

## Приложение 1 к приказу

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

### **Методика расчета годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума**

#### **Глава 1. Общие положения**

1. Настоящая Методика расчета годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума (далее – Методика) разработана с целью установления единых подходов к формированию затрат председателем объединения собственников имущества, субъектами управления объектом кондоминиума (далее – Исполнительный орган) и определение размеров текущих взносов, а также текущих взносов на содержание парковочных мест, кладовок.

2. Методика применяется при расчете затрат по управлению объектом кондоминиума и содержанию парковочных мест, кладовок исходя из норм Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях» (далее - Закон).

3. Методика предусматривает перечень услуг и работ по управлению объектом кондоминиума и содержанию парковочных мест, кладовок предоставление которых обеспечивает Исполнительный орган, в рамках утвержденных годовых смет расходов на управление объектом кондоминиума.

4. Текущие взносы включают расходы на управление объектом кондоминиума, за исключением содержания общего имущества объекта кондоминиума, осуществляемые Исполнительным органом в соответствии со статьями 49, 51-4 Закона.

5. На управление объектом кондоминиума, за исключением содержания общего имущества объекта кондоминиума входят следующие расходы:

1) оплата труда (услуг) Исполнительному органу за управление объектом кондоминиума, за исключением содержания общего имущества объекта 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, а также накопительные взносы, целевые взносы;

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 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;

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

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

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 объектом кондоминиума не допускается.

## **Глава 2. Расчет годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума**

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

9. Основными факторами, влияющими на перечень и состав выполняемых работ, являются: срок эксплуатации объекта кондоминиума, 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 расходов на управление объектом кондоминиума зависит от перечня, состава, периодичности работ и рассчитывается по формуле:

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

где:

B – размер расходов на управление объектом кондоминиума;

P – сумма расходов на управление объектом кондоминиума;

Д - 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, рассчитывается по формуле:

$P = (P \text{ управление объектом кондоминиума, за исключением содержания общего имущества объектом кондоминиума} + P \text{ содержание}),$

где:

P управление объектом кондоминиума, за исключением содержания общего имущества объектом кондоминиума, предусмотренные в пункте 5 настоящей Методики.

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

11. Размеры текущих взносов в месяц каждого собственника квартиры, нежилого помещения на управление объектом кондоминиума определяются по формуле:

$$P_{\text{собственник}} = B * S$$

Р собственник – размер текущих взносов собственника соответствующей квартиры или нежилого помещения;

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

12. Размер текущих взносов не должен быть ниже минимального размера взносов на управление объектом кондоминиума, утвержденного местными представительными органами городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения.

Размер текущих взносов устанавливается соразмерно полезной площади квартиры, площади нежилого помещения.

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 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.

15. В годовую смету расходов на управление объектом кондоминиума включается стоимость коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества за период, предшествующий планируемому, с последующим уточнением годовой 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.

17. Размер текущих взносов на содержание парковочного места, кладовки утверждается на собрании. Размер текущих взносов на содержание парковочного места, кладовки зависит от перечня, состава и периодичности работ в паркинге, в том числе расходы на управление объектом кондоминиума, за исключением содержания общего имущества объекта кондоминиума:

На управление объектом кондоминиума, за исключением содержания общего имущества объекта кондоминиума входят следующие расходы:

1) доплата к оплате труда (услуг) Исполнительному органу за управление объектом кондоминиума, за исключением содержания общего имущества объекта 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, а также накопительные взносы, целевые взносы;

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).

18. Размер текущих взносов на 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 текущего взноса в месяц за содержание парковочного места, кладовки определяются по формуле:

$$P \text{ собственник} = B * S$$

где:

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

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

19. В случае местонахождения кладовок вне паркинга, то размер текущих взносов на содержание кладовки применяется размер взносов на управление объектом кондоминиума, согласно пунктам 10 и 11 настоящих Правил.

### **Глава 3. Утверждение годовой сметы расходов по управлению объектом кондоминиума**

20. На собрании собственников квартир, нежилых помещений принимается решение об утверждении годовой сметы расходов на управление объектом кондоминиума.

21. При утверждении годовой сметы расходов собственники квартир, нежилых помещений учитывают базовую долю затрат на мероприятия в структуре расходов на управление объектом кондоминиума:

1) на управление объектом кондоминиума, за исключением содержания общего имущества объекта кондоминиума – не более 30 %;

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

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

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