

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесін бекіту туралы

Күші жойған

Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі төрағасының 2011 жылғы 12 желтоқсандағы N 479 Бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2012 жылғы 12 қаңтарда N 7376 тіркелді. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің м.а. 2015 жылғы 26 наурыздағы № 246 бұйрығымен

Ескерту. Күші жойылды - ҚР Ұлттық экономика министрінің м.а. 26.03.2015 № 246 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі Заңының 10-2-бабының 10-4) тармақшасына сәйкес **БҰЙЫРАМЫН:**

1. Қоса беріліп отырған Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесі бекітілсін.

2. Тұрғын үй шаруашылық департаменті осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуден өткен соң осы бұйрықты бұқаралық ақпарат құралдарында ресми жариялауды қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі төрағасының орынбасары **Н.П. Тихонюкке** жүктелсін.

4. Осы бұйрық алғаш рет ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Төраға **С. Нокин**
Қ а з а қ с т а н Р е с п у б л и к а с ы
Қ ұ р ы л ы с ж ә н е т ұ р ғ ы н
ү й - к о м м у н а л д ы қ ш а р у а ш ы л ы қ
і с т е р і а г е н т т і г і Т ө р а ғ а с ы н ы ң
2 0 1 1 ж ы л ғ ы 1 2 ж е л т о қ с а н д а ғ ы
№ 4 7 9 б ұ й ы р ы ғ ы м е н
бекітілген

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесі

1. Жалпы ережелер

1. Осы Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесі (бұдан әрі – Әдістеме) кондоминиум объектісін басқару органының (бұдан әрі – КОБО) шығындарын және үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері төлемнің мөлшерін қалыптастыруға бірыңғай тәсіл белгілеу мақсатында әзірленді.

2. Осы Әдістеме «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі Заңының нормаларын негізге ала отырып, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі шығындар сметасын есептеген кезде ескерілетін негізгі шығыстардың тізбесін б е г і л е й д і .

3. Осы Әдістеме кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қызметтер мен жұмыстардың тізбесі, сондай-ақ КОБО көрсетуді қамтамасыз ететін коммуналдық қызметтердің тізбесі кондоминиум объектісін басқару шартымен айқындалады деп болжайды.

Ұсынылып отырған Әдістеме ортақ мүлікті күтіп-ұстау жөніндегі сервистік қызмет субъектілері шығыстарының толық тізбесінің болуын болжамайды.

4. Ортақ мүлікті күтіп-ұстау шығыстарына мыналар:

- 1) басқару функцияларын жүзеге асыруға жұмсалатын шығыстар;
- 2) кондоминиум объектісіне қызмет көрсету бойынша шығыстар;
- 3) күрделі жөндеуге жұмсалатын шығыстар;

4) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға, коммуналдық қызметтерді төлеуге жұмсалатын шығыстар кіреді.

Ескерту. 4-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өңірлік даму министрінің 30.06.2014 № 193/НҚ бұйрығымен (ресми жариялағаннан кейін он күнтізбелік күн ішінде қолданысқа енгізіледі).

5. Ортақ мүлікті күтіп-ұстауға жұмсалатын шығыстардың мөлшері, егер меншік иелерінің келісімінде өзгеше көзделмесе, үй-жай (пәтер) иесінің ортақ мүліктегі үлесіне мөлшерлі белгіленеді.

6. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың тізбесі тұрғын үйлердің типіне, қабаттылығына, кіреберістердің санына, конструктивтік ерекшеліктеріне және салынған құрылыстың өзге де жеке ерекшеліктеріне, олардың техникалық жай-күйі мен табиғи тозу дәрежесіне б а й л а н ы с т ы .

7. Басқару функцияларын жүзеге асыру шығыстарына мыналар:

1) кондоминиум объектісін басқару органдары басшылары және қызметкерлерінің еңбекақыларына жұмсалатын шығыстар;

- 2) жалақыны есептеу (әлеуметтік салық және әлеуметтік аударымдар);
- 3) ескерту плакаттары мен тақтайшаларды, құралдарды, қоршауларды және осыған ұқсастарды қоса алғанда, қауіпсіздік техникасы және еңбекті қорғау жөніндегі іс-шараларға жұмсалатын шығыстар;
- 4) кеңсе тауарларына, ұйымдастыру техникаларына және оған қызмет көрсетуге жұмсалатын шығыстар кіреді.

