

Об утверждении Методики расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума

Утративший силу

Приказ Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 12 декабря 2011 года № 479. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 12 января 2012 года № 7376. Утратил силу приказом и.о. Министра национальной экономики Республики Казахстан от 26 марта 2015 года № 246

Сноска. Утратил силу приказом и.о. Министра национальной экономики РК от 26.03.2015 № 246 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

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 кондоминиума.
2. Департаменту жилищного хозяйства обеспечить официальное опубликование настоящего приказа после его государственной регистрации в Министерстве юстиции Республики Казахстан.
3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на Заместителя Председателя Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Тихонюка Н.П.
4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Председатель *С. Нокин*

Утверждена приказом
Председателя Агентства
Республики Казахстан
по делам строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
от 12 декабря 2011 года № 479

Методика расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума

1. Общие положения

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

2. Настоящая 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. Настоящая Методика предполагает, что перечень услуг и работ по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, а также перечень коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивает ОУОК, определяются договором управления объектом кондоминиума.

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

4. В расходы на содержание общего имущества включаются:

1) расходы на осуществление функций управления;

2) расходы по обслуживанию объекта кондоминиума;

3) расходы на капитальный ремонт;

4) расходы на оплату коммунальных услуг, содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Сноска. Пункт 4 в редакции приказа Министра регионального развития РК от 30.06.2014 № 193/ОД (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

5. Расходы на содержание общего имущества объекта кондоминиума несут собственники помещений (квартир) соразмерно их доле в общем имуществе, если иное не предусмотрено соглашением собственников.

6. В зависимости от типа домов, этажности, количества подъездов, конструктивных особенностей, площади и благоустройства придомовой территории и прочих индивидуальных особенностей застройки, их технического состояния и степени физического износа, перечень расходов на содержание общего имущества кондоминиумов может различаться.

7. В расходы на осуществление функций управления включаются:

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

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

3) расходы на мероприятия по технике безопасности и охране труда, включая

предупреждающие плакаты и таблички, приспособления, ограждения и тому
п о д о б н о е ;

4) расходы на канцелярские товары, оргтехника и ее обслуживание.

Сноска. Пункт 7 в редакции приказа Министра регионального развития РК от 30.06.2014 № 193/ОД (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

8. В расходы по обслуживанию объекта кондоминиума включаются:

1) расходы на материалы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, подготовку к отопительному сезону;

2) расходы на спецодежду и средства индивидуальной защиты рабочих, занятых санитарным и техническим содержанием общего имущества;

3) расходы на инструменты и инвентарь;

4) расходы на мыломоющие и дезинфицирующие средства для санитарного содержания мест общего пользования, мусорных камер, мусоропроводов;

5) расходы на противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку огнетушителей, осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации и тому подобное ;

6) текущий ремонт и покраска малых архитектурных форм и оград;

7) посадка, уход, обрезка зеленых насаждений и газонов;

8) уборка территорий (включая инвентарь и спецодежду, материалы по борьбе с гололедом, устройство сборников мусора и урн);

9) вывоз снега и листьев.

Сноска. Пункт 8 в редакции приказа Министра регионального развития РК от 30.06.2014 № 193/ОД (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

9. В расходы на капитальный ремонт включаются:

1) накопления на предстоящий капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума 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 ;

2) накопления принятые на общем собрании собственники помещений (квартир) исходя из суммы предполагаемое капитального ремонта объекта кондоминиума (проектно-сметной документации).

Сноска. Пункт 9 в редакции приказа Министра регионального развития РК от 30.06.2014 № 193/ОД (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

10. В расходы на оплату коммунальных услуг, содержание общего имущества

объекта кондоминиума включаются:

- 1) стоимость приобретения и установки общедомовых приборов учета;
- 2) услуги по установке приборов учета, поверке, техническому обслуживанию, наладке общедомовых приборов учета;
- 3) расходы по оплате коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Сноска. Пункт 10 в редакции приказа Министра регионального развития РК от 30.06.2014 № 193/ОД (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

11. Исключен приказом Министра регионального развития РК от 30.06.2014 № 193/ОД (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

2. Расчет размера расходов на содержание общего имущества объекта condominiumа

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

13. Техническое состояние конструкций и инженерного оборудования объекта кондоминиума должно определяться при проведении плановых общих и **частичных осмотров**.

14. Сроки проведения капитального ремонта определяются на основе оценки их технического состояния. В соответствии со статьей 41-2 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" определение перечня и очередности проведения отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и согласование сметы расходов на проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, финансируемых с участием жилищной помощи, осуществляется жилищной инспекцией местных исполнительных органов, имеющей функции государственного контроля в области жилищного фонда.

15. Утверждение сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума требует обязательного рассмотрения и одобрения на собрании собственников помещения (квартир). Жилищная инспекция осуществляет согласование сметы расходов на проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума, представленной органом управления объекта кондоминиума, финансируемых с

Сноска. Пункт 15 в редакции приказа и.о. Председателя Агентства РК по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 06.08.2012 № 390 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

16. Орган управления объектом кондоминиума открывает на каждый объект кондоминиума сберегательный счет в банке второго уровня для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества данного объекта кондоминиума.

16-1. Собственники помещений (квартир) для накопления средств на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума обязаны ежемесячно вносить на сберегательный счет органа управления объектом кондоминиума сумму в размере, определяемом на собрании собственников помещений (квартир), но не менее размера 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.

Сноска. Глава 2 дополнена пунктом 16-1 в соответствии с приказом Министра регионального развития РК от 30.06.2014 № 193/ОД (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

17. Доля участия каждого собственника в стоимости необходимого к проведению капитального ремонта рассчитывается соразмерно доле собственности в общем имуществе объекта кондоминиума.

18. Размер взносов и сроки накопления определяются на основании разработанной проектно-сметной документации общим собранием собственников.

19. Размер взносов на содержание общего имущества объекта кондоминиума рассчитывается по формуле:

$$B_{\text{кв.м}} = P_{\text{год}} / (S_{\text{общ}} * 12 \text{ мес.}),$$

где :

$B_{\text{кв.м}}$ - размер взноса на содержание общего имущества объекта кондоминиума ;

$P_{\text{год}}$ - сумма расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума ;

$S_{\text{общ}}$ - общая площадь жилого дома.

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

$$P_{\text{год}} = P_{\text{упр.}} + P_{\text{обслуж.}} + P_{\text{кап.рем.}} + P_{\text{опл.ком.услуг.}},$$

г д е :

Р упр. - расходы на осуществление функций управления;

Р обслуж. - расходы по обслуживанию объекта кондоминиума;

Р кап.рем. - расходы на капитальный ремонт;

Р опл.ком.услуг. - расходы на оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Сноска. Пункт 19 с изменением, внесенным приказом Министра регионального развития РК от 30.06.2014 № 193/ОД (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования) .

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

$$P_{\text{соб.}} = B_{\text{кв.м}} * S_{\text{пом.}}$$

г д е :

$P_{\text{соб.}}$ - размер оплаты собственника на содержание общего имущества
о б ъ е к т а к о н д о м и н и у м а ;

$S_{\text{пом.}}$ - площадь помещения, находящегося в индивидуальной (раздельной)
с о б с т в е н н о с т и .

21. 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.

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

23. 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.

24. 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.

25. 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.

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