



**АО «Казахстанский центр
модернизации и развития
жилищно-коммунального хозяйства»**

**Республика Казахстан,
г. Астана, пр. Туран, здание
«Центр энергоэффективности»
тел.: 8 (7172) 999 471
www.zhkh.kz**

В рамках выполнения государственного задания по реализации бюджетной программы 020 «Проведение мероприятия по энергосбережению объектов социальной сферы и жилищно-коммунального хозяйства» на 2015 год по мероприятию «Разъяснительно-информационно-пропагандистская работа с населением».

тираж - 50 000



Комитет по делам строительства,
жилищно-коммунального хозяйства и
управления земельными ресурсами
Министерства национальной экономики
Республики Казахстан.



АО «Казахстанский центр
модернизации и развития
жилищно-коммунального хозяйства»

МЕТОДИКА ФОРМИРОВАНИЯ ТАРИФА ЗА ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ УПРАВЛЕНИИ И СОДЕРЖАНИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА



2015 год



www.zhkh-center.kz



ЕЖЕДНЕВНАЯ ПОДДЕРЖКА СПЕЦИАЛИСТОВ И ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

УДОБНАЯ НАВИГАЦИЯ

АКТУАЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



Информационный портал

Область: Республика Казахстан

Содержание:

- Новости
- Вопрос-ответ
- Календарь мероприятий
- Форум
- Нормативные документы
- Пресса

Содержание:

- Область: Республика Казахстан
- Содержание:
 - Новости
 - Вопрос-ответ
 - Календарь мероприятий
 - Форум
 - Нормативные документы
 - Пресса

www.zhkh-center.kz

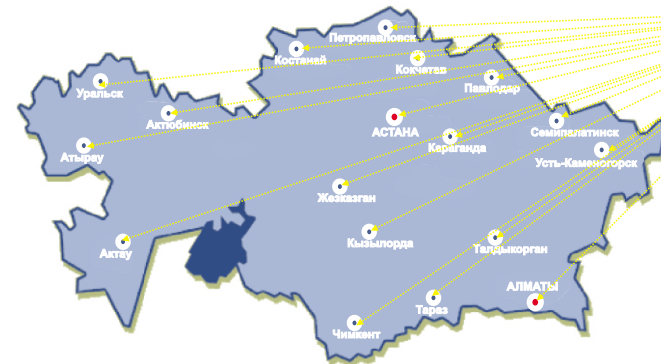
- **Нормативные документы** разработанные и принятые нормативные документы, комментарии специалистов отрасли
- **Форум** интерактивная площадка для обмена мнениями и информацией
- **Календарь мероприятий** основные мероприятия ЖКХ
- **Новости** факты и перспективы в отрасли
- **Вопрос-ответ** ответы экспертов на актуальные и проблемные вопросы сферы ЖКХ
- **Пресса** статьи и информационные материалы сферы ЖКХ



АО «КазЦентр ЖКХ»

открыл информационно-консультационный пункт по вопросам проведения ремонта многоквартирных жилых домов

Мы ответили на ваши вопросы!



Телефон Колл-Центра: 8 8000 8000 12
Звонок по Казахстану - БЕСПЛАТНЫЙ!

в доступной форме, предложить на обсуждение действительно важные для людей и их дома вопросы?

Правлению КСК нужно понимать, что выносить план и смету на рассмотрение общим собранием можно только после того, как все собственники помещений (квартир) получили достаточно полную и понятную информацию о содержании плана и сметы и предполагаемых будущих платежах, после того, как собственникам была дана возможность задать вопросы и высказать встречные предложения для улучшения основных документов. В противном случае правление вряд ли сможет добиться принятия такого плана и такой сметы, которые по-настоящему служили бы улучшению состояния общего имущества.

Очень важно, чтобы собственники помещений (квартир) пришли на общее собрание, заслушали, обсудили и утвердили план деятельности и смету доходов и расходов на следующий год, а правление КСК не пренебрегало своей обязанностью учитывать мнение собственников помещений (квартир).

Утвержденная общим собранием смета служит основой годового плана финансовой деятельности КСК.

План финансовой деятельности, или финансовый план,- это план прохождения денежных потоков через текущий счет дома. Фактически, это смета расходов и доходов, расписанная по месяцам, с указанием ожидаемых сроков поступлений и платежей.

Согласно статье 31 Закона орган управления объектом кондоминиума в течение пятнадцати рабочих дней со дня образования обязан открыть на каждый объект кондоминиума текущий счет в банке второго уровня, на который перечисляются взносы (платежи) собственников помещений (квартир) на содержание и текущий ремонт общего имущества данного объекта кондоминиума.

Составители:

Мурсакина Мадина Уралбековна, директор Департамента жилищного хозяйства АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства»

В данной брошюре представлен порядок и условия определения расходов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума

Брошюра подготовлена на основе изучения действующего законодательства Республики Казахстан, а также сложившейся в стране практики по формированию тарифа за эксплуатационные расходы при управлении и содержании многоквартирного жилого дома.

