

Об утверждении Методики расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методики расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума

Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 166. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 2 апреля 2020 года № 20284.

В соответствии с подпунктом 10-4) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях", **ПРИКАЗЫВАЮ:**

Сноска. Преамбула - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 19.01.2024 № 24 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

1. Утвердить:

1) Методику расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) Методику расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума согласно приложению 2 к настоящему приказу;

2. Признать утратившим силу приказ исполняющего обязанности Министра национальной экономики Республики Казахстан от 26 марта 2015 года № 246 "Об утверждении Методики расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10572, опубликован 15 апреля 2015 года в информационно-правовой системе "Эділет").

3. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.

5. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

*Исполняющий обязанности
Министра индустрии и
инфраструктурного развития
Республики Казахстан*

К. Ускенбаев

Приложение 1 к приказу
Министра индустрии
и инфраструктурного развития
Республики Казахстан
от 30 марта 2020 года № 166

Методика расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума

Сноска. Приложение 1 - в редакции приказа Министра промышленности и строительства РК от 19.01.2024 № 24 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 1. Общие положения

1. Настоящая Методика расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума (далее – Методика) разработана с целью установления единых подходов к формированию затрат председателем объединения собственников имущества, доверенным лицом простого товарищества, управляющим многоквартирным жилым домом, управляющей компанией (далее – Исполнительный орган) и определение размеров обязательных взносов собственников квартир, нежилых помещений и оплаты за содержание парковочных мест, кладовок.

2. Методика применяется при расчете затрат по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, а также на содержание парковочных мест, кладовок исходя из норм Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее - Закон).

3. Методика предусматривает, что перечень услуг и работ по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, а также на содержание парковочных мест, кладовок предоставление которых обеспечивает Исполнительный орган, в рамках утвержденных годовых смет расходов.

4. Управленческие расходы включают расходы на услуги управления объектом кондоминиума, осуществляемые Исполнительным органом в соответствии со статьями 43, 43-1, 48-1 Закона.

5. На управление объектом кондоминиума включаются следующие расходы:

1) оплата труда (услуг) Исполнительному органу за управление объектом кондоминиума;

2) оплата труда (услуг) за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности;

3) обязательные платежи в бюджет (налоги, взносы, отчисления и другое);

4) банковские услуги;

5) оплата за расчетно-кассовое обслуживание;

6) расходы на содержание офиса (аренда, связь, интернет, канцелярские товары, оргтехника и ее содержание);

7) обязательное страхование работников от несчастных случаев;

8) оплата услуг за печать и обработку платежей по расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также накопление за капитальный ремонт, целевой взнос;

9) расходы, связанные с принудительным взысканием задолженности (нотариальные услуги, услуги почты, государственная пошлина и другое).

6. На содержание общего имущества объекта кондоминиума включаются следующие расходы:

1) дератизация, дезинсекция, дезинфекция подвальных помещений, паркингов и других мест общего пользования объекта кондоминиума;

2) техническое обслуживание, локализация аварий общедомовых инженерных систем (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции) и оборудования объекта кондоминиума, за исключением случаев, когда надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию;

3) подготовка общедомовых инженерных систем и оборудования к сезонной эксплуатации (промывка, опрессовка, регулировка, наладка и другое);

4) обеспечение санитарного состояния мест общего пользования объекта кондоминиума (влажная уборка, подметание и мытье подъездов, холлов, лестничных маршей, лестничных площадок, лифтовых кабинок и другие санитарные мероприятия);

5) обеспечение санитарного состояния земельного участка придомовой территории объекта кондоминиума (озеленение (посадка, уход, снос, обрезка зеленых насаждений и газонов), санитарная очистка мусоропровода, очистка выгребных ям, уборка и побелка дворовых уборных, уборка листьев, снега и наледи, в том числе с крыши);

6) приобретение, установка, сервисное обслуживание и поверка общедомовых приборов учета, а также систем учета теплопотребления и элементов автоматизированных систем регулирования теплопотребления;

7) обеспечение безопасной эксплуатации опасных технических устройств, текущему ремонту и локализации аварийных случаев (обслуживание лифтов);

8) противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку, перезарядку огнетушителей, пожарных рукавов, осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации, за исключением приобретения и установки систем пожаротушения;

9) содержание и техническое обслуживание слаботочных инженерных систем, состоящие из устройств сигнализации загазованности, задымления и затопления, систем автоматической пожарной сигнализации, систем автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования многоквартирного жилого дома, входящих в состав общего имущества объекта condominium (домофонные системы и оборудование, видеонаблюдение), систем по оказанию услуг телефонной связи, телевидения и интернета, за исключением оборудования и кабеля, расположенного в квартире, нежилом помещении, кладовке;

10) текущий ремонт общего имущества объекта condominium (на основании дефектного акта);

11) оплату коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта condominium;

12) установка домофонного оборудования;

13) хозяйственные расходы (приобретение инвентаря, оборудования и другое);

14) вывоз крупногабаритного мусора.

7. В случае, наложения административного взыскания в виде штрафа на Исполнительный орган, его оплата из средств, предусмотренных на управление и содержание объекта condominium не допускается.

Глава 2. Расчет сметы расходов на управление объектом condominium и содержание общего имущества объекта condominium

8. При проведении осмотра объекта condominium Исполнительный орган на основании утвержденного инвентарного перечня общего имущества составляют акт осмотра объекта condominium с описанием качественных и количественных характеристик всех элементов здания для дальнейшего дефектного акта, планирования текущего ремонта и надлежащего содержания общего имущества объекта condominium субъектами сервисной деятельности.

9. Основными факторами, влияющими на перечень и состав выполняемых работ, являются: срок эксплуатации объекта condominium, материал конструктивных элементов, этажность, наличие и характеристика внутридомового инженерного оборудования и технических устройств, придомового земельного участка и расположенные на ней объекты, являющиеся общим имуществом объекта condominium.

10. Размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума зависит от перечня, состава, периодичности работ и рассчитывается по формуле:

$$B = (P - D) / (S * 12 \text{ месяц}),$$

где:

B – размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

P – сумма расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

D – сумма доходов от коммерческих целей (от сдачи в аренду помещений, установка антенн, рекламных щитов);

S – полезная площадь квартир, нежилых помещений, исчисляемая в квадратных метрах.

Сумма расходов на управление объекта кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, рассчитывается по формуле:

$$P = (P \text{ управление} + P \text{ содержание}),$$

где:

P управление – расходы, предусмотренные в пункте 5 настоящей Методики.

P содержание – расходы, предусмотренные в пункте 6 настоящей Методики.

11. Размеры обязательных взносов в месяц каждого собственника квартиры, нежилого помещения на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума определяются по формуле:

$$P \text{ собственник} = B * S$$

P собственник – размер обязательных взносов собственника соответствующей квартиры или нежилого помещения на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

S – полезная площадь соответствующей квартиры или нежилого помещения, находящегося в индивидуальной (раздельной) собственности, исчисляемая в квадратных метрах.

12. Определение объема предоставляемых поставщиками услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), газоснабжения зависит от наличия или отсутствия приборов учета.

13. Если в многоквартирном жилом доме установлены общедомовые приборы учета, стоимость предоставляемых коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума определяется следующим образом:

по электроэнергии – как разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, умноженная на тариф определенной группы потребителей;

по водоснабжению (холодная вода хозяйственно-питьевого качества) – как разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, умноженная на тариф определенной группы потребителей;

по водоотведению – количество сточных вод определяется равным количеству потребленной воды хозяйственно-питьевого качества, после чего умножается на тариф определенной группы потребителей;

по теплоснабжению и горячему водоснабжению – как произведение установленного для определенной категории потребителей тарифа на разницу между объемом потребления теплоэнергии (на отопление и горячее водоснабжение) в квартирах собственников (определяется расчетным путем в соответствии с площадью квартиры собственника и количеством проживающих) и потреблением теплоэнергии по показаниям общедомового прибора учета.

14. В смету расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума включается стоимость коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества за период, предшествующий планируемому, с последующим уточнением сметы по фактическим показаниям приборов учета.

15. Если в многоквартирном жилом доме отсутствуют общедомовые приборы учета, стоимость потребленных на содержание общего имущества коммунальных услуг определяется исходя из тарифов, установленных уполномоченным органом в сфере естественных монополий для определенного вида потребителей, нормативов потребления коммунальных услуг.

