

Приложение 1
к приказу Министра индустрии и
инфраструктурного развития
Республики Казахстан
от « » 2020 года №

**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. Услуги и работы по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, оказываются субъектами сервисной деятельности на основании договоров заключаемого с Исполнительным органом. При этом ответственность за достоверность информации и надлежащее оформление документов, предоставляемых поставщикам коммунальных услуг и иным организациям, несет Исполнительный орган, заключивший договор с данными организациями.

7. 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 аварийных случаев общедомовых инженерных систем (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции) и оборудования объекта кондоминиума;

3) подготовка общедомовых инженерных систем и оборудования к весенне-летнему и зимнему периодам;

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

8) текущий ремонт общего имущества объекта кондоминиума (на основании дефектного акта);

9) оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

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

8. Предлагаемая Методика не предполагает наличие исчерпывающего перечня расходов субъектов сервисной деятельности по содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

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

9. При проведении весенних и осенних осмотров многоквартирного жилого дома Исполнительный орган на основании утвержденного инвентарного перечня общего имущества составляют акт (весеннего и осеннего 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.

10. 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.

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

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

где:

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

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

D 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 объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, 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 7 настоящей Методики.

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

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

где:

P соб. – размер оплаты собственника на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

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

13. Расходы по договорам с поставщиками услуг за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение), потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума входят в состав общих расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума.

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

15. 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 количеством 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.

16. 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.

17. 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.

**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 – 30%;
- 2) на содержание общего имущества объекта кондоминиума – 70%.

Приложение 2
к приказу Министра индустрии и
инфраструктурного развития
Республики Казахстан
от « » 2020 года №

**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 «О жилищных отношениях».

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:

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

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

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

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

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.

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

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

где:

V_{\min} – минимальный размер взноса на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

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

$S_{\text{полез.}}$ – полезная площадь объекта кондоминиума, исчисляемая в квадратных метрах.

6. Местные представительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения в соответствии с законодательством Республики Казахстан, 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 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.

содержание общего имущества
объекта кондоминиума

**Минимальный обязательный 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 за управление объектом кондоминиума; 3) банковские услуги; 5) оплата за расчетно-кассовое обслуживание; 6) расходы на содержание офиса (аренда, связь, канцелярские товары, оргтехника и ее содержание)	ежемесячно
2.	Дератизация, дезинсекция, дезинфекция подвальных помещений, паркингов и других мест общего пользования объекта кондоминиума	2 раза в год
3.	техническое обслуживание, локализация аварийных случаев общедомовых инженерных систем (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции) и оборудования объекта кондоминиума;	в отопительный период – 2 раза в месяц; в неотопительный период – круглосуточно
4.	подготовка общедомовых инженерных систем и оборудования к весенне-летнему и зимнему периодам;	круглосуточно
5.	обеспечение санитарного состояния мест общего пользования объекта кондоминиума	1 раз в неделю
6.	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
7.	сервисное обслуживание и поверка общедомовых приборов учета;	1 раз в год

8.	противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку огнетушителей, осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации и тому подобное, за исключением приобретения и установки систем противопожарной сигнализации и пожаротушения;	1 раз в год
9.	Оплата коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума	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
Малогобаритное жилье	1,7	1,7	1,6	1,5	1,5

*Согласно СП РК 3.02-101-2012 «Здания жилые многоквартирные»