Предлагаемая брошюра предназначена для широкого круга читателей, в том числе для собственников помещений (квартир), органов управления объектом кондоминиума, субъектов сервисной деятельности, специалистов в сфере жилищного хозяйства, жилищных инспекций и др.

СОДЕРЖАНИЕ:

Ведение	3
Финансовое планирование	4
Учет расходов и доходов на содержание многоквартирного жилого дома	7
Порядок и условия определения расходов на управление многоквартирными жилым домом	8
Порядок и условия определения расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума	10
Порядок и условия определения расходов на коммунальные услуги	20
Порядок и условия определения расходов на иную, осуществляемую в целях содержания многоквартирного жилого дома	20
Доходы от содержания многоквартирного жилого дома.....	21
Составление годовой сметы расходов и доходов (финансовый план).....	22
Утверждение сметы доходов и расходов (годового плана финансовой деятельности)	23

лицами: выборными или наемными физическими лицами - управляющими жилыми домами (менеджерами) или юридическими лицами) составляют годовую смету расходов и доходов (финансовый план) и представляет ее общему собранию собственников помещений (квартир) (членов объединения собственников жилых помещений).

На основании сметы расходов и доходов (финансового плана) собственники помещений (члены кооператива собственников помещений (квартир)) принимают решения по установлению размера обязательных платежей и взносов членов КСК; о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов; образования резервного и других специальных фондов кооператива, открытие сберегательного счета на ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме; о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме и по другим вопросам, связанным с реализацией сметы расходов и доходов (финансового плана).

9. Утверждение сметы доходов и расходов (годового плана финансовой деятельности)

Собственники помещений (квартир) обязаны и одновременно заинтересованы содержать свой дом - свое имущество – в надлежащем состоянии, а также заинтересованы в том, чтобы их средства тратились разумно и эффективно, то есть с получением максимально возможного результата. Поэтому финансовые вопросы управления многоквартирным жилым домом должны решаться с максимальным участием собственников помещений (квартир) в доме.

Согласно Закону утверждение сметы доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в

многоквартирном жилом доме, затраты на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законом и уставом КСК цели, является компетенцией общего собрания КСК. В то же время, органам управления объектом кондоминиума рекомендуется вынести вопрос об утверждении годовой сметы доходов и расходов на общее собрание собственников помещений (квартир) в многоквартирном доме. Логично и целесообразно было бы утвердить план содержания многоквартирного дома и смету доходов и расходов на одном общем собрании собственников помещений (квартир).

Необходимо разрушить сложившийся стереотип: «Собственники пассивны, их не собрать на общее собрание, их ничего не интересует, лишь бы меньше платить». Но разве до сих пор кто-либо серьезно занимался тем, чтобы сделать людей более активными, дать им больше информации

- стимулирование внесения платежей;
- активирование всех поступлений и разнесение их по соответствующим доходным статьям;
- отслеживание задержек по денежным поступлениям;
- надежное хранение всех извещений о платежах во избежание краж и подделок.

Один из важных элементов управления доходами – это стимулирование внесения собственниками помещений (квартир) взносов и платежей. Основой платежной дисциплины в кооперативе является доверие членов КСК к своей организации и ее руководству и понимание, что деньги собственников работают на благо их дома.

Обеспечить взаимопонимание между правлением и другими членами КСК помогут:

- участие членов КСК в разработке внутренних правил сбора платежей и положения о штрафных санкциях;
- информирование собственников о правилах сбора платежей, прежде всего – через размещение информации на стендах в подъездах (расчеты за коммунальные, эксплуатационные и прочие услуги, правила содержания общего имущества и предоставления коммунальных услуг, процедура получения жилищной помощи, меры воздействия, применяемые к должникам);
- участие собственников помещений (квартир) в обсуждении сметы доходов и расходов на стадии ее подготовки;
- честное и своевременное информирование собственников помещений (квартир) о непредвиденных расходах;

Очень важно для КСК разработать и постоянно применять общий для всех членов КСК порядок сбора платежей и взыскания задолженностей.

8. Составление годовой сметы расходов и доходов (финансовый план)

В целях планирования деятельности по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме и выбора способа управления многоквартирным жилым домом собственниками помещений (квартир) составляется годовая смета расходов и доходов (финансовый план).

В многоквартирном жилом доме, где не выбран способ управления, смета расходов и доходов (финансовый план) составляется инициативной группой (собственниками помещений в таком доме) и представляется общему собранию собственников помещений в целях оценки перспектив выбора одного из способов управления многоквартирным домом.

В многоквартирном жилом доме, где выбран один из способов управления (КСК, управление объектом кондоминиума третьими (сторонними)

Введение



Современный многоквартирный жилой дом – это не только отдельные квартиры на разных этажах, это еще и огромное – электрическое, водопроводное, канализационное, теплотехническое и иное хозяйство – это общее имущество.

Например, чтобы подать в наши квартиры отопление и горячую воду, теплоноситель с ТЭЦ

проходит через тепловой узел в подвале здания. Тепловой узел – это сложное техническое устройство, где вода подогревается, смешивается, циркулирует, измеряется, только потом поступает в квартиру. Все это необходимо обслуживать – промывать, следить за исправностью, настраивать. Это же относится и к электричеству, холодной воде и прочим «удобствам», без которых полноценная жизнь была бы не возможна. Так же двор всю ночь освещается, убирается мусор во дворе, ведется уборка подъездов – **за все это надо платить !!!**

Ранее (например, во времена СССР), когда все принадлежало государству – все это обслуживание организовывало государство через жилищные предприятия (ЖЭКи, ДЭЗы и пр.). Это обслуживание датировалось государством и жители оплачивали лишь его малую стоимость («копейки»).

В настоящее время все это принадлежит собственникам помещений (квартир) многоквартирных жилых домов, государство не выделяет средств на эти цели обслуживания.

Сами собственники помещений (квартир) и должны организовать техническое обслуживание своих зданий, платить за свет во дворе и в подъездах, уборку и прочее.

Согласно пункту 1) статьи 35 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» (далее – Закон) собственники помещений (квартир) несут обязанности, предусмотренные настоящим Законом и иными законами Республики Казахстан;

Согласно пункту 2) Закона собственники помещений (квартир) обязаны содействовать сохранности и безопасной эксплуатации общего имущества и помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

1. Финансовое планирование



Финансовое планирование – важная составная часть управления деятельностью любой организации.

Задачи финансового планирования – во-первых, заранее рассчитать доходы и расходы таким образом, чтобы добиться максимальной эффективности затрат и вложений, и удовлетворить пожелания собственника помещений (квартир) (получение прибыли, минимизация затрат и т.д.); во-

вторых, эффективно управлять денежными потоками (поступлениями и расходами) в течение всего периода, на который был составлен финансовый план.

Финансовое планирование требует серьезного внимания от руководства организации. Последствия неграмотного или непродуманного финансового планирования чреваты лишними расходами и убытками для организации.

Например, если в конце финансового года на счет поступили средства, которые не были вовремя истрачены, организации придется уплатить налог с суммы остатка на счете. Другой пример: если планируемые денежные поступления придут позже даты, когда нужно рассчитываться с поставщиком или подрядчиком, задержка платежа может обернуться уплатой незапланированных пеней. Если деньги на капитальный ремонт дома выделены только к концу года, спешка при выполнении ремонта «под зиму» приведет к ухудшению качества работ, что, в свою очередь, обернется будущими новыми расходами. Свободные средства, например, средства резервного фонда или фонда ремонтов, хранимые на специальном счету организации, а не на депозитах, приносящих проценты, «съедаются» инфляцией, поэтому в будущем, когда понадобятся средства, их может не хватить. Таким образом, планировать финансовую деятельность надо так, чтобы в нужный момент в распоряжении организации были средства на необходимые расходы, но, в тоже время, чтобы имеющиеся свободные средства «работали», то есть прирастали, а не лежали мертвым грузом, обесцениваясь инфляцией. Основным инструментом финансового планирования – бюджет (смета, финансовый план).

При финансовом планировании деятельности организаций и предприятий применяются следующие виды бюджетов:

- основные бюджеты (смета доходов и расходов, бюджет движения денежных средств, расчетный баланс);

тирного жилого дома, относятся:

- расходы на строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме (пристройке к многоквартирному жилому дому, автостоянок, гаражей и т.д.);

- прочие расходы, осуществляемые в целях содержания многоквартирного жилого дома (работы и услуги по ландшафтному дизайну, установке системы видеонаблюдения, охранного поста, и прочие работы и услуги);

Прочие расходы, осуществляемые в целях содержания многоквартирного жилого дома, определяются на основании среднерыночных цен на указанные работы и услуги.

Величина расходов на иную, направленную на достижение целей содержания многоквартирного жилого дома деятельность отражается в годовой смете расходов и доходов (финансового плана).

7. Доходы от содержания многоквартирного жилого дома



Доходы от содержания многоквартирного жилого дома классифицируются по источнику получения и включают:

- доходы в виде платежей за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме (обязательных платежей и взносов членов объединения собственников жилых помещений);
- доходы в виде целевого финансирования;
- доходы в виде платежей за коммунальные услуги;
- доходы от иной, направленной на достижение целей содержания многоквартирного жилого дома.

Основные элементы управления доходами – это:

- точный расчет;
- составление платежных документов;
- организация сбора платежей;

Более того, стремясь завоевать рынок, некоторые субъекты сервисной деятельности предлагают скидки своим клиентам при заключении договора или предоставляют дополнительные выгоды.

Поиск предложений и выбор из них наилучшего дает органу управления объектом кондоминиума уверенность, что оно не переплатило, не упустило возможных выгод, как может случиться при принятии первого попавшегося предложения, то есть действовало как рачительный «хозяин».

Конкурентный отбор субъектов сервисной деятельности уменьшает возможности для финансовых злоупотреблений.

Конкурентный отбор субъектов сервисной деятельности повышает качественный уровень содержания многоквартирного жилого дома через улучшение качества работ и услуг.

5. Порядок и условия определения расходов на коммунальные услуги

Расходы на коммунальные услуги включают расходы на предоставляемые гражданам, проживающим в многоквартирном жилом доме, коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, электроснабжение.

Размер расходов на коммунальные услуги определяется исходя из утвержденных на планируемый период тарифов на коммунальные ресурсы и среднемесячных показаний в предыдущем периоде индивидуальных и (или) общих приборов учета в многоквартирном доме в соответствии с нормами законодательства. При отсутствии приборов учета, размер расходов на коммунальные услуги определяется исходя из утвержденных в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг и утвержденных на планируемый период тарифов на коммунальные ресурсы.

Согласно статье 2 Закона в **расходы на содержание жилого дома** входят расходы на приобретение, установку, эксплуатацию и поверку общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг, расходы на оплату коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

6. Порядок и условия определения расходов на иную, осуществляемую в целях содержания многоквартирного жилого дома

В целях создания комфортных условий проживания собственники помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме вправе принимать решения об осуществлении хозяйственной деятельности.

К расходам на иную, осуществляемую в целях содержания многоквар-

- операционные бюджеты (бюджет прямых затрат на материалы, бюджет прямых затрат на оплату труда, бюджет общепроизводственных расходов, бюджет управленческих расходов);

- вспомогательные бюджеты (бюджеты налогов, бюджет капитальных затрат, кредитный план).

В настоящей методике уделяется внимание основному бюджету органов управления объектом кондоминиума – смете доходов и расходов, составление, который Законом отнесено к правам органа управления объектом кондоминиума.

Следует помнить, что, при составлении сметы следует учитывать, что планируемые расходы должны быть равны планируемому доходу.

Практика деятельности многих органов управления объектом кондоминиума, в частности КСК показывает, что самый распространенный подход к составлению плана работ и сметы - это, рассчитать потенциальную сумму доходов, а затем наметить план работ по содержанию общего имущества «под имеющиеся деньги». Таким образом, большинство органов управления объектом кондоминиума, руководствуясь принципом «сколько денег – столько работ», заказывает для своего многоквартирного жилого дома только то, на что хватает. Так же действует в настоящее время подавляющее большинство современных управляющих организаций в жилищном секторе.

Таким образом, рекомендуемый подход к составлению сметы состоит в том, что текущее состояние дома и цели собственников помещений (квартир) определяют, сколько нужно вкладывать средств в данный многоквартирный жилой дом, а финансовые возможности собственников определяют, сколько времени потребуется для достижения поставленных целей.

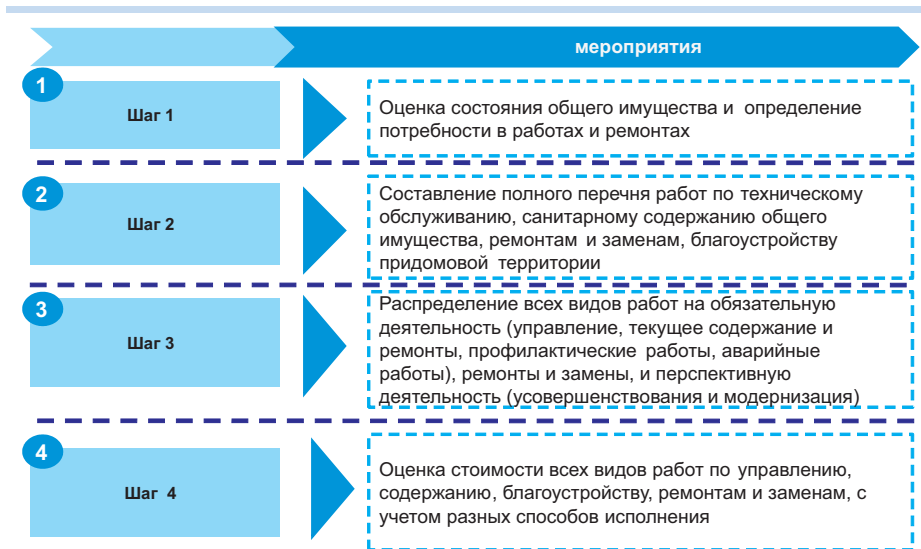
План содержания и ремонта общего имущества, смета расходов и доходов являются основными инструментами осуществления и контроля результатов управления многоквартирным жилым домом.

Основным элементом финансового планирования органов управления объектом кондоминиума является составление годового бюджета - сметы доходов и расходов.

Смета расходов составляется на основе конкретного плана работ по содержанию многоквартирного жилого дома и реальных затрат на их исполнение

Составление сметы доходов и расходов на содержание многоквартирного жилого дома, как и составление плана, можно описать как пошаговую процедуру.

СОСТАВЛЕНИЕ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА



СОСТАВЛЕНИЕ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА



щества ограниченного пользования или земельного участка.

Расходы, связанные с использованием общего имущества для личных целей, должны компенсироваться тем собственником, которому принадлежит право ограниченного пользования этим имуществом.

При просрочке собственниками помещений обязательных платежей в счет общих расходов за каждый просроченный день, начиная с первого дня последующего месяца, на сумму долга начисляется пеня в размере, установленном законодательством.

При непогашении членом кооператива собственников помещений (квартир) задолженности в течение трех месяцев после установленной даты платежа без уважительных причин кооператив вправе обратиться в суд о принудительном взыскании задолженности.

Согласно статьи 42-1 Закона на собрании собственников помещений (квартир) рассматривается и одобряется выбор (или) отказ от услуг субъекта сервисной деятельности.

Согласно статьи 42 Закона орган управления объектом кондоминиума заключает и обеспечивает контроль исполнения договоров с субъектом сервисной деятельности. Из этих законодательных норм вытекает необходимость для органов управления объектом кондоминиума с высокой степенью ответственности подходить к вопросу выбора исполнителей услуг и работ и поставщиков товаров.

Научиться быть грамотным заказчиком на рынке услуг и работ необходимо каждому органу управления объектом кондоминиума, чтобы наилучшим образом выполнять задачи, возложенные на него собственниками помещений (квартир).

Возможность выбора – это большое преимущество, которое дает рынок. Грамотно сделанный выбор позволяет органу управления объектом кондоминиума получить требуемую услугу или работу необходимого качества по оптимальной цене, тем самым эффективно использовать финансовые средства, которые собственники помещений (квартир) перечисляют на текущий счет на содержание многоквартирного жилого дома.

Однако многолетний опыт не только множества объединений собственников жилья в разных странах, но и весь опыт развития современного рынка товаров и услуг показывает, что для принятия наилучшего и наиболее выгодного решения при заказе услуг/работ и покупке товаров стоит приложить усилия и не пожалеть времени.

Только конкурентный отбор повышает эффективность использования средств собственников помещений (квартир), поскольку дает возможность получить больший объем/лучшее качество при тех же или меньших затратах.

Если потенциальные субъекты сервисной деятельности знают о том, что рассматриваются предложения конкурентов, то они не будут завышать цену своего предложения.

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

- 1) на управление общим имуществом объекта кондоминиума – до 30%;
- 2) на содержание общего имущества объекта кондоминиума – до 70 %.

Плата за содержание и ремонт должна устанавливаться в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Иначе в доме не будут выполняться необходимые работы, и дом быстро придет в негодность.

Каждый дом индивидуален из-за различных конструктивных и технических параметров дома (степень износа, этажность, материал стен и кровли и т. д.), уровня благоустройства дома (наличие инженерных систем предоставления коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления; оборудование лифтом и мусоропроводом), степени благоустройства при-домовой территории. Поэтому размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, должен определяться дифференцированно для каждого многоквартирного жилого дома.

В настоящее время услуги на содержание общего имущества объекта кондоминиума по нашему сегодняшнему законодательству – не тарифицированная величина, а величина, которая выявляется договорным путем на основании решения собственников жилья по отношению к каждому дому. То есть, каждый дом может сам установить стоимость этой услуги.

Согласно статьи 50 Закона собственники помещений (квартир) обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

Расходы на содержание общего имущества объекта кондоминиума производятся ежемесячно. Размеры расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума устанавливаются соразмерно доле собственника помещения (квартиры) в общем имуществе.

Дополнительные расходы, не относящиеся к расходам на содержание общего имущества объекта кондоминиума, не могут возлагаться на собственников помещений (квартир) без их письменного согласия.

Собственники нежилых помещений обязаны покрывать сверх установленной сметы расходы по пользованию общим имуществом, связанные с осуществляемой ими производственной, торговой и аналогичной деятельностью.

В таком же порядке покрываются расходы собственников помещений (квартир), связанные с индивидуальным использованием предоставленного им кооперативом собственников помещений (квартир) общего иму-

СОСТАВЛЕНИЕ СМЕТЫ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА



Процесс составления сметы расходов и доходов - неотъемлемая часть процесса планирования.

При составлении раздела сметы расходов нужно учитывать постоянные (обязательные) и переменные (желательные, возможные) расходы.

Постоянные расходы - это расходы, которые производятся ежемесячно и которые идут на оплату основных (жизненно важных) для многоквартирного жилого дома работ и услуг. Строго говоря, без этих расходов невозможно обойтись, иначе будет нанесен ущерб дому и проживающим в нем гражданам.

Например, к таким расходам относятся коммунальные платежи, расходы на управление, техническое обслуживание и санитарное содержание, профилактические и аварийные работы.

Переменные расходы - это расходы, которые будут меняться в зависимости от принятых решений собственниками помещений (квартир). Примерами переменных расходов могут служить расходы на текущий и капитальный ремонты, на благоустройство территории, прочие расходы.

2. Учет расходов и доходов на содержание многоквартирного жилого дома

Основными целями организации учета расходов и доходов на содержание многоквартирного дома являются:

- сохранение многоквартирного жилого дома как объекта общей собственности, функционирующего в условиях финансовой устойчивости;
- контроль деятельности органа управления объектом condominiumа в отношении каждого многоквартирного жилого дома;
- оптимизация издержек в деятельности органа управления объектом condominiumа по управлению многоквартирным жилым домом.

Учет расходов и доходов на содержание многоквартирного жилого дома осуществляется органом управления объектом condominiumа в интересах собственников многоквартирных жилых домов.

3. Порядок и условия определения расходов на управление многоквартирным жилым домом



Состав и размер расходов на управление многоквартирным жилым домом зависят от выбранного собственниками помещений (квартир) способа управления многоквартирным жилым домом, количества и видов выполняемых работ и предоставляемых услуг.

Согласно статьи 42 Закона форма управления объектом condominiumа определяется соглашением его участников.

Таковыми формами могут быть:

- 1) непосредственное совместное управление всеми собственниками, если их количество не превышает двадцати;
- 2) кооператив собственников помещений (квартир);

п/п	Мероприятия	Доля затрат, в %
Административные расходы (управление)		
1	расходы на оплату труда руководителя и сотрудников органа управления объектом condominiumа	25
2	начисления на заработную плату (социальный налог и социальные отчисления)	
3	расходы на канцелярские товары, оргтехнику и ее обслуживание	5
Производственные расходы (содержание)		
4	услуги по дезинфекции, детаризации, дезинсекция подвальных помещений и других мест общего пользования	6
5	услуги на противопожарные мероприятия, включая содержание противопожарного оборудования, приобретение и зарядку огнетушителей, осуществление специальных надписей, указателей, оформление планов и схем эвакуации и тому подобное	5
6	услуги по озеленению (посадка, уход, обрезка зеленых насаждений и газонов);	5
7	санитарная очистка мусоропровода, придомовых территорий, вывоз мусора (в неканализованных домах – очистка выгребных ям, уборка и побелка дворовых уборных), снега и листьев	5
8	услуги по санитарной уборке мест общего пользования	4
9	услуги по обслуживанию систем центрального отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения в местах общего пользования, вентиляции и подготовке к отопительному сезону	15
10	услуги по устранению аварийных ситуаций	10
11	текущий ремонт и покраска малых архитектурных форм и оград	10
12	стоимость приобретения и установки общедомовых приборов учета	5
13	услуги по техническому обслуживанию, проверке, наладке общедомовых приборов учета	5
Итого		100

где:

1) Р экс. – расходы на эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта кондоминиума;

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

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

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

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

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

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

$P \text{ соб.} = B * S \text{ пом.}$

где:

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

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

Из чего складываются эксплуатационные расходы?

Под эксплуатационными расходами понимаются расходы на техническое обслуживание и содержание дома: ремонт и содержание в надлежащем состоянии инженерной инфраструктуры многоквартирного жилого дома, уборка придомовой территории, текущий ремонт объектов кондоминиума и т.д.

При этом нужно разделять понятия «содержание» и «управление». Функция управления общим имуществом объекта кондоминиума целиком и полностью лежит на собственниках помещений (квартир). В свою очередь право управлять собственностью возлагает и обязанность содержать эту собственность в надлежащем виде. Эти права могут быть переданы по договору физическому или юридическому лицу, который бы выполнял ваши обязанности за оговоренную в договоре плату. Эти функции в Казахстане, как правило, возлагаются на орган управления объектом кондоминиума.

Тариф, устанавливаемый органом управления объектом кондоминиума, включает две большие группы расходов: административные и производственные.

Составляющие эксплуатационных расходов на обслуживание и содержание дома:

3) управление объектом кондоминиума третьими (сторонними) лицами: выборными или наемными физическими лицами - управляющими жилыми домами (менеджерами) или юридическими лицами;

4) иные формы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

1. При непосредственном совместном управлении многоквартирным жилым домом собственниками помещений (квартир) расходы на управление включают затраты, связанные с заключением договоров на выполнение работ и оказания услуг по содержанию многоквартирного дома; составлением, учетом и хранением технической документации многоквартирного жилого дома и другие расходы, связанные с непосредственным управлением, в том числе расходы на услуги банка или специализированной организации по приему платежей.

2. При управлении многоквартирным жилым домом путем создания кооператива собственников помещений (квартир) расходы на управление включают вознаграждения членам правления кооператива собственников помещений (квартир) в целях управления многоквартирным жилым.

3. При управлении многоквартирным жилым домом третьими (сторонними) лицами: выборными или наемными физическими лицами - управляющими жилыми домами (менеджерами) или юридическими лицами расходы на управление включают расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды работников, занятых управлением многоквартирным жилым домом, другие расходы, связанные с управлением многоквартирным жилым домом.

Размер расходов на управление многоквартирным жилым домом при выборе данного способа управления многоквартирным домом зависит от состава функций, выполняемых управляющей организацией.

В статью «Управление многоквартирным жилым домом» расходов входят затраты на все виды деятельности, связанной с управлением, включая ведение уставной организационной деятельности кооператива собственников помещений (квартир) обеспечение полноты сбора платежей собственников помещений (квартир), нанимателей и арендаторов, заключение договоров и выполнение обязательств по ним и т.д.