16. Размер оплаты за содержание парковочного места, кладовки утверждается на собрании. Размер взносов на содержание парковочного места, кладовки зависит от перечня, состава и периодичности работ в паркинге, в том числе расходы на управление:

На управление включаются следующие расходы:

1) доплата к оплате труда (услуг) Исполнительному органу за управление объектом кондоминиума;

2) доплата к оплате труда (услуг) за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности;

3) обязательные платежи в бюджет (налоги, взносы, отчисления и другое);

4) банковские услуги;

5) оплата за расчетно-кассовое обслуживание;

6) оплата услуг за печать и обработку платежей по расходам на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также накопление за капитальный ремонт, целевой взнос;

7) расходы, связанные с принудительным взысканием задолженности (нотариальные услуги, услуги почты, государственная пошлина и другое).

На содержание включаются следующие расходы:

1) обеспечение санитарного состояния парковочных мест и паркинга а также прилегающей территории кладовки;

2) дератизация, дезинсекция, дезинфекция паркингов;

3) видеонаблюдение;

4) ремонт, техническое содержание ворот паркинга;

5) противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку, перезарядку огнетушителей, пожарных рукавов осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации, за исключением приобретения и установки систем пожаротушения;

6) оплату коммунальных услуг на содержание паркинга;

7) содержание и техническое обслуживание слаботочных инженерных систем, состоящие из устройств сигнализации загазованности, задымления и затопления, систем автоматической пожарной сигнализации, систем автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования многоквартирного жилого дома, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума (домофонные системы и оборудование, видеонаблюдение), систем по оказанию услуг телефонной связи, телевидения и интернета, за исключением оборудования и кабеля, расположенного в квартире, нежилом помещении, кладовке;

8) хозяйственные расходы (приобретение инвентаря, оборудования и материалов для содержания паркинга);

9) техническое обслуживание локализация аварийных случаев инженерных систем паркинга (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции) и оборудования в паркинге (при наличии);

10) подготовка инженерных систем и оборудования паркинга к сезонной эксплуатации (промывка, опрессовка, регулировка, наладка и другое) (при наличии).

17. Размер оплаты за содержание одного парковочного места, кладовки, расположенного в паркинге рассчитывается по формуле на собственника парковочного места, кладовки:

$$B=(P)/(S * 12 \text{ месяц}),$$

где:

B – размер взносов на содержание парковочного места, кладовки;

P – сумма расходов на содержание парковочного места, кладовки, в том числе на расходы на управление;

S – общая площадь парковочного места, кладовки исчисляемая в квадратных метрах.

Размер взноса в месяц за содержание парковочного места, кладовки определяются по формуле:

$$P \text{ собственник} = B * S$$

где:

P собственник – размер взноса на оплату за содержание парковочного места, кладовки;

S – общая площадь парковочного места, кладовки находящегося в индивидуальной (раздельной) собственности, исчисляемая в квадратных метрах.

18. В случае местонахождения кладовок вне паркинга, то размер оплаты за содержание кладовки применяется размер взносов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, согласно пунктам 10 и 11 настоящих Правил.

Глава 3. Утверждение сметы расходов по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума

19. На собрании собственников квартир, нежилых помещений принимается решение об утверждении годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

20. При утверждении годовой сметы расходов собственники квартир, нежилых помещений учитывают базовую долю затрат на мероприятия в структуре расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума:

- 1) на управление объекта кондоминиума – не более 30 %;
- 2) на содержание общего имущества объекта кондоминиума – не менее 70 %.

21. При самостоятельном управлении объектом кондоминиума доля затрат на управление достигает до 40 %, на содержание общего имущества объекта кондоминиума до 60 %.

22. На собрании собственников парковочных мест, кладовок принимается решение об утверждении годовой сметы расходов на содержание парковочных мест, кладовок.

Приложение 2 к приказу
Министра индустрии
и инфраструктурного развития
Республики Казахстан
от 30 марта 2020 года № 166

Методика расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума

Сноска. Приложение 2 - в редакции приказа Министерства промышленности и строительства РК от 19.01.2024 № 24 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Глава 1. Общие положения

1. Настоящая Методика расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума (далее – Методика) разработана в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее - Закон).

2. Методика применяется в сфере жилищных отношений при расчете местными исполнительными органами минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

3. Минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума формируется из стоимости обязательных работ и услуг на основании не менее трех коммерческих предложений.

4. Для расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума используется обязательный перечень и периодичность работ и услуг согласно Приложению 1 и рассчитывается по формуле:

$$P = (P \text{ управление} + P \text{ содержание})$$

P – минимальные расходы на управление объектами кондоминиумов и содержание общего имущества объектов кондоминиума;

P управление – расходы, предусмотренные в пункте 1 Приложения 1 настоящей Методики.

