

Об утверждении Методики расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта condominium
Приказ и.о. Министра национальной экономики Республики Казахстан от 26 марта 2015 года № 246. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 30 марта 2015 года № 10572

В соответствии с подпунктом 10-4) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях», **ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить прилагаемую Методику расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта condominium.
2. Департаменту развития инфраструктуры экономики Министерства национальной экономики Республики Казахстан обеспечить в установленном законодательством порядке:
 - 1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;
 - 2) в течение десяти календарных дней после государственной регистрации настоящего приказа его направление на официальное опубликование в периодических печатных изданиях и в информационно-правовой системе «Әділет»;
 - 3) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства национальной экономики Республики Казахстан;
 - 4) в течение десяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан представление в Юридический департамент Министерства национальной экономики Республики Казахстан сведений об исполнении мероприятий, предусмотренных подпунктами 1), 2), 3) пункта 2 настоящего приказа.
3. Признать утратившими силу некоторые приказы в сфере жилищных отношений согласно приложению к настоящему приказу.
4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра национальной экономики Республики Казахстан.
5. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

*Исполняющий обязанности Министра
национальной экономики
Республики Казахстан М. Кусаинов*

Утверждена
приказом исполняющего
обязанности Министра
национальной экономики
Республики Казахстан
от 26 марта 2015 года № 246

Методика расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта condominium

1. Общие положения

1. Настоящая Методика расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта condominium (далее – Методика) разработана с целью установления единых подходов к формированию затрат органов управления объектом condominium (далее – ОУОК) и размера платы собственников помещений (квартир).

2. Методика применяется при расчете затрат по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, исходя из норм Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях».

3. Методика предусматривает, что перечень услуг и работ по содержанию общего имущества объекта condominium, предоставление которых обеспечивает ОУОК, определяются договором управления объектом condominium.

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

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

- 1) на эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта condominium;
 - 2) на содержание земельного участка;
 - 3) на приобретение, установку, эксплуатацию и поверку общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг;
 - 4) на оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта condominium;
 - 5) накопление на предстоящий капитальный ремонт.
5. Расходы на содержание общего имущества объекта condominium несут собственники помещений (квартир) соразмерно их доле в общем имуществе, если иное не предусмотрено соглашением собственников.

6. На эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта condominium включаются следующие расходы:

- 1) услуги по дезинфекции, детаризации, дезинсекция подвальных помещений и других мест общего пользования;
- 2) услуги на противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку огнетушителей, осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации и тому

подобное;

3) услуги по обслуживанию систем центрального отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения в местах общего пользования, вентиляции и подготовке к отопительному сезону;

4) услуги по устранению аварийных ситуаций;

5) текущего ремонта и покраски малых архитектурных форм и оград.

7. На содержание земельного участка включаются следующие расходы:

1) услуги по озеленению (посадка, уход, обрезка зеленых насаждений и газонов);

2) санитарная очистка мусоропровода, придомовых территорий, вывоз мусора (в не канализированных домах – очистка выгребных ям, уборка и побелка дворовых уборных), снега и листьев;

3) услуги по санитарной уборке мест общего пользования.

8. В расходы на накопление предстоящего капитального ремонта общего имущества объекта condominium включаются сумма в размере не менее 0,02-кратного месячного расчетного показателя, установленного на соответствующий финансовый год законом о республиканском бюджете, в расчете на один квадратный метр полезной площади жилого (нежилого) помещения. Решение по которому принимаются на общем собрании собственников помещений (квартир).

9. На осуществление функций управления включаются следующие расходы:

1) на оплату труда руководителя и сотрудников органа управления объекта condominium;

2) начисления на заработную плату (социальный налог и социальные отчисления);

3) расходы на канцелярские товары, организационную технику и ее обслуживание.

2. Расчет размера расходов

на содержание общего имущества объекта condominium

10. Согласно действующему законодательству Республики Казахстан в сфере жилищных отношений, жилищный фонд подлежит содержанию в исправном состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность проживания людей, сохранность индивидуальной собственности и общего имущества, защиту окружающей среды.

11. При проведении плановых общих и частичных осмотров ОУОК определяет техническое состояние конструкций и инженерного оборудования объекта condominium.

12. Сроки проведения капитального ремонта определяются на основе оценки их технического состояния. В соответствии со статьей 41-2 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года «О жилищных отношениях» определение перечня и очередности проведения отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта condominium и согласование сметы расходов на проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта condominium, финансируемых с участием жилищной помощи, осуществляется жилищной инспекцией местных исполнительных органов, имеющей функции государственного контроля в сфере управления жилищным фондом.

13. Смета расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта condominium рассматривается и одобряется на общем собрании собственников помещений (квартир). Жилищная инспекция осуществляет согласование сметы расходов на проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта condominium, представленной ОУОК, финансируемых с участием жилищной помощи.

