"Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесін, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең төмен мөлшерін есептеу әдістемесін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрі міндетін атқарушының 2020 жылғы 30 наурыздағы № 166 бұйрығына өзгерістер енгізу туралы

Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 2025 жылғы 22 қыркүйектегі № 381 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2025 жылғы 23 қыркүйекте № 36907 болып тіркелді

ЗҚАИ-ның ескертпесі!

Қолданысқа енгізілу тәртібін 4-тармақтан қараңыз.

БҰЙЫРАМЫН:

1. "Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметасын есептеу әдістемесін, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең төмен мөлшерін есептеу әдістемесін бекіту туралы" Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрі міндетін атқарушының 2020 жылғы 30 наурыздағы № 166 бұйрығына (Нормативтік құқықтық актілерді мемлекеттік тіркеу тізілімінде №20284 болып тіркелген) мынадай өзгерістер мен толықтырулар енгізілсін:

тақырыбы мынадай редакцияда жазылсын:

"Кондоминиум объектісін басқаруға арналған шығыстардың жылдық сметасын есептеу әдістемесін, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқаруға арналған жарналардың ең төмен мөлшерін есептеу әдістемесін бекіту туралы";

1-тармақ мынадай редакцияда жазылсын:

"1. Мыналар бекітілсін:

1) Осы бұйрыққа 1-қосымшаға сәйкес Кондоминиум объектісін басқаруға арналған шығыстардың жылдық сметасын есептеу әдістемесі;

2) Осы бұйрыққа 2-қосымшаға сәйкес Кондоминиум объектісін басқаруға арналған жарналардың ең төменгі мөлшерін есептеу әдістемесі;";

Көрсетілген бұйрықпен бекітілген Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың жылдық сметасын есептеу әдістемесі осы бұйрыққа 1-қосымшаға сәйкес редакцияда жазылсын;

Көрсетілген бұйрықпен бекітілген Кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең төмен мөлшерін есептеу әдістемесі осы бұйрыққа 2-қосымшаға сәйкес редакцияда жазылсын.

2. Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті заңнамада белгіленген тәртіпте:

1) осы бұйрықты Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде мемлекеттік тіркеуді;

2) осы бұйрықты Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрлігінің интернет-ресурсында орналастыруды қамтамасыз етсін.

3. Осы бұйрықтың орындалуын бақылау жетекшілік ететін Қазақстан Республикасының Өнеркәсіп және құрылыс вице-министріне жүктелсін.

4. Осы бұйрық алғашқы ресми жарияланған күнінен кейін күнтізбелік жиырма бір күн өткен соң қолданысқа енгізіледі.

Қазақстан Республикасының
Өнеркәсіп және құрылыс министрі *Е. Нагаспаев*

Қазақстан Республикасының
Өнеркәсіп және құрылыс министрінің
2025 жылғы 22 қыркүйектегі
№ 381
бұйрығына 1 қосымша
Қазақстан Республикасы
Индустрия және инфрақұрылымдық
даму министрінің
2020 жылғы 30 наурыздағы
№166 бұйрығына
1-қосымша

Кондоминиум объектісін басқаруға арналған шығыстардың жылдық сметасын есептеу әдістемесі

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Кондоминиум объектісін басқаруға арналған шығыстардың жылдық сметасын есептеу әдістемесі (бұдан әрі – Әдістеме) меншік иелері бірлестігінің төрағасы, кондоминиум объектісін басқару субъектілері (бұдан әрі – Атқарушы орган) шығындарын қалыптастыруға бірыңғай тәсілдерді белгілеу және ағымдағы жарналардың, сондай-ақ тұрақ орындарын, қоймаларды ұстауға ағымдағы жарналардың мөлшерлерін айқындау мақсатында әзірленді.

2. Әдістеме "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының (бұдан әрі – Заң) нормаларын негізге ала отырып, кондоминиум объектісін басқару және тұрақ орындарын, қоймаларды ұстау бойынша шығындарды есептеу кезінде қолданылады.

