

**КӨКШЕТАУ  
ҚАЛАСЫНЫҢ  
ҚОҒАМДЫҚ КЕҢЕСІ**



**ОБЩЕСТВЕННЫЙ  
СОВЕТ ГОРОДА  
КОКШЕТАУ**

020000, Көкшетау қ, Әуезов көшесі, 141  
тел., 29-78-81; факс 25-78-80

020000, г.Кокшетау ул. Ауэзова, 141  
тел. 29-78-81; факс 25-78-80

10.05.2023 N 04-05/477

**«Көкшетау қаласының  
тұрғын үй-коммуналдық  
шаруашылық, жолаушылар  
көлігі, автомобиль жолдары  
және тұрғын үй инспекциясы  
бөлімі» ММ басшысы  
Ә.Рақымжановқа**

Көкшетау қаласының Қоғамдық кеңесі «2022 жылға арналған Көкшетау қаласы бойынша кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстардың ең төмен мөлшерін бекіту туралы» шешім жобасын және оған қоса берілетін материалдарды қарап, Көкшетау қаласы Қоғамдық кеңесі мүшелерінің сөздерін тыңдап, ұсынымдары жоқ.

**Көкшетау қаласы Қоғамдық  
кеңесінің төрағасы**

**С. Какенов**

Орындаған: Апенцова А.  
Телефон: 29-78-85

**КӨКШЕТАУ  
ҚАЛАСЫНЫҢ  
ҚОҒАМДЫҚ КЕҢЕСІ**



**ОБЩЕСТВЕННЫЙ  
СОВЕТ ГОРОДА  
КОКШЕТАУ**

020000, Кокшетау қ, Әуезов көшесі, 141  
тел., 29-78-81; факс 25-78-80

020000, г.Кокшетау ул. Ауэзова, 141  
тел. 29-78-81; факс 25-78-80

10.05.2023 №4-05/187

**Руководителю ГУ «Отдел  
жилищно-коммунального  
хозяйства, пассажирского  
транспорта, автомобильных  
дорог и жилищной инспекции  
города Кокшетау»  
А.Рахимжанову**

Общественный совет города Кокшетау, рассмотрев проект решения «Об утверждении минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума по городу Кокшетау на 2022 год» и прилагаемые к нему материалы, заслушав выступления членов Общественного совета, рекомендации не имеет.

**Председатель  
Общественного совета  
города Кокшетау**

**С. Какенов**

АҚМОЛА ОБЛЫСЫ КӨКШЕТАУ  
ҚАЛАСЫ ТҰРҒЫН ҮЙ  
КОММУНАЛДЫҚ  
ШАРУАШЫЛЫҚ,  
ЖОЛАУШЫЛАРЫ КӨЛПІ,  
АВТОКӨЛІК ЖОЛДАРЫ ЖӘНЕ  
ТҰРҒЫН ҮЙ ИНСПЕКЦИЯСЫ  
БӨЛІМІ

ОТДЕЛ ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА,  
ПАССАЖИРСКОГО  
ТРАНСПОРТА,  
АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ И  
ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ  
ГОРОДА КОКШЕТАУ  
АКМОЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ

020000, Кокшетау қаласы, Б.Момышұлы көшесі, 21,  
тел.: 7 (7162) 502088, факс:  
e-mail: pozhhkh.kokshetau@akmo.gov.kz

020000, г. Кокшетау, ул. Б.Момышұлы, 21,  
тел.: 7 (7162) 502088, факс:  
e-mail: pozhhkh.kokshetau@akmo.gov.kz

09.04.2023 № 01-20/551

Көкшетау қ.  
қоғамдық кеңесі

Прокуратураның № 2-02-23-00163 ұсынысын орындау үшін сізге (Көкшетау қаласы бойынша кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға жұмсалатын шығыстардың ең аз мөлшерін бекіту туралы) шешімнің жобасын жібереміз.

Заңда белгіленген тәртіппен қорытындыны келісуді және ұсынуды сұраймыз.

Басшы



Рахимжанов А.

**Общественный совет  
г. Кокшетау**

Во исполнение представления прокуратуры № 2-02-23-00163. направляем вам проект решения, (Об утверждении минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума по городу Кокшетау).

Просим согласовать и предоставить заключение, в установленном законом порядке.





ШЕШІМ

РЕШЕНИЕ

№ \_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Кокшетау қаласы

город Кокшетау

**Об утверждении минимального размера расходов  
на управление объектом кондоминиума  
и содержание общего имущества объекта кондоминиума  
по городу Кокшетау  
на 2022 год**

В соответствии с пунктом 1 статьи 10-3 Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях», Кокшетауский городской маслихат **РЕШИЛ:**

1. Утвердить минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума по городу Кокшетау на 2022 год в размере 28,46 тенге за 1 квадратный метр, ежемесячно.

2. Настоящее решение вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

Должность

ФИО

Ставка рефинансирования с 2005 по 2023 год  
 С 1 апреля 2017 года официальная ставка рефинансирования приравнивается  
 к значению базовой ставки

Определены даты по решениям по базовой ставке в 2023 году

Дата установления ставки (с)	№, дата постановления Правления НБК / Совета директоров НБК	Размер ставки, %			
		единая	сроком на:		
	6 мес.		3 мес.	1 мес.	
01.02.1992	№3 от 14.02.92	25			
01.07.1992	№23 от 11.06.92	65			
01.07.1993	№17 от 06.07.93	110			
23.07.1993	№20 от 23.07.93	140			
22.09.1993	№23 от 22.09.93	170			
08.12.1993	№25 от 29.12.93	240			
10.01.1994	№01 от 10.01.94	270			
01.03.1994	№-, от 9.03.94	300			
01.09.1994	№16 от 2.09.94	280			
20.09.1994	№18 от 19.09.94	270			
05.11.1994	№20 от 7.11.94	250			
05.12.1994	№24 от 2.12.94	230			
01.01.1995	№25 от 28.12.94		210	176	152
15.02.1995	№2 от 13.02.95		190	158	141
09.03.1995	№5 от 6.03.95		170	144	130
24.03.1995	№6 от 23.03.95		150	129	117
05.04.1995	№9 от 3.04.95		120	106	98
03.05.1995	№11 от 2.05.95		95	86	80
01.06.1995	№-, 31.05.95		75	69	65
01.07.1995	№48 от 03.07.95	55			
01.09.1995	№128 от 31.08.95	45			
20.11.1995	№217 от 20.11.95	52.5			
03.01.1996	№ -	59			
23.02.1996	№37 от 22.02.96	50			
11.03.1996	№57 от 11.03.96	48			
27.03.1996	№62 от 25.03.96	44			
08.04.1996	№91 от 8.04.96	40			
01.06.1996	№23 от 31.05.96	36			
08.07.1996	№151 от 4.07.96	32			
09.09.1996	№211 от 9.09.96	30			
25.09.1996	№224 от 25.09.96	32			
26.10.1996	№254 от 24.10.96	35			
01.05.1997	№131 от 24.04.97	30			
01.06.1997	№201 от 23.05.97	24			
01.07.1997	№245 от 30.06.97	21			
24.10.1997	№379 от 23.10.97	18.5			
05.08.1998	№145 от 3.08.98	20.5			
10.11.1998	№235 от 6.11.98	25			
19.07.1999	№196 от 17.07.99	22			
17.08.1999	№253 от 16.08.99	20			



10.11.1999	№341 от 10.11.99	18			
21.03.2000	№105 от 21.03.00	16			
05.06.2000	№261 от 02.06.00	14			
20.02.2001	№ 42 от 20.02.01	12.5			
04.06.2001	№189 от 02.06.01	12			
06.09.2001	№344 от 05.09.01	11			
20.11.2001	№459 от 16.11.01	9			
06.03.2002	№84 от 04.03.02	8			
18.11.2002	№454 от 16.11.02	7.5			
07.07.2003	№199 от 04.07.03	7			
01.02.2005	№9 от 29.01.05	7.5			
01.05.2005	№51 от 18.04.05	7.5			
11.07.2005	№81 от 09.07.05	8			
01.10.2005	№117 от 30.09.05	8			
01.01.2006	№165 от 29.12.05	8			
01.04.2006	№15 от 11.03.2006	8.5			
01.07.2006	№55 от 30.06.2006	9			
01.10.2006	№93 от 14.09.2006	9			
01.04.2007	№28 от 30.03.2007	9			
01.07.2007	№69 от 25.07.2007	9			
01.10.2007	№105 от 24.09.2007	9			
01.12.2007	№137 от 30.11.2007	11			
01.01.2008	№144 от 24.12.2007	11			
01.04.2008	№20 от 28.03.2008	11			
01.07.2008	№53 от 23.06.2008	10.5			
01.10.2008	№76 от 22.09.2008	10.5			
01.01.2009	№115 от 22.12.2008	10			
05.02.2009	№ 8 от 04.02.2009	9.5			
01.04.2009	№23 от 20.03.2009	9.5			
12.05.2009	№41 от 12.05.2009	9			
10.06.2009	№54 от 10.06.2009	8.5			
10.07.2009	№62 от 09.07.2009	8			
10.08.2009	№72 от 07.08.2009	7.5			
04.09.2009	№88 от 04.09.2009	7			
01.01.2010	№119 от 29.12.2009	7			
01.04.2010	№17 от 29.03.2010	7			
01.07.2010	№58 от 25.06.2010	7			
01.10.2010	№79 от 27.09.2010	7			
01.01.2011	№104 от 27.12.2010	7			
09.03.2011	№20 от 09.03.2011	7.5			
01.04.2011	№31 от 25.03.2011	7.5			
01.07.2011	№66 от 01.07.2011	7.5			
01.10.2011	№135 от 30.09.2011	7.5			
01.01.2012	№207 от 26.12.2011	7.5			
14.02.2012	№24 от 13.02.2012	7			
02.04.2012	№112 от 26.03.2012	6.5			
04.06.2012	№184 от 25.05.2012	6			
06.08.2012	№232 от 27.07.2012	5.5			
01.04.2013	№88 от 29.03.2013	5.5			
01.04.2017*	№30 от 24.02.2017	11.0			



06.06.2017		10.5			
18.07.2017		10.5			
22.08.2017		10.25			
10.10.2017		10.25			
28.11.2017		10.25			
16.01.2018		9.75			
06.03.2018		9.5			
17.04.2018		9.25			
05.06.2018		9.00			
10.07.2018		9.00			
04.09.2018		9.00			
16.10.2018		9.25			
05.12.2018		9.25			
15.01.2019		9.25			
05.03.2019		9.25			
16.04.2019		9.00			
04.06.2019		9.00			
16.07.2019		9.00			
10.09.2019		9.25			
29.10.2019		9.25			
10.12.2019		9.25			
04.02.2020		9.25			
10.03.2020		12%			
06.04.2020		9.5%			
21.07.2020		9 %			
27.07.2021		9.25%			
14.09.2021		9.50%			
26.10.2021		9.75%			
24.01.2022		10.25%			
24.02.2022		13.5%			
26.04.2022		14%			
26.07.2022		14.5%			
27.10.2022		16%			
06.12.2022**		16,75%			

*\*В соответствии с постановлением Правления Национального Банка Республики Казахстан №30 от 24 февраля 2017 года «Об официальной ставке рефинансирования» с 1 апреля 2017 года значение официальной ставки рефинансирования приравнивается к значению базовой ставки, установленному на соответствующую дату*

*\*\* по настоящее время*



**Расчет**  
**минимального размера расходов на управление объектом**  
**кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума по**  
**городу Кокшетау Акмолинской области в 2022 году**

В соответствии с методикой расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума для расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума используется обязательный перечень и периодичность работ и услуг согласно Приложению 1 и рассчитывается по формуле:

При проведении расчетов в 2022 году за основу была взята средняя площадь МЖД 1 401,11 м<sup>2</sup> в количестве 768 домов.

Общая сумма затрат на 1401,11 м<sup>2</sup> составила:

По пункту 1 приложения 1 к методике расчета:

$$\underline{73\ 450 : 1\ 401,11 = 52,42 \text{ тенге за } 1\text{м}^2.}$$

По пункту 2 приложения 1 к методике расчета:

$$\underline{405\ 000,00 : 1\ 401,01 = 289,06 \text{ тенге за } 1\text{м}^2.}$$

В виду вновь возникших обстоятельств в увеличении количества МЖД до 941 дома со средней площадью 1776,79 м<sup>2</sup> сумма затрат увеличивается:

По пункту 1 приложения 1 к методике расчета:

$$\underline{52,42 * 1776,79 = 93\ 139,33 \text{ тенге за } 1\text{м}^2.}$$

По пункту 2 приложения 1 к методике расчета:

$$\underline{289,06 * 1776,79 = 513\ 598,92 \text{ тенге за } 1\text{м}^2.}$$

$$\underline{\text{ИТОГО : } 93139,33 + 513\ 598,92 = 606738,25 \text{ тенге.}}$$

$$\mathbf{P \text{ min.год} = (P \text{ упр.} + P \text{ сод.}) * K}$$

P min – минимальные расходы на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума = 606 738,25 тенге;

P упр. – расходы, предусмотренные в пункте 1 Приложения 1 Методики = 93 139,33 тенге;

P сод. – расходы, предусмотренные в пункте 2 Приложения 1 Методики = 513 598,92 тенге.

