

Об утверждении перечня некоторых приказов Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан, в которые вносятся изменения и дополнения

Приказ Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 19 января 2024 года № 24. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 8 февраля 2024 года № 33983.

Примечание ИЗПИ!

Порядок введения в действие см. п. 4.

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемый перечень некоторых приказов Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан (далее - Перечень), в которые вносятся изменения и дополнения.

2. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра промышленности и строительства Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования, за исключением пункта 4 Перечня который вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

*Министр промышленности
и строительства
Республики Казахстан*

К. Шарлапаев

Утвержден
приказом Министра
промышленности и строительства
Республики Казахстан
от 19 января 2024 года № 24

Перечень некоторых приказов Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан, в которые вносятся изменения и дополнения

1. Утратил силу приказом Министра промышленности и строительства РК от 12.09.2025 № 362 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

2. Внести в приказ исполняющего обязанности Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 165 "Об утверждении Типовых форм договоров между объединением собственников имущества или простым товариществом с управляющим многоквартирным жилым домом, управляющей компанией или субъектами сервисной деятельности" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 20330) следующие изменения:

преамбулу изложить в следующей редакции:

"В соответствии с подпунктом 10-25) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях", **ПРИКАЗЫВАЮ:**";

приложения 1, 2 и 3 изложить в редакции согласно приложениям 2, 3 и 4 к настоящему перечню.

3. Внести в приказ исполняющего обязанности Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года №166 "Об утверждении Методики расчета сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также методики расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума" (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 20284) следующие изменения:

преамбулу изложить в следующей редакции:

"В соответствии с подпунктом 10-4) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях", **ПРИКАЗЫВАЮ:**";

приложения 1 и 2 изложить в редакции согласно приложениям 5 и 6 к настоящему перечню.

4. Утратил силу приказом Министра промышленности и строительства РК от 25.08.2025 № 312 (вводится в действие по истечении шестидесяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Приложение 1 к перечню
Министра промышленности
и строительства
Республики Казахстан
от 19 января 2024 года № 24

Сноска. Приложение 1 утратило силу приказом Министра промышленности и строительства РК от 12.09.2025 № 362 (вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования).

Приложение 2 к приказу
исполняющего обязанности

Форма годового отчета по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума

Годовой отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума за период с "___" _____ 20___ года

по "___" _____ 20___ года

"___" _____ 20___ года

Местонахождение многоквартирного жилого дома:

Форма управления объектом кондоминиума:

(указать объединение собственников имущества или простое товарищество)

Наименование организации, осуществляющий управление объектом кондоминиума, юридический адрес: _____

№	Наименование	Сумма, тенге	
		план	факт
1	Остаток на текущем счете в банке второго уровня _____ (наименование банка), на который перечисляются взносы (платежи) собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок		
2	Остаток на сберегательном счете в банке второго уровня _____ (наименование банка), на который перечисляются взносы (платежи) собственников квартир, нежилых помещений		
3	Задолженность по обязательным ежемесячным взносам собственников квартир, нежилых помещений на управление объекта кондоминиума и		

	содержание общего имущества объекта кондоминиума		
4	Задолженность по обязательным ежемесячным взносам собственников парковочных мест, кладовок за содержание парковочного места, кладовки.		
5	Задолженность по обязательным ежемесячным взносам собственников квартир, нежилых помещений для накоплений сумм на капитальный ремонт		
6	Всего поступлений, в том числе:		
6.1	Ежемесячные взносы (платежи) собственников квартир, нежилых помещений на управление объекта кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума		
6.2	Ежемесячные взносы (платежи) собственников парковочных мест, кладовок за содержание парковочного места, кладовки		
6.3	Взносы собственников квартир, нежилых помещений для накопления сумм на капитальный ремонт общего имущества объекта кондоминиума или отдельных его частей (сберегательный счет)		
6.4	Плата за сданное в аренду (найм) общее имущество		
	Целевые взносы, вносимые собственниками квартир, нежилых помещений, не предусмотренные в		

6.5	годовой смете расходов на управление объекта кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума		
6.6	Целевые взносы, вносимые собственниками парковочных мест, кладовок не предусмотренные в годовой смете расходов за содержание парковочного места, кладовки.		
6.7	Иные поступления (добровольные, частные инвестиции)		
7	Всего расходов, в том числе:		
7.1	Расходы по управлению объектом кондоминиума, в том числе:		
7.1.1	Оплата труда за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности		
7.1.2	Оплата труда за управление объекта кондоминиума		
7.1.3	Обязательные платежи в бюджет (налоги, отчисления и другое), в том числе:		
	пенсионный налог		
	социальный налог		
	социальные отчисления		
	медстрахование		
7.1.4	Банковские услуги		
7.1.5	Оплата за расчетно-кассовое обслуживание		
7.1.6	Расходы на содержание офиса (аренда, связь, канцелярские товары, оргтехника и ее содержание)		
	Расходы по содержанию общего имущества		

