

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) составление и заключение договоров;
- 2) оплата труда за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности;
- 3) оплата труда Исполнительному органу за управление объектом кондоминиума;
- 4) обязательные платежи в бюджет (налоги, отчисления и другое);
- 5) банковские услуги;
- 6) оплата за расчетно-кассовое обслуживание;
- 7) 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 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) обеспечение безопасной эксплуатации опасных технических устройств, текущему ремонту и локализации аварийных случаев (обслуживание лифтов) (по решению общего собрания);

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;

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

10) оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума по решению общего собрания, за исключением коммунальных услуг регулируемых в сферах естественной монополии;

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

7. 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

8. 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.

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:

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

где:

B – 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;

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

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

Сумма расходов на управление объекта condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа, 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 condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа определяются по формуле:

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

где:

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

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

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

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

14. Если в многоквартирном жилом доме установлены общедомовые приборы учета, стоимость предоставляемых коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта condominiumа 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.

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

16. 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

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

18. 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%.

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:

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

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:

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

где:

B_{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;

$S_{\text{полз.}}$ – 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 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 обязательный перечень услуг и работ по управлению объектом
condominiuma и содержания общего имущества объекта condominiuma**

№	Мероприятия	Периодичность
1.	Управление объектом condominiuma, в том числе: 1) составление и заключение договоров; 2) оплата труда за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности; 3) оплата труда Исполнительному органу за управление объектом condominiuma; 4) обязательные платежи в бюджет (налоги, отчисления и другое); 5) банковские услуги; 6) оплата за расчетно-кассовое обслуживание; 7) 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 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 – 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.	обеспечение безопасной эксплуатации опасных технических устройств, текущему ремонту и локализации аварийных случаев (обслуживание лифтов) (по решению общего собрания);	круглосуточно
9.	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
10.	оплата коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума по решению общего собрания, за исключением коммунальных услуг регулируемых в сферах естественной монополии.	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
Малогобаритное 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
Малогобаритное 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
Малогобаритное 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
Малогобаритное 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»