Ескерту. 7-тармақ жана редакцияда - ҚР Өңірлік даму министрінің 30.06.2014 № 193/НҚ бұйрығымен (ресми жариялағаннан кейін он күнтізбелік күн ішінде қолданысқа енгізіледі).

8. Кондоминиум объектісіне қызмет көрсету бойынша шығыстарға мыналар:

- 1) ортақ мүлікке техникалық қызмет көрсету және ағымдағы жөндеу бойынша материалдарға, жылыту маусымына дайындалуға жұмсалатын шығыстар ;
- 2) ортақ мүлікті санитарлық және техникалық күтіп-ұстаумен айналысатын жұмысшылардың арнайы киіміне және жеке қорғану құралдарына жұмсалатын шығыстар ;
- 3) құралдар және керек-жарақтарға жұмсалатын шығыстар;
- 4) ортақ пайдаланылатын орындарды, қоқыс камераларын, қоқыс құбырларын санитарлық күтіп-ұстау үшін сабынмен жуатын және дезинфекциялайтын құралдарға жұмсалатын шығыстар;
- 5) өртке қарсы жабдықтарды күтіп-ұстауды қоса алғанда, өртке қарсы іс-шараларға, өрт сөндіргіштерді сатып алуға және зарядтауға, арнайы жазбалар, көрсеткіштерді жазуға, эвакуациялау жоспарлары мен схемаларын және осыған ұқсастарды ресімдеуге жұмсалатын шығыстар;
- 6) шағын сәулеттік нысандарды және қоршауларды ағымдағы жөндеу және б о я у ;
- 7) жасыл екпелерді және газондар төсеу, күту, кесу;
- 8) аумақты жинау (керек-жарақтарды және арнайы киімді, көк тайғақпен күрес жөніндегі материалдарды, қоқыс жинағыштар құрылғылар мен қоқыс төгетін жәшіктерді қоса алғанда);
- 9) қарды, жапырақтарды және қоқыстарды шығару кіреді.

Ескерту. 8-тармақ жана редакцияда - ҚР Өңірлік даму министрінің 30.06.2014 № 193/НҚ бұйрығымен (ресми жариялағаннан кейін он күнтізбелік күн ішінде қолданысқа енгізіледі).

9. Күрделі жөндеу шығыстарына мыналар:

- 1) үй жайдың тұратын (тұрмайтын) пайдалы алаңының бір шаршы метріне арналған есеппен республикалық бюджет туралы заңында тиісті қаржылық жылға белгіленген айлық есептік көрсеткіштің 0,02-еселенген мөлшерінен кем болмайтын мөлшерде кондоминиум объектісінің ортақ мүлікінің алдағы күрделі

ж ө н д е у і н е

ж и н а қ т а у ;

2) кондоминиум объектісінің болжанатын (жобалау-сметалық құжаттаманың) күрделі жөндеу сомасынан шыға отырып, үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жалпы жиналысында қабылданған жинақ кіреді.

Ескерту. 9-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өңірлік даму министрінің 30.06.2014 № 193/НҚ бұйрығымен (ресми жариялағаннан кейін он күнтізбелік күн ішінде қолданысқа енгізіледі).

10. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау, коммуналдық қызметтерді төлеу шығыстарына мыналар:

- 1) үйге ортақ есептеу аспаптарын сатып алу және орнату құны;
- 2) есептеу аспаптарын орнату, тексеру, техникалық қызмет көрсету, жөндеу, үйге ортақ есептеу аспаптарын жөндеу бойынша қызметтер;
- 3) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға тұтынылған коммуналдық қызметтердің төлемдері бойынша шығыстар кіреді.

Ескерту. 10-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Өңірлік даму министрінің 30.06.2014 № 193/НҚ бұйрығымен (ресми жариялағаннан кейін он күнтізбелік күн ішінде қолданысқа енгізіледі).

11. Алынып тасталды - ҚР Өңірлік даму министрінің 30.06.2014 № 193/НҚ бұйрығымен (ресми жариялағаннан кейін он күнтізбелік күн ішінде қолданысқа енгізіледі).

2. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жұмсалатын шығыстардың мөлшерін есептеу

12. Қазақстан Республикасының тұрғын үй қатынастары саласындағы қолданыстағы заңнамасына сәйкес тұрғын үй қоры адамдардың сенімді және қауіпсіз тұрғын, жеке меншік пен ортақ мүліктің сақталуын, қоршаған ортаны қорғауды қамтамасыз ететін жарамды күйінде сақталуға тиіс.

13. Кондоминиум объектілері конструкцияларының және инженерлік жабдықтарының техникалық жай-күйі жалпы және ішінара жоспарлы тексеру жүргізген кезде анықталуы тиіс.

14. Күрделі жөндеу жүргізу мерзімдері олардың техникалық жай-күйін бағалау негізінде айқындалады. «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасы Заңының 41-2-бабына сәйкес кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеудің жекелеген түрлерін жүргізудің тізбесін және кезектілігін айқындау мен кондоминиум объектісін басқару органы ұсынған кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеудің жекелеген түрлерін жүргізуге арналған, тұрғын үй көмегінің қатысуымен қаржыландырылатын шығыстардың сметасын келісуді тұрғын үй қоры саласында мемлекеттік бақылау

функциялары бар жергілікті атқарушы органдардың тұрғын үй инспекциялары жүзеге асырады.

15. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасын бекіту үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жиналысында міндетті түрде қарауды және мақұлдауды талап етеді. Тұрғын үй инспекциясы кондоминиум объектісін басқару органы ұсынған кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеудің жекелеген түрлерін жүргізуге арналған, тұрғын үй көмегінің қатысуымен қаржыландырылатын шығыстардың сметасын келісуді жүзеге асырады.

Ескерту. 15-тармақ жаңа редакцияда - ҚР Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі төрағасының м.а. 2012.08.06 № 390 (алғаш рет ресми жарияланған күнінен кейін он күнтізбелік күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) Бұйрығымен.

16. Кондоминиум объектісін басқару органы кондоминиумның осы объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге жұмсалатын сомаларды жинақтау үшін кондоминиумның әрбір объектісіне екінші деңгейдегі банкте жинақ шотын ашады.

16-1. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау үшін үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері ай сайын кондоминиум объектісін басқару органының жинақ шотына үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелерінің жиналысында айқындалатын мөлшерде, бірақ тұрғын (тұрғын емес) үй-жайдың пайдалы алаңының бір шаршы метріне арналған есеппен республикалық бюджет туралы заңында тиісті қаржы жылына белгіленген айлық есептік көрсеткіштің 0,02 еселенген мөлшерінен кем болмайтын соманы енгізуге міндетті.

Ескерту. Әдістеме 16-1-тармақпен толықтырылды - ҚР Өңірлік даму министрінің 30.06.2014 № 193/НҚ бұйрығымен (ресми жариялағаннан кейін он күнтізбелік күн ішінде қолданысқа енгізіледі).

17. Тұрғын үйдің әрбір меншік иесінің күрделі жөндеу жүргізуге қажетті құнға қатысу үлесі кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіндегі меншік иесінің үлесіне тең есептеледі.

18. Жарналардың мөлшері және жинақтау мерзімдері әзірленген жобалау-сметалық құжаттаманың негізінде меншік иелерінің жалпы жиналысында анықталады.

19. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған жарналардың мөлшері мына формула бойынша есептеледі:

$$B_{\text{ш.м.}} = P_{\text{жыл}} / (S_{\text{жалпы}} * 12 \text{ ай}),$$

м ұ н д а :

$V_{ш.м.}$ – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған жарналар мөлшері ;
 $P_{жыл}$ – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сомасы ;
 $S_{жалпы}$ – тұрғын үйдің жалпы ауданы.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың сомасы мына формула бойынша есептеледі:

$$P_{жыл} = P_{басқ.} + P_{қыз.көр.} + P_{күр.жөнд.} + P_{ком.қыз.төл.},$$

м ұ н д а :

$P_{басқ.}$ - басқару функцияларын жүзеге асыруға жұмсалатын шығыстар;
 $P_{қыз.көр.}$ - кондоминиум объектісіне қызмет көрсету бойынша шығыстар;
 $P_{күр.жөнд.}$ - күрделі жөндеуге жұмсалатын шығыстар;
 $P_{ком.қыз.төл.}$ - кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп ұстауға тұтынылған коммуналдық қызметтерді төлеуге жұмсалған шығыстар.