3. Әдістеме кондоминиум объектісін басқару жөніндегі қызметтер мен жұмыстардың тізбесін және кондоминиум объектісін басқаруға бекітілген жылдық шығыстар сметасы шеңберінде Атқарушы орган қамтамасыз ететін қоймаларды ұсынуды қамтамасыз ететін автотұрақ орындарын ұстауды көздейді.

4. Ағымдағы жарналар Заңның 49, 51-4-баптарына сәйкес атқарушы орган жүзеге асыратын кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды қоспағанда, кондоминиум объектісін басқару жөніндегі шығыстарды қамтиды.

5. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды қоспағанда, кондоминиум объектісін басқаруға мынадай шығыстар жатады:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ұстауды қоспағанда, кондоминиум объектісін басқарғаны үшін Атқарушы органға еңбекке (қызметтерге) ақы төлеу;

2) бухгалтерлік есепті, статистикалық және салықтық есептілікті жүргізгені үшін еңбекке (қызметтерге) ақы төлеу;

3) бюджетке төленетін міндетті төлемдер (салықтар, жарналар, аударымдар және басқалар);

4) банк қызметтері;

5) есеп айырысу-кассалық қызмет көрсету ақысы;

6) офисті күтіп-ұстау шығындары (жалға алу, байланыс, интернет, кеңсе тауарлары, оргтехника және оны ұстап тұру);

7) жұмыскерлерді жазатайым оқиғалардан міндетті сақтандыру;

8) кондоминиум объектісін басқару шығындары бойынша төлемдерді басып шығару және өңдеу бойынша қызметтерге ақы төлеу, сондай-ақ жинақтау жарналары, нысаналы жарналар;

9) берешекті мәжбүрлеп өндіріп алуға байланысты шығыстар (нотариалдық қызметтер, пошта қызметтері, мемлекеттік баж және басқалар).

6. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау мынадай шығыстарды:

1) кондоминиум объектісінің жертөле үй-жайларын, паркингтерін және басқа да ортақ пайдалану орындарын дератизациялау, дезинсекциялау, дезинфекциялау;

2) энергетикалық желілердің, сондай-ақ энергия тұтынуды есептейтін аспаптардың тиісті техникалық жай-күйі мен қауіпсіздігін қамтамасыз ету міндеті энергиямен жабдықтаушы ұйымға жүктелген жағдайларды қоспағанда, кондоминиум объектісінің үйге ортақ инженерлік жүйелеріне (жылыту, ыстық және суық сумен жабдықтау, су бұру, электрмен жабдықтау, газбен жабдықтау, желдету) және жабдықтарына техникалық қызмет көрсету, авариялық жағдайларды оқшаулау;

3) үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтарды күзгі-қысқы кезеңдерге дайындау (жуу, қысыммен тексеру, реттеу, баптау);

4) кондоминиум объектісін ортақ пайдаланылатын орындардың санитариялық жағдайын қамтамасыз ету (кіреберістерді, холдарды, баспалдақ марштарын, баспалдақ

алаңдарын, лифт кабиналарын ылғалды жинау, сыпыру және жуу және басқа да санитарлық іс-шаралар);

5) кондоминиум объектісінің үй маңындағы аумағының жер учаскесінің санитариялық жағдайын қамтамасыз ету (көгалдандыру (жасыл желектер мен көгалдарды отырғызу, күту, құлату, кесу), қоқыс құбырын санитариялық тазалау, қазылған шұңқырларды тазалау, аула дәретханаларын жинау және ақтау, жапырақтарды, қар мен мұздақтарды, оның ішінде шатырдан тазалау);

6) үйге ортақ есепке алу аспаптарын, сондай-ақ жылу тұтынуды есепке алу жүйелерін және жылу тұтынуды реттеудің автоматтандырылған жүйелерінің элементтерін сатып алу, орнату, сервистік қызмет көрсету және тексеру;