14. ОУОК в течение пятнадцати рабочих дней со дня образования открывает на каждый объект condominium сберегательный счет в банке второго уровня для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества данного объекта condominium.

15. Доля участия каждого собственника в стоимости необходимого к проведению капитального ремонта рассчитывается соразмерно доле собственника помещения (квартиры) в общем имуществе объекта condominium.

16. Размер взносов на содержание общего имущества объекта condominium рассчитывается по формуле:

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

где:

B – размер взноса на содержание общего имущества объекта condominium;

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

S полез. – полезная площадь жилого дома, исчисляемая в квадратных метрах.

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

P год = P экс. + P зем. + P приб. + P опл.ком.услуг + P накоп. на кап.рем. + P упр.,

где:

1) P экс. – расходы на эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта condominium;

2) P зем. – расходы на содержание земельного участка;

3) P приб. – расходы на приобретение, установку, эксплуатацию и поверку общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг;

4) P опл.ком.услуг. – расходы на оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта condominium;

5) P накоп на кап.рем. – накопления на предстоящий капитальный ремонт;

6) P упр. – расходы на осуществление функций управления.

17. Размеры затрат в месяц каждого собственника помещения (квартиры) на содержание общего имущества объекта кондоминиума определяются по формуле:

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

где:

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

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

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

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

20. 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.

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

22. 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.

23. Текущий ремонт проводится с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания.

3. Утверждение сметы расходов

по содержанию общего имущества объекта кондоминиума

24. На общем собрании собственников помещений (квартир) принимается решение об утверждении сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума

25. При утверждении сметы расходов собственники помещений (квартир) учитывают базовую долю затрат на мероприятия в структуре расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума согласно приложению к настоящей Методике.

Базовая доля затрат мероприятий в структуре расходования денежных средств складывается из расходов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума в следующем пропорциональном соотношении:

1) на управление общим имуществом объекта кондоминиума – до 30 %;

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

Приложение
к Методике расчета сметы
расходов на содержание
общего имущества объекта
кондоминиума

Базовая доля затрат мероприятий в структуре расходов по содержанию общего имущества объекта кондоминиума*:

п/п	Мероприятия	Доля затрат, в %
	Административные расходы (управление)	
1	расходы на оплату труда руководителя и сотрудников органа управления объекта кондоминиума	25
2	начисления на заработную плату (социальный налог и	

	социальные отчисления)	
3	расходы на канцелярские товары, оргтехнику и ее обслуживание	5
	Производственные расходы (содержание)	
4	услуги по дезинфекции, детаризации, дезинсекция подвальных помещений и других мест общего пользования	6
5	услуги на противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку огнетушителей, осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации и тому подобное	5
6	услуги по озеленению (посадка, уход, обрезка зеленых насаждений и газонов)	5
7	санитарная очистка мусоропровода, придомовых территорий, вывоз мусора (в неканализованных домах – очистка выгребных ям, уборка и побелка дворовых уборных), снега и листьев	5
8	услуги по санитарной уборке мест общего пользования	4
9	услуги по обслуживанию систем центрального отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения в местах общего пользования, вентиляции и подготовке к отопительному сезону	15
10	услуги по устранению аварийных ситуаций	10
11	текущий ремонт и покраска малых архитектурных форм и оград	10
12	стоимость приобретения и установки общедомовых приборов учета	5
13	услуги по техническому обслуживанию, проверке, наладке общедомовых приборов учета	5
Итого	13	100

*без учета затрат на капитальный ремонт

Приложение
к приказу исполняющего обязанности
Министра национальной экономики
Республики Казахстан
от 26 марта 2015 года № 246

Перечень утративших силу некоторых приказов в сфере жилищных отношений

1. Приказ Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 12 декабря 2011 года № 479 «Об утверждении Методики расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума» (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 7376, опубликованный в Собрании актов центральных исполнительных и иных центральных государственных органов Республики Казахстан от 20 июня 2012 года № 3);

2. Приказ и.о. Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 6 августа 2012 года № 390 «О внесении изменения в приказ Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 12 декабря 2011 года № 479 «Об утверждении Методики расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума» (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 7859, опубликованный в Собрании актов центральных исполнительных и иных центральных государственных органов Республики Казахстан от 22 октября 2012 года № 19);

3. Подпункт 2) пункта 1 Приказа Министра регионального развития Республики Казахстан от 30 июня 2014 года № 193/ОД «О внесении изменений и дополнения в приказы Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 13 сентября 2011 года № 338 «Об утверждении Типовой формы договора управления объектом кондоминиума» и от 12 декабря 2011 года № 479 «Об утверждении Методики расчета

сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума» (зарегистрированный в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 9637, опубликованный в газете «Казахстанская правда» от 27 декабря 2014 года № 253 (27874).

© 2012. РГП на ПХВ Республиканский центр правовой информации Министерства юстиции Республики Казахстан