

**Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесін, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең төмен мөлшерін есептеу әдістемесін бекіту туралы**

Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің м.а. 2020 жылғы 30 наурыздағы № 166 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2020 жылғы 2 сәуірде № 20284 болып тіркелді.

"Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 10-2-бабының 10-4) тармақшасына сәйкес **БҰЙЫРАМЫН:**

**Ескерту. Кіріспе жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 19.01.2024 № 24 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.**

1. Мыналар:

1) осы бұйрыққа 1-қосымшаға сәйкес Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесі;

2) осы бұйрыққа 2-қосымшаға сәйкес Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең аз мөлшерін есептеу әдістемесі бекітілсін.

2. "Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрінің міндетін атқарушының 2015 жылғы 26 наурыздағы № 246 бұйрығының (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде № 10572 болып тіркелген, 2015 жылғы 15 сәуірде "Әділет" ақпараттық-құқықтық жүйесінде жарияланған) күші жойылды деп танылсын.

3. Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті заңнамада белгіленген тәртіппен:

1) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуді;

2) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің интернет-ресурсында орналастыруды қамтамасыз етсін.

4. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасының Индустрия және инфрақұрылымдық даму вице-министріне жүктелсін.

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

*Қазақстан Республикасы  
Индустрия және инфрақұрылымдық  
даму министрінің міндетін атқарушы*

*К. Ускенбаев*

Қазақстан Республикасы  
Индустрия және  
инфрақұрылымдық даму  
министрінің  
2020 жылғы 30 наурыздағы  
№ 166 бұйрығына  
1-қосымша

### **Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесі**

**Ескерту. 1-қосымша жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 19.01.2024 № 24 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.**

#### **1-тарау. Жалпы ережелер**

1. Осы Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесі (бұдан әрі – Әдістеме) мүлктің меншік иелері бірлестігі төрағасының, жай серіктестіктің сенім білдірілген адамының, көп пәтерлі тұрғын үйді басқарушының, басқарушы компанияның (бұдан әрі - Атқарушы орган) шығындарын және пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің міндетті төлемдерінің (жарналарының) мөлшерін және орынтұрақ орындарын, қоймаларды күтіп-ұстау үшін төлемдерін айқындауға бірыңғай тәсілдер белгілеу мақсатында әзірленді.

2. Әдістеме "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі - Заң) нормаларын негізге ала отырып, кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі, сондай-ақ орынтұрақ орындарын, қоймаларды күтіп-ұстауға арналған шығындарды есептеу кезінде қолданылады.

3. Әдістеме беруді Атқарушы орган қамтамасыз ететін бекітілген жылдық шығыстар сметасы шеңберінде кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау, сондай-ақ орынтұрақ орындарын, қоймаларды күтіп-ұстау жөніндегі қызметтер мен жұмыстардың тізбесін көздейді.

4. Басқару шығыстары Заңның 43, 43-1, 48-1-баптарына сәйкес Атқарушы орган жүзеге асыратын кондоминиум объектісін басқару қызметтеріне арналған шығыстарды қамтиды.

5. Кондоминиум объектісін басқаруда мынадай шығыстар:

1) кондоминиум объектісін басқарғаны үшін Атқарушы органға еңбекақы (көрсетілетін қызмет) төлемі;

2) бухгалтерлік есепті, статистикалық және салық есептілігін жүргізгені үшін еңбекақы (көрсетілетін қызмет) төлемі;

3) бюджетке міндетті төлемдер (салықтар, жарналар, аударымдар және басқалар);

4) банктік қызметтер;

5) есеп айырысу-кассалық қызмет көрсету үшін төлем;

6) офисті ұстауға (жалға алу, байланыс, интернет, кеңсе тауарлары, ұйымдастыру техникасы және оны ұстау) арналған шығыстар;

7) жұмыскерлерді жазатайым оқиғалардан міндетті сақтандыру;

8) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар бойынша төлемдерді басып шығару және өңдеу қызметтері үшін ақы төлеу, сондай-ақ күрделі жөндеуге жинақтау, нысаналы жарна үшін;

9) берешекті мәжбүрлеп өндіріп алуға байланысты шығыстар (нотариалдық қызметтер, пошта қызметтері, мемлекеттік баж және басқалар) қамтылады.

6. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау мынадай шығыстарды:

1) кондоминиум объектісінің жер төлеу үй-жайларын, паркингтерін және басқа да ортақ пайдалану орындарын дератизациялау, дезинсекциялау, дезинфекциялау;

2) энергетикалық желілердің, сондай-ақ энергия тұтынуды есептейтін аспаптардың тиісті техникалық жай-күйі мен қауіпсіздігін қамтамасыз ету міндеті энергиямен жабдықтаушы ұйымға жүктелген жағдайларды қоспағанда, кондоминиум объектісінің үйге ортақ инженерлік жүйелеріне (жылыту, ыстық және суық сумен жабдықтау, су бұру, электрмен жабдықтау, газбен жабдықтау, желдету) және жабдықтарына техникалық қызмет көрсету, авариялық жағдайларды оқшаулау;

3) үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтарды күзгі-қысқы кезеңдерге дайындау (жуу, қысыммен тексеру, реттеу, баптау);

4) кондоминиум объектісін ортақ пайдаланылатын орындардың санитариялық жағдайын қамтамасыз ету (кіреберістерді, холдарды, баспалдақ марштарын, баспалдақ алаңдарын, лифт кабиналарын ылғалды жинау, сыпыру және жуу және басқа да санитарлық іс-шаралар);

5) кондоминиум объектісінің үй маңындағы аумағының жер учаскесінің санитариялық жағдайын қамтамасыз ету (көгалдандыру (жасыл желектер мен

көгалдарды отырғызу, күту, құлату, кесу), қоқыс құбырын санитариялық тазалау, қазылған шұңқырларды тазалау, аула дәретханаларын жинау және ақтау, жапырақтарды, қар мен мұздақтарды, оның ішінде шатырдан тазалау);

6) үйге ортақ есепке алу аспаптарын, сондай-ақ жылу тұтынуды есепке алу жүйелерін және жылу тұтынуды реттеудің автоматтандырылған жүйелерінің элементтерін сатып алу, орнату, сервистік қызмет көрсету және тексеру;

7) қауіпті техникалық құрылғыларды қауіпсіз пайдалануды, авариялық жағдайларды ағымдағы жөндеуді және оқшаулауды қамтамасыз ету (лифтілерге қызмет көрсету);

8) өртке қарсы жабдықты күтіп ұстауды, өрт сөндіргіштерді, өртке су себетін түтік құбырларын сатып алуды және зарядтауды, қайта зарядтауды, арнайы жазуларды, көрсеткіштерді жүзеге асыруды, эвакуациялау жоспарлары мен схемаларын ресімдеуді қоса алғанда, өртке қарсы іс-шаралар;

8-1) пәтерде, тұрғын емес үй-жайда, қоймада орналасқан жабдық пен кабельді қоспағанда, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін көппәтерлі тұрғын үйдің газдану, түтіндеу және су басу дабылы құрылғыларынан, автоматты өрт дабылы жүйелерінен, инженерлік жабдықтарын автоматтандыру және диспетчерлеу жүйелерінен (домофон жүйелері мен жабдықтары, бейнебақылау), телефон байланысы, теледидар және интернет қызметтерін көрсету жүйелерінен тұратын әлсіз тоқтарға арналған инженерлік жүйелерді күтіп-ұстау және оларға техникалық қызмет көрсету;

9) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ағымдағы жөндеу (ақау актісі негізінде);

10) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға тұтынылған коммуналдық қызметтер төлемі;

11) домофон жабдықтарын орнату;

12) алып тасталсын;

13) ірі көлемді қоқыстарды шығаруды қамтиды.

14) ірі габаритті қоқыстарды шығару.

7. Атқарушы органға айыппұл түрінде әкімшілік жаза қолданылған жағдайда, оны кондоминиум объектісін басқару мен күтіп-ұстауға көзделген қаражаттан төлеуге жол берілмейді.

## **2-тарау. Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу**

8. Кондоминиум объектісін тексеруді жүргізу кезінде Атқарушы орган жалпы мүліктің бекітілген түгендеу тізбесі негізінде одан әрі ақау актісі үшін ғимараттың барлық элементтерінің сапалық және сандық сипаттамаларын сипаттай отырып, кондоминиум объектісін тексеру актісін жасайды, сервистік қызмет субъектілері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ағымдағы жөндеуді және тиісті күтіп-ұстауды жоспарлайды.

9. Орындалатын жұмыстардың тізбесі мен құрамына әсер ететін негізгі факторлар мыналар болып табылады: кондоминиум объектісін пайдалану мерзімі, конструктивтік элементтердің материалы, қабаттылығы, үйішілік инженерлік жабдықтар мен техникалық құрылғылардың, үй жанындағы жер учаскесінің болуы және сипаттамасы және онда орналасқан кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі болып табылатын объектілер.

10. Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған жарналардың мөлшері жұмыстардың тізбесіне, құрамына, кезеңділігіне байланысты және мынадай формула бойынша есептеледі:

$$B=(P -D)/(S *12 \text{ ай}),$$

мұндағы:

B - кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың мөлшері;

P - кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сомасы;

D - коммерциялық мақсаттардан (үй-жайларды жалға беруден, антенналарды, жарнамалық қалқандарды орнату) түскен кірістер сомасы;

S - шаршы метрмен есептелетін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың пайдалы алаңы.

Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сомасы мынадай формула бойынша есептеледі:

$$P = (P \text{ басқару} + P \text{ күтіп ұстау}),$$

мұндағы:

P басқару - осы Әдістеменің 5-тармағында көзделген шығыстар;

P күтіп ұстау - осы Әдістеменің 6-тармағында көзделген шығыстар.

11. Пәтердің, тұрғын емес үй-жайдың әрбір меншік иесінің кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жұмсалатын ай сайынғы міндетті жарналардың мөлшері мынадай формула бойынша айқындалады:

$$P \text{ меншік иесі} = B * S$$

мұндағы:

P меншік иесі - кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға тиісті пәтерлер немесе тұрғын емес үй-жайлар меншік иесінің міндетті жарналарының мөлшері;

S - жеке (бөлек) меншіктегі шаршы метрмен есептелетін тиісті пәтердің немесе тұрғын емес үй-жайдың пайдалы алаңы.

12. Жабдықтаушылар ұсынатын суық және ыстық сумен жабдықтау, су бұру, электрмен жабдықтау, жылыту (жылумен жабдықтау), газбен жабдықтау қызметтерінің көлемін анықтау есептеу құралдарының болуына немесе болмауына байланысты болады.

13. Егер көппәтерлі тұрғын үйде үйге ортақ есепке алу аспаптары орнатылса, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға ұсынылатын коммуналдық қызметтердің құны былайша айқындалады:

электр энергиясы бойынша - үйге ортақ есепке алу аспабының көрсеткіштері мен тұтынушылардың белгілі бір топтарының тарифіне көбейтілген жеке (пәтерлік) есепке алу аспаптарының көрсеткіштер сомасы арасындағы айырма ретінде;

сумен жабдықтау бойынша (шаруашылық-ауыз су сапасындағы суық су) - үйге ортақ есепке алу аспабының көрсеткіштері мен тұтынушылардың белгілі бір топтарының тарифіне көбейтілген жеке (пәтерлік) есепке алу аспаптары көрсеткіштерінің сомасы арасындағы айырма ретінде;

су бұру бойынша - сарқынды сулардың саны шаруашылық-ауызсу сапасындағы тұтынылған судың санына тең анықталады, одан кейін тұтынушылардың белгілі бір топтарының тарифіне көбейтіледі;

жылумен жабдықтау және ыстық сумен жабдықтау бойынша - тұтынушылардың белгілі бір санаттары үшін белгіленген меншік иелерінің пәтерлеріндегі жылу энергиясын (жылыту және ыстық сумен жабдықтау) тұтыну көлемі арасындағы айырмаға (меншік иесінің пәтер ауданы мен тұратындар санына сәйкес есептеу жолымен анықталады) және үйге ортақ есепке алу аспабының көрсеткіштері бойынша жылу энергиясын тұтыну арасындағы айырмаға тарифтің көбейтіндісі ретінде.

14. Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасына кейіннен есепке алу аспаптарының нақты көрсеткіштері бойынша сметаны нақтылай отырып, жоспарланатын кезеңнің алдындағы кезеңде ортақ мүлікті күтіп-ұстауға тұтынылған коммуналдық қызметтердің құны қосылады.

15. Егер көппәтерлі тұрғын үйде үйге ортақ есепке алу аспаптары болмаса, коммуналдық қызметтердің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға тұтынылған құны табиғи монополиялар саласындағы уәкілетті орган тұтынушылардың белгілі бір түрі үшін белгілеген тарифтерге, коммуналдық қызметтерді тұтыну нормативтеріне сүйене отырып айқындалады.

16. Орынтұрақ орнын, қойманы күтіп-ұстау үшін төлем мөлшері жиналыста бекітіледі. Орынтұрақ орнын, қойманы күтіп-ұстау арналған жарналардың мөлшері паркингтегі жұмыстардың тізбесіне, құрамына және мерзімділігіне, оның ішінде басқару шығындарына байланысты:

Кондоминиум объектісін басқаруда мынадай шығыстар:

1) кондоминиум объектісін басқару үшін Атқарушы органға еңбекақы (көрсетілетін қызметтер) төлемі;

2) бухгалтерлік есепті, статистикалық және салық есептілігін жүргізу үшін еңбекақы (көрсетілетін қызметтер) төлемі;

3) бюджетке міндетті төлемдер (салықтар, жарналар, аударымдар және басқалар);

4) банктік қызметтер;

5) есеп айырысу-кассалық қызмет көрсету үшін төлем;

6) кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар бойынша төлемдерді басып шығару және өндеу қызметтері үшін ақы төлеу, сондай-ақ күрделі жөндеуге, мақсатты жарнаға жинақтау;

7) берешекті мәжбүрлеп өндіріп алуға байланысты шығыстар (нотариаттық қызметтер, пошта қызметтері, мемлекеттік баж және басқалар) қамтылады.

Күтіп-ұстауға келесі шығындар кіреді:

1) орынтұрақ орындары мен паркингтің, сондай-ақ қойманың іргелес аумағының санитариялық жай-күйін қамтамасыз ету;

2) паркингтерді дератизациялау, дезинсекциялау, дезинфекциялау;

3) бейнебақылау;

4) паркинг қақпаларын жөндеу, техникалық күтіп-ұстау;

5) өртке қарсы жабдықты күтіп ұстауды, өрт сөндіргіштерді, өртке су себетін түтік құбырларын сатып алуды және зарядтауды, қайта зарядтауды, арнайы жазуларды, көрсеткіштерді жүзеге асыруды, эвакуациялау жоспарлары мен схемаларын ресімдеуді қоса алғанда, өртке қарсы іс-шаралар;

6) паркингті күтіп-ұстауға тұтынылған коммуналдық қызметтер төлемі.

7) пәтерде, тұрғын емес үй-жайда, қоймада орналасқан жабдық пен кабельді қоспағанда, газ тарау, түтінге орану және су басу дабылы құрылғыларынан, автоматты өртке қарсы дабыл беру жүйелерінен, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін көппәтерлі тұрғын үйдің инженерлік жабдығын автоматтандыру және диспетчерлеу жүйелерінен (домофондық жүйелер мен жабдық, бейнебайқау), телефон байланысы, телевизия және интернет қызметтерін көрсету жүйелерінен тұратын тоғы әлсіз инженерлік жүйелерді күтіп-ұстау және техникалық қызмет көрсету.

8) шаруашылық шығыстары (паркингті күтіп-ұстауға қажетті мүкәммалды, жабдықтар мен материалдарды сатып алу);

9) техникалық қызмет көрсету паркингтің инженерлік жүйелерінің (жылыту, ыстық және суық сумен жабдықтау, су бұру, электрмен жабдықтау, газбен жабдықтау, желдету) және паркинг жабдықтарының (бар болған жағдайда) авариялық жағдайларын оқшаулау.

10) паркингтің инженерлік жүйелері мен жабдықтарын маусымдық пайдалануға дайындау (жуу, престоу, реттеу, баптау және басқалар) (бар болған жағдайда).

17. Паркингте орналасқан бір тұрақ орнын, қойманы күтіп-ұстағаны үшін төлем мөлшері тұрақ орнының, қойманың меншік иесіне арналған формула бойынша есептеледі:

$$B = (P) / (S * 12 \text{ ай.}),$$

мұндағы:

B - тұрақ орнын, қойманы күтіп-ұстауға арналған жарналардың мөлшері;

P жыл-тұрақ орнын, қойманы күтіп-ұстауға, оның ішінде басқаруға арналған шығыстар сомасы;

S - шаршы метрмен есептелетін тұрақ орнының, қойманың жалпы ауданы.

Тұрақ орнын, қоймаларды күтіп-ұстауға ұстау үшін айына жарнаның мөлшері мынадай формула бойынша айқындалады:

$$P \text{ меншік иесі} = B * S$$

мұндағы:

P меншік иесі - тұрақ орнын, қойманы күтіп-ұстау үшін төленетін жарнаның мөлшері;

S - жеке (бөлек) меншіктегі, шаршы метрмен есептелетін тұрақ орнының, қойманың жалпы ауданы.