7) қауіпті техникалық құрылғыларды қауіпсіз пайдалануды, авариялық жағдайларды ағымдағы жөндеуді және оқшаулауды қамтамасыз ету (лифтілерге қызмет көрсету);

8) өртке қарсы жабдықты күтіп ұстауды, өрт сөндіргіштерді, өртке су себетін түтік құбырларын сатып алуды және зарядтауды, қайта зарядтауды, арнайы жазуларды, көрсеткіштерді жүзеге асыруды, эвакуациялау жоспарлары мен схемаларын ресімдеуді қоса алғанда, өртке қарсы іс-шаралар;

9) пәтерде, тұрғын емес үй-жайда, қоймада орналасқан жабдық пен кабельді қоспағанда, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін көппәтерлі тұрғын үйдің газдану, түтіндеу және су басу дабылы құрылғыларынан, автоматты өрт дабылы жүйелерінен, инженерлік жабдықтарын автоматтандыру және диспетчерлеу жүйелерінен (домофон жүйелері мен жабдықтары, бейнебақылау), телефон байланысы, теледидар және интернет қызметтерін көрсету жүйелерінен тұратын әлсіз тоқтарға арналған инженерлік жүйелерді күтіп-ұстау және оларға техникалық қызмет көрсету;

10) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ағымдағы жөндеу (ақау актісі негізінде) ;

11) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға тұтынылған коммуналдық қызметтер төлемі;

12) домофон жабдықтарын орнату;

13) шаруашылық шығыстар (құралдарды, жабдықтарды және басқаларды сатып алу).

14) ірі габаритті қоқыстарды шығару.

7. Атқарушы органға айыппұл түрінде әкімшілік жаза қолданылған жағдайда оны кондоминиум объектісін басқаруға көзделген қаражат есебінен төлеуге жол берілмейді.

2-тарау. Кондоминиум объектісін басқаруға арналған шығыстардың жылдық сметасын есептеу

8. Кондоминиум объектісін тексеруді жүргізу кезінде Атқарушы орган жалпы мүліктің бекітілген түгендеу тізімінің негізінде одан әрі ақаулық актісін жасау,

ағымдағы жөндеуді және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін тиісті күтіп-ұстауды жоспарлау үшін ғимараттың барлық элементтерінің сапалық және сандық сипаттамаларын сипаттай отырып, кондоминиум объектісін қарап-тексеру актісін жасайды.

9. Орындалатын жұмыстардың тізбесі мен құрамына әсер ететін негізгі факторлар мыналар болып табылады: кондоминиум объектісін пайдалану мерзімі, конструктивтік элементтердің материалы, қабаттылығы, үйішілік инженерлік жабдықтар мен техникалық құрылғылардың, үй жанындағы жер учаскесінің болуы және сипаттамасы және онда орналасқан кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі болып табылатын объектілер.

10. Кондоминиум объектісін басқару шығындарының мөлшері жұмыстардың тізбесіне, құрамына, кезеңділігіне байланысты болады және мына формула бойынша есептеледі:

В = (Р – Д)/(S *12 ай),

мұндағы:

В – кондоминиум объектісін басқару шығындарының мөлшері;

Р – кондоминиум объектісін басқару шығындарының сомасы;

Д - коммерциялық мақсаттардан (үй-жайларды жалға беруден, антенналар, жарнамалық қалқандар орнатудан) түсетін кірістер сомасы;

S – пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың шаршы метрмен есептелетін пайдалы ауданы.

Кондоминиум объектісін басқару шығындарының сомасы мына формула бойынша есептеледі:

Р = (Р кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ұстауды қоспағанда, кондоминиум объектісін басқару + Р күтіп-ұстау),

мұндағы:

Р – осы Әдістеменің 5-тармағында көзделген кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ұстауды қоспағанда кондоминиум объектісін басқару;

Р күтіп-ұстау – осы Әдістеменің 6-тармағында қарастырылған шығындар.

11. Кондоминиум объектісін басқаруға әрбір пәтер, тұрғын емес үй-жай меншік иесінің ай сайынғы ағымдағы жарналарының мөлшері мына формула бойынша анықталады:

Р меншік иесі = В * S

Р меншік иесі – тиісті пәтер немесе тұрғын емес үй-жай меншік иесінің ағымдағы жарналарының мөлшері;

S – жеке (бөлек) меншіктегі тиісті пәтердің немесе тұрғын емес үй-жайдың шаршы метрмен есептелетін пайдалы ауданы.

12. Ағымдағы жарналардың мөлшері республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті өкілді

органдары бекіткен кондоминиум объектісін басқаруға арналған жарналардың ең төмен мөлшерінен аз болмауға тиіс.

Ағымдағы жарналардың мөлшері пәтердің пайдалы ауданына, тұрғын емес үй-жайдың ауданына пропорционалды белгіленеді.

13. Жабдықтаушылар ұсынатын суық және ыстық сумен жабдықтау, су бұру, электрмен жабдықтау, жылыту (жылумен жабдықтау), газбен жабдықтау қызметтерінің көлемін анықтау есептеу құралдарының болуына немесе болмауына байланысты болады.

14. Егер көппәтерлі тұрғын үйде үйге ортақ есепке алу аспаптары орнатылса, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға ұсынылатын коммуналдық қызметтердің құны былайша айқындалады:

электр энергиясы бойынша - үйге ортақ есепке алу аспабының көрсеткіштері мен тұтынушылардың белгілі бір топтарының тарифіне көбейтілген жеке (пәтерлік) есепке алу аспаптарының көрсеткіштер сомасы арасындағы айырма ретінде;

сумен жабдықтау бойынша (шаруашылық-ауыз су сапасындағы суық су) - үйге ортақ есепке алу аспабының көрсеткіштері мен тұтынушылардың белгілі бір топтарының тарифіне көбейтілген жеке (пәтерлік) есепке алу аспаптары көрсеткіштерінің сомасы арасындағы айырма ретінде;

су бұру бойынша - сарқынды сулардың саны шаруашылық-ауызсу сапасындағы тұтынылған судың санына тең анықталады, одан кейін тұтынушылардың белгілі бір топтарының тарифіне көбейтіледі;

жылумен жабдықтау және ыстық сумен жабдықтау бойынша - тұтынушылардың белгілі бір санаттары үшін белгіленген меншік иелерінің пәтерлеріндегі жылу энергиясын (жылыту және ыстық сумен жабдықтау) тұтыну көлемі арасындағы айырмаға (меншік иесінің пәтер ауданы мен тұратындар санына сәйкес есептеу жолымен анықталады) және үйге ортақ есепке алу аспабының көрсеткіштері бойынша жылу энергиясын тұтыну арасындағы айырмаға тарифтің көбейтіндісі ретінде.

15. Кондоминиум объектісін басқаруға арналған шығыстардың жылдық сметасына кейіннен жылдық сметаны есепке алу аспаптарының нақты көрсеткіштері бойынша нақтылай отырып, жоспарланғанға дейінгі кезеңде ортақ мүлікті күтіп-ұстауға жұмсалған коммуналдық қызметтердің құны енгізіледі.

16. Егер көппәтерлі тұрғын үйде үйге ортақ есепке алу аспаптары болмаса, коммуналдық қызметтердің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға тұтынылған құны табиғи монополиялар саласындағы уәкілетті орган тұтынушылардың белгілі бір түрі үшін белгілеген тарифтерге, коммуналдық қызметтерді тұтыну нормативтеріне сүйене отырып айқындалады.