7.2	объекта condominiuma, в том числе:		
7.2.1	Оплата услуг по договорам субъектам сервисной деятельности, в том числе:		
	за услуги по дератизации, дезинсекции, дезинфекции подвальных помещений, паркингов и других мест общего пользования		
	за услуги по техническому обслуживанию, локализации аварийных случаев, подготовка к сезонной эксплуатации системы центрального отопления (промывка, опрессовка, регулировка, наладка и другие) обслуживание общедомовых инженерных систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и оборудования		
	за услуги по техническому обслуживанию, локализации аварийных случаев общедомовых инженерных систем электроснабжения и оборудования		
	за услуги по техническому обслуживанию, локализации аварийных случаев общедомовых инженерных систем газоснабжения и оборудования		
	подготовка общедомовых инженерных систем и оборудования к осенне-зимнему периоду		
	за услуги по обеспечению		

	санитарного состояния мест общего пользования объекта condominium (влажная уборка, подметание и мытье)		
	за услуги по обеспечению санитарного состояния земельного участка придомовой территории многоквартирного жилого дома (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)		
	за услуги по вывозу снега		
	за услуги по приобретению, установке, сервисное обслуживание и поверка общедомовых приборов учета		
	за услуги по безопасной эксплуатации опасных технических устройств (обслуживание лифтов)		
	иные мероприятия		
7.3	Текущий ремонт общего имущества объекта condominium (на основании дефектного акта), в том числе:		
7.3.1	ремонт кровельных покрытий, замена элементов внутреннего и наружного водостока		
7.3.2	устранение местных деформаций, ремонт и восстановление поврежденных участков фасада, отмстки, подвала		

7.3.3	ремонт и восстановление разрушенных отдельных элементов общедомовых инженерных систем и оборудование		
7.3.4	иные расходы		
7.4	Коммунальные услуги на содержание общего имущества объекта кондоминиума		
7.5	Хозяйственные расходы (приобретение инвентаря, оборудования и другое)		
7.6	Капитальный ремонт, в том числе:		
7.6.1	Ремонт крыши		
7.6.2	Ремонт подвала		
7.6.3	Ремонт фасада		
7.6.4	Иные расходы		

Расходы (с предоставлением подтверждающих копий актов выполненных работ по заключенным договорам) по содержанию и ремонту общего имущества объекта кондоминиума.

Бухгалтер:

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись))

Председатель ОСИ, доверенное лицо ПТ, (управляющий МЖД или управляющая компания):

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись))

Совет дома: _____

(фамилия, имя, отчество (при его наличии) (подпись))

Приложение 2 к перечню
Министра промышленности
и строительства
Республики Казахстан
от 19 января 2024 года № 24
Приложение 1 к приказу
Министра индустрии
и инфраструктурного развития
Республики Казахстан
от 30 марта 2020 года № 165

Типовая форма договора между простым товариществом и субъектом сервисной деятельности

год _____ " _____ 20__ года

Простое товарищество собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома (далее – МЖД) _____
(название жилищного комплекса и фактическое его местонахождение (полный почтовый адрес),
именуемое в дальнейшем "Простое товарищество",
в лице Доверенного _____
(фамилия, имя, отчество (при его наличии), действующего на основании простой письменной доверенности, с одной стороны,
и _____
(наименование физического или юридического лица),
именуемое в дальнейшем "Субъект сервисной деятельности"
в лице руководителя _____
(фамилия, имя, отчество (при его наличии),
действующего на основании _____,
с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны",
заключили настоящий договор (далее – Договор) на оказание услуг по содержанию общего имущества объекта кондоминиума и пришли к соглашению о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Простое товарищество заключает с Субъектом сервисной деятельности об оказании следующей услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума:

_____,
а Субъект сервисной деятельности обязуется своевременно и качественно оказать услугу.

2. Стоимость Договора и порядок расчетов

2.1. Общая стоимость оказания услуги по Договору составляет _____ тенге без учета НДС.

2.2. По результатам оказанной услуги Простое товарищество направляет безналичный расчет на счет Субъекта сервисной деятельности либо выдает денежные средства с текущего счета на основании акта об оказании услуги.

Объем оказанных услуг, предусмотренных годовой сметой расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума корректируются по соглашению Сторон.

2.3. Имущество, приобретенное в результате действий Субъекта сервисной деятельности, включаются в состав общего имущества МЖД.

3. Права и обязанности Сторон Договора

3.1. Простое товарищество представляет интересы собственников квартир, нежилых помещений данного МЖД, осуществляет контроль за качественным оказанием услуг Субъектом сервисной деятельности.

3.2. Собственники парковочных мест, кладовок обращаются в Простое товарищество по качеству оказываемых услуг Субъектом сервисной деятельности.

3.3. Ответственность за качественное и надлежащее оказание услуг по настоящему Договору несет Субъект сервисной деятельности.

3.4. Простое товарищество:

- 1) требует от Субъекта сервисной деятельности качественное оказание услуг в полном объеме в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 2) требует от Субъекта сервисной деятельности возмещения затрат за повреждение общего имущества по его вине;
- 3) получает информацию об оказании услуг от Субъекта сервисной деятельности;
- 4) при некачественном оказании услуг требует от Субъекта сервисной деятельности безвозмездного устранения недостатков либо возмещения расходов по устранению за счет Простого товарищества.

3.5. Обязанности Простого товарищества:

1) контролирует исполнение договорных обязательств Субъекта сервисной деятельности по оказанию услуг;

2) оплачивает Субъекту сервисной деятельности за оказание услуг указанных в пункте 1.1., по выставленному счету на основании подписанных Доверенным лицом и Субъектом сервисной деятельности актов оказания услуг в срок до ____ числа месяца, следующего за расчетным на основании акта выполненных работ;

3) рассматривает жалобы и обращения собственников квартир, нежилых помещений парковочных мест, кладовок касательно оказания услуг по указанному Договору, в случае необходимости инициировать данный вопрос перед Субъектом сервисной деятельности;

4) принимает акты об оказании услуг от Субъекта сервисной деятельности;

5) осуществляет полномочия и функции в интересах МЖД в рамках настоящего договора.

6) исполняет обязанности, предусмотренные законодательством Республики Казахстан, в том числе, в сфере жилищных отношений и настоящим Договором;

3.6. Субъект сервисной деятельности:

1) получает своевременно оплату за оказанную услугу;

2) требует возмещения убытков, понесенные им в результате нарушения обязательств по платежам из-за невыполнения условий настоящего Договора;

3.7. Обязанности Субъекта сервисной деятельности:

- 1) качественно и в срок оказывать услуги в рамках настоящего Договора;
- 2) уведомлять Простое товарищество о начале и месте работ, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей за двое суток, кроме случаев возникновения аварийных ситуаций;
- 3) исполнять обязанности, предусмотренные законодательством Республики Казахстан, в том числе, в сфере жилищных отношений и настоящим Договором;
- 4) в случае возникновения аварийной ситуации в квартире или помещении, парковочном месте, кладовке, находящемся в собственности физических или юридических лиц, грозящей повреждением общего имущества МЖД (при отсутствии собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), незамедлительно уведомлять Простое товарищество для принятия совместных мер по ее ликвидации, без нарушения прав собственника.

4. Порядок оказания услуг

4.1. Стороны подписывают акт об оказании услуг в двух экземплярах.

4.2. Доверенное лицо в течение пяти рабочих дней с даты получения от Субъекта сервисной деятельности акта оказанных услуг, подписывает данный акт или представляет мотивированный отказ подписания акта оказанных услуг. В случае наличия мотивированных замечаний Доверенного лица, Субъект сервисной деятельности в кратчайшие сроки устраняет такие замечания, но не более, чем в течение пяти рабочих дней.

4.3. В случае не устранения Субъектом сервисной деятельности замечаний Доверенного лица, Доверенное лицо привлекает другое лицо для устранения замечаний и взыскать с Субъекта сервисной деятельности понесенные расходы путем удержания либо вычета из оплаты, подлежащей Субъекту сервисной деятельности, и/или обращением с требованием к Субъекту сервисной деятельности. Субъект сервисной деятельности вымещает указанные Доверенным лицом понесенные расходы в течение пяти рабочих дней с даты получения требования.

4.4. Услуги считаются принятыми Доверенным лицом с момента подписания акта оказанных услуг. В случае, если Доверенное лицо не предоставил свои замечания в течение срока, указанного в пункте 4.2 Договора, услуги считаются принятыми без замечаний.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

5.2. В случае ненадлежащего оказания услуг Субъектом сервисной деятельности Простое товарищество предъявляет в суде требование о прекращении настоящего Договора и возмещении убытков.

6. Непреодолимая сила

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы: наводнений, пожаров, землетрясений, стихийных бедствий, блокад, забастовок, военных действий, террористических актов не зависящих от воли и действий сторон, которые не могли предвидеть и которые непосредственно повлияли на исполнение Договора. Сроки исполнения обязательств Стороной, подвергшейся влиянию обстоятельств непреодолимой силы, передвигаются на период действия таких обстоятельств.

6.2. Сторона, для которой станет невозможным исполнение своих обязательств по Договору, письменно уведомляет другую Сторону о начале и прекращении обстоятельств, указанных в пункте 6.1. Договора.

6.3. В случае, если обстоятельства, указанные в пункте 6.1. настоящего Договора, будут длиться более 1 (одного) месяца, то Стороны отказываются от дальнейшего исполнения обязательств по Договору.

7. Порядок разрешения споров

7.1. В случае возникновения разногласий в процессе исполнения обязательств по Договору, Стороны предпринимают все необходимые меры для их урегулирования во внесудебном порядке.

7.2. В случае, если Стороны не пришли к соглашению, споры рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан по месту нахождения МЖД.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Все изменения и дополнения в настоящий Договор совершаются в письменном виде и заверяются обеими Сторонами;

8.2. Стороны досрочно расторгают Договор по взаимному письменному соглашению Сторон, либо по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Республики Казахстан.

8.3. Последствия расторжения настоящего Договора определяются взаимным соглашением Сторон или судом по требованию любой из Сторон Договора.

8.4. При отказе одной из Сторон от настоящего Договора другая Сторона уведомляет об этом за один месяц до прекращения Договора, если Стороны не придут к соглашению о прекращении Договора в более короткий срок после уведомления.

9. Прочие условия

9.1. Обязательства по сделке, совершенной Субъектом сервисной деятельности с превышением предоставленных ей полномочий или с нарушением установленных для нее ограничений, несет Субъект сервисной деятельности за счет своего имущества.

9.2. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами и действует в течение одного года и прекращает свое действие _____ 20__ года.

Прекращение (окончание) срока действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны Договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

9.3. Договор составлен в двух экземплярах: на государственном и русском языке для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

10. Реквизиты Сторон

Доверенное лицо Простого товарищества

Фамилия, имя, отчество (при его наличии)

Адрес:

Подпись

"Субъект сервисной деятельности"

(наименование)

Адрес: _____

Представитель: _____

Фамилия, имя, отчество (при его наличии)

Подпись

Приложение 3 к перечню
Министра промышленности
и строительства
Республики Казахстан
от 19 января 2024 года № 24
Приложение 2 к приказу Министра
индустрии
и инфраструктурного развития
Республики Казахстан
от 30 марта 2020 года № 165

Типовая форма договора между объединением собственников имущества и субъектом сервисной деятельности

год _____ " _____ " _____ 20__ года

Объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома
_____ (далее – МЖД)

(название жилищного комплекса и фактическое его местонахождение
(полный почтовый адрес),
именуемое в дальнейшем "ОСИ", в лице Председателя ОСИ многоквартирного
жилого _____
(фамилия, имя, отчество (при его наличии),
действующего на основании Устава, с одной стороны,
и _____
(наименование организации или фамилия, имя, отчество (при его наличии)
физического лица),
именуемое в дальнейшем "Субъект сервисной деятельности"
в лице _____
(фамилия, имя, отчество (при его наличии),
действующего на основании _____),
с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", заключили
настоящий договор (далее – Договор) на оказание услуг по содержанию общего
имущества объекта кондоминиума и пришли к соглашению о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. ОСИ заключает с Субъектом сервисной деятельности об оказании следующей
услуги по содержанию общего имущества объекта кондоминиума:

а Субъект сервисной деятельности обязуется своевременно и качественно оказать
услугу.

2. Стоимость Договора и порядок расчетов

2.1. Общая стоимость оказания услуги по Договору составляет _____ тенге
без учета НДС.

2.2. По результатам оказанной услуги ОСИ направляет безналичный расчет на счет
Субъекта сервисной деятельности либо выдает денежные средства с текущего счета на
основании акта об оказании услуги.

Объем оказанных услуг, предусмотренных планом корректируются по соглашению
Сторон.

2.3. Имущество, приобретенное в результате оказания услуг Субъекта сервисной
деятельности, включаются в состав общего имущества МЖД.

3. Права и обязанности Сторон Договора

3.1. ОСИ представляет интересы собственников квартир, нежилых помещений данного МЖД, осуществляет контроль за качественным оказанием услуг Субъектом сервисной деятельности.

3.2. Собственники парковочных мест, кладовок обращаются в Простое товарищество по качеству оказываемых услуг Субъектом сервисной деятельности.

3.3. Ответственность за своевременное, качественное и надлежащее оказание услуг по настоящему Договору несет Субъект сервисной деятельности.

3.4. Собственники парковочных мест, кладовок данного МЖД вправе обратиться в ОСИ по качеству оказываемых услуг Субъектом сервисной деятельности.

3.5. ОСИ:

1) требует от Субъекта сервисной деятельности своевременное и качественное оказание услуг в полном объеме в соответствии с условиями настоящего Договора;

2) требует от Субъекта сервисной деятельности возмещения затрат за повреждение общего имущества по его вине;

3) получает информацию об оказании услуг от Субъекта сервисной деятельности;

4) при некачественном оказании услуг требует от Субъекта сервисной деятельности безвозмездного устранения недостатков либо возмещения расходов по устранению недостатков, если устранение производилось третьими лицами и оплачивалось за счет ОСИ.

3.6. Обязанности ОСИ:

1) контролировать исполнение договорных обязательств Субъекта сервисной деятельности по оказанию услуг;

2) оплачивать Субъекту сервисной деятельности за оказание услуг указанных в пункте 1.1., по выставленному счету на основании подписанных Председателем ОСИ и Субъектом сервисной деятельности актов оказанных услуг в срок до ____ числа месяца, следующего за расчетным;

3) рассматривать жалобы и обращения собственников квартир, нежилых помещений парковочных мест, кладовок касательно оказания услуг по указанному Договору а также инициировать данный вопрос перед Субъектом сервисной деятельности;

4) принимать акты оказанных услуг от Субъекта сервисной деятельности;

5) осуществлять иные полномочия и функции в интересах МЖД в рамках настоящего договора;

6) исполнять обязанности, предусмотренные законодательством Республики Казахстан, в том числе, в сфере жилищных отношений и настоящим Договором.

3.7. Субъект сервисной деятельности:

1) получает своевременно оплату за оказанную услугу;

2) требует возмещения убытков, понесенных им в результате нарушения обязательств по платежам из-за невыполнения условий настоящего Договора;

3.8. Обязанности Субъекта сервисной деятельности:

- 1) качественно и в срок оказывать услуги в рамках настоящего Договора;
- 2) уведомлять ОСИ о начале и месте работ, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей не менее, чем за двое суток, кроме случаев возникновения аварийных ситуаций;
- 3) исполнять обязанности, предусмотренные законодательством Республики Казахстан, в том числе, в сфере жилищных отношений и настоящим Договором;
- 4) в случае возникновения аварийной ситуации в квартире или помещении, парковочном месте, кладовке, находящемся в собственности физических или юридических лиц, грозящей повреждением общего имущества МЖД (при отсутствии собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), незамедлительно уведомлять ОСИ для принятия совместных мер по ее ликвидации, без нарушения прав собственника.

4. Порядок оказания услуг

4.1 Стороны подписывают акт об оказании услуг в двух экземплярах.

4.2 ОСИ, в течение пяти рабочих дней с даты получения от Субъекта сервисной деятельности акта оказанных услуг, подписывает данный акт или представляет мотивированный отказ подписания акта оказанных услуг. В случае наличия мотивированных замечаний ОСИ, Субъект сервисной деятельности в кратчайшие сроки устраняет такие замечания, но не более, чем в течение пяти рабочих дней.

4.3 В случае не устранения Субъектом сервисной деятельности замечаний ОСИ, ОСИ вправе привлечь другое лицо для устранения замечаний и взыскать с Субъекта сервисной деятельности понесенные расходы путем удержания либо вычета из оплаты, подлежащей Субъекту сервисной деятельности, и/или обращением с требованием к Субъекту сервисной деятельности. Субъект сервисной деятельности возмещает ОСИ указанные понесенные расходы в течение пяти рабочих дней с даты получения требования ОСИ.

4.4 Услуги считаются принятыми ОСИ с момента подписания акта оказанных услуг. В случае, если ОСИ не предоставил свои замечания в течение срока, указанного в пункте 4.2 Договора, услуги считаются принятыми без замечаний.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

5.2. В случае ненадлежащего оказания услуг Субъектом сервисной деятельности ОСИ предъявляет в суде требование о прекращении настоящего Договора и возмещении убытков.

6. Непреодолимая сила

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы: наводнений, пожаров, землетрясений, стихийных бедствий, блокад, забастовок, военных действий, террористических актов не зависящих от воли и действий сторон, которые не могли предвидеть и которые непосредственно повлияли на исполнение Договора. Сроки исполнения обязательств Стороной, подвергшейся влиянию обстоятельств непреодолимой силы, передвигаются на период действия таких обстоятельств.

6.2. Сторона, для которой станет невозможным исполнение своих обязательств по Договору, письменно уведомляет другую Сторону о начале и прекращении обстоятельств, указанных в пункте 6.1. Договора.

6.3. В случае, если обстоятельства, указанные в пункте 6.1. настоящего Договора, будут длиться более 1 (одного) месяца, то Стороны отказываются от дальнейшего исполнения обязательств по Договору.

7. Порядок разрешения споров

7.1. В случае возникновения разногласий в процессе исполнения обязательств по Договору, Стороны предпринимают все меры для их урегулирования во внесудебном порядке.

7.2. В случае, если Стороны не пришли к соглашению, споры рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан по месту нахождения ОСИ.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Все изменения и дополнения в настоящий Договор совершаются в письменном виде и заверяются обеими Сторонами;

8.2. Стороны досрочно расторгают Договор по взаимному письменному соглашению Сторон, либо по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Республики Казахстан.

8.3. Последствия расторжения настоящего Договора определяются взаимным соглашением Сторон или судом по требованию любой из Сторон Договора.

8.4. При отказе одной из Сторон от настоящего Договора другая Сторона должна быть уведомлена об этом за один месяц до прекращения Договора, если Стороны не

придут к соглашению о прекращении Договора в более короткий срок после уведомления.

9. Прочие условия

9.1. Обязательства по сделке, совершенной Субъектом сервисной деятельности с превышением предоставленных ей полномочий или с нарушением установленных для нее ограничений, несет Субъект сервисной деятельности за счет своего имущества.

9.2. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами и действует в течение одного года и прекращает свое действие _____ 20__ года.

Прекращение (окончание) срока действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны Договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

9.3. Договор составлен в двух экземплярах: на государственном и русском языке для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

10. Места нахождения и реквизиты Сторон

Председатель ОСИ	"Субъект сервисной деятельности"
_____	_____
Фамилия, имя, отчество	(наименование)
(при его наличии)	Адрес:
Адрес: _____	_____
_____	Представитель:
Подпись _____	_____
	Фамилия, имя, отчество (при его наличии)
	Подпись _____
	Приложение 4 к перечню Министра промышленности и строительства Республики Казахстан от 19 января 2024 года № 24
	Приложение 3 к приказу Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 165

Типовая форма договора между объединением собственников имущества или простым товариществом и управляющим многоквартирным жилым домом или управляющей компанией

год _____ " ____ " _____ 20__ года
Объединение собственников имущества многоквартирного жилого дома именуемое

в дальнейшем "Объединение", в лице Председателя объединения _____
(фамилия, имя, отчество (при его наличии),
действующего на основании Устава/ Простое товарищество собственников квартир,
нежилых помещений многоквартирного жилого дома именуемое в дальнейшем
"Простое товарищество", в лице Доверенного _____
фамилия, имя, отчество (при его наличии).,
действующего на основании простой письменной доверенности с одной стороны
и Управляющий многоквартирным жилым домом или Управляющая компания _____,
именуемое в дальнейшем "Управляющий" в лице _____
(должность, фамилия, имя, отчество (при его наличии),
действующего на основании _____,
с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор
об управлении многоквартирным жилым домом являющимся объектом кондоминиума.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: _____
_____ (название жилищного комплекса и фактическое его местонахождение (полный почтовый адрес).

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома от "___" _____ 20___ года Протокол № _____.

1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного жилого дома на момент заключения договора отражены в Инвентарном перечне общего имущества многоквартирного жилого дома согласно приложению 1 к настоящему договору.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Объединение/ Простое товарищество поручает, а Управляющий принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Объединения/Простого товарищества все юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по управлению объектом кондоминиума, на достижение целей управления многоквартирным жилым домом.

2.2. За выполнение указанного поручения Объединение/ Простое товарищество выплачивает Управляющему вознаграждение в соответствии с условиями настоящего договора.