18. Қоймалар паркингтен тыс жерде орналасқан жағдайда, қойманы күтіп-ұстау үшін төлем мөлшері осы Қағидалардың 10 және 11-тармақтарына сәйкес кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған жарналардың мөлшері қолданылады.

### **3-тарау. Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі шығыстар сметасын бекіту**

19. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жиналысында кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың жылдық сметасын бекіту туралы шешім қабылданады.

Жылдық шығыстар сметасын бекіту кезінде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар құрылымындағы іс-шараларға арналған шығындардың мынадай базалық үлесін ескереді:

1) кондоминиум объектісін басқаруға - 30 %-дан артық емес;

2) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға - 70 %-дан кем емес.

21. Кондоминиум объектісін өз бетінше басқару кезінде басқару шығындарының үлесі 40 % - ға дейін, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға 60 %- ға дейін жетуі мүмкін.

22. Орынтұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерінің жиналысында орынтұрақ орындарын, қоймаларды күтіп-ұстауға арналған шығыстардың жылдық сметасын бекіту туралы шешім қабылданады.



## Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең аз мөлшерін есептеу әдістемесі

Ескерту. 2-қосымша жаңа редакцияда - ҚР Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 19.01.2024 № 24 (алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік он күн өткен соң қолданысқа енгізіледі) бұйрығымен.

### 1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең аз мөлшерін есептеу әдістемесі (бұдан әрі - Әдістеме) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңына (бұдан әрі - Заң) сәйкес әзірленді.

2. Әдістеме жергілікті атқарушы органдар кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең төменгі мөлшерін есептеген кезде тұрғын үй қатынастары саласында қолданылады.

3. Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең аз мөлшері кемінде үш коммерциялық ұсыныс негізінде міндетті жұмыстар мен көрсетілетін қызметтердің құнынан қалыптастырылады.

4. Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең аз мөлшерін есептеу үшін 1-қосымшаға сәйкес жұмыстар мен қызметтердің міндетті тізбесі мен кезеңділігі пайдаланылады және мынадай формула бойынша есептеледі:

$$P = (P \text{ басқару} + P \text{ күтіп ұстау})$$

$P$  - кондоминиум объектілерін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған ең аз шығыстар;

$P$  басқару - осы Әдістеменің 1-қосымшасының 1-тармағында көзделген шығыстар;

$P$  күтіп ұстау - осы Әдістеменің 1-қосымшасының 2-тармағында көзделген шығыстар.

5. Өңір үшін кондоминиум объектілерін басқаруға және кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған ең аз шығын мөлшері мынадай формула бойынша есептеледі:

$$B = P / (S * 12 \text{ ай}),$$

мұндағы:

$B$  - кондоминиум объектілерін басқаруға және кондоминиум объектілерінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған жарнаның ең төменгі мөлшері;

P - кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сомасы;

S - шаршы метрмен есептелетін барлық кондоминиумдердің барлық объектілерінің пайдалы алаңы.

6. Республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті өкілді органдары Заңның 10-3 бабының 1-тармағына сәйкес кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең төменгі мөлшерін орындалған есеп айырысу негізінде бекітеді.

7. Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең төменгі мөлшері бір күнтізбелік жыл қолданыста болады, қайта есептеуді жергілікті атқарушы органдар инфляцияны ескере отырып жүргізеді.

8. Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең төменгі мөлшері пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері шығыстардың мөлшері туралы шешім қабылдамаған немесе меншік иелері бұрын тұрғын үйді күтіп-ұстауға арналған төлемді бекіту туралы шешім қабылдаған көппәтерлі тұрғын үйлерде қолданылады, ол өкілді орган белгілеген үйге ортақ мүлікті күтіп-ұстауға арналған ең төменгі мөлшерден аз.

9. Уақытша басқарушы компания кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең аз мөлшерін ұлғайту коэффициентін ескере отырып қолдануға тиіс:

$$T = B * K$$

T – "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 42-бабының 1-тармағында айқындалған кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдау туралы келісімге қол жеткізілмеген кезде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері үшін уақытша басқарушы компания белгілейтін жарна мөлшері.

B – кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған жарнаның ең аз мөлшері;

K – 2-қосымшаға сәйкес көппәтерлі тұрғын үйдің пайдалану мерзімі мен сипаттамаларына байланысты кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау шығыстарына ұлғайту коэффициенті.

Кондоминиум объектісін  
басқаруға және кондоминиум  
объектісінің ортақ мүлкін  
күтіп-ұстауға арналған  
шығыстардың ең аз мөлшерін  
есептеу әдістемесіне  
1-қосымша

**Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі қызметтер мен жұмыстардың ең төменгі тізбесі**

№	Іс-шаралар	Мерзімділік
1 1	<p>Кондоминиум объектісін басқару, оның ішінде:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) бухгалтерлік есепті, статистикалық және салық есептілігін жүргізу үшін еңбекақы қызметтердің төлемі;</li> <li>2) кондоминиум объектісін басқару үшін Атқарушы органға еңбекақы қызметтердің төлемі;</li> <li>3) бюджетке міндетті төлемдер (салықтар, жарналар, аударымдар және басқалар);</li> <li>4) банктік қызметтер;</li> <li>5) есеп айырысу-кассалық қызмет көрсету үшін төлем;</li> <li>6) офисті ұстауға (жалға алу, байланыс, кеңсе тауарлары, ұйымдастыру техникасы және оны ұстау) арналған шығыстар қамтылады.</li> </ol>	ай сайын
	<p>Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау, оның ішінде:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) кондоминиум объектісінің жертөле үй-жайларын, паркингтерін және басқа да ортақ пайдалану орындарын дератизациялау, дезинсекциялау, дезинфекциялау;</li> </ol>	жылына 4 рет
	<ol style="list-style-type: none"> <li>2) энергетикалық желілердің, сондай-ақ энергия тұтынуды есептейтін аспаптардың тиісті техникалық жай-күйі мен қауіпсіздігін қамтамасыз ету міндеті энергиямен жабдықтаушы ұйымға жүктелген жағдайларды қоспағанда, кондоминиум объектісінің үйге ортақ инженерлік жүйелеріне (жылыту, ыстық және суық сумен жабдықтау, су бұру, электрмен жабдықтау, газбен жабдықтау, желдету) және жабдықтарына техникалық қызмет көрсету, авариялық жағдайларды окшаулау ;</li> </ol>	жылыту кезеңінде - тәулік бойы; жылу берілмейтін кезеңде - айына 2 рет
	<ol style="list-style-type: none"> <li>3) үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтарды маусымдық пайдалануға дайындау (жуу,</li> </ol>	жылына 1 рет

қысыммен тексеру, реттеу, баптау және басқалар);	
4) кондоминиум объектісін ортақ пайдаланылатын орындарының санитариялық жағдайын қамтамасыз ету; (кіреберістерді, залдарды, баспалдақ марштарын, баспалдақ алаңдарын, лифт кабиналарын ылғалды жинау, сыпыру және жуу және басқа да санитарлық іс-шаралар);	аптасына 1 рет
5) кондоминиум объектісінің үй маңындағы аумағының жер учаскесінің санитариялық жағдайын қамтамасыз ету ( көгалдандыру (жасыл желектер мен көгалдарды отырғызу, күту, кесу), қоқыс құбырын санитариялық тазалау, қазылған шұңқырларды тазалау, аула дәретханаларын жинау және ақтау , жапырақтарды, қар мен мұздақтарды, оның ішінде шатырдан тазалау);	айына 1 рет
6) энергетикалық желілердің, сондай-ақ энергия тұтынуды есепке алу аспаптарының тиісті техникалық жай-күйі мен қауіпсіздігі энергиямен жабдықтаушы ұйымға жүктелген жағдайларды, сондай-ақ жылу тұтынуды есепке алу жүйелерін және жылу тұтынуды реттеудің автоматтандырылған жүйелерінің элементтерін (қажет болған жағдайда) қоспағанда, үйге ортақ есептеу құралдарына сервистік қызмет көрсету;	жылына 1 рет
7) өртке қарсы жабдықты күтіп ұстауды, өрт сөндіргіштерді, өрт жеңдерін сатып алуды және зарядтауды, қайта зарядтауды, арнайы жазуларды, көрсеткіштерді жүзеге асыруды, эвакуациялау жоспарлары мен схемаларын ресімдеуді, өртке қарсы сигнал беру және өрт сөндіру жүйелерін сатып алуды және орнатуды қоспағанда, өртке қарсы іс-шаралар;	жылына 1 рет
8) автоматты өрт дабылы жүйелерінің газдану, түтіндеу, су басу дабылы құрылғыларынан	

тұратын төмен тоқты инженерлік жүйелерді ұстау техникалық қызмет көрсету
--

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК