

## ТС « Дружба-Брилевичи»

Член Международной ассоциации менеджмента недвижимости

14 июля 2011 в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации Товарищества собственников «Дружба-Брилевичи»



*Жилой дом по ул. Ежи Гедройца, 14*



*Жилые дома по ул. Ежи Гедройца, 2(слева) и Ежи Гедройца, 14, перед сдачей дома №2.*



*Жилой дом по ул. Яна Чечота, 7*

Товарищество объединяет три жилых дома общей площадью 59,898.35 м.кв. находящихся по адресу: г. Минск, ул. Ежи Гедройца, 2, ул. Ежи Гедройца, 14, ул. Яна Чечота, 7.

31 июля 2011 года был подписан акт приемки жилого дома 1-й очереди строительства, 30 июня 2012 г. были подписаны еще два акта о приемке двух жилых домов 2 и 4 очереди строительства, которые и вошли в состав ТС «Дружба-Брилевичи».



*Дома 9-12-16-18 этажные, 1-4-5-ти подъездные, каркасно-блочные, передавались в эксплуатацию дольщикам без внутренней отделки.*

**Количество жилых помещений** (квартир) соответственно- 232, 179, 105, всего 516, в которых проживают более 1500 человек. Нежилых (встроенных) помещений, занимающих все первые этажи указанных домов, 39. Всего жилых и нежилых помещений 555. Общая площадь зданий 59 852, 8 м<sup>2</sup>. Общая площадь жилых помещений 37 571.5 м<sup>2</sup> Общая площадь убираемых мест общего пользования 36 432,2 м<sup>2</sup>, в том числе:

- внутри домов 9 374,2 м<sup>2</sup>

- придомовая территория- 27 058 м<sup>2</sup> которая товариществу решением администрации района передана для санитарного обслуживания и проведения работ по благоустройству.

Подъезды, в которых более 15 этажей, оборудованы автоматическими системами дымоудаления, пожарной сигнализации и пожаротушения, двумя лифтами. Всего лифтов – 13.

Все подъезды обустроены элементами безбарьерной среды, обеспечивающими беспрепятственный доступ инвалидов – колясочников, запорно-переговорными устройствами, камерами видеонаблюдения.

**Работа персонала** по управлению и обслуживанию жилого фонда товарищества строится по принципу: «Для собственников – как для себя».

Управлением и обслуживанием жилого фонда и прилегающей территории занимаются работники товарищества в количестве 12 штатных единиц в т.ч.:

-председатель правления-1;

-главный инженер-1

-главный бухгалтер- 0,5 шт. един.;

-бухгалтер– 1.;

-рабочие по комплексной уборке- 5;

-слесарь-сантехник -1;

-рабочий по ремонту зданий – 0,5 шт. един.;

-электромонтер-0,5 шт. един.;

-паспортист-0,5 шт. един.;

-юрисконсульт.- инспектор ОК- 0,5 шт. един.;

-диспетчер – 0,5

Одной из **особенностей** товарищества является то, что в момент его создания (2011) застройщику законодательно было возможно включить в состав товарищества три дома, которые не имеют общего двора, находятся на расстоянии от 100 до 400 метров друг от друга. Между ними находятся дома обслуживаемые государственными организациями ЖКХ.

Несмотря на это обстоятельство, удается находить взаимопонимание с руководителями данных организаций, что в свою очередь положительно сказывается на взаимодействии нашего технического персонала и персонала данных организаций и в конечном итоге на качестве обслуживания придомовых территорий.

Залог успешного управления и взаимодействия с жителями - это качественный состав правления и состав избранных общим собранием уполномоченных. Уполномоченные и члены правления проживают в среде собственников и по- хорошему, являются надежными инструментами для разъяснения стоящих перед товариществом задач, достижения стоящих целей.

**Правление товарищества** состоит из 13 человек, включая председателя. Среди членов правления есть проектировщики, служащие банков, экономисты, строители, успешные предприниматели, представители других отраслей и профессий. В состав правления входят представители нежилых помещений.

Правление – структура, создающая долгосрочные планы, вырабатывающая финансовую и хозяйственную политику касательно эксплуатации и обслуживания жилого фонда.

