

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

### *Күшін жойған*

Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің м.а. 2015 жылғы 26 наурыздағы № 246 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2015 жылы 30 наурызда № 10572 тіркелді. Күші жойылды - Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м.а. 2020 жылғы 30 наурыздағы № 166 бұйрығымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі)

**Ескерту. Күші жойылды - ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м.а. 30.03.2020 № 166 бұйрығымен (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі).**

"Тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасы 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. Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің Экономиканың инфрақұрылымын дамыту департаменті заңнамада белгіленген тәртіппен:
  - 1) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелуін;
  - 2) осы бұйрық мемлекеттік тіркелгеннен кейін күнтізбелік он күн ішінде оның мерзімді баспасөз басылымдарында және "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесінде ресми жариялануға жіберілуін;
  - 3) осы бұйрықтың Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің интернет-ресурсында орналастырылуын қамтамасыз етсін;
  - 4) осы бұйрық Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркелгеннен кейін он жұмыс күні ішінде осы бұйрықтың 2-тармағының 1), 2), және 3) тармақшаларында көзделген іс-шаралардың орындалуы туралы мәліметтерді Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің Заң департаментіне ұсынуды қамтамасыз етсін.
3. Осы бұйрыққа қосымшаға сәйкес тұрғын үй қатынастары саласындағы кейбір бұйрықтардың күші жойылды деп танылсын.
4. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика вице-министріне жүктелсін.

5. Осы бұйрық алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Қазақстан Республикасының  
Ұлттық экономика министрінің  
міндетін атқарушы

М. Құсайынов

Қазақстан Республикасы  
Ұлттық экономика министрінің  
міндетін атқарушының  
2015 жылғы 26 наурыздағы  
№ 246 бұйрығына қосымша

## **Тұрғын үй қатынастары саласындағы күші жойылған кейбір бұйрықтардың тізбесі**

1. "Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі төрағасының 2011 жылғы 12 желтоқсандағы № 479 бұйрығы (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 7376 болып тіркелген, 2012 жылғы 20 маусымдағы № 3 Қазақстан Республикасының орталық атқарушы және өзге де орталық мемлекеттік органдарының актілер жинағында жарияланған);

2. "Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі төрағасының 2011 жылғы 12 желтоқсандағы № 479 бұйрығына өзгерісенгізу туралы" Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері бойынша агенттігі төрағасының міндетін атқарушының 2012 жылғы 6 тамыздағы № 390 бұйрығы (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 7859 болып тіркелген, 2012 жылғы 22 қарашадағы № 19 Қазақстан Республикасының орталық атқарушы және өзге де орталық мемлекеттік органдарының актілер жинағында жарияланған);

3. "Кондоминиум объектісін басқару шартының үлгілік нысанын бекіту туралы" 2011 жылғы 13 қыркүйектегі № 338 және "Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесін бекіту туралы" 2011 жылғы 12 желтоқсандағы № 479 Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігі төрағасының бұйрықтарына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" Қазақстан Республикасы Өңірлік даму министрінің 2014 жылғы 30 маусымдағы

№ 193/НҚ бұйрығының (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 9637 болып тіркелген, 2014 жылғы 27 желтоқсандағы № 253 (28476) "Егемен Қазақстан" газетінде жарияланған) 1-тармағының 2) тармақшасы.

Қазақстан Республикасы  
Ұлттық экономика министрінің  
міндетін атқарушының  
2015 жылғы 26 наурыздағы  
№ 246 бұйрығымен 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 органдарының (бұдан әрі – КОБО) шығындарын және үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері төлемнің мөлшерін қалыптастыруға бірыңғай тәсілдер белгілеу мақсатында әзірленді.

2. Әдістеме "Тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының нормаларын негізге ала отырып, көп пәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі шығындарды есептеген кезде қолданылады.

3. Әдістеме беруі КОБО-ны қамтамасыз ететін кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қызметтер мен жұмыстар тізбесі, кондоминиум объектісін басқару шартыда айқындалатынын көздейді.