P содержание – расходы, предусмотренные в пункте 2 Приложения 1 настоящей Методики.

5. Размер минимального расхода на управление объектами кондоминиумов и содержание общего имущества объектов кондоминиума для региона, рассчитываются по формуле:

$$B \text{ минимальный размер взноса} = P / (S * 12 \text{ месяц}),$$

где:

B – минимальный размер взноса на управление объектами кондоминиумов и содержание общего имущества объектов кондоминиума;

P – сумма расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

S – полезная площадь всех объектов кондоминиумов, исчисляемая в квадратных метрах.

6. Местные представительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения в соответствии с пунктом 1 статьи 10-3 Закона, утверждают минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на основании выполненного расчета.

7. Минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума действует один календарный год, перерасчет производится местными исполнительными органами с учетом инфляции.

8. Минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума применяется в многоквартирных жилых домах, где собственники квартир, нежилых помещений не приняли решение о размере расходов или где ранее собственниками было принято решение об утверждении платы на содержание жилья, меньше чем установленный представительным органом минимальный размер на содержание общедомового имущества.

9. Временная управляющая компания должна применять минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума с учетом повышающего коэффициента:

$$T = B * K$$

T - размер взноса, устанавливаемая временной управляющей компанией для собственников квартир, нежилых помещений при недостижении соглашения о выборе формы управления объектом кондоминиума, определенной пунктом 1 статьи 42 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях".

B – размер взноса на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

K – повышающий коэффициент к расходам управлению объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума в зависимости от срока эксплуатации и характеристик многоквартирного жилого дома в соответствии с приложением 2 к Методики.

Приложение 1
к Методике расчета
минимального размера расходов
на управление объектом
кондоминиума и содержание
общего имущества
объекта кондоминиума

№	Мероприятия	Периодичность
	Управление объектом кондоминиума, в том числе: 1) оплата труда, услуг за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности; 2) оплата труда, услуг Исполнительному органу за управление объектом кондоминиума;	

1	<p>3) обязательные платежи в бюджет (налоги, взносы, отчисления и другое);</p> <p>4) банковские услуги;</p> <p>5) оплата за расчетно-кассовое обслуживание;</p> <p>6) расходы на содержание офиса (аренда, связь, канцелярские товары, оргтехника и ее содержание).</p>	ежемесячно
2	<p>Содержание общего имущества объекта кондоминиума, в том числе:</p> <p>1) дератизация, дезинсекция, дезинфекция подвальных помещений, паркингов и других мест общего пользования объекта кондоминиума;</p>	4 раза в год
	<p>2) техническое обслуживание, локализация аварий общедомовых инженерных систем (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции) и оборудования объекта кондоминиума, за исключением случаев, когда надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию;</p>	в отопительный период – круглосуточно; в неотопительный период – 2 раза в месяц
	<p>3) подготовка общедомовых инженерных систем и оборудования к сезонной эксплуатации (промывка, опрессовка, регулировка, наладка и другое);</p>	1 раз в год
	<p>4) обеспечение санитарного состояния мест общего пользования объекта кондоминиума (влажная уборка, подметание и мытье подъездов, холлов, лестничных маршей, лестничных площадок, лифтовых кабинок и другие санитарные мероприятия);</p>	1 раз в неделю
	<p>5) обеспечение санитарного состояния земельного участка придомовой территории объекта кондоминиума (озеленение (</p>	

<p>посадка, уход, обрезка зеленых насаждений и газонов), санитарная очистка мусоропровода, очистка выгребных ям, уборка и побелка дворовых уборных, уборка листьев, снега и наледи, в том числе с крыши);</p>	<p>1 раз в месяц</p>
<p>б) сервисное обслуживание общедомовых приборов учета, за исключением случаев, когда надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию, а также систем учета теплотребления и элементов автоматизированных систем регулирования теплотребления;</p>	<p>1 раз в год</p>
<p>7) противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку перезарядку огнетушителей, осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации, за исключением приобретения и установки систем противопожарной сигнализации и пожаротушения;</p>	<p>1 раз в год</p>
<p>8) содержание и техническое обслуживание слаботочных инженерных систем, состоящие из устройств сигнализации загазованности, задымления и затопления, систем автоматической пожарной сигнализации.</p>	<p>1 раз в год</p>