Задача председателя правления состоит в том, чтобы подвести членов правления к умению видеть не только свой дом, свой подъезд или этаж, а как говорят в футболе - уметь видеть все поле. Т.е. решать и частные и общие для товарищества вопросы.

Для более массового привлечения собственников к управлению и обслуживанию общего имущества, правлением созданы комиссии:

- по борьбе с курением,

- по весеннему и осеннему осмотру домов,

- по благоустройству.

В 2016 году будет создана согласительная комиссия.  
Каждую из комиссий курирует один из членов правления.

В подъездах наших домов нет запаха табачного дыма, легко решаются вопросы текущих ремонтов благодаря участию в осмотрах собственников, обладающих знаниями строительных норм, благоустройство осуществляется под присмотром собственниц, имеющих специальные знания по ландшафтной планировке.

Хорошо организованная работа по эксплуатации и обслуживанию жилых домов требует высокого профессионализма кадров от рабочего до руководителя.

Задача председателя правления - отобрать лучших из лучших, создать команду, которая работала бы как швейцарские часы.

Очевидно, это получилось. Нередко собственники приходят в правление и просят поощрить наших рабочих по комплексной уборке и других, отзываются о них как о добросовестных, вежливых работниках.



*Одни из лучших – Силецкая Надежда Михайловна и Сойка Светлана Ивановна - рабочие по комплексной уборке (уборка придомовой территории и подъездов).*



*Вход в дом по ул. Яна Чечота,7 (ноябрь 2015 г.)*

Принцип кадровой политики в товариществе следующий. С одной стороны понятная работнику должностная инструкция, требования по ее выполнению, с другой, поддержка работника и помощь.

Для рабочих и технического персонала обеспечены условия для переодевания, приема пищи, сушки одежды, обуви и др.

В товариществе утверждены общим собранием система доплат, положение о благодарности, которая вручается на общих ежегодных собраниях собственникам, членам их семей, принимавшим активное участие в жизнедеятельности товарищества.

В отношении собственников квартир тот же принцип. С одной стороны четкие правила проживания в наших домах, с другой поддержка добрых идей и поощрение.



С нашими собственниками в товариществе используются **различные методы коммуникации.**

В течение рабочего дня и во время личных приемов председателем правления, которые проходят два раза в неделю с 18 до 20 часов по понедельникам и средам, проводятся разъяснительные беседы, объяснения. Такая же работа ведется посредством бумажных носителей. Для этих целей возле входа в подъезды и непосредственно в каждом подъезде размещены информационные стенды, на которых собственники всегда могут найти интересующую их информацию.

Во время личных бесед, путем размещения информации на стендах и форуме, делается упор на то, что они собственники, а не просто «въехали пожить». И наряду со своими правами имеют ряд обязанностей: бережно относиться и не быть безразличными к общему имуществу и т.д.

Наружные информационные стенды покрыты специальным материалом, что позволяет легко удалять с них лишнюю или устаревшую бумажную рекламу.

Заседания общих собраний, собраний уполномоченных, проводятся с использованием компьютерной техники, проекторов, плазменных экранов. Их вместе с актовым залом, нам предоставляет школа, в которой учатся наши дети и внуки.

Собрания также являются одним из методов общения и воздействия на массовую психологию при решении стоящих перед товариществом задач.

Информация о решениях правления, собраний, о проделанной работе и др., ежемесячно размещается на обратной стороне «счёт - извещений на оплату ЖКУ».



В товариществе также обеспечена возможность обратной связи от собственника к персоналу. Для этого в помещении товарищества находится оперативный журнал предложений, замечаний и заявок по текущим вопросам, связанным с эксплуатацией общего имущества. Кроме этого, там же находится журнал обращений и заявлений граждан, а также находится книга учета заявлений и предложений, зарегистрированная в инспекции по налогам и сборам. Для такой связи используется также форум товарищества.

С 9 час. до 18 час. работает диспетчер, который принимает заявки и контролирует их выполнение.