17. Тұрақ орнын, қойманы ұстауға ағымдағы жарналардың мөлшері жиналыста бекітіледі. Тұрақ орнын, қойманы күтіп-ұстауға ағымдағы жарналардың мөлшері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды қоспағанда, кондоминиум

объектісін басқаруға арналған шығыстарды қоса алғанда, тұрақ орнындағы жұмыстардың тізбесіне, құрамына және мерзімділігіне байланысты болады:

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды қоспағанда, кондоминиум объектісін басқаруға мынадай шығыстар жатады:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін ұстауды қоспағанда, кондоминиум объектісін басқарғаны үшін Атқарушы органның еңбегіне (қызметтеріне) ақы төлеуге қосымша ақы;

2) бухгалтерлік есепті, статистикалық және салықтық есептілікті жүргізгені үшін еңбекке (қызметтерге) ақы төлеуге қосымша ақы;

3) бюджетке төленетін міндетті төлемдер (салықтар, жарналар, аударымдар және басқалар);

4) банк қызметтері;

5) есеп айырысу-кассалық қызмет көрсету ақысы;

6) кондоминиум объектісін басқару шығындары бойынша төлемдерді басып шығару және өңдеу бойынша қызметтерге ақы төлеу, сондай-ақ жинақтау жарналары, нысаналы жарналар;

7) берешекті мәжбүрлеп өндіріп алуға байланысты шығындар (нотариалдық қызметтер, пошта қызметтері, мемлекеттік баж және басқалар).

Күтіп-ұстауға мынадай шығындар кіреді:

1) тұрақ орындары мен паркингтің, сондай-ақ қойманың іргелес аумағының санитарлық жағдайын қамтамасыз ету;

2) паркингтерді дератизациялау, дезинсекциялау, дезинфекциялау;

3) бейнебақылау;

4) паркинг қақпаларын жөндеу және техникалық қызмет көрсету;

5) өртке қарсы құралдарды ұстауды, өрт сөндіргіштерді, өрт жеңдерін сатып алуды және зарядтауды, қайта зарядтауды қоса алғанда, өртке қарсы іс-шаралар, өрт сөндіру жүйелерін сатып алуды және орнатуды қоспағанда, арнайы жазуларды, көрсеткіштерді жүзеге асыру, эвакуациялау жоспарлары мен схемаларын ресімдеу;

6) паркингті ұстауға коммуналдық қызметтерге ақы төлеу;

7) пәтерде, тұрғын емес үй-жайда, қоймада орналасқан жабдық пен кабельді қоспағанда, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін (домофондық жүйелер мен жабдықтар, бейнебақылау), телефон байланысы, теледидар және интернет қызметтерін көрсету жүйелерінен, автоматты өрт сигнализациясы жүйелерінен, автоматтандыру және диспетчерлеу жүйелерінен, көппәтерлі тұрғын үйдің инженерлік жабдықтарын ұстау және оларға техникалық қызмет көрсету;

8) шаруашылық шығындар (паркингті күтіп-ұстауға арналған құрал-жабдықтар мен материалдарды сатып алу);

9) паркингтің инженерлік жүйелеріне (жылыту, ыстық және суық сумен жабдықтау, су бұру, электрмен жабдықтау, газбен жабдықтау, желдету) және паркингтегі

жабдықтарға (бар болса) техникалық қызмет көрсету, авариялық жағдайларды оқшаулау;

10) паркингтің инженерлік жүйелері мен жабдықтарын маусымдық пайдалануға дайындау (жуу, сығымдау, реттеу, баптау және басқалар) (бар болса).

18. Паркингте орналасқан бір тұрақ орнын, қойманы ұстауға арналған ағымдағы жарналардың мөлшері тұрақ орнының, қойманың меншік иесіне арналған формула бойынша есептеледі:

B= (P)/(S *12 ай),

мұндағы:

B – тұрақ орнын, қойманы ұстауға арналған жарналардың мөлшері;

P – тұрақ орнын, қойманы ұстауға арналған шығыстар сомасы, оның ішінде басқаруға арналған шығыстар;

S – шаршы метрмен есептелетін қойма орнының жалпы ауданы.