Ескерту. 19-тармаққа өзгеріс енгізілді - ҚР Өңірлік даму министрінің 30.06.2014 № 193/НҚ бұйрығымен (ресми жариялағаннан кейін он күнтізбелік күн ішінде қолданысқа енгізіледі).

20. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға әрбір меншік иесінің ай сайынғы шығындарының мөлшері мына формула бойынша анықталады:

$$P_{м.и.} = V_{ш.м.} * S_{алаң}$$

м ұ н д а :

$P_{м.и.}$ – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған меншік иесі төлемдерінің мөлшері ;
 $S_{алаң}$ – жеке (бөлек) меншіктегі үй-жайдың алаңы.

21. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің қажеттілігіне жұмсалатын суық және ыстық сумен жабдықтау, су бұру, электрмен жабдықтау, жылу беру (жылумен жабдықтау) үшін ресурстармен жабдықтайтын ұйымдармен шарттар жөніндегі шығыстар кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған жалпы шығыстардың құрамына кіреді.

22. Қызметті жеткізушілер ұсынған суық және ыстық сумен жабдықтау, су бұру, электрмен жабдықтау, жылу беру (жылумен жабдықтау) қызметтерінің көлемін анықтау тәртібі есептеу аспаптарының болуына немесе болмауына байланысты болады .

23. Егер көп пәтерлі үйде үйге ортақ есептеу аспаптары орнатылған болса, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау қажеттілігі үшін көрсетілген

коммуналдық қызметтер былай анықталады:

электр энергиясы бойынша – үйге ортақ есептеу аспаптарының көрсеткіштері мен тұтынушылардың белгілі бір топтарының тарифтеріне көбейтілген жеке (пәтерлік) есептеу аспаптарының көрсеткіштері сомасының айырмасы ретінде;

сумен жабдықтау бойынша (шаруашылық-ауыз су мақсатындағы суық су) – үйге ортақ есептеу аспаптарының көрсеткіштері мен тұтынушылардың белгілі бір топтарының тарифтеріне көбейтілген жеке (пәтерлік) есептеу аспаптарының көрсеткіштері сомасының айырмасы ретінде;

су бұру бойынша – сарқынды судың саны тұтынылған шаруашылық-ауыз су мақсатындағы судың санына тең белгіленеді, одан кейін тұтынушылардың белгілі бір топтарының тарифтеріне көбейтіледі;

жылумен жабдықтау және ыстық сумен жабдықтау бойынша – тұтынушылардың белгілі бір санаттары үшін белгіленген тарифтердің меншік иесінің пәтерінде (меншік иесі пәтерінің алаңына сәйкес және тұрып жатқандардың санына есептеу арқылы анықталады) жылу энергиясын тұтыну (жылу беру және ыстық сумен жабдықтау) көлемі мен және үйге ортақ есептеу аспаптарының көрсеткіштері бойынша жылу энергиясын тұтыну арасындағы айырманың көбейтіндісі ретінде.

24. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасына есептеу кейін құралдарының нақты көрсеткіштері бойынша сметаны нақтылай отырып, алдағы жоспарлы кезеңнің кезеңі ішінде тұтынылған коммуналдық қызметтердің құны кіреді.

25. Егер көп пәтерлі үйде үйге ортақ есептеу аспаптары болмаса, ұсынылған коммуналдық қызметтердің құны тұтынушылардың белгілі бір түрі үшін табиғи монополиялар саласындағы уәкілетті орган белгілеген тарифтерді, белгіленген тәртіппен бекітілген коммуналдық қызметтерді тұтыну нормативтерін негізге ала отырып, белгіленеді.

26. Ағымдағы жөндеу ғимаратты тиімді пайдалануды қамтамасыз ететін кезең-кезең бойынша жүргізіледі.