Бережное отношение к общему имуществу мы начинаем формировать с детского возраста. Так, два года назад, в наших дворах, возле детских игровых площадок мы установили беседки, которые пришлись по душе детворе наших и соседних домов.

Некоторые собственники высказывали предположение, что их быстроломают, украдут, начнут там распивать спиртное и т.д.

Правление решило - будем ставить.



Были у детей и конкуренты на право пользования. «Пожилые дети», с пивком.



Хватило одной фотосессии организованной правлением, и предупреждения выложить все на форуме товарищества.



Прошло два года. Беседки стоят. На радость детям и их родителям.

Правлением товарищества в 2012 году разработана, а собранием уполномоченных утверждена, **концепция размещения** на фасадах домов (общем имуществе) средств наружной рекламы, телеантенн, кондиционеров и др. технических средств.

Блоки кондиционеров жилых помещений размещаются на лоджиях, нежилых помещений 1-го этажа на отмостке, а телеантенны в специально отведенных местах на крышах. Сохраняется архитектурный облик зданий и целостность утепления фасадов. Наши дома не похожи на городских «ёжиков».



*Блоки кондиционеров нежилого помещения*



*Блок кондиционера жилого помещения на лоджии*

Нередки в товариществе субботники. Один из последних был проведен в январе 2016 года во время сильных снегопадов. Участие приняли разные по возрасту и полу собственники, их дети и внуки.





Что касается **технической оснащённости** товарищества.

Закуплена спецтехника для уборки снега и газонокоснения, специальное оборудование для промывки мусоропроводов, контейнеров для ТКО. А также специальные приборы для замеров: влажности в квартирах, температуры, уровня освещения на лестничных клетках, уровня шума и др.



Отведено отдельное помещение, где хранится весь инструмент



Для удобства собственников при расчетах за ЖКУ заключены договора по обслуживанию в системе «Комплат», обеспечена возможность производить оплату за ЖКУ из любой точки Беларуси, а также пользоваться услугами нескольких интернет - провайдеров.

### **Мы стараемся экономить наши деньги.**

Прежде всего, за счет экономии энергоресурсов, электроэнергии, тепла, расходных материалов. На технических этажах и в техподполье, в результате внесения незначительных дополнений в систему освещения, лампы горят уже несколько лет без замены. При этом экономия электроэнергии составляет около 50%. В подъездах домов установлены энергосберегающие светильники, с датчиками на движение. Постоянно идет отслеживание внешней температуры и соответственно параметров работы контрольно-измерительных приборов в экономичном режиме.



*Наши тепловые узлы с автоматической системой регулирования подачи тепла*

Руководство и работники товарищества дорожат своей репутацией, понимая, что незапятнанная репутация, является краеугольным камнем власти каждого руководителя и команды в целом. Административно-управленческий персонал с безупречной, незапятнанной репутацией, всегда будет внушать доверие, получать понимание и поддержку собственников.

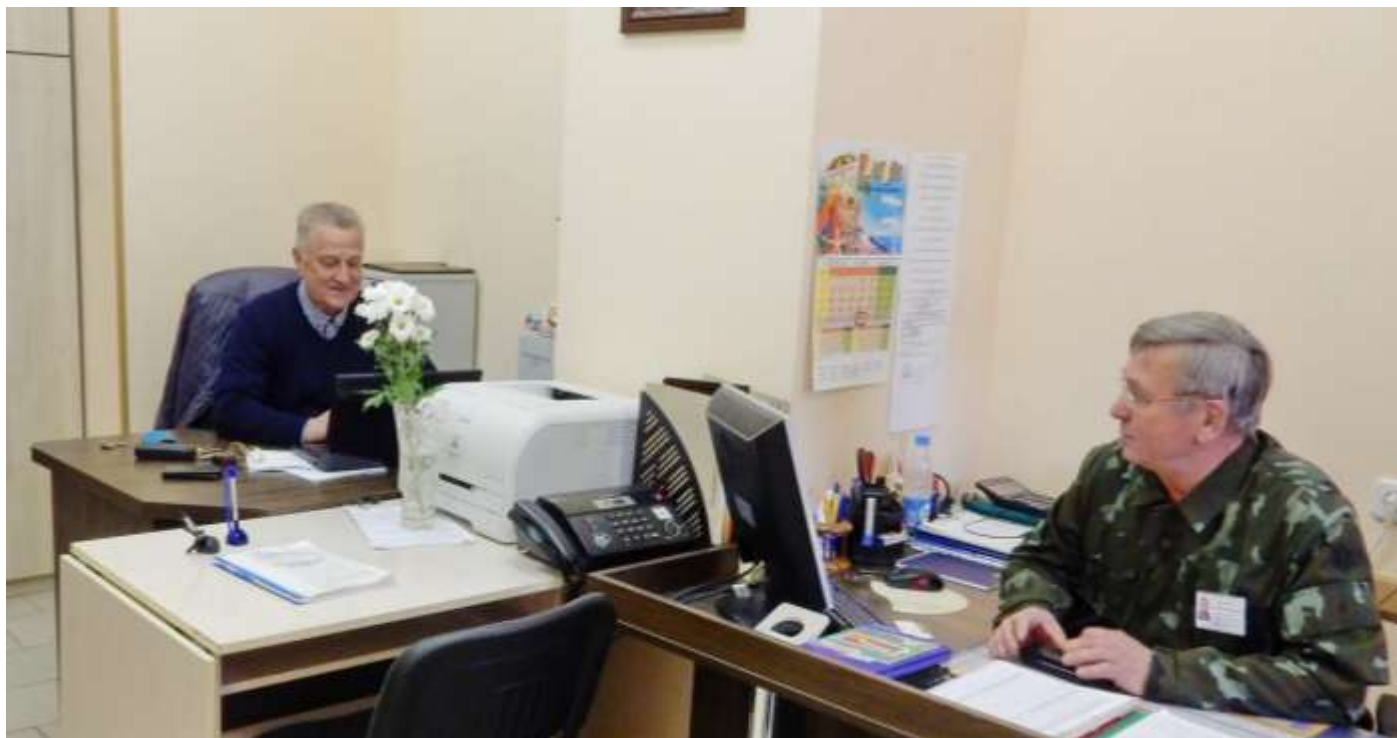
Профессионализм. Хорошо организованная работа по эксплуатации и обслуживанию жилых домов требует высокого профессионализма кадров от рабочего до руководителя. Товарищество не экономит на обучении персонала, повышении его квалификации.

Доброжелательность. Нужно уметь не только запрещать, но и помогать. С одной стороны – требования и жесткие рамки, с другой – помощь и понимание. Например, уже упоминавшаяся концепция.



*Цветы у дома по ул. Ежи Гедройца, 14 (ноябрь 2015 г.)*

Работа административно-управленческого персонала осуществляется в приспособленном помещении, пл. 27 м.<sup>2</sup>, которое товариществом оборудовано необходимой мебелью, оргтехникой.



*Председатель правления Рафальский Н.С и главный инженер Скуратович В.А.*

Председателем правления с момента создания товарищества собственников и по настоящее время является Рафальский Николай Степанович. До этого 6 лет работал председателем правления одного из товариществ, также на территории Московского района г. Минска. Образование высшее, юридическое, опыт работы в отрасли 10 лет. Победитель республиканского конкурса 2015 года в номинации «Лучший руководитель ТС, ЖСПК».

## **Наши планы на будущее.**

-добиться в 2016 г. снижения на 30% потребления электроэнергии в местах общего пользования за счет установки светодиодных светильников и другого оборудования;

-добиться в 2016 г. снижения на 15-20 % потребления тепловой энергии для обогрева мест общего пользования за счет более рационального потребления его в коридорах наших домов, лифтовых холлах;

-добиться снижения на 20% расходования холодной воды, за счет более рационального ее использования при уборке МОП и поливе травы в летний период (автоматические разбрызгиватели);

-совместно с соседними домами организовать праздник «День Соседей» 27 мая 2016 года, сделать этот праздник ежегодным;

-создать согласительную комиссию для решения споров между членами товарищества.

С уважением,

от имени всех собственников и правления товарищества

Николай Рафальский  
председатель правления