Тұрақ орнын, қоймаларды ұстау үшін айына ағымдағы жарнаның мөлшері мына формула бойынша айқындалады:

P меншік иесі = B*S

мұндағы:

P меншік иесі – тұрақ орнын, қойманы ұстауға ақы төлеуге арналған ағымдағы жарнаның мөлшері;

S – жеке (бөлек) меншіктегі тұрақ орнының, қойманың шаршы метрмен есептелетін жалпы ауданы.

19. Қоймалар паркингтен тыс жерде орналасқан жағдайда, қойманы күтіп-ұстауға арналған ағымдағы жарналардың мөлшері осы Қағидалардың 10 және 11-тармақтарына сәйкес кондоминиум объектісін басқаруға арналған жарналардың мөлшері қолданылады.

3-тарау. Кондоминиум объектісін басқару бойынша шығыстардың жылдық сметасын бекіту

20. Пәтер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жиналысында кондоминиум объектісін басқаруға арналған шығыстардың жылдық сметасын бекіту туралы шешім қабылданады.

21. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері шығыстардың жылдық сметасын бекіту кезінде кондоминиум объектісін басқаруға арналған шығыстар құрылымында іс-шараларға арналған шығындардың базалық үлесін ескереді:

1) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды қоспағанда, кондоминиум объектісін басқаруға - 30% -дан аспайтын;

2) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға - кемінде 70%.

22. Кондоминиум объектісін дербес басқару кезінде кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды қоспағанда, кондоминиум объектісін басқаруға арналған

шығыстардың үлесі 40%-ға дейін, ортақ мүлікті күтіп-ұстауға, ал кондоминиум объектісіне 60%-ға дейін жетеді.

23. Тұрақ орындары, қоймалар меншік иелерінің жиналысында тұрақ орындарын, қоймаларды ұстауға арналған шығыстардың жылдық сметасын бекіту туралы шешім қабылданады.

Қазақстан Республикасының
Өнеркәсіп және құрылыс министрінің
2025 жылғы 22 қыркүйектегі
№ 381
бұйрығына 2 қосымша
Қазақстан Республикасы
Индустрия және инфрақұрылымдық
даму министрінің
2020 жылғы 30 наурыздағы
№166 бұйрығына
2-қосымша

Кондоминиум объектісін басқаруға ең төменгі жарналар мөлшерін есептеу әдістемесі

1-тарау. Жалпы ережелер

1. Осы Кондоминиум объектісін басқаруға арналған жарналардың ең төмен мөлшерін есептеу әдістемесі (бұдан әрі - Әдістеме) "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңына (бұдан әрі - Заң) сәйкес әзірленді.

2. Әдістеме тұрғын үй қатынастары саласында жергілікті атқарушы органдардың кондоминиум объектісін басқаруға арналған жарналардың ең төмен мөлшерін есептеу кезінде қолданылады.

3. Кондоминиум объектісін басқаруға арналған жарналардың ең төмен мөлшері кемінде үш коммерциялық ұсыныс негізінде міндетті жұмыстар мен көрсетілетін қызметтердің құнынан қалыптастырылады.

4. Кондоминиум объектісін басқаруға жарналардың ең төмен мөлшерін есептеу үшін осы Әдістемеге 1-қосымшаға сәйкес жұмыстар мен көрсетілетін қызметтердің міндетті тізбесі мен кезеңділігі пайдаланылады және мынадай формула бойынша есептеледі:

Р = (Р кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды қоспағанда, кондоминиум объектісін басқару + Р күтіп-ұстау)

Р – кондоминиум объектілерін басқаруға арналған ең төмен шығындар;

Р – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды қоспағанда, кондоминиум объектісін басқару – осы Әдістемеге 1-қосымшаның 1-тармағында қарастырылған шығындар.

Р күтіп-ұстау – осы Әдістемеге 1-қосымшаның 2-тармағында қарастырылған шығындар.

