

**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* *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**

**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 размера платы (взносов) собственников квартир, нежилых помещений.

      2. Методика применяется при расчете затрат по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, 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 кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, предоставление которых обеспечивает Исполнительный орган, определяются договором об оказании услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума в соответствии с типовыми формами договоров.

      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 за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности;

      2) оплата труда Исполнительному органу за управление объектом кондоминиума;

      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 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 оборудований к осенне-зимнему периоду;

      4) обеспечение санитарного состояния мест общего пользования объекта кондоминиума;

      5) обеспечение санитарного состояния земельного участка придомовой территории объекта кондоминиума (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 кондоминиума (на основании дефектного акта);

      10) оплату коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума 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 кондоминиума не допускается.

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

      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 кондоминиума 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 кондоминиума.

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

      В=(Р год – Д год)/(S полез.\*12 мес.),

      где:

      В – размер взносов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

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

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

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

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

      Р год = (Р упр.+Р сод.),

      где:

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

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

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

      Р соб=В \*S пом.

      где:

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

      S 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 год/N 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 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 кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума**

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

      19. При утверждении 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%.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  | 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**

**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 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 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 min.год = (Р упр.+Р сод.)\*К

      Р min – минимальные расходы на управление объекта кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

      Р упр. – расходы, предусмотренные в пункте 1 Приложения 1 настоящей Методики.

      Р сод. – расходы, предусмотренные в пункте 2 Приложения 1 настоящей Методики.

      К – 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.

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

      В min= Р min.год /(S полез.\*12 мес.),

      где:

      В min – минимальный размер взноса на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

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

      S полез. – полезная площадь объекта кондоминиума, 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 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 помещении 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 кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Мероприятия | Периодичность |
| 1. | Управление объектом кондоминиума, в том числе:  1) оплата труда за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности;  2) оплата труда Исполнительному органу за управление объектом кондоминиума;  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 кондоминиума, в том числе:  1) дератизация, дезинсекция, дезинфекция подвальных помещений, паркингов и других мест общего пользования объекта кондоминиума; | 4 раза в год |
| 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; | в отопительный период – круглосуточно;  в неотопительный период – 2 раза в месяц |
| 3) подготовка общедомовых инженерных систем и оборудований к осенне-зимнему периоду; | круглосуточно |
| обеспечение санитарного состояния мест общего пользования объекта кондоминиума | 1 раз в неделю |
| 4) обеспечение санитарного состояния земельного участка придомовой территории объекта кондоминиума (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); | 1 раз в месяц |
| 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 кондоминиума, по решению собрания собственников квартир, нежилых помещений. | ежемесячно |

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

**Коэффициенты для определения взносов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума 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