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

4. Ортақ мүлікті күтіп-ұстаудың шығындарына мынадай:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалану және жөндеу арналған;  
2) жер учаскесін күтіп-ұстауға арналған;  
3) коммуналдық қызметтерді тұтыну есебінің үйлерге ортақ есептеу аспабын сатып алу, орнату, пайдалану және тексеруге арналған;

4) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауда тұтынған, коммуналдық қызметтерді төлеуге арналған;

5) алдағы күрделі жөндеуге жинаққа шығыстар қамтылады.

5. Меншік иесімен арадағы келісімде өзгеше көзделмесе кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстаудың шығыстарына үй-жай (пәтер) иесі ортақ мүліктегі үлестік мөлшеріне сәйкес жауапты.

6. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалануға және жөндеуге төмендегілерді құрайды:

1) жертөле үй-жайларын және ортақ пайдаланылатын басқа жерлерді дезинфекциялау, дератизациялау, дезинсекциялау бойынша қызметтер;

2) өртке қарсы жабдықтарды күтіп-ұстауды қоса алғанда, өтке қарсы іс-шараларға, өрт сөндіргіштерді сатып алуға және зарядтауға, арнайы жазбалар, көрсеткіштер жазуға, эвакуациялау жоспарлары мен схемаларын ресімдеуге және т.с.с. қызметтер;

3) орталық жылу жүйесіне қызмет көрсету, сумен жабдықтау, су бұру, ортақ пайдаланылатын жерлерді электрмен жабдықтау, желдету және жылыту маусымына дайындау;

4) апаттық жағдайларды қалпына келтіру бойынша қызмет;

5) шағын сәулеттілік нысандарды және қоршауларды ағымдағы жөндеу және әрлеу.

7. Жер учаскесін күтіп-ұстауға шығыстары қамтылады:

1) көгалдандыру бойынша қызмет (отырғызу, баптау, гүлзарларды және жасыл екпелерді кесу);

2) қоқыс құбырын, үй маңы аумағын санитарлық тазалау, қоқыстарды (үйдің кәріз жүйесі емес – қазылған шұңқырларды, ауладағы қалдықтарды тазалау) қармен жапырақтарды шығару;

3) ортақ пайдаланылатын жерлерге санитарлық тазалық жүргізу бойынша қызметтер шығыстар қамтылады.

8. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізудің жинақтық шығындарына тисті республикалық бюджет туралы заңда қаржы жылы белгіленгенге пайдаланылатын үй-жайдың (тұрғын үй емес) бір шаршы метріне есептелген ай сайынғы көрсеткіштің 0,02 мөлшерінен төмен емес сумманы құрайды. Шешімге үй-жайлар (пәтерлер) иелерінің жалпы жиналысында қабылданады.

9. Басқару функцияларын жүзеге асыруға:

1) кондоминиум объектісін басқару органы басшылары мен қызметкерлеріне еңбек ақы төлеуге арналған;

2) жалақы есептеу (әлеуметтік салық және әлеуметтік аударымдар);

3) кеңсе тауарларына, ұйымдастыруына, техникаларына және оған қызмет көрсетуге арналған шығыстар қамтылады.

## **2. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың мөлшерін есептеу**

10. Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасына сәйкес тұрғын үй қоры адамдардың сенімді және қауіпсіз тұрып, жеке меншік пен ортақ мүліктің

сақталуын, қоршаған ортаны қорғауды қамтамасыз ететін жарамды күйінде сақталуға тиіс.

11. КОБО жоспарланған жалпы және жекелеген көріп-бақылау жұмыстары барысында кондоминиум объектілері конструкциялары мен инженерлік жабдықтарының техникалық жағдайын айқындайды.

12. Күрделі жөндеу жүргізу мерзімдері олардың техникалық жағдайларын бағалау негізінде айқындалады. "Тұрғын үй қатынастары туралы" 1997 жылғы 16 сәуірдегі Қазақстан Республикасы Заңының 41-2-бабына сәйкес тұрғын үй көмегінің қатысуымен қаржыландыру кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеудің жекелеген түрлерін жүргізудің тізбесі мен кезегін айқындауды және кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеудің жекелеген түрлерін жүргізуге арналған сметаларды келісуді тұрғын үй қорын басқару саласында мемлекеттік бақылау функциясы бар жергілікті атқарушы органдардың тұрғын үй инспекциясы жүзеге асырады.

13. Кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жүргізуге арналған шығыстар сметасы үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жалпы жиналысында қаралады және мақұлданады. Тұрғын үй инспекциясы кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеудің жекелеген түрлерін жүргізуге арналған шығыстар сметасын келісуді жүзеге асырады.

14. КОБО құрылған күннен бастап он бес жұмыс күні ішінде әрбір кондоминиум объектісіне кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеуге арналған сомаларды жинау үшін екінші деңгейдегі банктерде жинақ шот ашады.

15. Әрбір меншік иесінің қатысуы үшін күрделі жөндеу жүргізуге қажетті бағада кондоминиум объектілерінің жалпы мүлкіне қатысты үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің үлесіне мөлшерлес есептеледі.

16. Кондоминиум объектілерінің жалпы мүлкін күтіп-ұстауға арналған жарналар мөлшері мынадай формула бойынша есептеледі:

$$B = P \text{ жыл} / (S \text{ пайдалы} * 12 \text{ ай}),$$

мұнда

B – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған жарна мөлшері;

P жыл – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сомасы;

S пайдалы – шаршы метрмен есептелетін тұрғын үйдің пайдалы ауданы.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сомасы мынадай формула бойынша есептеледі:

P жыл = P к-ұстау + P жер + P орнату + P ком.қызм.төл + P күр. жөндеуге жинақтау + P басқару,

мұнда:

- 1) Р к-ұстау – кондоминиум объектісін күтіп-ұстау мен жөндеуге жұмсалатын шығыстар;
- 2) Р жер – жер учаскесін күтіп-ұстауға жұмсалатын шығыстар;
- 3) Р орнату – коммуналдық қызметтерді тұтынудың үйге ортақ құралдарын сатып алуға, орнатуға, пайдалануға және тексеруге жұмсалатын шығыстар;
- 4) Р ком.қызм.төлеу – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға тұтынылған коммуналдық қызметтердің төлемдеріне жұмсалатын шығыстар;
- 5) Р күр.жөндеуге жинақтау – алдағы күрделі жөндеу жинақтау;
- 6) Р басқару – басқару функцияларын жүзеге асыруға арналған шығыстар.

17. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға әрбір үй-жайлардың (пәтерлердің) әрбір меншік иесінің ай сайынғы шығындарының мөлшері мынадай формула бойынша айқындалады:

$$P_{\text{м.и.}} = B * S_{\text{үй-жай}}$$

мұнда

P м.и. – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған меншік иесі төлемдерінің мөлшері;

S үй-жай – шаршы метрмен есептелетін дараланған (бөлінген) меншік иесі орналасқан үй-жайдың пайдалы алаңы.

18. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға суық және ыстық сумен жабдықтау, су бұру, электрмен жабдықтау, жылу беру (жылумен жабдықтау) шарты бойынша шығыстар кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған жалпы шығыстар құрамына кіреді.

19. Өнім беруші ұсынған суық және ыстық сумен жабдықтау, су бұру, электрмен жабдықтау, жылу беру (жылумен жабдықтау) қызметтерінің көлемін айқындау тәртібі есептеу құралдарының болуына немесе болмауына байланысты болады.

20. Егер көп пәтерлі тұрғын үйде үйлерге ортақ есептеу құралдары орнатылған болса, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған ұсынылатын коммуналдық қызметтер құны мынадай тәсілмен айқындалады:

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

сумен жабдықтау бойынша (шаруашылық-ауыз су мақсатындағы суық су) – үйлерге ортақ есептеу құралдарының көрсеткіштері мен тұтынушылардың белгілі бір топтарының тарифтеріне көбейтілген жеке (пәтерлік) есептеу құралдарының 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 жалпы үйлерег ортақ есептеу құралдарының көрсеткіштері бойынша жылу энергиясын тұтыну арасындағы айырманың көбейтіндісі ретінде айқындалады.

21. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасына есептеу құрылғыларының нақты көрсеткіштері бойынша сметаны нақтылай отырып, алдағы жоспарлы кезеңде тұтынылған коммуналдық қызметтердің құны кіреді.

22. Егер көп пәтерлі үйде жалпы үйлерде ортақ есептеу құралдары болмаса коммуналдық қызметтердің жалпы мүлкін күтіп-ұстауға жұмсалған құны тұтынушылардың белгілі бір түрі үшін табиғи монополиялар саласындағы уәкілетті орган белгілеген тарифтерді, коммуналдық қызметтерді тұтыну нормативтерін негізге ала отырып айқындалады.

23. Ағымдағы жөндеу жұмыстары ғимараттың тиімді пайдаланылуын қамтамасыз ету мақсатында мерзіммен жүргізіледі.

### **3. Кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша шығыстар сметасын бекіту**

24. Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің жалпы жиналысында кондоминиум объектілерінің жалпы мүлкін күтіп-ұстау шығыстарының сметасын бекіту туралы шешім қабылданады.

25. Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелері шығыстарының сметасын бекіту кезінде осы әдістемеге қосымшаға сәйкес кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар құрылымында іс-шараларға арналған шығындар негізгі үлестері ескеріледі.

Ақша қаражатын жұмсау құрылымында іс-шаралар шығындарының негізгі үлесі кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкін басқаруға және күтіп-ұстауға арналған шығыстардан мынадай пропорционалды қатынаста жасалады:

- 1) кондоминиум объектілерінің жалпы мүлкін басқаруға – 30 пайызға дейін;
- 2) кондоминиум объектілерінің жалпы мүлкін күтіп-ұстауға – 70 пайызға дейін.

## Кондоминиум объектілерін ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша шығыстар құрылымындағы іс-шаралар шығындарының негізгі үлесі\*

p/c	Іс-шаралар	Шығындар үлесі
	Әкімшілік шығыстар (басқару)	
1	кондоминиум объектісін басқару органы басшылары мен қызметкерлеріне еңбек ақы төлеу шығыстары	25
2	жалақыны есептеу (әлеуметтік салық және әлеуметтік аударымдар)	
3	кеңсе тауарларына, ұйымдастыру техникалары және оның қызмет көрсетуіне жұмсалатын шығыстар	5
	Өндірістік шығыстар (күтіп-ұстау)	
4	жертөле үй-жайларын және ортақ пайдаланылатын жерлерді дезинсекциялау, дератизациялау, дезинфекциялау бойынша қызметтер	6
5	өртке қарсы жабдықтарды күтіп-ұстауды қоса алғанда, өтке қарсы іс-шараларға, өрт сөндіргіштерді сатып алуға және зарядтауға, арнайы жазбалар, көрсеткіштер жазуға, эвакуациялау жоспарлары мен схемаларын ресімдеу және тағыда сол сияқты қызметтері	5
6	көгалдандыру қызметі бойынша (жасыл екпелер мен газондарды егу, баптау, кесу);	5
7	қоқыс құбырларын, үй маңы аумағы, қар мен жапырақ сынды қоқыстарды шығару (үйдің кәріз жүйесі емес – қазылған шұңқырларды, ауладағы қалдықтарды тазалау) санитарлық тазалау	5
8	ортақ пайдаланылатын жерлерге санитарлық тазалық қызметтері	4
9	орталық жылу жүйесіне қызмет көрсету, сумен жабдықтау, су бұру, ортақ пайдаланылатын жерлерді электрмен жабдықтау, желдету және жылыту маусымына дайындық	15
10	апаттық жағдайларды қалпына келтіру қызметі	10
11	шағын сәулеттілік нысандарды және қоршауларды ағымдағы жөндеу және әрлеу	10
12	жалпы үйлерге ортақ есептеу құрылғыларын сатып алу және орнату құны	5
13	жалпы үйлерге ортақ есептеу құрылғыларына техникалық қызмет көрсету, тексеру, баптау бойынша қызметтер	5
Жиыны	13	100

\*күрделі жөндеуге арналған шығындарды есептемегенде