3. Обязанности Сторон

3.1. Обязанности Объединения/Простого товарищества:

3.1.1. Использовать общее имущество в многоквартирном жилом доме в соответствии с его назначением.

3.1.2. Своевременно в порядке, установленном решением собрания собственников квартир, нежилых помещений, оплачивать предоставленные по настоящему договору услуги.

3.1.3. Незамедлительно сообщать Управляющему об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.1.8. Нести иные обязанности в соответствии с законодательством в рамках настоящего Договора.

3.2. Обязанности Управляющего:

3.2.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2.2. Формировать списки собственников квартир, нежилых помещений.

3.2.3. Осуществлять подготовку материалов для организации проведения собраний.

3.2.4. Организовывать исполнение решений собраний и Совета дома.

3.2.5. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном жилом доме.

3.2.6. Заключать и исполнять договоры об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности.

3.2.7. Заключать договоры об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума с организациями, предоставляющими коммунальные услуги, их оплате, а также мониторинг исполнения договоров об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

3.2.8. Составлять проекты смет расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума на один календарный год, ежемесячный и годовой отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, представление их на рассмотрение совету дома.

3.2.9. Представлять совету дома ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

3.2.10. Обеспечивать свободный доступ собственникам квартир, нежилых помещений к информации об основных показателях деятельности, о заключенных договорах на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества объекта кондоминиума, порядке и условиях их оказания, стоимости.

3.2.11. Осуществлять мониторинг качества коммунальных услуг и непрерывности их подачи собственникам квартир, нежилых помещений.

3.2.12. В течении трех рабочих дней со дня прекращения действий договора по управлению объектом кондоминиума передает совету дома или председателю объединения собственников имущества либо доверенному лицу простого товарищества на основании акта приема-передачи:

финансовую документацию (первичные, учетные документы, финансовую отчетность, документы, связанные с операциями по текущему счету), а также копии финансовой документации;

техническую документацию на многоквартирный жилой дом;

протоколы собраний;

копии заключенных договоров об оказании услуг с субъектами сервисной деятельности и организациями, предоставляющими коммунальные услуги;

копии актов приемки оказанных услуг по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума;

иные документы, связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума;

ключи от помещений, входящих в состав общего имущества объекта кондоминиума, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества объекта кондоминиума;

иные технические средства и оборудование для управления объектом кондоминиума и эксплуатации общего имущества объекта кондоминиума.

4. Права Сторон

4.1. Объединение/ Простое товарищество:

4.1.1. Своевременно получает качественные услуги по управлению объектом кондоминиума, содержанию общего имущества объекта кондоминиума, коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами, нормами и условиями настоящего Договора.

4.1.2. В установленном порядке требует возмещения убытков, понесенных по вине Управляющего.

4.1.3. Получает информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.4. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей компанией в целях реализации настоящего Договора.

4.1.5. Рассматривает, дает возражения и принимает ежемесячный отчет по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума.

4.1.6. Участвует в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.7. Обращается с жалобами на действия (бездействие) Управляющего в государственные и местные исполнительные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.8. Контролирует работу и исполнение обязательств Управляющего по настоящему Договору. Требовать от Управляющего представления письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего Договора.

4.2. Управляющий:

4.2.1. Заключает договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требует возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Объединением/Простым товариществом обязательств по настоящему договору.

4.2.3. Требует от Объединения/Простого товарищества возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. На условиях, определенных собранием собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, пользуется переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.5. Вносит предложения собранию собственников квартир, нежилых помещений о размере взносов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме.

4.2.6. Вносит предложения собранию собственников парковочных мест, кладовок о размере взносов за содержание парковочных мест, кладовок.

4.2.7. Требует своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.8. Принимает меры по взысканию задолженности по платежам за коммунальные услуги на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

4.2.9. Осуществляет целевые сборы по решению собрания собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме.

4.2.10. Организует проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям общедомовых приборов учета.

4.2.11. Проводит проверку работы установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб.

4.2.12. Осуществляет контроль деятельности субъектов сервисной деятельности, поставщиков коммунальных услуг выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, и их соответствия условиям договоров.

4.2.13. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании в рамках настоящего договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, в рамках действующего Законодательства Республики Казахстан.

5.2. Управляющий возмещает ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного жилого дома в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

6. Порядок расчетов

6.6. Размер услуг Управляющему устанавливается на решении собрания собственников квартир, нежилых помещений.

6.7. Оплата услуг Управляющему производится не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за расчетным.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим договором, разрешаются путем переговоров.

7.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения объекта кондоминиума.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

8.2. В настоящий Договор вносятся изменения или он расторгается по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

8.3. Объединение/ Простое товарищество в одностороннем порядке отказывается от исполнения договора управления многоквартирным жилым домом на основании решения собрания собственников квартир, нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, если Управляющий не выполняет условий настоящего договора.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами и действует в течение одного года и прекращает свое действие _____ 20__ года.