К управленческим расходам относятся вознаграждение правлению, расходы на оргтехнику (включая ее обслуживание), канцтовары и расходные материалы, транспортные расходы, расходы на услуги связи, информационные и юридические услуги, затраты на проведение общих собраний членов КСК и собственников помещений (квартир) в доме, банковское обслуживание, а также другие расходы, относящиеся к управлению, включая налоги на доходы от хозяйственной деятельности.

Величину расходов на управление многоквартирным домом рекомендуется принимать до 30% от расходов на содержание и текущий ремонт

общего имущества в многоквартирном доме.

Орган управления объектом кондоминиума (КСК, управляющие организации) в целях эффективного управления должны помочь собственнику помещений (квартир):

- сформулировать их цели и интересы в отношении многоквартирного жилого дома (это и вопросы технического состояния и продления срока «жизни» дома, комфортности и безопасности проживания, рационального расходования ресурсов и снижении доли затрат на коммунальные услуги в общей структуре затрат собственников помещений (квартир) и другие);
- разработать несколько вариантов планов развития дома – действий по достижению поставленных собственниками целей управления многоквартирным жилым домом, помочь собственникам выбрать наиболее подходящий для них вариант (доступный финансово);
- выбрать лучшие способы осуществления каждого из мероприятий утвержденного плана развития дома;
- предложить собственникам помещений (квартир) наиболее приемлемый для них способ финансирования плана развития дома (мероприятий плана), помочь привлечь другие финансовые ресурсы;
- организовать исполнение плана развития, обеспечить достижение запланированных эффектов от каждого из выполняемых мероприятий, именно эти действия управляющей организации должны быть отражены в ее предложении по плану управления многоквартирным жилым домом.

4. Порядок и условия определения расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума



регионов до 2020 года.

Предполагаемый размер ежемесячных платежей, рассчитанный исходя из стоимости планируемых работ и услуг, сравнивается с размером платежей в прошедшем году, и оцениваются возможности собственников помещений (квартир) нести такие расходы.

Если собственники предположительно могут нести планируемые расходы, то проекты плана работ на год и соответствующей сметы доходов и расходов можно выносить на рассмотрение годового общего собрания. Если рассчитанный размер платежей не соответствует финансовым возможностям большинства собственников, то работа над проектом плана работ продолжается.

Изменение перечня и объема услуг, работ и ремонтов в годовой смете доходов и расходов производится до тех пор, пока не будет достигнуто соответствие плана и финансовых возможностей собственников.

Органом управления объектом кондоминиума может быть предложено на рассмотрение общим собранием несколько вариантов плана услуг, работ и ремонтов на год и соответствующих им смет доходов и расходов и необходимых размеров обязательных платежей собственников помещений (квартир).

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

При утверждении сметы расходов собственники помещений (квартир) учитывают базовую долю затрат на мероприятия в структуре расходов на содержание общего имущества объекта кондоминиума.

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

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

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

где:

B – размер взноса на содержание общего имущества объекта кондоминиума;

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

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

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

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

ниума могут вноситься некоторые изменения и дополнения, принимаемые на общем собрании жильцами многоквартирного жилого дома в присутствии представителей органа управления объектом кондоминиума. Чтобы список предоставляемых услуг имел юридическую силу, должен быть составлен протокол, подписанный обеими сторонами (представителями от жильцов дома и органа управления).

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме размер платы за содержание и ремонт общего имущества объекта кондоминиума должен быть соразмерен перечню, объемам и качеству услуг и работ.

Чтобы собственники имели ясное представление о том, какой должна быть их плата по договору управления многоквартирным жилым домом, какой перечень и объем услуг, работ и ремонтов они могут себе позволить (при условии обеспечения требований законодательства по надлежащему содержанию общего имущества), им необходима информация о стоимости каждого вида услуг, работ и ремонтов, предлагаемых органом управления объектом кондоминиума.

Для этого, органу управления объектом кондоминиума следует представить на рассмотрение собственникам помещений (квартир) проект годовой сметы доходов и расходов на содержание их дома.

После оценки затрат на выполнение каждого вида предлагаемых услуг, работ и ремонтов и общей суммы предстоящих расходов, проект сметы работ может дорабатываться (изменяться) для того, чтобы добиться реальной возможности обеспечить его финансирование.

При необходимости корректировки сметы, из него постепенно исключаются наименее важные работы (с технической точки зрения и исходя из пожеланий собственников). На будущее могут быть перенесены достаточно важные работы, на финансирование которых в данное время недостаточно средств, при условии, что их неисполнение в текущем году не принесет значительного ущерба имуществу собственников. Процесс работы над планом и сметой доходов и расходов на текущий год может быть многоступенчатым, в ходе которого могут изменяться планы работ, в связи с чем, будут изменяться и размеры предполагаемых расходов. Это вызовет необходимость корректировать смету доходов и, соответственно, размер платежей собственников помещений (квартир).

При определении размера платежей собственников помещений (квартир) необходимо учесть дополнительные доходы, которые извлекаются (или могут быть получены) органом управления объектом кондоминиума по поручению собственников помещения (квартир), например, от сдачи в аренду или в пользование отдельных частей общего имущества, или в виде средств поддержки из бюджета, например, для проведения капитального ремонта многоквартирного дома в рамках Программы развития

Согласно Закону и Правилам содержания общего имущества налагается на собственников помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме ответственность за надлежащее содержание общего имущества

в многоквартирном жилом доме. Чтобы обеспечить содержание какого-либо имущества, собственнику необходимо знать, что именно он должен содержать: что это за имущество, из чего оно состоит и каков его размер, поскольку от этого будет зависеть, какие действия надо предпринимать для содержания данного имущества.

Таким образом, чтобы обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном жилом доме, принятия решения о перечне работ и услуг по содержанию общего имущества, собственникам помещений (квартир) необходимо иметь точные сведения о составе общего имущества в своем доме, знать границы этого имущества, иметь представление о качественных и количественных характеристиках каждого элемента общего имущества.

На основании состава и описания общего имущества и по результатам его осмотров формируются объемы и перечни услуг и работ по содержанию общего имущества. Перечень необходимых работ и услуг, в свою очередь, служит основой для подготовки сметы расходов на содержание общего имущества, а на основе сметы определяется величина расходов каждого собственника помещений (квартир).

Таким образом, состав и размер на содержание общего имущества объекта кондоминиума зависит от перечня, состава и периодичности работ.

При определении состава общего имущества в многоквартирном жилом доме у собственников помещений (квартир) могут возникнуть вопросы, например: считать ли трубы отопления, проходящие через квартиры, и батареи общим имуществом или имуществом собственника? Являются ли балконы частью квартир и имуществом собственников? Чьим имуществом является колясочная? Может ли технический этаж находиться в чьей-либо частной собственности? Чтобы ответить на эти вопросы, собственникам необходимо понимать, в чем состоят особенности и отличия общего имущества.

Отличительные признаки объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме можно охарактеризовать так:

- 1) объекты общего имущества не являются частями квартир;
- 2) объекты общего имущества предназначены для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в конкретном (одном) многоквартирном жилом доме.

Исходя из этих отличительных признаков общего имущества, можно утверждать, например, что балконная плита, которая является частью конструкции дома, и, значит, предназначена для обслуживания всего дома,

входит в состав общего имущества, а балконные ограждения служат только для одной квартиры, и, значит, в общее имущество не включаются.

Перечень, состав и периодичность работ по содержанию общего имущества объекта condominiumа устанавливается собственниками помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме.

На перечень и состав выполняемых работ по содержанию общего имущества объекта condominiumа в многоквартирном жилом доме влияют конструктивные и технические параметры многоквартирных жилых домов, климатические условия, а также особенности планировки и застройки территории.

Основными объективными факторами, влияющими на перечень выполняемых работ, являются: степень физического износа многоквартирного жилого дома, материал конструктивных элементов, этажность, наличие и характеристика внутридомового инженерного оборудования и технических устройств, придомовой территории и расположенные на ней объекты, являющиеся общим имуществом в многоквартирном жилом доме.

При определении размера расходов на содержание общего имущества объекта condominiumа рекомендуется применять базовый перечень, предусмотренный в Методике расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта condominiumа.

По решению собственников помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме перечень, состав и периодичность выполняемых работ по содержанию общего имущества помимо базовых, могут включать дополнительные работы, необходимые для повышенного комфорта проживания (например, охрана многоквартирного дома и придомовой территории, кабельное телевидение), улучшенного санитарного состояния придомовой территории и мест общего пользования многоквартирного жилого дома и т.п.

Порядок формирования расходов на содержание общего имущества объекта condominiumа регламентируется Законом и Методикой расчета сметы расходов на содержание общего имущества объекта condominiumа.

Расходы на содержание жилья состоят из двух групп — это коммунальные платежи и расходы на содержание общего имущества жилого дома (эксплуатационные расходы).

Согласно статье 2 Закона **расходы на содержание жилого дома** - это обязательная сумма расходов собственников помещений (квартир) посредством ежемесячных взносов, установленных решением общего собрания, на эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта condominiumа, содержание земельного участка, расходы на приобретение, установку, эксплуатацию и поверку общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг, расходы на оплату коммунальных услуг, потреблен-

ных на содержание общего имущества объекта condominiumа, а также взносы на накопление денег на предстоящий в будущем капитальный ремонт общего имущества объекта condominiumа или отдельных его видов.

На эксплуатацию и ремонт общего имущества объекта condominiumа включаются следующие расходы:

1) услуги по дезинфекции, детаризации, дезинсекция подвальных помещений и других мест общего пользования;

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

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

4) услуги по устранению аварийных ситуаций;

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

На содержание земельного участка включаются следующие расходы:

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

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

3) услуги по санитарной уборке мест общего пользования.

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

На осуществление функций управления включаются следующие расходы:

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

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

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

Вышеуказанный список является лишь основной (главной) частью услуг, которые должны предоставляться жильцам многоквартирного жилого дома по статье оплаты за содержание жилья.

В список услуг по содержанию общего имущества объекта condomini-