

**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 от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях", ПРИКАЗЫВАЮ:

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 "Әділет").

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*

К. Ускенбаев

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

Глава 1. Общие положения

1. Настоящая Методика расчета сметы расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа (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 размера платы (взносов) собственников квартир, нежилых помещений.

2. Методика применяется при расчете затрат по управлению объектом condominiumа и содержанию общего имущества объекта condominiumа, исходя из норм Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях" (далее - Закон).

3. Методика предусматривает, что перечень услуг и работ по управлению объектом condominiumа и содержанию общего имущества объекта condominiumа, предоставление которых обеспечивает Исполнительный орган, определяются договором об оказании услуг по управлению объектом condominiumа и содержанию общего имущества объекта condominiumа в соответствии с типовыми формами договоров.

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

5. На управление объектом condominiumа включаются следующие расходы:

- 1) оплата труда за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности;
- 2) оплата труда Исполнительному органу за управление объектом condominiumа;
- 3) обязательные платежи в бюджет (налоги, отчисления и другое);
- 4) банковские услуги;
- 5) оплата за расчетно-кассовое обслуживание;
- 6) расходы на содержание офиса (аренда, связь, канцелярские товары, оргтехника и ее содержание).

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

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

2) техническое обслуживание, локализация аварий общедомовых инженерных систем (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции) и оборудования объекта condominium, 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 осенне-зимнему периоду;

4) обеспечение санитарного состояния мест общего пользования объекта condominium;

5) обеспечение санитарного состояния земельного участка придомовой территории объекта condominium (озеленение (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);

6) приобретение, установка, сервисное обслуживание и поверка общедомовых приборов учета;

7) обеспечение безопасной эксплуатации опасных технических устройств, текущему ремонту и локализации аварийных случаев (обслуживание лифтов) по решению собрания собственников квартир и нежилых помещений;

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

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

10) оплату коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта condominium по решению собрания собственников квартир, нежилых помещений;

11) установка домофонного оборудования;

12) техническое обслуживание домофонного оборудования;

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

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 осенне-зимнего осмотра многоквартирного жилого дома Исполнительный орган на основании утвержденного инвентарного перечня общего имущества составляют акт (осенне-зимнего осмотра) 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 многоквартирного жилого дома, 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 взносов на управление объектом condominium и содержание общего имущества объекта condominium зависит от перечня, состава, периодичности работ и рассчитывается по формуле:

$$B = (P \text{ год} - D \text{ год}) / (S \text{ полез.} * 12 \text{ мес.}),$$

где:

B – размер взносов на управление объектом condominium и содержание общего имущества объекта condominium;

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

D год – сумма доходов от коммерческих целей (от сдачи в аренду помещений, установка антенн, рекламных щитов и т.д.);

S полез. – полезная площадь объекта condominium, исчисляемая в квадратных метрах.

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

$$P \text{ год} = (P \text{ упр.} + P \text{ сод.}),$$

где:

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

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

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

$$P \text{ соб} = B * S \text{ пом.}$$

где:

Р соб. – размер оплаты собственника квартиры, нежилого помещения на управление объекта кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

С пом. – полезная площадь квартиры, 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. Размера оплаты за содержание парковочного места утверждается на собрании. Размер взносов на содержание паркинга и парковочного места зависит от перечня,

состава и периодичности работ и рассчитывается по формуле на собственника парковочного места:

$$Вп = Р \text{ год} / N \text{ об},$$

где:

Вп - размер взноса за одно парковочное место;

Р год - сумма расходов на содержание паркинга и парковочных мест;

N- общее количество парковочных мест.

17. Размеры затрат в месяц каждого собственника парковочного места в паркинге, находящегося в многоквартирном жилом доме определяются по формуле:

$$Р \text{ соб. п} = Вп * k,$$

где:

Р соб. п – размер оплаты собственника парковочного места;

k-коэффициент в зависимости от количества парковочных мест у одного собственника:

1 место = 1;

1,5 место (семейный) = 1,5;

2 и более = 2 и больше, соответственно.

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

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

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

1) на управление объекта condominiumа – не более 30%;

2) на содержание общего имущества объекта condominiumа – не менее 70%.

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 condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа

Глава 1. Общие положения

1. Настоящая Методика расчета минимального размера расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа (далее – Методика) разработана в соответствии с Законом Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях" (далее - Закон).

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

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

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

$$P_{\text{min.год}} = (P_{\text{упр.}} + P_{\text{сод.}}) * K$$

P_{min} – минимальные расходы на управление объекта condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа;

$P_{\text{упр.}}$ – расходы, предусмотренные в пункте 1 Приложения 1 настоящей Методики.

$P_{\text{сод.}}$ – расходы, предусмотренные в пункте 2 Приложения 1 настоящей Методики.

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

5. Размер минимального расхода на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа для региона, рассчитываются по формуле:

$$B_{\text{min}} = P_{\text{min.год}} / (S_{\text{полез.}} * 12 \text{ мес.}),$$

где:

B_{min} – минимальный размер взноса на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа;

$P_{\text{год}}$ – сумма расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа;

$S_{\text{полез.}}$ – полезная площадь объекта condominiumа, 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 condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа на основании выполненного расчета.

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

8. Минимальный размер расходов на управление объектом condominiuma и содержание общего имущества объекта condominiuma 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.

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

Минимальный перечень услуг и работ по управлению объектом condominiuma и содержания общего имущества объекта condominiuma

| № | Мероприятия | Периодичность |
|----|--|---|
| 1. | Управление объектом condominiuma, в том числе: 1) оплата труда за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности; 2) оплата труда Исполнительному органу за управление объектом condominiuma; 3) обязательные платежи в бюджет (налоги, отчисления и другое); 4) банковские услуги; 5) оплата за расчетно-кассовое обслуживание; 6) расходы на содержание офиса (аренда, связь, канцелярские товары, оргтехника и ее содержание). | ежемесячно |
| 2. | Содержание общего имущества объекта condominiuma, в том числе: 1) дератизация, дезинсекция, дезинфекция подвальных помещений, паркингов и других мест общего пользования объекта condominiuma; | 4 раза в год |
| | 2) техническое обслуживание, локализация аварий общедомовых инженерных систем (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции) и оборудования объекта condominiuma, за исключением случаев, когда надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию; | в отопительный период – круглосуточно; в неотопительный период – 2 раза в месяц |
| | 3) подготовка общедомовых инженерных систем и оборудования к осенне-зимнему периоду; | круглосуточно |
| | обеспечение санитарного состояния мест общего пользования объекта condominiuma | 1 раз в неделю |
| | 4) обеспечение санитарного состояния земельного участка придомовой территории объекта condominiuma (озеленение (посадка, уход, обрезка зеленых насаждений и | 1 раз в месяц |

| | |
|--|-------------|
| газонов), санитарная очистка мусоропровода, очистка выгребных ям, уборка и побелка дворовых уборных, уборка листьев, снега и наледи, в том числе с крыши); | |
| 5) сервисное обслуживание и поверка общедомовых приборов учета, за исключением случаев, когда надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию; | 1 раз в год |
| 6) противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку огнетушителей, осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации, за исключением приобретения и установки систем противопожарной сигнализации и пожаротушения; | 1 раз в год |
| 7) оплату коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта condominium, по решению собрания собственников квартир, нежилых помещений. | ежемесячно |

Приложение 2
к Методике расчета
минимального размера расходов
на управление объектом
condominium и содержание
общего имущества объекта
condominium

Коэффициенты для определения взносов на управление объектом condominium и содержание общего имущества объекта condominium в зависимости от срока эксплуатации и характеристики многоквартирного жилого дома

| Класс зданий* | Этажность зданий | | | | |
|---------------------------------------|------------------|-----|-------|---------|-----------|
| | до 2 | 3-5 | 6 - 9 | 10 - 15 | 16 и выше |
| Срок эксплуатации здания (0 - 5 лет) | | | | | |
| I | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| II | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| III | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| IV | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Малогабаритное жилье | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Срок эксплуатации здания (6 - 10 лет) | | | | | |
| I | 1,3 | 1,3 | 1,2 | 1,1 | 1,1 |
| II | 1,3 | 1,3 | 1,2 | 1,1 | 1,1 |
| III | 1,4 | 1,4 | 1,3 | 1,2 | 1,2 |
| IV | 1,4 | 1,4 | 1,3 | 1,2 | 1,2 |
| Малогабаритное жилье | 1,4 | 1,4 | 1,3 | 1,2 | 1,2 |
| Срок эксплуатации здания (11-20 лет) | | | | | |
| I | 1,4 | 1,4 | 1,3 | 1,2 | 1,2 |
| II | 1,4 | 1,4 | 1,3 | 1,2 | 1,2 |
| III | 1,5 | 1,5 | 1,4 | 1,3 | 1,3 |
| IV | 1,5 | 1,5 | 1,4 | 1,3 | 1,3 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| Малогабаритное жилье | 1,5 | 1,5 | 1,4 | 1,3 | 1,3 |
| Срок эксплуатации здания (21-40 лет) | | | | | |
| I | 1,5 | 1,5 | 1,4 | 1,3 | 1,3 |
| II | 1,5 | 1,5 | 1,4 | 1,3 | 1,3 |
| III | 1,6 | 1,6 | 1,5 | 1,4 | 1,4 |
| IV | 1,6 | 1,6 | 1,5 | 1,4 | 1,4 |
| Малогабаритное жилье | 1,6 | 1,6 | 1,5 | 1,4 | 1,4 |
| Срок эксплуатации здания (41-80 лет) | | | | | |
| I | 1,6 | 1,6 | 1,5 | 1,4 | 1,4 |
| II | 1,6 | 1,6 | 1,5 | 1,4 | 1,4 |
| III | 1,7 | 1,7 | 1,6 | 1,5 | 1,5 |
| IV | 1,7 | 1,7 | 1,6 | 1,5 | 1,5 |
| Малогабаритное жилье | 1,7 | 1,7 | 1,6 | 1,5 | 1,5 |

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан