрете выгула собак;
  2. информационные доски расположенные у входных групп в подъезд;
  3. пластиковые карманы для стендов А4 в лифт;
  4. урны для подъездов;
  5. информационные таблички о номере подъездов, о ведении видеонаблюдения.

Председатель правления  
ТС «Грушевское»

  
М.А. Казакевич