K – повышающий коэффициент должен в обязательном порядке применяться к утвержденному минимальному размеру расходов на управлению объектом кондоминиума и содержания общего имущества объекта кондоминиума в зависимости от класса зданий, этажности и срока эксплуатации в соответствии с Приложением 2 к Методике.

$$\mathbf{P \text{ min.год} = (93\ 139,33 + 513\ 598,92) = 606\ 738,25 \text{ тенге.}}$$

Размер минимального расхода на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума для региона, рассчитываются по формуле:



$V_{\min} = P_{\min} \cdot \text{год} / (S_{\text{полз.}} \cdot 12 \text{ мес.})$ ,

где:

$V_{\min}$  – минимальный размер взноса на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума;

$P_{\text{год}}$  – сумма расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума = **606 738,25 тенге**;

$S_{\text{полз.}}$  – полезная площадь объекта кондоминиума, исчисляемая в квадратных метрах = **1 671 956,6 м<sup>2</sup>**.

По данным ГУ «Отдел жилищной инспекции города Кокшетау» на территории города имеется **941** многоквартирных жилых домов с общей полезной площадью **1 671 956,6 м<sup>2</sup>**, **средняя полезная площадь которых составляет:  $1 671 956,6 : 941 = 1 776,79 \text{ м}^2$** .

$V_{\min} = P_{\min} \cdot \text{год} / (S_{\text{полз.}} \cdot 12 \text{ мес.})$

$606 738,25 / (1 776,79 \times 12 \text{ мес} = 21 321,48) = \underline{28,46 \text{ тенге}}$  за 1 м<sup>2</sup> полезной площади.

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.

Минимальный размер расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума действует один год, перерасчет производится местными исполнительными органами с учетом инфляции.

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.

Директор ТОО «ЕРАЙ СЕРВИС»

Байтурганова А.Ж.



**Пояснительная записка к проекту решения  
Кокшетауского городского маслихата «Об утверждении минимального  
размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание  
общего имущества объекта кондоминиума по городу Кокшетау на 2022  
год» по представлению прокуратуры Акмолинской области  
№ 2-02-23-00163.**

В расчет не взяты 173 МЖД, принятые в эксплуатацию с 2013 года по настоящее время по причине отсутствия по ним исходных данных в полезной площади, одновременно организацией производящей расчеты, при проведении расчетов взята средняя площадь по имеющимся МЖД. При расчете на 1 401,11 м<sup>2</sup> средней полезной площади затраты составили 478 450 тенге по пункту 1 и 2 приложению 1 к методике расчета исходя из этого соответственно за 1 м<sup>2</sup> 341,48 тенге.

Применение усредненного коэффициента было допущено по причине проведения расчета согласно пункта 4 методики расчета (Для расчета минимального размера расходов на управление объектом кондоминиума и содержание общего имущества объекта кондоминиума используется обязательный перечень и периодичность работ и услуг согласно Приложению 1 и рассчитывается по формуле:

$R_{\text{min.год}} = (R_{\text{упр.}} + R_{\text{сод.}}) * K$  – в данном случае применение коэффициента предусматривается методикой в формуле после сложения цифр по затратам двух пунктов, применение данного коэффициента в других случаях расценивалось бы как отклонение от методики, согласно этого было принято решение применить усредняющий повышающий коэффициент. В данном случае полагаем, что методикой не корректно применение повышающего коэффициента в данной формуле.

Приняв во внимание данные замечания и учитывая разъяснения данные Министерством индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан о том что указанные в приложении 2 к Методике коэффициенты, применяются относительно к каждому дому индивидуально в зависимости от класса зданий, этажности и срока эксплуатации а так же усреднение коэффициента не предусматривается, ТОО «Ерай сервис» в рамках гарантий по заключенному договору о государственных закупках был проведен перерасчет без усреднения коэффициента повышения. Расчет прилагается.