Прекращение (окончание) срока действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны Договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

9.2. Договор составлен в двух экземплярах: на государственном и русском языке для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

10. Реквизиты Сторон

Объединение собственников имущества/

Простое товарищество

(наименование)

Адрес: _____

Представитель

Фамилия, имя, отчество (при его наличии)

Подпись _____

"Управляющий"

Адрес: _____

Представитель:

Фамилия, имя, отчество (при его наличии)

Подпись _____

Приложение 1 к Договору
между объединением
собственников имущества
или простым товариществом
и управляющим многоквартирным
жилым домом или
управляющей компанией

Инвентарный перечень общего имущества объекта condominiumа

Местонахождение многоквартирного жилого дома: _____

№	Наименование	Единица измерения	Количественные характеристики	Качественные характеристики
	Год постройки,			
	Дата ввода в эксплуатацию			
	Регистрация condominiumа			
	Общая площадь			
	Жилая площадь			
	Площадь нежилых помещений			
	Подвал			

	Чердак			
	Технический этаж			
	Общая площадь земельного участка			
	Общая площадь земельного участка			
	Количество этажей			
	Количество подъездов			
	Количество секций			
	Мансарды			
	Кладовки			
	Паркинг			
	Дата проведения энергоаудита			
	К л а с с энергоэффективности			
	Дата последнего капитального ремонта			
	Балансовая принадлежность			
	Заключение организации, проводившее техническое обследование объекта кондоминиума			
1	Наружные стены (общая площадь):			
	кирпич			
	блоки			
	панели			
2	Фасад:			
	облицовочный материал:			
	кирпич			
	кирпич силикатный			
	керамогранит			
	алюкобонд			
	ракушечник			
3	Фундамент (общая площадь):			
	материал:			

	свайный			
	ленточный			
	монолит			
	фундаментные блоки строительные			
4	Стены подвала (общая площадь):			
	материал:			
	фундаментные блоки строительные			
	монолит			
5	Перекрытия:			
	материал:			
	монолит			
	железобетон			
	дерево			
6	Лестницы:			
	Перила:			
	Ступени:			
7	Крыша (чердак)			
	Тип:			
	скатная			
	плоская			
	Материал:			
	дерево			
8	Кровля			
	Материал:			
	металл			
	черепица			
	шифер			
	рубероид			
9	Мусоропровод			
	Подъезды			
	ступени			
	переила			
	козырьки			
	входные двери			
	наличие энергосберегающих ламп:			
	Подъездные окна			
	материал:			
	пластик			

1	Лифты			
	тип оплаты:			
	карточный			
	тариф			
	Теплоснабжение			
	автономное			
	центральное			
	печное			
	Количество тепловых вводов			
	наличие автоматического теплового пункта			
	наличие общедомовой прибор учета тепловой энергии			
1	Водопровод			
	материал:			
	металл			
	пластик			
	диаметр водопровода			
	наличие общедомового прибора учета			
	м а р к а общедомового прибора учета			
1	Водоотведение			
	диаметр трубопровода			
	материал:			
	металл			
	пластик			
1	Газоснабжение			
	наличие общедомового прибора учета:			
1	Электроснабжение			
	наличие общедомового прибора учета			
	количество приборов учета			

	м а р к а общедомового прибора учета			
	Токопроводящие жилы кабелей и проводов:			
	медь			
	медь			
	алюминий			

Примечание: наименование дополняется по соглашению сторон
Председатель Объединения/Доверенное лицо Простого товарищества

Фамилия, имя, отчество (при его наличии)

Управляющий: _____

Фамилия, имя, отчество (при его наличии)

Совет дома: _____

Фамилия, имя, отчество (при его наличии)

Приложение 5 к перечню
Министра промышленности
и строительства
Республики Казахстан
от 19 января 2024 года № 24
Приложение 1 к приказу
Министра индустрии
и инфраструктурного развития
Республики Казахстан
от 30 марта 2020 года № 166

Методика расчета сметы расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа

Глава 1. Общие положения

1. Настоящая Методика расчета сметы расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа (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 размеров обязательных взносов собственников квартир, нежилых помещений и оплаты за содержание парковочных мест, кладовок.

2. Методика применяется при расчете затрат по управлению объектом condominiumа и содержанию общего имущества объекта condominiumа, а также на

содержание парковочных мест, кладовок исходя из норм Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее - Закон).

3. Методика предусматривает, что перечень услуг и работ по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, а также на содержание парковочных мест, кладовок предоставление которых обеспечивает Исполнительный орган, в рамках утвержденных годовых смет расходов.

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) оплата труда (услуг) Исполнительному органу за управление объектом 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 и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также накопление за капитальный ремонт, целевой взнос;

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 и содержание объекта кондоминиума не допускается.

Глава 2. Расчет сметы расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта 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 condominium субъектами сервисной деятельности.

9. Основными факторами, влияющими на перечень и состав выполняемых работ, являются: срок эксплуатации объекта condominium, 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 condominium.

10. Размер расходов на управление объектом condominium и содержание общего имущества объекта condominium зависит от перечня, состава, периодичности работ и рассчитывается по формуле:

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

где:

B – размер расходов на управление объектом condominium и содержание общего имущества объекта condominium;

P – сумма расходов на управление объектом condominium и содержание общего имущества объекта condominium;

D – 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 объектом condominium и содержание общего имущества объекта condominium, рассчитывается по формуле:

$$P = (P \text{ управление} + P \text{ содержание}),$$

где:

P управление – расходы, предусмотренные в пункте 5 настоящей Методики.

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

11. Размеры обязательных взносов в месяц каждого собственника квартиры, нежилого помещения на управление объектом condominium и содержание общего имущества объекта condominium определяются по формуле:

$$P \text{ собственник} = B * S$$

P собственник – размер обязательных взносов собственника соответствующей квартиры или нежилого помещения на управление объектом condominium и содержание общего имущества объекта condominium;

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

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

13. 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.

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

15. 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.

16. Размер оплаты за содержание парковочного места, кладовки утверждается на собрании. Размер взносов на содержание парковочного места, кладовки зависит от перечня, состава и периодичности работ в паркинге, в том числе расходы на управление:

На управление включаются следующие расходы:

1) доплата к оплате труда (услуг) Исполнительному органу за управление объектом 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 и содержание общего имущества объекта кондоминиума, а также накопление за капитальный ремонт, целевой взнос;
- 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).

17. Размер оплаты за 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 взноса в месяц за содержание парковочного места, кладовки определяются по формуле:

$$P \text{ собственник} = B * S$$

где:

$P \text{ собственник}$ – размер взноса на оплату за содержание парковочного места, кладовки;

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

18. В случае местонахождения кладовок вне паркинга, то размер оплаты за содержание кладовки применяется размер взносов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа, согласно пунктам 10 и 11 настоящих Правил.

Глава 3. Утверждение сметы расходов по управлению объектом condominiumа и содержанию общего имущества объекта condominiumа

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

20. При утверждении годовой сметы расходов собственники квартир, нежилых помещений учитывают базовую долю затрат на мероприятия в структуре расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа:

1) на управление объекта condominiumа – не более 30 %;

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

21. При самостоятельном управлении объектом condominiumа доля затрат на управление достигает до 40 %, на содержание общего имущества объекта condominiumа до 60 %.

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

Методика расчета минимального размера расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа

Глава 1. Общие положения

1. Настоящая Методика расчета минимального размера расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа (далее – Методика) разработана в соответствии с Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях" (далее - Закон).

2. Методика применяется в сфере жилищных отношений при расчете местными исполнительными органами минимального размера расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа.

3. Минимальный размер расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа формируется из стоимости обязательных работ и услуг на основании не менее трех коммерческих предложений.

4. Для расчета минимального размера расходов на управление объектом condominiumа и содержание общего имущества объекта condominiumа используется обязательный перечень и периодичность работ и услуг согласно Приложению 1 и рассчитывается по формуле:

$$P = (P_{\text{управление}} + P_{\text{содержание}})$$

P – минимальные расходы на управление объектами condominiumов и содержание общего имущества объектов condominiumа;

$P_{\text{управление}}$ – расходы, предусмотренные в пункте 1 Приложения 1 настоящей Методики.

$P_{\text{содержание}}$ – расходы, предусмотренные в пункте 2 Приложения 1 настоящей Методики.

5. Размер минимального расхода на управление объектами condominiumов и содержание общего имущества объектов condominiumа для региона, рассчитываются по формуле:

$$V_{\text{минимальный размер вноса}} = P / (S * 12 \text{ месяц}),$$

где:

В – минимальный размер взноса на управление объектами кондоминиумов и содержание общего имущества объектов кондоминиума;

Р – сумма расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

S – полезная площадь всех объектов кондоминиумов, исчисляемая в квадратных метрах.

6. Местные представительные органы городов республиканского значения, столицы, районов, городов областного значения в соответствии с пунктом 1 статьи 10-3 Закона, 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 календарный год, перерасчет производится местными исполнительными органами с учетом инфляции.

8. Минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума 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.

9. Временная управляющая компания должна применять минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума с учетом повышающего коэффициента:

$$T = B * K$$

T - размер взноса, устанавливаемая временной управляющей компанией для собственников квартир, нежилых помещений при недостижении соглашения о выборе формы управления объектом кондоминиума, определенной пунктом 1 статьи 42 Закона Республики Казахстан "О жилищных отношениях".

B – размер взноса на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

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 к Методики.

кондоминиума и содержание
общего имущества
объекта кондоминиума

№	Мероприятия	Периодичность
1	Управление объектом кондоминиума, в том числе: 1) оплата труда, услуг за ведение бухгалтерского учета, статистической и налоговой отчетности; 2) оплата труда, услуг Исполнительному органу за управление объектом кондоминиума; 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, канцелярские товары, оргтехника и ее содержание).	ежемесячно
2	Содержание общего имущества объекта кондоминиума, в том числе: 1) дератизация, дезинсекция, дезинфекция подвальных помещений, паркингов и других мест общего пользования объекта кондоминиума;	4 раза в год
	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;	в отопительный период – круглосуточно; в неотопительный период – 2 раза в месяц
	3) подготовка общедомовых инженерных систем и оборудования к сезонной	1 раз в год

	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);	1 раз в неделю
	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);	1 раз в месяц
	6) сервисное обслуживание общедомовых приборов учета, за исключением случаев, когда надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, а также приборов учета потребления энергии возлагается на энергоснабжающую организацию, а также систем учета теплopotребления и элементов автоматизированных систем регулирования теплopotребления;	1 раз в год
	7) противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку перезарядку огнетушителей, осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации, за исключением приобретения и установки систем противопожарной сигнализации и пожаротушения;	1 раз в год
	8) содержание и техническое обслуживание слаботочных инженерных систем, состоящие из устройств сигнализации	

	загазованности, задымления и затопления, систем автоматической пожарной сигнализации.	1 раз в год
--	---	-------------

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан