Приложение №3

к решению внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д.1 стр.1, период проведения 26.11.2026 - 25.12.2026

РАЗРАБОТАНО

Генеральный директор ООО «Эквида-Сервис»
Иванов А.В.

_____ 2026г.

УТВЕРЖДЕНО

решением общего собрания собственников помещений МКД, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д.1 стр.1

Протокол №_____ от _____г.

Положение о порядке подготовки и проведения работ по текущему ремонту в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д.1 стр.1

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок планирования, утверждения и проведения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее — МКД), а также порядок финансирования таких работ.

1.2. Положение разработано в соответствии с:

- Жилищным кодексом Российской Федерации (далее — ЖК РФ), в том числе статьями 44–48 ЖК РФ, регулирующими порядок проведения общего собрания собственников помещений в МКД и принятия решений, а также статьей 161.1 ЖК РФ, определяющей полномочия председателя совета МКД, в том числе по подписанию актов приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;
- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждёнными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170;
- Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

- Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее — Постановление № 416);
- Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр. «Об утверждении формы акта приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;
- Приказом Минстроя России от 22.05.2026 № 318/пр. «Об установлении порядка и сроков оформления актов приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

Данное Положение утверждается собственниками помещений на общем собрании собственников, где определяется порядок взаимодействия собственников помещений и управляющей компании в части организации и проведения работ по текущему ремонту.

Под текущим ремонтом в рамках Положения понимаются работы, выполняемые для предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов, замены механизмов, оборудования и элементов инженерных систем.

В целях бесперебойного предоставления коммунальных услуг, обеспечения безопасного проживания, надлежащего содержания и своевременного ремонта общего имущества, в соответствии с требованиями норм жилищного законодательства, принимается следующий порядок подготовки и проведения работ по текущему ремонту общего имущества:

1. К работам по текущему ремонту относятся все работы, выполняемые управляющей компанией на общем имуществе МКД и не включенные в перечень работ по содержанию общего имущества МКД, утвержденный общим собранием собственников по предложению управляющей компании.
2. В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 416 управляющая организация ежегодно, не позднее декабря, на основании актов осмотра общего имущества (при необходимости результатов технической экспертизы), анализа аварийных ситуаций и отказов (сбоев) в работе инженерного оборудования, рекомендаций профильных подрядных организаций и предложений собственников многоквартирного дома, готовит предложение - План работ по текущему ремонту на следующий календарный год.
3. Перед формированием плана работ управляющая компания организует сбор предложений от собственников помещений МКД по включению

дополнительных работ в план текущего ремонта. Сбор предложений осуществляется в течение 30 календарных дней посредством:

* размещения информации на информационных стендах в парадных;
* публикации в официальном Telegram-канале дома;
* публикации в официальном MAX-канале дома;
* направления уведомлений через личный кабинет собственника Эквида.

Все предложения, поступающие от собственников помещений МКД, подлежат обязательной фиксации в специальном электронном журнале учёта предложений по содержанию и ремонту общего имущества. Каждому предложению присваивается уникальный порядковый номер, а также указываются дата поступления, ФИО и контактные данные заявителя, краткое содержание предложения и предварительный статус его рассмотрения, а также указывается канал поступления предложения.

В период подготовки предложения работ по текущему ремонту (сентябрь/октябрь) управляющая компания совместно с собственниками помещений МКД (в том числе с активом и советом МКД) проводит осмотр мест общего пользования с целью выявления дефектов, определения объёмов и приоритетности ремонтных работ. По результатам осмотра составляется акт, в котором фиксируются выявленные недостатки, предполагаемые виды работ и ориентировочные сроки их выполнения. Акт подписывается представителями управляющей компании и представителем собственников помещений.

4. Проект предложения работ по текущему ремонту предварительно обсуждается с активом МКД или советом МКД. Для обоснования необходимости тех, или иных работ, управляющая компания, по требованию собственников, представляет акт осмотра, рекомендации профильных подрядных организаций, имеющиеся предписания, ссылки на нормативные документы, предложения собственников (представлен электронный журнал поступивших предложений). В Плане работ по текущему ремонту должны быть зарезервированы средства для ликвидации возможных аварийных ситуаций и оперативного восстановления работоспособности оборудования и инженерных сетей, из расчета не менее 2 рублей с м.кв. в месяц с жилого и нежилого помещения МКД. Работы, направленные для обеспечения непрерывного предоставления коммунальных и жилищных услуг, обеспечения безопасного проживания в МКД, сохранности общего имущества и имущества собственников помещений, а также работы, выполнение которых зафиксировано требованиями предписаний и нормативных документов, являются **обязательными** и остаются в проекте Плана работ по текущему ремонту вне зависимости от позиции совета МКД. Остальные виды работ, которые не входят в обязательный перечень работ УК в рамках исполнения договора управления, являются

второстепенными и включаются в план по согласованию с собственниками МКД.

Второстепенные работы могут быть не включены в План в связи с отсутствием приоритетности — если они не носят аварийного характера, не требуются для обеспечения безопасности проживания и сохранности общего имущества. В случае исключения таких работ из Плана управляющая компания представляет письменные комментарии с указанием причин непринятия решений об их выполнении: рекомендации подрядных организаций, результаты осмотров, оценку технического состояния соответствующих элементов общего имущества, а также указывает причины отсрочки выполнения указанных работ.

5. План работ по текущему ремонту общего имущества выносится для утверждения на общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.
6. План работ по текущему ремонту должен содержать следующие сведения по каждой позиции:

- наименование работ;
- объёмы работ (с указанием единиц измерения и расчётных показателей — например, кв. м, пог. м, шт.);
- сроки выполнения работ (с разбивкой по этапам или периодам при необходимости);
- стоимость работ;
- источники финансирования предлагаемых работ.

Суммарная стоимость работ по текущему ремонту, а также размер тарифа на их выполнение не являются постоянными величинами и не могут быть одинаковыми для каждого календарного года. Они определяются ежегодно исходя из объёма и состава планируемых работ, фактического состояния общего имущества, результатов осмотров, а также действующих цен на материалы и услуги подрядных организаций. Такой порядок соответствует принципам экономически обоснованного планирования и требованиям к раскрытию информации об услугах и работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Источниками финансирования работ по текущему ремонту могут выступать:

- средства, включаемые в тариф на текущий ремонт общего имущества: тариф рассчитывается как отношение общей стоимости планируемых работ на год (включая аварийные работы) к совокупной площади всех помещений МКД, делённое на 12 месяцев;
- целевые взносы собственников на выполнение отдельных, в том числе дорогостоящих, работ — при условии принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений в порядке, предусмотренном статьями 44–48 ЖК РФ;

- неиспользованные остатки средств, то есть, не израсходованных в предыдущие периоды;
- средства, поступающие на счет управляющей компании от использования общего имущества, если решения об этом были приняты собственниками помещений на своем общем собрании.

Формирование источников финансирования и распределение средств осуществляются управляющей компанией с учётом требований Правил содержания общего имущества в МКД (в соответствии с Правительства РФ № 491) и с обеспечением прозрачности расчётов для собственников помещений.

7. Средства статьи текущего ремонта являются специальным накопительным фондом и расходуются управляющей компанией только на утвержденные общим собранием собственников виды работ и на работы по ликвидации аварийных ситуаций, поддержание работоспособности инженерных сетей и оборудования МКД.
8. Если общее собрание собственников не утвердило предложенный управляющей компанией План работ по текущему ремонту, управляющая компания инициирует повторное проведение общего собрания собственников для рассмотрения и утверждения Плана. До момента его утверждения тариф на работы по текущему ремонту устанавливается на уровне предыдущего периода (года). В этот период управляющая компания в целях обеспечения непрерывного предоставления коммунальных услуг, безопасных условий проживания и оперативного реагирования на возможные аварийные ситуации выполняет следующие виды работ:

- ликвидация аварийных ситуаций;
- исполнение предписаний надзорных органов;
- обеспечение безопасных условий проживания граждан в МКД;
- подготовка дома к сезонной эксплуатации (в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170);
- поддержание доступности общего имущества и инфраструктуры МКД для маломобильных групп населения.

9. В случае недостаточности средств по статье Текущий ремонт для выполнения перечисленных выше работ, управляющая компания уведомляет собственников помещений о необходимости выполнения конкретных работ и отсутствия средств для их выполнения, выполняет указанные работы за счёт собственных средств с последующим возмещением затрат. После завершения работ управляющая компания информирует собственников о понесённых затратах, прикладывая акты выполненных работ и иные подтверждающие документы. Возмещение понесённых затрат собственниками управляющей компании производится отдельной строкой в платёжном документе (квитанции

ЖКУ) с указанием наименования выполненных работ и их стоимости. Собственники помещений возмещают управляющей компании понесённые затраты соразмерно своим долям в праве общей долевой собственности на общее имущество МКД не позднее месяца, следующего за месяцем выполнения работ.

10. Если УК предлагает собственникам выполнить работы по замене и/или ремонту инженерных сетей и оборудования, а собственники помещений МКД такие работы не утвердили, управляющая компания не несет ответственности за последствия (причинение вреда общему имуществу и имуществу собственников помещений МКД), вызванные авариями на таком оборудовании, или на инженерных сетях.
11. Плановые работы по текущему ремонту выполняются по мере накопления средств на статье Текущий ремонт. В случае, если на момент проведения плановых работ, стоимость на материалы, или работы выросла и превышает утвержденную смету, управляющая компания информирует об этом собственников МКД, а также совет МКД и актив, и вносит предложения, позволяющие выполнить данные работы, но с заменой на иные материалы, или сократив объем планируемых работ.

    Совет МКД вправе рассмотреть и утвердить предложение управляющей компании без проведения общего собрания собственников, если такое полномочие делегировано ему решением общего собрания в соответствии со статьёй 161.1 ЖК РФ.

    Если данные работы относятся к обязательным — необходимым для обеспечения жизнедеятельности МКД, безопасных условий проживания и поддержания рабочих параметров оборудования и инженерных систем, — их выполнение может осуществляться с учётом возросшей цены за счёт перераспределения средств, предусмотренных на иные (дополнительные) виды работ. О таком решении управляющая компания информирует Совет МКД и актив МКД. Информация о перераспределении средств отражается в отчёте о выполнении Плана работ по текущему ремонту и доводится до сведения собственников.
12. При возникновении необходимости проведения работ по текущему ремонту, не включённых в перечень плановых работ на календарный год и не выявленных в ходе плановых осмотров (скрытые дефекты, выход из строя сложного инженерного оборудования, последствия аварий и стихийных бедствий и т. п.), управляющая компания составляет смету на данные работы и информирует собственников помещений о необходимости их выполнения.

    Если такие работы относятся к категории обязательных, управляющая компания выполняет их за счёт собственных средств с последующим возмещением затрат собственниками помещений. Возмещение расходов производится соразмерно долям собственников в праве общей долевой собственности на общее имущество МКД не позднее месяца, следующего за месяцем завершения работ, и выставляется отдельной

строкой в платёжном документе (квитанции ЖКУ) с приложением актов выполненных работ и подтверждающих документов. Если работы относятся к дополнительным (второстепенным), их сроки и порядок финансирования утверждаются общим собранием собственников помещений МКД. До принятия соответствующего решения управляющая компания вправе выполнять только первоочередные мероприятия, направленные на предотвращение дальнейшего ухудшения состояния общего имущества и обеспечение безопасности проживания.

13. Акты работ по текущему ремонту, которые относятся к категории обязательные, в силу своих компетенций и Договора управления, подписывает УК и информирует собственников об их завершении. По остальным работам акты выполненных работ подписывает УК и представитель совета МКД (актива).
14. Управляющая компания отчитывается о выполнении плана работ по текущему ремонту ежеквартально через Личный кабинет собственники Эквида, сайт УК.
15. Если для принятия решения о необходимости проведения некоторых работ по текущему ремонту требуется техническая экспертиза, все затраты на такую экспертизу управляющая компания осуществляет за счет средств статьи Текущий ремонт.
16. В случае причинение вреда общему имуществу, вызванными действиями физических и юридических лиц, работы по восстановлению работоспособности оборудования и инженерных систем, инфраструктуры, расположенной на земельном участке собственников помещений МКД, управляющая компания проводит за счет средств статьи Текущий ремонт. При получении возмещения за причиненный ущерб общему имуществу по решению суда, вся сумма компенсации вреда (за исключением юридических услуг) поступает на статью Текущий ремонт.