5. Аймақ үшін кондоминиум объектілерін басқаруға ең төмен жарна мөлшері мына формула бойынша есептеледі:

В жарнаның ең төмен мөлшері = (Р /(S *12 ай))/ АЕК

мұндағы:

В – айлық есептік көрсеткіш мөлшерінде есептелетін кондоминиум объектілерін басқаруға арналған жарнаның ең төмен мөлшері;

Р – кондоминиум объектісін басқару шығындарының сомасы;

S – шаршы метрмен есептелетін барлық кондоминиум объектілерінің пайдалы ауданы;

АЕК - республикалық бюджет туралы заңмен ағымдағы қаржы жылына белгіленген айлық есептік көрсеткіш.

6. Республикалық маңызы бар қалалардың, астананың, аудандардың, облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті өкілді органдары Заңның 10-3-бабының 1-тармағына сәйкес кондоминиум объектісін басқаруға арналған жарналардың ең төмен мөлшерін орындалған есеп-қисап негізінде республикалық бюджет туралы заңда тиісті қаржы жылына белгіленген айлық есептік көрсеткіш мөлшерінде бекітеді.

7. Кондоминиум объектісін басқаруға арналған шығыстардың ең төмен мөлшері бір күнтізбелік жыл қолданыста болады, қайта есептеуді жергілікті атқарушы органдар инфляцияны ескере отырып жүргізеді.

8. Кондоминиум объектісін басқаруға арналған жарналардың ең төмен мөлшері пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері ағымдағы жарналардың мөлшері туралы шешім қабылдамаған немесе бұрын пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері өкілдік орган белгілеген кондоминиум объектісін басқаруға арналған жарнаның ең төмен мөлшерінен кем кондоминиум объектісін басқаруға арналған төлемақыны бекіту туралы шешім қабылдаған көппәтерлі тұрғын үйлерде қолданылады.

9. Уақытша басқарушы компания кондоминиум объектісін басқару бойынша қызметтерді арттыру коэффициентін ескере отырып кондоминиум объектісін басқаруға ең төмен жарна мөлшері бойынша көрсетеді:

Т = В * К

Т - "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасы Заңының 47-бабының 1-тармағында айқындалған кондоминиум объектісін басқару нысанын таңдау туралы келісімге қол жеткізілмеген кезде пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері үшін уақытша басқарушы компания белгілейтін жарна мөлшері.";

В – кондоминиум объектісін басқаруға арналған жарна мөлшері;

К – пайдалану мерзіміне және осы Әдістеменің 2-қосымшасына сәйкес көппәтерлі тұрғын үйдің сипаттамаларына байланысты объектіні басқаруға арналған жарналарға ұлғайтатын коэффициент.

Кондоминиум объектісін

басқаруға ең төмен жарналар
мөлшерін есептеу әдістемесіне
1-қосымша

Кондоминиум объектісін басқару бойынша қызметтер мен жұмыстардың ең төменгі тізбесі

№	Іс-шаралар	Мерзімділік
1	Кондоминиум объектісін басқару, оның ішінде: 1) бухгалтерлік есепті, статистикалық және салық есептілігін жүргізу үшін еңбекақы қызметтердің төлемі; 2) кондоминиум объектісін басқару үшін Атқарушы органға еңбекақы қызметтердің төлемі; 3) бюджетке міндетті төлемдер (салықтар, жарналар, аударымдар және басқалар); 4) банктік қызметтер; 5) есеп айырысу-кассалық қызмет көрсету үшін төлем; 6) офисті ұстауға (жалға алу, байланыс, кеңсе тауарлары, ұйымдастыру техникасы және оны ұстау) арналған шығыстар қамтылады.	Ай сайын
2	Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау, оның ішінде: 1) кондоминиум объектісінің жертөле үй-жайларын, паркингтерін және басқа да ортақ пайдалану орындарын дератизациялау, дезинсекциялау, дезинфекциялау;	Жылына 4 рет
	2) энергетикалық желілердің, сондай-ақ энергия тұтынуды есептейтін аспаптардың тиісті техникалық жай-күйі мен қауіпсіздігін қамтамасыз ету міндеті энергиямен жабдықтаушы ұйымға жүктелген жағдайларды қоспағанда, кондоминиум объектісінің үйге ортақ инженерлік жүйелеріне (жылыту, ыстық және суық сумен жабдықтау, су бұру, электрмен жабдықтау, газбен жабдықтау, желдету) және жабдықтарына техникалық қызмет көрсету, авариялық жағдайларды оқшаулау ;	жылыту кезеңінде - тәулік бойы; жылу берілмейтін кезеңде - айына 2 рет

	3) үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтарды маусымдық пайдалануға дайындау (жуу, қысыммен тексеру, реттеу, баптау және басқалар);	жылына 1 рет
	4) кондоминиум объектісін ортақ пайдаланылатын орындарының санитариялық жағдайын қамтамасыз ету; (кіреберістерді, залдарды, баспалдақ марштарын, баспалдақ алаңдарын, лифт кабиналарын ылғалды жинау, сыпыру және жуу және басқа да санитарлық іс-шаралар);	аптасына 1 рет
	5) кондоминиум объектісінің үй маңындағы аумағының жер учаскесінің санитариялық жағдайын қамтамасыз ету (көгалдандыру (жасыл желектер мен көгалдарды отырғызу, күту, кесу), қоқыс құбырын санитариялық тазалау, қазылған шұңқырларды тазалау, аула дәретханаларын жинау және ақтау , жапырақтарды, қар мен мұздақтарды, оның ішінде шатырдан тазалау);	жылына 1 рет
	6) энергетикалық желілердің, сондай-ақ энергия тұтынуды есепке алу аспаптарының тиісті техникалық жай-күйі мен қауіпсіздігі энергиямен жабдықтаушы ұйымға жүктелген жағдайларды, сондай-ақ жылу тұтынуды есепке алу жүйелерін және жылу тұтынуды реттеудің автоматтандырылған жүйелерінің элементтерін (қажет болған жағдайда) қоспағанда, үйге ортақ есептеу құралдарына сервистік қызмет көрсету;	жылына 1 рет
	7) өртке қарсы жабдықты күтіп ұстауды, өрт сөндіргіштерді, өрт жеңдерін сатып алуды және зарядтауды, қайта зарядтауды, арнайы жазуларды, көрсеткіштерді жүзеге асыруды, эвакуациялау жоспарлары мен схемаларын ресімдеуді, өртке қарсы сигнал беру және өрт сөндіру жүйелерін сатып алуды және орнатуды қоспағанда, өртке қарсы іс-шаралар;	жылына 1 рет

	8) автоматты өрт дабылы жүйелерінің газдану, түтіндеу, су басу дабылы құрылғыларынан тұратын төмен тоқты инженерлік жүйелерді ұстау техникалық қызмет көрсету	жылына 1 рет

Кондоминиум объектісін басқаруға ең төменгі жарналар мөлшерін есептеу әдістемесіне 2-қосымша

Көп пәтерлі тұрғын үйді пайдалану мерзіміне және сипатына байланысты кондоминиум объектісін басқаруға арналған жарналарды айқындауға арналған коэффициенттер

Ғимараттар класы *	Ғимараттардың қабаттылығы				
	2 дейін	3-5	6 - 9	10 - 15	16 және жоғары
Ғимараттың пайдалану мерзімі (0 - 5 жыл)					
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
Ш а ғ ы н габаритті тұрғын үй	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Ғимараттың пайдалану мерзімі (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
Ш а ғ ы н габаритті тұрғын үй	1,4	1,4	1,3	1,2	1,2
Ғимараттың пайдалану мерзімі (11-20 жыл)					
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
Ш а ғ ы н габаритті тұрғын үй	1,5	1,5	1,4	1,3	1,3
Ғимараттың пайдалану мерзімі (21-40 жыл)					
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

Шағын габаритті тұрғын үй	1,6	1,6	1,5	1,4	1,4
Ғимараттың пайдалану мерзімі (41-80 жыл)					
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
Шағын габаритті тұрғын үй	1,7	1,7	1,6	1,5	1,5

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК