



ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ

Б. К. Сагинова, А. Е. Бименова

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ЭКОНОМИКАСЫ



Алматы, 2014

Б. К. Сагинова, А. Е. Бименова

Жылжымайтын мүлік экономикасы

Оқулық

Алматы, 2014

ӘОЖ 332.28 (075.8)

КБЖ 65.422.5я7

С 13

*Қазақстан Республикасы Білім және ғылым министрлігінің «Оқулық»
республикалық ғылыми-практикалық орталығы бекіткен*

Пікір жазғандар:

Р. С. Габдуалиева – экономика ғылымдарының докторы, профессор;

Л. И. Мерғалиева – экономика ғылымдарының докторы;

А. М. Казамбаева – экономика ғылымдарының кандидаты, доцент.

Сагинова Б. К.

С 13 Жылжымайтын мүлік экономикасы: Оқулық. /Авторлар:
Сагинова Б. К., Бименова А. Е. – Алматы, 2014. – 220 бет.

ISBN 978-601-7427-55-9

Оқулықта Жылжымайтын мүлік экономикасы пәнінің неғұрлым маңызды тақырыптары қарастырылған. Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлік нарығының дамуы жағдайындағы жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау әдістері, қаржыландыру механизмдері, жетілдіру жолдары заң және заңнамалар, ғалымдардың еңбектерін талдау негізінде қарастырылған. Ұсынылып отырған оқулық студенттерге, магистранттарға, оқытушыларға арналған.

ӘОЖ 332.28 (075.8)

КБЖ 65.422.5 я7

ISBN 978-601-7427-55-9

© Сагинова Б. К., Бименова А. Е., 2014

© ҚР Жоғары оқу орындарының
қауымдастығы, 2014

МАЗМҰНЫ

Кіріспе.....	5
1-бөлім. Жылжымайтын мүлік анықтамасы	6
1-тарау. Жылжымайтын мүлік объектісі, оның мәні және өзіндік ерекшеліктері.	6
1.1 Жылжымайтын мүлік объектісі, оның мәні	6
1.2 Кондоминиум	10
Бақылау сұрақтары	13
2-тарау. Жылжымайтын мүлік объектілерінің сипаттамасы және сыныптамасы.....	14
2.1 Жылжымайтын мүлік объектілері сыныптамасы, ерекшеліктері	14
2.2 Тұрғын үй, пәтерлер сыныптамасы.	16
2.3 Коммерциялық объектілер	17
Бақылау сұрақтары	23
3-тарау. Жер – жылжымайтын мүлік негізі.....	24
3.1 Жылжымайтын мүлік ретіндегі жердің мәні, ерекшеліктері	24
3.2 Жер учаскелерін бағалау әдістері.....	30
Бақылау сұрақтары	36
2-бөлім. Жылжымайтын мүлік объектілерін қаржыландыру.....	37
4-тарау. Жылжымайтын мүлік объектілерін несиелеу формалары	37
4.1 Ипотекалық несие.....	37
4.2 Жылжымайтын мүлік объектілеріне инвестициялар	39
4.3 Жылжымайтын мүлік нарығындағы жалға берілетін тұрғын үй нарығын қалыптастыру мәселелері.	43
Бақылау сұрақтары	48
5-тарау. Тұрғын үй құрылысын қаржыландыру	49
5.1 Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу	49
5.2 Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы.....	55
5.3 Жеке тұрғын үй құрылысы	61
Бақылау сұрақтары	67
6-тарау. Жылжымайтын мүлік нарығындағы кәсіпкерлік қызмет түрлері	68
6.1 Жылжымайтын мүлік объектілерін дамыту, девелопмент	68
6.2 Риэлторлық қызметтің мәні және негізгі бағыттары.....	76
3-бөлім. Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау.....	80
7-тарау. Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау технологиясы.	80

7.1 Жылжымайтын мүлікті бағалау қағидаттары және бағалау түрлері.....	80
7.2 Жылжымайтын мүлік объектілері құнының түрлері және оның бағасына әсер ететін факторлар.....	83
7.3 Бағалау стандарттары.....	87
Бақылау сұрақтары.....	91
8-тарау. Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау әдістері.....	92
8.1 Бағалау әдістеріне қойылатын талаптар.....	92
8.2 Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалаудың кірістік амалдары.....	93
8.3 Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалаудың шығындық амалдары.....	96
Бақылау сұрақтары.....	100
9-тарау. Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау қызметі және оны лицензиялау.....	101
9.1 Бағалау қызметі және оның субъектілері мен объектілері.....	101
9.2 Бағалау қызметін мемлекеттік реттеу.....	108
9.3 Бағалау қызметін лицензиялау.....	110
Бақылау сұрақтары.....	113
4-бөлім. Жылжымайтын мүлік нарығы, оны мемлекеттік реттеу.....	114
10-тарау. Жылжымайтын мүлік нарығы түсінігі.....	114
10.1 Жылжымайтын мүлік нарығы мәні, құрамы.....	114
10.2 Жылжымайтын мүлік нарығы субъектілері.....	119
Бақылау сұрақтары.....	123
11-тарау. Жылжымайтын мүлік нарығын жетілдіру бағдарламалары.....	124
11.1 Жылжымайтын мүлік нарығын дамыту бағдарламалары.....	124
11.2 Жылжымайтын мүлік нарығына шетелдік тәжірибені енгізу бағыттары.....	126
Бақылау сұрақтары.....	132
12-тарау. Жылжымайтын мүлік нарығын мемлекеттік реттеу.....	133
12.1 Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу.....	133
12.2 Жылжымайтын мүлікке салынатын салық түрлері.....	140
Бақылау сұрақтары.....	147
Тәжірибелік әдістемелік нұсқауы бар есептер және тест сұрақтары.....	148
ЕСЕПТЕР.....	151
Тест сұрақтары.....	165
Пайдаланылған және қосымша оқуға ұсынылатын әдебиеттер тізімі.....	186
ГЛОСАРИЙ.....	192

КІРІСПЕ

«Жылжымайтын мүлік экономикасы» Қазақстан Республикасының 2050 жылға дейінгі стратегиялық бағдарламасына сай бәсекелестік деңгейі жоғары жас мамандарды даярлауға ықпал ететін маңызды пәндердің бірі.

«Жылжымайтын мүлік экономикасы» пәнін зерделеудің негізгі мақсаты – жылжымайтын мүлік объектілерінің мәні және жылжымайтын мүлік нарығындағы оның маңызы туралы теориялық білім ала отырып, жылжымайтын мүлік нарығында жүзеге асырылатын нақты операцияларға қатысты тәжірибелік дағдыны қалыптастыру. Оқулықтың мақсаты, болашақ мамандарға жылжымайтын мүлік нарығында қалыптасқан экономикалық үдерістер туралы және осы нарықтағы іс-әрекеттердің тиімділігін қамтамасыз ететін әдістер мен құралдар туралы жүйелендірілген білім беру.

Пәннің негізгі міндеттері:

- ◆ жылжымайтын мүліктің мәнін, өзіне тән ерекшеліктерін ашып көрсету;
- ◆ жылжымайтын мүлік сыныптамасын зерделеу;
- ◆ жылжымайтын мүлік нарығына тән ерекшеліктерді және оған тән үдерістерді сипаттау;
- ◆ жылжымайтын мүлік объектісін қаржыландыру түрлері мен ерекшеліктерін ашып көрсету;
- ◆ жылжымайтын мүлік нарығындағы кәсіпкерлік қызмет түрлері, оны дамыту бағыттарын түсіндіру;
- ◆ жылжымайтын мүлік объектілері құнының түрлері және бағасына әсер ететін факторларды талдау;
- ◆ жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау түрлері, әдістерін талқылау;
- ◆ жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау және оны лицензиялау мәселелерін қарастыру;
- ◆ жылжымайтын мүлікті және оған қатысты мәмілелерді мемлекеттік тіркеу негіздерін қарастыру болып табылады.

Оқулықта қарастырылған мәселелер студенттер, бакалавр, магистранттардың «Жылжымайтын мүлік экономикасы» пәнінен меңгерген білімін іс жүзінде пайдалану мүмкіншілігін арттыра отырып, біліктілігі жоғары маман болуына септігін тигізеді.

1-БӨЛІМ. ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК АНЫҚТАМАСЫ

1-тарау. Жылжымайтын мүлік объектісі, оның мәні және өзіндік ерекшеліктері

1.1 Жылжымайтын мүлік объектісі, оның мәні

«Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу» туралы Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 26 шілдедегі №310 заңына сәйкес жылжымайтын мүлік – бұл жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар және жермен тығыз байланысты өзге де мүлік, яғни мақсатына шамадан тыс зиян келтірілмей көшірілуі мүмкін болмайтын объектілер.

Қаржы-экономикалық сөздікте «Жылжымайтын мүлік – азаматтық актіде жеке тұлғаның немесе заңды тұлғаның иелігіндегі жер және басқа жер-сулар, сол жердегі қозғалмайтын мүліктер, яғни ғимараттар, заводтар және т.б.» ретінде қарастырылған.

Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексі 117-бабында жылжымайтын мүлікке жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар, көпжылдық екпелер және жермен тығыз байланысты өзге мүлік, яғни орнынан олардың мақсатына сай емес шығынсыз ауыстыру мүмкін болмайтын объектілер жатады.

Жылжымайтын мүлік – жерден, сонымен қатар онда орналасқан құрылыс және ғимараттардан тұратын кез келген мүлік деп бизнес бойынша оксфорд түсіндірме сөздігінде көрсетілген. С.И. Ожеговтың «Орыс тілі сөздігінде» жылжымайтын мүлік – жылжымайтын, қозғалмайтын мүлік, мұндағы жылжымайтын, кітап тілімен қозғалмайтын, орын ауыстырмайтын мүлік – жер учаскелерінен және құрылыстардан түзіледі, бөлінбейтін – бөлуге болмайтын және бөлуге жатпайтын, тұтас, бүтін деп берілген [36]. Орыс тілінің түсіндірме сөздігінің 2-томында жылжымайтын мүлік құқық қозғалмайтын мүлік. Қозғалмайтын (недвижимый) – ескі движити етістігінен шыққан. Мүлік салып орнатылған немесе салынбаған жер учаскелерінен түзіледі [62]. Үлкен советтік энциклопедияда (17-том) құқықтағы жылжымайтын мүлік, бұл жер учаскесі, осы жерде орналасқан күрделі ғимараттар, құрылыстар және басқалай объектілер деп сипатталған [63].

Жоғарыда берілген анықтамаларда жер және жермен байланысты барлық заттар қарастырылған.

Жылжымайтын мүлікке жылжымайтын заттар, яғни жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар, көпжылдық екепелер және жермен тығыз байланысты өзге мүлік, яғни орнынан олардың мақсатына сай емес шығынсыз ауыстыру мүмкін болмайтын объектілер жатады.

Егер кондоминиум объектісінің құрамындағы пәтерлер және өзге де тұрғын үй-жайлар, сондай-ақ тұрғын емес үй-жайлар дара, бөлек меншікте болса, олар дербес жылжымайтын мүлік объектілері болып танылады. Мемлекеттік тіркеуге жататын әуе және теңіз кемелері, ішкі суда жүзу кемелері, «өзен-теңіз» жүзу кемелері, ғарыш объектілері, магистралдық құбырлардың желілік бөлігі де жылжымайтын заттарға теңестіріледі. Заңнамалық актілермен жылжымайтын заттарға өзге мүліктер де жатқызылады. Ақша мен бағалы қағаздарды қоса алғанда, жылжымайтын затқа жатпайтын мүлік жылжымалы мүлік деп танылады. Заңнамалық актілерде көрсетілген жағдайларды қоспағанда, жылжымалы заттарға құқықтарды тіркеу талап етілмейді.

Мүліктер бөлінетін және бөлінбейтін болып бөлінеді. Бөлінетін мүлік – бөлу нәтижесінде бөліктері өз мақсатын, міндетін жоғалтпайтын мүлік.

Бөлінбейтін мүлік – өзінің шаруашылық мақсатын, міндетін өзгертпей бөлуге болмайтын немесе заңда ұйғарылуына қарай бөлуге жатпайтын мүлік.

Жылжымайтын мүлік меншік объектісіне қатысты құқықтық қатынастарды анықтайды, яғни ол меншік құқығының жиынтығын сипаттайды. Жылжымайтын мүлік объектілерінің қозғалатын және қозғалмайтын болып бөлінуі олардың физикалық мәніне қарағанда, заңға байланысты негізделген. Егер объектілерді оның физикалық мәніне қатысты бөлетін болсақ, олар жермен байланысты және жермен байланыссыз болып жүйеленген болар еді. Сондықтан экономист ғалымдар қозғалмайтын мүлік әлде жылжымайтын мүлік түсініктерінің орнына жылжымайтын мүлік объектілері түсінігін пайдаланған жөн болатындығын алға тартады. Жылжымайтын мүлік объектілерін және нарығын зерттеу, оның мәнін сипаттайтын сөздер мен сөйлемшелерге семантикалық, яғни мағыналық талдау жасауды ұйғарады.

Жылжымайтын мүліктің нысандарын бастапқы объекті және кейінгі объектісі деп бөледі.

Жылжымайтын мүліктің бастапқы объектісіне әртүрлі функционалдық мақсаттағы ғимараттар және құрылыстар, сондай-ақ ерекше реттеу және қала құрылысын регламенттеу объектілері енгізіледі.

Жылжымайтын мүліктің кейінгі объектісі қатарына құқықтарды тіркеу мақсатында меншіктің жеке дара құқық немесе өзге де заттық

құқық объектілері ретінде оларға кадастрлық нөмірлер берілетін тұрғын және тұрғын емес үй-жайлар жатқызылады.

Жылжымайтын мүлік объектілері келесі үш түрге бөлінеді: жер, пәтер үй, тұрғын емес үй-жайлар және ғимараттар. Жылжымайтын мүліктің базалық объектісі ретінде жер алынады. Жер барлық бизнес аясында негізгі фактор болып саналады. Жерге бос жер учаскелері және табиғи кешендері, тағы басқа учаскелер; пәтер үйге – таңдаулы пәтерлер, типтік пәтерлер, қаладағы, қала сыртындағы үйлер, т.б.; ал тұрғын емес үй-жайлар мен ғимараттарға – офис ғимараттары, қоймалар, сауда, өндіріс ғимараттары және т.б. жатқызылады.

Жылжымайтын мүлік объектілері бірнеше нақты белгілері бойынша жүйеленеді. Олар жылжымайтын мүлік нарығын тиімді басқару, талдау және стратегиялық бағдарламалар жасау мақсатында негіз болады. Жылжымайтын мүлік объектілері келесі белгілері бойынша топтастырылады:

1. Пайдалану сипатына байланысты:

- тұрғын жай ретінде: тұрғын үйлер, пәтерлер, коттедждер;
- коммерциялық және өндірістік бағытта: қонақүйлер, офис, дүкен, мейрамханалар, қызмет көрсету орталықтары, фабрика, завод, қоймалар, т.б.
- ауылшаруашылық мақсатында: фермалар, бау-бақтар, т.б.
- арнайы мақсатта: мектептер, ауруханалар, т.б. бөлінеді.

2. Иелік етуіне байланысты: бизнес жүргізу үшін, қожасының тұруы үшін, инвестиция мақсатында деп топтастырылады.

3. Мамандандырылу деңгейіне байланысты – мамандандырылған және мамандандырылмаған болып жүйеленеді.

4. Белгілі бір мақсатта пайдалануға даяр болу деңгейіне байланысты: пайдалануға енгізілген, реконструкция әлде күрделі жөндеуді қажет ететін, аяқталмаған өндіріс болып бөлінеді.

Экономикалық тұрғыдан жылжымайтын мүлік объектісін игілік және табыс көзі ретінде қарастыруға болады. Жылжымайтын мүлік объектілерінің мәнін сипаттайтын параметрлер жалпылама және белгілі бір объектіге қатысты деп бөлінеді. Егер жерді алып қарастыратын болсақ, онда ол жалпыға бірдей игілік ретінде ауылдық жерде халықтың өмір қажеттілігін қамтамасыз ету және ұлттың әлеуметтік территориялық дамуы функциясын атқарады. Ал табыс көзі ретінде, жер ауыл шаруашылығы өндірісінің негізі ретінде, инвестиция салу объектісі ретінде, ұлттық байлықтың бір бөлігі, салық салу объектісі, табиғи ресурстардың көзі ретінде қарастырылады. Жер табыс көзі болып саналады.

Жылжымайтын мүліктің тұрғын үй объектілері тікелей және жа-

нама табыс көзі болып табылады. Тұрғын үй – сатып алу және сату объектісі тұрғысынан қарастырғанда тікелей табыс көзі. Тұрғын үй құрылысы құрылыс материалдары өнеркәсібінің дамуына, жобалау қызметінің сұранысқа ие болуына, инфрақұрылым объектілерінің салынуына, сауда, жол құрылысы, көлік салаларының дамуына әсер ете отырып, жанама табыс көзі саналады.

Жер учаскелерімен байланысты жылжымайтын мүлік объектілерін жерге қатыссыз объектілерден айырып көрсететін **өзіндік ерекшеліктер**:

- жылжымайтындығы, ол жылжымайтын мүлік объектісінің жер бетімен тығыз физикалық байланысын және физикалық бұзылусыз, зиян келтірілмей кеңістікте орын ауыстыруы мүмкін еместігін көрсетеді.
- материалдық нұсқада болуы. Жылжымайтын мүлік объектісі табиғи-заттық және құндық формада болады. Жылжымайтын мүлік объектісінің физикалық сипаттамасы жердің формасы мен көлемі, кіріс жолдары, жердің беті мен топырақ қыртысының астыңғы қабаты, ландшафт, қоршаған орта және т.б. туралы деректерден тұрады. Бұл сипаттамалардың жиынтығы, жылжымайтын мүлік объекті құнының негізін қалыптастыратын физикалық объектінің құндылығын анықтайды. Дегенмен құндылықтың бір өзінен басқа объектінің құнына оның жарамдылығы, ұсыныстың шектеулілігі, сұраныс көлемі, заңдар, экономикалық даму деңгейі де әсер етеді.
- жылжымайтын мүлік объектілерін пайдалану ұзақтығы. Жылжымайтын мүлік объектілері пайдалану үдерісінде тұтынылмай ұзақ мерзімде пайдаланылатындықтан экономикалық құндылығы жоғары болып саналады. Мысалы, тұрғын үйлер негізгі конструкция материалдарына сай, нормативтік 15-150 жыл қызмет ету мерзіміне байланысты 6 топқа бөлінеді.

Жер ресурстарының құнарлылығын үнемі арттырып, дұрыс пайдаланылатын болса, оның айналыс ұзақтығы шексіз және мәңгі болады.

Жылжымайтын мүлік объектілері **жеке белгілеріне қатысты** әртекті, бірегей, ерекше және т.б. болып бөлінеді, олар жылжымайтын мүлік объектісіне байланысты нақты көрсеткіштер көмегімен жекелеген топтарға енгізіледі. Іс жүзінде бірдей жылжымайтын мүлік объектісі болмайды, бұл жылжымайтын мүлік объектілерінің әртектілігі, бірегей және оның қайталанбайтындығымен түсіндіріледі.

Қызмет ету белгілеріне сай жылжымайтын мүлік объектілері өндірістік объектілер және өндірістік емес объектілер болып бөлінеді.

Өндірістік объектілер өнім өндіру және қызмет көрсетуге қатынасады. Өндірістік емес объектілер адамдардың тұруына және оларға қызмет көрсетуге жағдай жасайды.

Жылжымайтын мүлік объектілерін материалдық физикалық құқық объектісі ретінде – сапалық параметрлер, көлемі, ауданы, шамасы, белгіленген шекарасы сипаттайды. Жылжымайтын мүлік объектісін экономикалық объекті ретінде – оның тауар түрінде болуы, меншік иесіне табыс көзі және меншік иесінің қаржы-қаражат тұрақтылығын қамтамасыз етуі көрсетеді. Жылжымайтын мүлік объектісі азаматтық құқық объектісі ретінде қарастырылады. Ол жылжымайтын мүлік объектісіне қатысты құқықтар жиынтығынан қалыптасады: меншік құқығы, шаруашылық жүргізу құқығы, құрылыс салу құқығы және т.б.

1.2 Кондоминиум

Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жылжымайтын мүлікке меншік белгіленетін кондоминиум нысанындағы мүліктік кешенге жатқызылатын кондоминиум объектісі жер учаскелерінен, бастапқы және кейінгі объектілерден тұрады.

Кондоминиум үй-жайларда, пәтерлерде екі және одан да көп меншік иелеріне тиесілі тұрғын үйлерде құрылады. Үй-жайлардың, пәтерлердің меншік иелерінің әрқайсысы өзіне тиесілі дара, бөлек меншік құқығы бойынша үй-жайды өз қалауы бойынша иеленуге, пайдалануға және оған билік етуге құқылы болып табылады.

Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкі, оған кіретін үй-жайлардың, пәтерлердің меншік иелеріне үшін ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі.

Ал тұрғын үй, тұрғын ғимарат жанындағы жер учаскесі үй-жайлардың және пәтерлердің меншік иелеріне ортақ үлестік меншік құқығымен немесе ортақ жер пайдалану құқығымен тиесілі. Әрбір меншік иесінің ортақ мүліктегі үлесі оған тиесілі үй-жайға дара меншіктен және өзге заттай құқықтан бөлінбейді. Үлестің мөлшері дара немесе бөлек меншіктегі тұрғын үй-жайлардың және тұрғын емес үй-жайлардың пайдалы алаңының кондоминиумның осы объектісіндегі бүкіл тұрғын үй-жайлардың және бүкіл тұрғын емес үй-жайлардың пайдалы алаңының сомасына қатынасымен анықталады. Мұндай үлесті заттай бөліп беруге болмайды.

Егер үй-жай тұрғын үйге, әлде тұрғын ғимаратқа жапсарлас салынса немесе одан бөлінсе, ортақ мүліктегі үлес мөлшері қайта есептеледі.

Үй-жайға қатысты меншік құқығының басқа адамға ауысуы ортақ мүліктегі тиісті үлестің сатып алушыға ауысуына әкеп соғады. Үй-жайдың және пәтерлердің меншік иелерінің, ортақ мүліктегі өз үлесін, өзіне дара меншік құқығымен тиесілі үй-жайдан, әлде пәтерден жеке бөліп алуға ешқандай құқығы жоқ.

Кондоминиум келесі жағдайларда ғана тоқтатылуы мүмкін:

- тұрғын үйдегі барлық үй-жайлар мен ортақ мүлікке меншік құқығы бір меншік иесіне немесе жеке, заңды тұлғаға, мемлекетке ауысқан кезде;
- жер учаскесі мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығарылғанда;
- тұрғын үйдің көп бөлігі төтенше жағдай салдарынан бүлінген және қираған жағдайда.

Кондоминиум объектісін басқару органы кондоминиумның әрбір объектісіне екінші деңгейдегі банкте ағымдағы шот ашады. Оған үй-жайлардың, пәтерлердің меншік иелерінің кондоминиумның осы объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға және ағымдағы жөндеуге жұмсалатын жарналары, төлемдері аударылады. Сонымен қатар, ол кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге жұмсалады. Үй-жайлардың, пәтерлердің меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күрделі жөндеуге қаражат жинақтау үшін ай сайын кондоминиум объектісін басқару органының жинақ шотына айқындалған мөлшердегі соманы енгізуге міндетті. Бұл сома, тұрғын және тұрғын емес үй-жайдың пайдалы алаңының бір шаршы метріне есептелінеді. Ол республикалық бюджет туралы заңға сай, арналып белгіленетін айлық есептік көрсеткіштің 0,02 еселенген мөлшерінен кем болмайтын шамада қарастырылады.

Кондоминиум объектісінің барлық меншік иелерінің тікелей бірлесіп басқаруы екінші деңгейдегі банктерде шоттар ашылмай жүзеге асырылуы мүмкін. Кондоминиум объектісін заңды тұлға құрмай басқарған жағдайда, нотариалды куәландырылған сенімхат және өзге де құжат негізінде уәкілетті жеке тұлға банк шоттарын ашуды жүзеге асырады, оларға сәйкес осы жеке тұлға банк шоттарын ашуға және жүргізуге уәкілетті болады. Уәкілетті жеке тұлға кондоминиум объектісін басқару үшін ағымдағы және жинақ шоттарын осы жоғарыда белгіленген максаттарда ғана ашады.

Кондоминиум объектісін басқару органы кондоминиум объектісі меншік иелерінің талап етуімен банк шоттары бойынша ақшалардың, тұрғын үйді, тұрғын ғимаратты күтіп-ұстауға арналған қаражаттың қозғалысы туралы ақпарат ұсынып, есеп береді.

Кондоминиум объектісі жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес біртұтас кешен ретінде тіркеледі. Кондоминиум объектісін тіркеу кондоминиум қатысушысының немесе меншік иеленушілердің уәкілетті өкілінің өтініші бойынша жүзеге асырылады. Кондоминиум объектісін тіркеу кезінде ортақ мүлік құрамы мен әрбір үй-жайдың құқық иелерінің ортақ мүліктегі үлесінің мөлшері айқындалады. Кондоминиумды бастапқы тіркеген кезде кондоминиум объектісіне техникалық паспорт дайындау бюджет қаражаты есебінен жүргізіледі.

Көп пәтерлі тұрғын үйді не мемлекеттік тұрғын үй қоры жатақханаларындағы бөлмелік үлгідегі тұрғын үй-жайларды жекешелендіру кезінде, кондоминиум объектісін бастапқы тіркеу ісін, жекешелендіруді жүзеге асыратын мемлекеттік орган жүргізуге тиіс.

Бірнеше меншік иелеріне тиесілі дара үй-жайға, меншік иелерінің ортақ міндеттемелеріндегі ынтымақтастық жауапкершілігімен, ортақ мүліктегі бір үлес сәйкес келеді. Мұндай меншік иелерінің арасындағы өзара қатынастар олардың арасындағы келісімімен реттеледі. Ауызша немесе жазбаша келісім болмаған жағдайда әрбір меншік иесінің ортақ мүлікте көрсетілген үлеске меншігіне байланысты бөлінбейтін құқықтары мен міндеттері тең болады.

Кондоминиумға қатысушылар ортақ мүлікті басқаруда тең құқыққа ие болады. Олар ортақ мүлікті, сондай-ақ жер учаскесін басқа меншік иелерімен қатар пайдаланады. Егер меншік иелері басқа жерде тұратын болса, сондай-ақ үй-жайды пайдалану құқығын басқа адамдарға беретін болса, бұл оны үй-жайды меншіктенуші құқықтарының шектелуіне әкеліп соқпайды және жүктелетін міндеттерден босатпайды.

Үй-жайлардың иелері ортақ мүліктің өздеріне бекітіліп берілген пайдаланылуы шектеулі бөлігін үй-жайлар иелерінің келісімінде белгіленген ережелермен пайдалануға құқылы. Кондоминиумға енетін пәтер иесінің пайдаланылуы шектеулі, қандай да болсын ортақ мүлікті өз атынан иеліктен шығаруға құқығы жоқ.

Кондоминиумға қатысушылар Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген міндеттерді атқарады. Олар ортақ мүлік пен үйді ұстауға жұмсалатын барлық шығыстарға қатысуға міндетті, ортақ мүліктің және дара меншіктердің сақталуы мен қауіпсіз пайдаланылуына жауапты болады.

Үй-жайды жалдаушының немесе жалға алушының, кондоминиум объектісін басқаруға қатыса алмайды, бірақ барлық тұрғындар мен бірге кондоминиум объектісінің ортақ ережесін сақтауға міндетті.

Тұрғын емес үй-жайдың иесі өз мүдделеріне қатысы жоқ кон-

доминиум мәселелерін шешуге қатыспайды. Сонымен қатар, ол ортақ мүліктің тұрғын үй-жайларды пайдалануға ғана байланысты бөліктеріне қатысты ортақ шығыстарға қатысуға міндетті болып саналмайды.

Тұрғын үй қоры саласындағы мемлекеттік бақылауды жергілікті атқарушы орган кондоминиум қатысушыларының ортақ мүлкіне жергілікті атқарушы органдардың тұрғын үй инспекциясы, лауазымды адамдарының тексеру жүргізуі арқылы жүзеге асырады. Тексеру «Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік бақылау және қадағалау туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жүзеге асырылады.

Жеке немесе бөлек меншіктегі әлде өзге де заттай құқықтағы кондоминиум объектісінің құрамындағы әрбір кейінгі объект жылжымайтын мүліктің жекелеген объектісі ретінде қаралады. Оған дербес кадастрлық нөмір беріледі.

Кондоминиум объектісінің құрамына кіретін кейінгі объектілерге құқықтарды мемлекеттік тіркеу үшін жер учаскесіне құқық белгілейтін және сәйкестендіру құжаттары талап етілмейді. Кейінгі объектіге құқықтарды тіркеу үшін Қазақстан Республикасының заңнамалық актілеріне сәйкес кондоминиум объектісінің құрамына кіретін жер учаскесіне құқықтардағы үлес сатып алуға жататын жағдайларда немесе оны иеліктен айырған жағдайда кондоминиум қатысушысы жер учаскесіне құқығындағы үлесін сатып алғанын растайтын құжатты ұсынуға тиіс.

Бақылау сұрақтары:

1. Жылжымайтын мүлік объектісі дегеніміз не?
2. Жылжымайтын мүлік объектісіне қандай ерекшеліктер тән?
3. Жылжымайтын мүлік объектілері қандай белгілері бойынша жүйеленеді?
4. Жылжымайтын мүлік объектілері қандай түрлерге бөлінеді?
5. Кондоминиум дегеніміз не?
6. Пайдалану сипатына байланысты жылжымайтын мүліктер қандай түрге бөлінеді?
7. Кондоминиум объектісін тіркеу қалай жүзеге асырылады?

2-тарау. Жылжымайтын мүлік объектілерінің сипаттамасы және сыныптамасы

2.1 Жылжымайтын мүлік объектілері сыныптамасы, ерекшеліктері

Жылжымайтын мүлік **объектілерінің кешені** – бірыңғай жер учаскесінде орналасқан ғимарат, құрылыс, инженерлік желілер жиынтығы.

Негізгі тұрғын үй ғимаратымен функционалдық жағынан байланыссыз, негізгі ғимараттың төменгі қабаттарына жанасқан жеке орынжайлар немесе орынжайлар тобы жапсыра салған объектілер деп аталады.

Тұрғын үй ғимараты көлемінде, жеке кіретін жері, ұйымдастырылған қоғамдық мақсаттағы орынжай жапсарластыра салынған орынжай болып есептеледі. Негізгі ғимаратқа жанастыра салынған және оның бөлігіне жапсарластыра салынған үй-жай жапсарластыра-жанастыра салынған орынжай деп аталады.

Жылжымайтын мүлік объектілерінің мекенжайын анықтау дегеніміз жеке нөмір бере отырып, Қазақстан Республикасының әкімшілік-аумақтық бөлінісіне сәйкес жылжымайтын мүлік объектісін анықтау және елді мекен мен елді мекеннің құрам бөлігіне жатқызу.

Әрбір жеке тұрған ғимараттар жіктелім объектісі болып табылады. Егер ғимараттар бір-біріне жанасып, ортақ қабырғасы болып, бірақ әрқайсысы дербес конструкциялық бүтін болатын болса, онда олар жеке объектілер болып саналады.

Ғимараттардың дербес шаруашылық мәні бар сыртқы қосымша құрылыстары, тек бүтін объектіге, ғимараттарға қарағанда, өзге атқарымдық сипаты болған жағдайда ғана жеке ғимарат ретінде есептеледі. Оларға қазандықтардың жеке тұрған ғимараттары, сондай-ақ дербес объектілер болып табылатын қора-қопсы құрылыстары, яғни қоймалар, гараждар және өзгелері жатады.

Үйлерге жапсарластырылып салынған және дүкен, асхана, шаш-тараз, ателье, байланыс бөлімдеріне, банк және басқа да ұйымдарға арналған үй-жайлар мақсаттары ғимараттардың негізгі мақсатынан басқа негізгі ғимарат құрамына кіреді.

Қазақстан Республикасы Статистика агенттігі әзірлеп, Қазақстан Республикасы Индустрия және сауда министрлігінің Техникалық реттеу және метрология комитеті төрағасының 2009 жылғы 7 қыркүйектің №451-од бұйрығымен бекітілген, Қазақстан Республикасының

мемлекеттік жіктеуіші «Негізгі қорлар жіктеуіші» 2010 жылдың 1 қаңтарынан бастап қолданысқа енгізілді. Бұл жіктеуіш Қазақстан Республикасында бухгалтерлік және статистикалық есепке алу салаларындағы негізгі қорларды есепке алу мақсатында кеңінен қолдануға арналған. Негізгі қорлар жіктеуіші біріншіден, материалдық негізгі қорлар, яғни негізгі құралдар және екіншіден, материалдық емес негізгі қорлар, яғни материалдық емес активтерден тұратын екі бөлімді қамтиды. Әрбір бөлім 1993 жылғы Ұлттық шоттар жүйесінің (ҮШЖ93) және Қаржылық есептіліктің халықаралық стандарттарының (ҚЕХС) талаптарына сәйкес жіктелген. Негізгі қорларды есепке алу үшін жіктеуішті аса маңызды макроэкономикалық статистикалық көрсеткіштер әзірлеуге мүмкіндік береді. Негізгі қорлар жіктеуіші экономикалық қызметтің жекелеген субъектілері деңгейінде; субъектілер топтары деңгейінде; бүкіл экономика деңгейінде қолданылады.

Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлік нарығын қалыптастыруда «Негізгі қорлар жіктеуішінің» алатын орны зор. Ол жылжымайтын мүлік объектілері мен негізгі қорлар арасындағы айырмашылықты түсінуге мүмкіндік туғызады.

Біріншіден, жылжымайтын мүлік объектілері **пайда болуына** байланысты табиғи және жасанды объектілер болып екі негізгі элементке бөлінеді.

Екіншіден, **атқаратын міндетіне** байланысты табиғи объектілер жер учаскелері, орман қоры жерлері және көпжылдық екпе ағаштар, жер қойнауы учаскелері және су объектілері болып үш топқа бөлінеді. Ал жасанды объектілер кісі тұратын жылжымайтын мүлік, коммерциялық жылжымайтын мүлік, қоғамдық жылжымайтын мүлік топтарына бірігеді.

Үшіншіден, жылжымайтын мүлік объектілері көлемділігіне қатысты:

- ◆ табиғи объектілер, соның ішінде жер учаскелері – айналымдағы жер учаскелері және ағымдағы пайдаланылатын жер учаскелері;
- ◆ жасанды объектілер, соның ішінде кісі тұратын жылжымайтын мүлік – кондоминиум, үй, пәтер, бөлме; екінші пәтер үй нарығы үйлері және қала сыртындағы жазғы үй, саябақ деп топталады. Коммерциялық жылжымайтын мүліктер – а) офистер, мейрамханалар, дүкендер, қонақүйлер, жалға берілетін объектілер, қоймалар; ә) ғимараттар және құрылыстар; б) мүлік кешені ретіндегі кәсіпорын деп бірігеді. Қоғамдық жылжымайтын мүлікке көлемділігіне байланысты ауруханалар, емхана-

лар, мәдени орындар, мектептер, инженерлік құрылғылар және т.б. жатады.

Төртіншіден, пайдалануға даярлығына байланысты жылжымайтын мүлік объектілері – пайдалануға толығымен даяр; реконструкциялауды және күрделі жөндеуді қажет ететін; құрылыстың аяқталуын қажет ететін, «аяқталмаған». Аяқталмаған құрылыс құрамына құрылыстық циклі аяқталмаған және пайдалануға берілмеген объектілер кіреді. Ғимарат немесе басқа да құрылыс адамдардың тұруына немесе пайдалануына дайын емес жағдайда құрылыс аяқталмаған болып саналады.

Осы жіктеуішке өзгерістер туралы ақпарат жыл сайын шығарылатын «Стандарттау жөніндегі нормативтік құжаттар» ақпараттық көрсеткішінде, ал өзгерістер мен түзетулердің мәтіні ай сайын шығарылатын Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігі статистика комитеті «Мемлекеттік стандарттар» ақпараттық көрсеткіштерінде жарияланады.

2.2 Тұрғын үй, пәтерлер сыныптамасы

Тұрғын ғимараты дегеніміз жалпы мүлік болып табылатын, негізінен тұрғын үй-жайдан, сондай-ақ тұрғын емес үй-жай және өзге де бөліктерден тұратын құрылыс. Егер жалпы пайдалы алаңның жартысынан азы тұрғындық мақсат үшін пайдаланылса, ғимарат оның мақсатты дизайнына сәйкес тұрғын емес ғимарат ретінде жіктеледі.

Тұрғын үйдің жалпы алаңы – тұрғын үйдің пайдалы алаңының және нормативтік-техникалық актілерге сәйкес төмендеткіш коэффициенттерді қолданып есептелетін балкон, лоджиялар, дәліздер, террасалар алаңдарының қосындысы.

Тұрғын үйдің тұрғын емес алаңы – тұрғын үй-жайдағы ішкі қосалқы бөлмелердің, яғни асхананың, ванна бөлмесінің, дәретхананың, кіреберістің, дәліздің, пәтер қоймасының және сол сияқтылардың шаршы метрмен есептелетін алаңы.

Жалпы пайдалы, тұрғын алаңға тұрғын бөлмелердің, жалпы бөлмелердің және жатын бөлмелердің алаңы, тұрғын үйдің негізгі қабырғасы шегіндегі қосалқы үй-жайлардың, асүй, алдыңғы бөлмелер, ванна және себезгісі бар бөлмелер, дәретхана, қоймалар және жапсарма шкафтар алаңы, үйге жапсарлас салынған, жыл бойы тұруға жарамды, от жағылатын үй-жайлардың, сондай-ақ тұруға жарамды, от жағылатын мансардтар мен мезониндер алаңы кіреді.

Жалпы пайдалы тұрғын алаңға конструкциялық элементтері

шығып тұрған, от жағылатын пештері бар баспалдақ алаңдары; жапсарлас салынған, от жағылмайтын үй-жайлар, яғни террасалар, ауыз үйлер, балкондар, лоджиялар, сондай-ақ от жағылмайтын мансардтар мен мезониндер алаңы, жеке тұрған асүйлер, моншалар, сарайлар, тапшандар және т.б. алаңы, киіз үй, саяжайлар, бақшадағы үйлер, вагондар және уақытша тұруға арналған басқа да үй-жайлардың алаңы кірмейді.

Жеке үйлер, бір пәтерлі үйлер сыныбына мыналар кіреді:

– жекелеген үйлер, қала сыртындағы жаздық үйлер, коттедждер, саяжайлар, фермалар, күзетші үйлері, жылжымалы үйлер, киіз үйлер, қалқымалы үйлер және т.б.

Көп пәтерлі үйлер мен екі және одан да көп пәтерлі үйлер сыныбына екі пәтерлі және үш немесе одан да көп пәтері бар көп пәтерлі үйлер кіреді. Ал оның құрамына әлеуметтік топтарға арналған тұрғын ғимараттар және қонақ үйлер, жастар турбазалары, жаздық лагерьлер, демалушыларға арналған кемпингтер кірмейді.

Мамандандырылған үйлерге, яғни әлеуметтік топтарға арналған тұрғын ғимараттар құрамына төменде көрсетілген объектілер кіреді:

– әлеуметтік топтарға арналған тұрғын ғимараттар, қарттарға, студенттерге, балаларға және басқа да әлеуметтік топтарға арналған тұрғын ғимараттар мен сервистік ғимараттарды қоса алғанда, мысалы, мүгедектер, қарттар, соның ішінде жүйке тамыры аурулары қатарындағы мүгедектер, мүгедек балалардың стационар жағдайында тұрақты немесе уақытша тұруға арналған үй-интернат, әлеуметтік қызмет көрсету немесе басқа ұйымның аумақтық орталығы, тұрғылықты жері жоқ адамдарға арналған бейімдеу орталықтары, жұмысшыларға арналған жатақханалар, балалар үйлері, мектептердің жатын корпустары, панасыз адамдарға арналған мекендер және т.б.

Мамандандырылған үйлер санатына ауруханалар мен емханалар, ауруларды қарауға арналған стационарлар, түрмелер, казармалар кірмейді. Өзге де тұрғын ғимараттар және тұруға жарамды басқа да құрылыстардың құрамына тарих және мәдениет ескерткіштері болып табылатын және негізінен тұрғын үйге сәйкестендірілген ғимараттар және контейнерлік типтегі тұрғын жайлар, вагон-үйлер жатады.

2.3 Коммерциялық объектілер

Кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыру үшін пайдаланылатын мүліктік кешен құқық объектісі түріндегі кәсіпорын деп танылады.

Мүліктік кешен ретінде кәсіпорынның құрамына оның қызмет етуі-

не арналған мүліктің барлық түрлері, соның ішінде үйлер, ғимараттар, жабдықтар, құрал-саймандар, шикізат, өнімдер, жер учаскесіне құқық, талап ету құқықтары, борыштар, сондай-ақ оның қызметін дараландыратын белгілерге құқықтар, яғни фирмалық атау, тауар белгілері және, егер шартта өзгеше көзделмесе, басқа да айрықша құқықтар енеді.

Кәсіпорын тұтасымен немесе оның бір бөлігі сатып алу-сатуға, кепілге, жалға беру және заттық құқықтарды белгілеуге, өзгертуге және тоқтатуға байланысты басқа да мәмілелер объектісі болуы мүмкін.

Кәсіпорынның құрамына мүліктік кешен ретінде кіретін жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеудің ерекшеліктері «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» Қазақстан Республикасының Заңында белгіленеді.

Өнеркәсіптік ғимараттарға мыналар кіреді:

- өнеркәсіптік өндіріс үшін пайдаланылатын жабық ғимараттар, мысалы, зауыттар, фабрикалар, шеберханалар, мал соятын жерлер, сыра қайнататын жерлер, өндірістік және құрама цехтар және т.с.с.
- өнеркәсіптік кешендер аумағында немесе өнеркәсіптік ғимараттар ішінде орналасатын әкімшілік-тұрмыстық корпустар, кеңсе және тұрмыстық жайлар, әкімшілік-өнеркәсіптік корпустар, кеңсе және өндірістік жайлар, қызметтік-техникалық жайлар.

Бұл сыныптың құрамына:

- резервуарлар, сүрлемдер, қоймалар;
- тұрғын емес ауылшаруашылық ғимараттар;
- ғимарат сипаттамасы жоқ күрделі өнеркәсіптік қондырғылар, яғни электр станциялары, тазалау ғимараттары кірмейді.

Сауда ғимараттары құрамына сауда орталықтары, сауда қатарлары, әмбебап дүкендер, жекелеген дүкендер мен бутиктер, жәрменкелер, аукциондар және көрмелер үшін пайдаланылатын ғимараттар, жабық базарлар, дәріханалар, сауда дүңгіршектері, халыққа қызмет көрсету кезінде қолданылатын дүңгіршектер, бензин бағаналары және техникалық қызмет көрсету станциялары кіреді.

Мәдени және қоғамдық ойын-сауық мақсатындағы ғимараттарға мыналар кіреді:

- кинотеатрлар, концерттік залдар, опералық театрлар, театрлар және т.б.
- жиналыс өткізуге арналған залдар және негізінен қоғамдық ойын-сауыққа пайдаланылатын әмбебап залдар;

- казино, цирк, мюзик-холл, би залдары және дискотекалар, түнгі клубтар, эстрадалар және т.б.

Қонақ үйлік, мейрамханалық және осыған ұқсас ғимараттар құрамына кіретіндер:

- қонақ үйлер, отельдер, мотельдер, пансиондар және мейрамханалары бар немесе оларсыз, тұруға арналған осы сияқты ғимараттар;
- жеке тұрған мейрамханалар, кафелер мен барлар, асханалар және т.б.

Қысқа мерзімге тұруға арналған ғимараттарға:

- жастар турбазалары, тау баспаналары, балалар немесе отбасылық демалысқа арналған лагерьлер, демалушыларға арналған кемпингтер, демалыс үйлері және еш жерде жіктелмеген, демалу үшін демалушылардың тұруына арналған басқа да ғимараттар жатады.

Кеңселік ғимараттар құрамына:

- бизнесті жүргізетін орын ретінде, әкімшілік мақсаттар үшін кеңсе ретінде пайдаланылатын ғимараттар, мысалы, банктер, өңірлік және аумақтық кеңселер, мемлекеттік мекемелер және т.б.
- конференциялар және конгрестер өткізуге жалға беруге арналған орталықтар және басқалай коммерциялық мақсатта қолданылатын ғимараттар.

Тұрғын емес ауылшаруашылық ғимараттары табыс көзі болып саналады, оларға:

- ауыл шаруашылығы өнімдері үшін пайдаланылатын ауыл шаруашылық ғимараттары мен қоймалары, мысалы, сиыр қора, ат қора, мал қора, қойларға арналған ашық қора, жылқы зауыты, ит қора, құсхана, астық сақтау қоймасы, жертөле, шарап зауыты, шарап кеспектері, жылыжайлар, ауыл шаруашылығы сүрлемдері, ауыл шаруашылығы өнімінің әр түрлерін сақтау үшін қолданылатын ангарлар және т.б. жатады, ал зоологиялық және ботаникалық бау-бақшалардың ғимараттары бұған кірмейді.

Коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілері табыс әкелетін объектілер және табыс алу үшін жағдай жасайтын объектілерге бөлінеді. Табыс әкелетін жылжымайтын мүлік объектілері коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілері болып саналады. Табыс алу үшін жағдай жасайтын объектілер өнеркәсіптік индустриалды жылжымайтын мүлік объектілері болып танылады.

Табыс әкелетін коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілеріне: сауда объектілері мен қоғамдық тамақтандыру объектілері, кеңселер, т.б. жатады.

Сауда объектілері дүкендер, сауда үйлері, қоғамдық тамақтандыру объектілері – мейрамханалар кафе, барлар, асханалар, сонымен бірге қонақ үйлер фотосалондар, бильярд залдары, шаштараздар мен сұлулық салондары, фитнес клубтары және жаттығу залдары, автомобильдерді жөндеу және техникалық қызмет көрсету бойынша станциялар, көлік жуу, гараждар, көпдеңгейлі паркингтер, жер асты паркингтері, валютаны айырбастау пункттері және т.б. енеді. Табыс алу үшін жағдай жасайтын және табыс көзі болып саналатын объектілерге өнеркәсіп базалары, өндірістік цехтар, қоймалар жатқызылады.

Коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілері жылжымайтын мүлік нарығында белгілі бір бизнес түрін жүргізуге, инвестиция үшін қолданылады. Белгілі бір бизнес түрін жүргізуге арналған объектілер мамандандырылған жылжымайтын мүлік және мамандандырылмаған жылжымайтын мүлік болып бөлінеді. Мамандандырылған жылжымайтын мүлік бизнесімен бірге нарыққа ұсынылады, мамандандырылмаған жылжымайтын мүлікке ғимараттар, дүкендер, кеңселер және т.б. кіреді.

Инвестиция үшін қолданылатын жылжымайтын мүлік объектілері жалға беруден табыс алу мақсатында және салынған капиталдан пайда алу мақсатында пайдаланылады. Жылжымайтын мүлік объектілерін жалға беру бағасы – жалға берілген коммерциялық жылжымайтын мүлік объектісінің бір шаршы метрінің қосымша құн салығын қосқандағы бағасы болып есептеледі.

Коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілерінің сипаттамалары мен ерекшеліктеріне тоқталатын болсақ, олар төмендегідей:

1. Дүкендер – сауда, қосалқы, әкімшілік-тұрмыстық үй-жайлармен, сондай-ақ тауарларды қабылдауға, сақтауға және сатуға дайындауға арналған үй-жайлармен қамтамасыз етілген, тұрақты жұмыс істейтін күрделі құрылыс немесе оның бір бөлігі.

Сауда объектісі – сауда қызметінің субъектілері сауда қызметін жүзеге асыру үшін пайдаланатын мүліктік кешен.

Сауда үйі – біртұтас басқарылатын сауда объектілерінің және қоғамдық тамақтандыру объектілерінің жиынтығы орналасқан, сауда қызметіне арналған және сауда, әкімшілік-тұрмыстық және қойма үй-жайларымен және өз аумағы шекарасының шегінде автокөлік құралдарын қоюға арналған алаңмен қамтамасыз етілген тұрақты жұмыс істейтін күрделі құрылыс. Олар сауда қызметін, яғни тауарларды сатып алу-сатуды жүзеге асыруға бағытталған жеке және

занды тұлғалардың кәсіпкерлік қызметін дамыта отырып, пайда табу объектілері болып табылады.

2. Кеңселер – басқару қызметімен айналысу үшін қолданылатын әкімшілік ғимараттарындағы үй-жайлар. Олардың келесі түрлері болады:

«А» сыныпты кеңселер – басты көлік магистралдарында және ыңғайлы кірмесі бар жаңадан соғылған бизнес орталықтардағы немесе қайта жаңғыртылған ғимараттардағы үй-жайлар. «А» сыныпқа жататын әкімшілік ғимараттар ішкі үй-жайлардың жеке авторлық жобасын, панорамалық шынылауды, сыртын жоғары сапалы материалдармен әрлеуді топшылайды. Осы ғимараттарда қызметтің ең жоғары деңгейіне ие: орталықтан қамтамасыздандырудың кеңейтілген инфрақұрылымы, оптика-талшықты байланыс, ресепшн, мәжіліс-залдар, тұрмыстық қызмет және демалыс құралдары, жекеменшік қауіпсіздік қызметімен және күзетулі тұрақтармен қамтамасыздандырылған.

«В» сыныпты кеңселер – жаңа немесе жаңадан жаңғыртылған ғимараттардағы үй-жайлар. «В» сыныпты әкімшілік ғимараттарда дамыған инфрақұрылым болуы тиіс: мәжіліс-залдары, келіссөз жүргізу залдары, орталық ресепшн, тұрмыстық қызмет және демалыс құралдары болуы мүмкін. Осы объектілердің сыныбы негізінен ғимараттардың бас көшелерден алыс орналасуы немесе А сыныбының кейбір талаптарына сай келмеуі есебінен төмендетілген.

«С» сыныпты кеңселер – инженерлік коммуникациялары ескірген, ағаш жабынды ғимараттардағы үй-жайлар. «С» сыныпты әкімшілік ғимараттарға қала орталығынан едәуір алыс орналасу тән. Ғимараттардың архитектурасына немесе сыртқы өңдеуіне талаптар қойылмайды. Оларға пайдалану қызметі мен тәулік бойғы күзет міндетті болып табылады. Қалғанын жалға алушы өзіне-өзі қамтамасыз етуі қажет.

«D» сыныпты кеңселер – сапасы жағынан «С» сыныбынан төмен, сонымен бірге кеңсе үшін бейімделген тұрғын үйлердің бірінші қабатында және жер төлесінде орналасқан ғимараттар;

3. Қоймалар – сақтау бойынша қажетті шарттардың орындалуын қамтамасыз ететін және сақтау үшін құрал-жабдықпен және жүкті түсіру-тиеу үшін ыңғайлы конструкциялар мен құрылыммен жабдықталған шикізатты, өнімдерді, тауарлар мен өзге де жүкті сақтауға арналған кісі тұрмайтын жайлар. Олар бірнеше топқа бөлінеді.

«А» сыныпты қоймалар – жүк түрлерінің қай-қайсысын сақтаудың ең жоғары талаптарын қамтамасыз етуге бейімделген бір қабатты ғимараттар. «А» сыныпты қоймалар төбесінің биіктігі сегіз метрден

жоғары болуы тиіс, бұл жүкті көп деңгейде сақтауды ұйымдастыруды қамтамасыз етеді, едені шаңға қарсы жабудымен жабылған. Қоймаларда күзет жүйесі мен видеобақылаумен жабдықталған жеткілікті алаң, кеңселер мен қызметтік үй-жайлар, қоймалық және жүк тиеу жабдықтары болады. Қоймалық үй-жайлар ірі көлік магистралдарының жанында орналасады және ірі жүк көлігінің қозғалысын қамтамасыздандыратын кірме жолдары болады. Қойма үй-жайына тікелей кіретін темір жол тармағының болғаны жақсы.

«В» сыныпты қоймалар – әрбір деңгейінің төбесінің биіктігі төрт метрден сегіз метрге дейінгі бір немесе көпқабатты ғимараттар болып келеді. «В» сыныпты қоймаларда жоғарғы қабаттарға жүкті тасымалдау жүк лифтілерімен қамтамасыздандырылады. Едендері бетоннан немесе асфальттан болады. Қойма аймағында қосалқы үй-жайлар болады. Кеңселік үй-жайлар қома аймағына тікелей жақын орналасады. Жүк қауіпсіздігі сигнал беру жүйесімен қамтамасыздандырылады. Қоймалар жүк теміржол стансасына жақын орналасқан, негізгі көлік магистралдарының жақындығы және ыңғайлы кірме жолдардың бар болуы, жолдардың жақсы жағдайы болып табылады.

«С» сыныпты қоймалары – төбесінің биіктігі төрт метрден кем емес жылытылған ангар немесе күрделі өндірістік ғимараттар. «С» сыныпты қоймаларға үй-жай ішіне жүк көлігі кіруін қамтамасыз ету үшін нөл деңгейіндегі қақпаның болуы міндетті шарт болып табылады. Қоймалар негізгі көлік магистралдарынан сәл қашықтау орналасқан, оған ірі жүк көлігінің бөгетсіз қозғалысын қамтамасыздандыратын сапалы жол-сателлиттер жүргізілген. Қойма үй-жайларының маңында жүк автомобильдеріне арналған тұрақтар және оларды маневр жасау үшін орын бар.

«D» сыныпты қоймалар – жертөле үй-жайлар, азаматтық қорғаныс объектілері, ангарлар, өндірістік үй-жайлар және өзге де кісі тұрмайтын және техникалық алаңдар. «D» сыныпты қоймалар үшін ең аз талаптар қойылады. Осындай қоймалар жарықпен, тұрақты температура мен ылғал деңгейімен жабдықтандырылады. Қойма үй-жайларында жүк автокөлігіне ыңғайлы кірме жолдар мен жүкті тиеу мен түсіруді жүзеге асыруға арналған қақпа болады. Қауіпсіздік сигнал берумен қамтамасыз етіледі.

4. Өнеркәсіп базалары – маңайында инфрақұрылымымен жасалған өндірістік, қосалқы салалардан және басқару бөлімдері қатарынан тұратын үй-жайлар жиынтығы;

5. Өндірістік цехтар – өндірісті орналастыруға қажетті инфрақұрылымы бар ұйымдық-жеке үй-жайлар.

Бақылау сұрақтары:

1. Жылжымайтын мүлік объектілері кешенін қалай түсінесіз?
2. Тұрғын үйлер жіктелімі дегеніміз не?
3. Жылжымайтын мүлік объектілерін жіктеу ерекшеліктерін айтыңыз.
4. Коммерциялық объектілердің жіктелуін түсіндіріңіз.
5. Мамандандырылған жылжымайтын мүлік дегеніміз не?
6. Коммерциялық жылжымайтын мүлікті пайдалану тиімділігі не береді?

3-тарау. Жер – жылжымайтын мүлік негізі

3.1 Жылжымайтын мүлік ретіндегі жердің мәні, ерекшеліктері

Жер – Қазақстан Республикасының егемендігі белгіленетін шектегі аумақтық кеңістік, табиғи ресурс, жалпыға ортақ өндіріс құралы және кез келген еңбек үдерісінің аумақтық негізі.

Жер нарығы дегеніміз – жерді сату, сатып алу, жалдау бойынша мүдделі тараптар арасында туындайтын экономикалық қатынастар жүйесі. Жерді өндіріс факторы ретінде талдау оның табиғатын, мәнін, ерекшеліктерін қарастыруға мүмкіндік береді. Қазақстан Республикасының жер қоры нысаналы мақсатына сәйкес мынадай санаттарға бөлінеді:

1. ауыл шаруашылығы мақсатындағы жер;
2. елді мекендердің (қалалардың, кенттер мен ауылдық елді мекендердің) жері;
3. өнеркәсіп, көлік, байланыс, қорғаныс жері және өзге де ауыл шаруашылығы мақсатына арналмаған жер;
4. ерекше қорғалатын табиғи аумақтардың жері, сауықтыру мақсатындағы, рекреациялық және тарихи-мәдени мақсаттағы жер;
5. орман қорының жері;
6. су қорының жері;
7. босалқы жер.

Жердің өндіріс факторы ретіндегі ерекшеліктері:

- жер – шексіз мерзімде пайдаланады және қайта өндірілмейді;
- жер – табиғи фактор болып болып табылады;
- жер – қозғалмайтын болып есептеледі;
- жер ауыл шаруашылығында тиімді пайдалану кезінде тозып қана қоймайды, сонымен қатар, өзінің өнімділігін де жоғарлатады.

Меншік иесі жер учаскесін сатқан немесе жалға берген кезде, мемлекеттік емес жер пайдаланушы өзіне тиесілі жер пайдалану құқығын басқа тұлғаларға сатқан кезде, сондай-ақ ол жер учаскесін кейінгі жер пайдаланушыларға жалға берген кезде, жер учаскелері үшін төлемақының мөлшері, мерзімдері мен нысаны Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарына сәйкес сатып алу-сату немесе мүлік жалдау шарттарымен айқындалады.

Қазақстан Республикасы жерінің табиғи және шаруашылық жағдайы, жер учаскелерінің орналасқан жері, нысаналы пайдаланылуы, мөлшері мен шекарасы, олардың сапалық сипаттамасы туралы,

жер пайдаланудың есепке алынуы мен жер учаскелерінің кадастрлық құны туралы мәліметтердің, өзге де қажетті мәліметтердің жүйесі болып, мемлекеттік жер кадастры табылады. Мемлекеттік жер кадастрына жер учаскелеріне құқықты субъектілер туралы ақпарат та енгізіледі. Жер кадастрының құрамдас бөлігі суармалы жер учаскелерінің мелиорациялық жай-күйі, олардың табиғи және ирригациялық-шаруашылық жағдайлары бойынша сапалық сипаттамаларын бағалау туралы, оларды пайдаланудың есебі туралы мәліметтер жүйесін құрайтын суармалы жердің мелиорациялық кадастры болып табылады. Мемлекеттік жер кадастрының деректері жерді пайдалану мен қорғауды жоспарлау кезінде, жерге орналастыруды жүргізу, шаруашылық қызметті бағалау және жерді пайдалану мен қорғауға байланысты басқа да іс-шараларды жүзеге асыру кезінде, сондай-ақ жердің бірыңғай мемлекеттік тізілімін қалыптастыру, құқықтық және басқа да кадастрларды жүргізу, жер үшін төлем мөлшерін айқындау, жылжымайтын мүлік құрамындағы жер учаскелерінің құнын және табиғи ресурстар құрамындағы жердің құнын есепке алу үшін негіз болып табылады.

Жерді кадастрлық бағалау құны – мемлекет жер учаскесін немесе оны жалға алу құқығын сатқан кезде қолданылатын, инфляцияның жалпы деңгейі туралы ресми статистикалық ақпаратқа сәйкес кезең-кезеңімен нақтыланатын жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары және оларға түзету коэффициенттері негізінде айқындалатын жер учаскесінің есептеу құны болып саналады.

Жер учаскесіне жеке меншік құқығын өтеулі түрде сату жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына түзету коэффициенттерін қолдану арқылы шығарылатын бағалау құны негізінде есептеледі.

Төлемақының базалық ставкасы дегеніміз – мемлекет жер учаскесіне жекеменшік құқығын берген кезде немесе уақытша өтеулі жер пайдалану құқығын сатқан кезде оның кадастрлық бағалау құнын айқындауға арналған жер учаскесінің нормативтік бағасы. Жер учаскелері жекеменшікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкаларын, жалдау құқығын сату төлемақысының мөлшерін Қазақстан Республикасының Үкіметі кемінде жылына бір рет белгілейді. Бұл ретте жер учаскелерін пайдалану төлемақысының ставкалары жер салығы ставкаларының мөлшерінен төмен белгіленбейді.

Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер кодексіне сәйкес және Қазақстан Республикасының салық

заңнамасына сәйкес жер учаскесі бойынша есептелген жер салығының мөлшерінде мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жер учаскелерін жалға берген кезде, жер учаскесі үшін жыл сайынғы жалдау ақысының мөлшері жер учаскесін жалға берген кездегі ол үшін базалық ставканың мөлшерінің 100-120% шегінде белгіленеді. Жер учаскелерін жалдау құқығын сату төлемақысының мөлшері, жер учаскесінің кадастрлық құнының пайызымен мынадай мерзімдер бойынша:

- 10 жылға дейін, оны қоса алғанда – жыл сайын 2%;
- 11 жылдан 30 жылға дейін – 20%, 10 жылдан жоғары әр жыл сайын 1,5% қосылады;
- 31 жылдан 49 жылға дейін – 35%, 30 жылдан жоғары әр жыл сайын 1% қосылады.

Жалдау құқығын сату төлемақысы нақты жер учаскесінің кадастрлық бағалау құнына қарай сараланып белгіленеді.

Қазақстан Республикасының азаматтарына жекеменшікке өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу, бағбандық және саяжай құрылысы үшін тегін берудің белгіленген нормаларынан артық берілетін қосымша жер учаскелерінің кадастрлық бағалау құны бағаланатын учаскелерге неғұрлым жақын орналасқан ауылдық елді мекендердің жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына негізделі отырып айқындалады. Елді мекендердің шегінен тыс орналасқан, құрылыс жүргізу үшін берілген жер учаскелері бойынша кадастрлық бағалау құны облыстық маңызы бар қалаларда аталған мақсаттар үшін берілген жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларының он проценті мөлшеріне негізделі отырып айқындалады.

Жер учаскелерін жекеменшікке құрылыс салуға немесе оларға қызмет көрсетуге арналған жерлерді қоса алғанда, ғимараттар, құрылыстар, үймереттер мен олардың кешендері салынған жерлерді берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкалары (1 ш. м. үшін теңгемен):

<i>Елді мекендер</i>	<i>1 ш. м. құны (теңге)</i>	<i>Елді мекендер</i>	<i>1 ш. м. құны (теңге)</i>
Астана қаласы	1180	Қостанай қаласы	123
Алматы қаласы	717	Қызылорда қаласы	129
Ақтау қаласы	145	Павлодар қаласы	114
Ақтөбе қаласы	800	Талдықорған қаласы	137
Атырау қаласы	741	Тараз қаласы	181
Қарағанды қаласы	190	Орал қаласы	114

Көкшетау қаласы	114	Өскемен қаласы	145
Петропавл қаласы	114	Шымкент қаласы	181

Қалалардағы жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары олардың бас жоспарларында анықталған шекара шегінде қолданылады. Ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізуге арналған жер учаскесінің кадастрлық құнын арттырудың немесе кемітудің жалпы мөлшері. Жер Кодексіне сәйкес белгіленген төлемақының базалық ставкаларының елу пайызынан аспауға тиіс. Жер учаскелері жекеменшікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкаларын, жалдау құқығын сату төлемақысының мөлшерін Қазақстан Республикасының Үкіметі белгілейді. Жер учаскелерін пайдалану төлемақысының ставкалары заңнама бойынша жер салығы ставкаларының мөлшерінен төмен белгіленбейді. Нақты жер учаскесінің бағалау құны жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкаларына сәйкес оған түзету коэффициенттерін қолдана отырып есептеледі.

Мемлекет ауыл шаруашылығы өндірісін жүргізу үшін беретін жер учаскелерінің кадастрлық бағалау құнын айқындау кезінде жер учаскесінің сапалық жай-күйіне, орналасуына, сумен қамтамасыз етілуіне, қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығына байланысты, арттыратын немесе кемітетін түзету коэффициенттері қолданылады. Жер учаскелерінің құнын анықтау үшін жер учаскесінің суландырылуына, оның шаруашылық орталығына қарағанда орналасқан жеріне, қызмет көрсету саласының орталықтарынан қашықтығына байланысты түзету коэффициенттері қолданылады.

Жер учаскесінің қызмет көрсету орталықтарынан қашықтығы, жолдардың сапасына байланысты қолданылатын түзету коэффициенттері:

<i>Қашықтығы, км</i>	<i>Тас жолдар</i>	<i>Қиыршық тас төселген жолдар</i>	<i>Жай жолдар</i>
20-ға дейін	1,4	1,1	0,7
21-40	1,2	0,9	0,6
41-60	1,0	0,7	0,5
61-80	0,8	0,5	-
81-100	0,6	-	-
100-ден астам	0,5	-	-

Арттыратын немесе кемітетін коэффициенттердің шекті ең жоғары мөлшері екі еседен аспауға тиіс. Алқаптардың түрі мен топырақтардың үлгісі бойынша жер учаскесінің сапалық жай-күйі жер-кадастр карталары, топырақ, геоботаникалық, топырақ-мелиорация және басқа зерттеу материалдары негізінде анықталады.

Егістік құрамында пайдаланылатын жер учаскесінің құнын белгілеу үшін оның мелиорациялық жай-күйі мен жер бетінің еңістігіне қарай түзету коэффициенттері қолданылады. Мысалы, жердің мелиорациялық жай-күйі

- жақсы, яғни топырағы тұзды емес және сортаң емес, тассыз, эрозияға ұшырамаған болса қолданылатын коэффициент 1,2-ге тең
- қанағаттанарлық, яғни топырағы аздап тұзды, сортаңдау, тасы аз, аздап эрозияға ұшыраған; минералдануы төмен жер асты суларының тереңдігі 3-6 м – 0,9;
- қанағаттанғысыз, яғни топырағы орташа және аса тұзданған, орташа және аса сортаң, тастақ, орташа және күшті эрозияға ұшыраған, жер асты суларының тереңдігі 3 метрден кем болған жағдайда коэффициент – 0,6;

Жер учаскесінің кадастрлық бағалау құнын арттыратын немесе кемітетін бірнеше факторлар болған кезде коэффициенттер көбейтіледі.

Астана қаласының, республикалық маңызы бар қалалардың, облыс орталықтарының маңындағы және курортты аймақта орналасқан елді мекендерде жекеменшікке берілетін жер учаскелері үшін төлемақының базалық ставкалары екі есе арттырылып, жер учаскесінің бағасы анықталады. Жер нарықтық қатынастардың ерекше объектісі. Жер нарығы жерді құндылық деп тану оның әртүрлі қасиеттеріне байланысты оны тиімді пайдалануды ынталандыру жағдайларын қарастырады. Кәсіпкерлік мақсатта жер учаскелерін пайдалану барысында жердің орналасуы, ауқымы, контурлары, топографиясы, жету жолдары, жақын орналасқан территорияларды пайдалану тәсілдері есепке алынады. Жер адамның іс-әрекетінің өнімі емес, оның құны жоқ, бірақ табыс әкеледі, сатып алынады және сатылады, сондықтан бағасы бар. Оның бағасы қарыз пайызы мөлшеріне тікелей тәуелділікте болады. Жер учаскесі ақшаның сондай сомасына сатылады, сөйтіп келешекте банкке салынып өзінің иегеріне пайыз түрінде сондай табыс әкеледі. Бұл табыс жердің рента түрінде бергеніндей болады. Жердің бағасы мынадай формуламен анықталады:

Жер бағасы = рента мөлшері / қарыз пайызы × 100%

Жердің құны – бұл ашық және бәсекелі нарықта белгілі бір опе-

рацияларды іске асыру нәтижесінде алынатын мүмкін баға болып табылады. Экономикалық әдебиеттерде жер құнының бірнеше түрлері қарастырылады. Оларға жердің нормативтік және нарықтық құнын жатқызуға болады.

Жердің нормативтік құны – потенциалды табысқа байланысты қайтарым мерзімі есепке алынатын және белгілі бір сапасына, орналасуына байланысты жер учаскесінің құны. Жердің нормативтік құны келесі жағдайларда қолданылады:

- жерді меншікке берген кезде;
- жерді мұрагерлікке берген кезде;
- жерді сыйға тартқан кезде;
- жерді кепілдікке беріп, несие алған кезде;
- жерді мемлекеттік және қоғамдық қажеттіліктер үшін иелікке алған кезде;
- жер тұрғын-үй құрылысы мақсатында берілген кезде.

Жердің нарықтық құны – ақпаратпен жақсы хабардар етілген, төтенше жағдайлардың қысымына түспеген сатып алушы мен сатушы өз пайдасы үшін саналы және ұтымды әрекет ете отырып, бәсекелі және ашық нарықта жер учаскесін сататын ықтимал баға.

Жердің **нарықтық құнына** пайдалылық, иеленуден шығару, тапшылық, өтімділік, сұраныс сияқты факторлар аса көп әсер етеді. Осы аталған объективті факторлардан басқа, жердің бағасына жерге сатып алушының қызығушылығы, сатушы мен сатып алушының ерекше шарттары, нарық жағдаяты туралы ақпараттың жеткіліксіздігі, жарнаманың әсер етуі және т.б. сияқты субъективті факторларда ықпалын тигізеді. Аталған факторлардың әрекеттестігі жер учаскесінің тепе-тең нарықтық құнының қалыптасуын қамтамасыз етеді. Жер учаскесінің тепе-тең нарықтық құны, тап осы кезде және дәл осы нақты нарық жағдайында жер учаскесінің әділетті бағамы және сипаттамасы болып саналады. Жердің нарықтық құнын бағалау үшін Қазақстан Республикасында және ТМД елдерінде келесі әдістер тобы қолданылады:

- Жерді тиімді пайдалану әдісі;
- Жерді сатуды салыстыру әдісі;
- Жер учаскелерін бөлу әдісі;
- Жерді қайта бөлу әдісі;
- Жерге қалдық техникасы әдісі және т.б.

Жер учаскесінің нарықтық құны Қазақстан Республикасының бағалау қызметі туралы заңнамасына сәйкес айқындалады.

3.2 Жер учаскелерін бағалау әдістері

Жер учаскелерін оның мақсатына және қолда ақпараттың болуына қарай бағалау үшін жер рентасын салыстырмалы талдау, дамыту, тарау, алу, қалдық құны мен капиталға айналдыру әдістерімен айқындауға болады. Артық учаскені бөлу нормативтері мен мүмкіндігі бойынша салыстыру арқылы артық жер көлемі болған кезде оның құны өте тиімді шартпен нарықтық құны бойынша бағаланады.

Жер учаскесін бағалаудың әділ нәтижесі таңдап алынған бағалау әдісіне тікелей тәуелді.

Жер учаскелері үшін салыстырмалы талдау әдісі соңғы нарықтық мәмілелер немесе ұсыныстар бағасы бойынша нақты деректері бар ұқсас жер учаскелерімен қарастырылатын мүлікті тікелей салыстыруды қамтиды.

Әдіс мынадай әрекеттер реттілігін болжайды:

1) осы тектес жер учаскелерін сату немесе ұсыну туралы ақпаратты жинау және талдау жүргізу және салыстыру объектілерін айқындау;

2) салыстыру объектілерінің сату бағасын немесе ұсыну бағасын кейіннен түзе отырып, салыстыру объектілерімен бағалау объектілерін салыстыру;

3) салыстыру объектілерінің құнына түзетілетін түзетулер шамасын есепке алу жолымен бағалау объектісінің құнын айқындау.

Қажетті деректер болған жағдайда салыстырмалы талдау әдісі артықшылығы көп, жалпы қолданысқа ие әдіс болып табылады. Нарықтық ақпаратты жинақтадыңыз, салыстыратын өлшемді таңдадыңыз. Енді салыстырылатын учаскелердің бағалары салыстыру элементтері бойынша түзетіледі.

Жер үшін негізгі салыстыру элементтері:

- меншік құқығы;
- қаржыландыру жағдайы;
- сату жағдайы;
- нарық жағдайы, сатылу уақыты;
- орналасу орны;
- физикалық сипаттамасы;
- мүмкін болатын коммуналдық қызметтер;
- неғұрлым жақсы және тиімді пайдалану.

Жерді бағалағанда бірнеше салыстыру өлшемін қолдануға болады. Осы салыстыру өлшемдерінің әрқайсысының бағасын түзету арқылы, жер құнының ауқымын анықтайтын бірнеше құн шамасын алуға болады.

Дамыту әдісі нақты жылжымайтын мүлік объектісін бірқатар учаскелерге бөлу туралы жорамалдармен немесе бірнеше учаскелермен біріктіруге, осындай бөлу немесе біріктіру процестерімен байланысты табыстар мен шығыстарды айқындаумен және нәтижесінде алынған құн көрсеткішін шығару үшін таза табыстарды дисконттаумен байланысты болады.

Мысал. Белгілі бір жер көлемі берілген. Аталған жерді 15 бөлікке бөліп, оның әрқайсысын 50 000-нан сату көзделеді. Бірақ, мұнда келесі шығындар қарастырылған, тазалау, жоспарлау, инженерлік жүйелер, жоба – 200000, басқару – 30000, үстеме шығыстар және мердігер пайдасы – 80000, салық төлемдері – 15000, кәсіпкер пайдасы – 75000. Барлық шығындар – 400 000.

Жер учаскелерін сатудан түсетін таза акшалай түсім $15 \times 50000 - 400000 = 350000$.

Егер таза табыс 4 жыл бойы бірқалыпты түседі және қайтарып беру нормасы 10% деп қарастыратын болсақ, жердің нағыз құны:

$$(350\,000 / 4) \times 3,1699 = 277\,366.$$

Мұндағы, 3,1699 – аннуитеттің нағыз құнының коэффициенті.

Деректер шартты ақша өлшемімен алынған.

Бұл әдіс бойынша келесі мәселелер қарастырылады:

- жер учаскесін пайдалану үшін қажет шығыстар сомасы мен уақытша құрылымын, оны өте тиімді пайдалану нұсқасымен сәйкес айқындау. Мысалы, жақсартылған жер учаскесін жасау шығыны немесе жер учаскесін пайдалану нысандарымен, түрімен және сипатымен ерекшеленетін жеке бөліктерге бөлу шығыны;
- жер учаскесін өте тиімді пайдаланудан табыстардың шамасы мен уақытша құрылымын айқындау;
- жер учаскесін мейлінше тиімді пайдаланудан табыс алу үшін қажет операциялық шығыстардың шамасы мен уақытша құрылымын айқындау;
- бағаланатын жер учаскесіне капиталды инвестициялау тәуекелінің деңгейіне сәйкес келетін дисконттау ставкаларының шамасын айқындау;
- жер учаскесін пайдаланумен байланысты барлық табыстар мен шығыстарды дисконттау жолымен жер учаскесінің құнын есептеу.

Жер учаскелерін сатуда салыстыру әдісін тікелей қолдану мүмкін болмаған жағдайда бөлу, алу, қалдық құн, төлемін капиталға айналдыру әдістері қолданылады.

Жер учаскелерін сатуда салыстыру әдісін тікелей қолдану мүмкін болмаған жағдайда мынадай әдістерді қолдану ұсынылады:

1) **Бөлу немесе аллокациялау әдісі** – жер учаскесі мен ондағы жақсартылған жерлер құны арасындағы қатынас немесе мүліктің құрамдас бөліктерінің арасындағы қандай да бір басқа арақатынас эзiрленетiн жанама салыстыру тәсiлi. Салыстыру мақсатында жер мен ондағы жақсартулардың арасындағы ортақ нарықтық бағаны айқындайтын шара оның нәтижесі болып табылады.

Бөлу әдісі – әрбір жылжымайтын мүлік үшін жердің құны мен құрылыс құны аралығында белгілі бір арақатынас болады деген ережеге негізделеді. Мұндай арақатынас, жерді неғұрлым жақсы және тиімді пайдалануды сипаттайтын жаңа жақсартулар бойынша дұрыс болып саналады. Құрылыстың жасы ұлғайған сайын жер құнының құрылыс объектісінің жалпы құнына өзара қатынасы ұлғаяды. Жалпы бұл әдіс жердің нарықтық құнын дәлме-дәл анықтай алмайды, ол, нарықта бос жер учаскелерін сату туралы ақпарат аз болған жағдайда пайдаланылады.

Бөлу әдісін пайдалана отырып, жер учаскелерін бағалау үшін, алдымен жақсартылған жер учаскесінің және ондағы орналастырылған ғимараттардың нарықтық құны айқындалады. Бағаланатын жер учаскелеріне ұқсас құрылыс салынған жер учаскесінің нарықтық құнындағы жер үлесінің ең ықтимал мәні анықталынады. Белгіленген аймаққа бөлу коэффициенті ескеріле отырып, бағаланатын жер учаскесінің нарықтық құнындағы үлесі ретінде, жердің нарықтық құнын есептеледі.

Мысал: экология жағынан таза аймақта жер учаскесін бағалау сұралады. Бұл аймақта бос учаскелер ұзақ уақыт сатылмаған. Дегенмен, учаскесі бар типтік үйлер 300 000-400 000 шартты ақша өлшемін құрайды. Нарықты зерттейтін болсақ, жақын өңірде көлемі дәл сондай жер учаскесін 120 000-ға сатып алуға болады. Типтік үйдің құрылысына шығындалатын тікелей шығындар – 130 000 құрайды. Ал кәсіпкердің табысы және жанама шығындары – 106 000. Сонда, барлық құны: $120\,000 + 130\,000 + 106\,000 = 356\,000$. Жалпы құны 356 000 құрайды, соның ішінде үштен бір бөлігі $(356000 : 120000) \approx 3$ жердің құны.

Осы есептеулер негізінде жер учаскесінің құны экология жағынан таза аймақта жылжымайтын мүлік құнының 1/3 бөлігін құрап, келесі аралықта болады 100 000-ден 133 000 аралығында.

2) **Алу немесе экстракция әдісі** – амортизацияны шегеріп, шығындарды талдау және басқа қатынастарда салыстырылатын жыл-

жымайтын мүлік объектілерінің толық бағасынан нәтижелерді алу жолымен жер учаскелерін бағалау кезінде қолданылатын жанама салыстыру тәсілі;

Әдіс мынадай әрекеттер реттілігін болжайды:

- бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісін ұқсас-объектілермен салыстыру жүзеге асырылатын элементтерді айқындау;
- бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінен, әрбір ұқсас объектінің сипаты мен айырмашылық дәрежелерін әр салыстыру элементтері бойынша айқындау;
- бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінен, әрбір ұқсас объектінің сипаты мен айырмашылық дәрежелеріне сәйкес келетін, ұқсастарының бағаларын түзетулерді, әр салыстыру элементтері бойынша айқындау;
- бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінен, олардың айырмашылығын тегістейтін әрбір ұқсас объектінің бағасын салыстыруды, әр салыстыру элементтері бойынша түзету;
- ұқсас объектілердің түзетілген бағаларын, негізді қорыту жолымен бағаланатын, жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнын есептеу;
- бағаланатын жер учаскесі жақсартуларын алмастыру құнын немесе қалпына келтіру құнын есептеу;
- бағаланатын жер учаскесін қамтитын бірыңғай жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнынан, жақсартылған жер учаскесінің ауыстыру құнын немесе өндіріс құнын шегеру жолымен бағаланатын жер учаскесінің нарықтық құнын есептеу;

3) **Қалдық құн әдісі** жақсартылған жерлермен байланысты емес күту және қосылған кірістілік принциптеріне негізделген. Қалдық құн әдісі бос жер учаскелерін сату туралы деректер болмаған жағдайда қолданылады.

Әдісті қолдану шарты – бағаланатын жер учаскесіне табыс әкелетін жақсартуларды салу мүмкіндігі немесе табыс әкелетін жер учаскесін коммерциялық пайдалану мүмкіндігі. Егер табыс жер учаскесін коммерциялық пайдалануға есептелсе, онда осы табыстан жер учаскесіне қатысы жоқ табысты шегеру немесе капиталға айналдырылған табыстан жер учаскесіне қатысы жоқ активтердің нарықтық құнын шегеру қажет. Әдісті қолдану мүліктің табыстық

объектілерімен шектеледі. Ол ең аз олқылықтарды талап ететін мүліктің жаңа объектілері үшін өте жиі қолданылады.

Жер учаскесінің құнын анықтау үшін, келесі деректерді білу қажет:

- ғимараттың құны;
- жер учаскесіне орналасқан барлық жылжымайтын мүліктен алынатын таза операциялық табыс;
- жерді және ғимаратты ақша капиталына айналдыру коэффициенттері.

Ғимараттың құны неғұрлым тиімді пайдаланылуы мүмкін жаңа немесе жобаланған объектінің үлесі ретінде анықталуы мүмкін.

Әдіс мынадай іс-қимылдар реттілігін болжайды:

- нарықтық рента және болжанып отырған операциялық шығыстар негізінде бүкіл меншіктің таза операциялық табысын айқындайды;
- құрылысқа немесе ғимаратқа қатысты таза операциялық табыс айқындалады;
- жер учаскесіне қатысты таза операциялық табыс жер үшін капиталға айналдыру нормасы арқылы құн көрсеткішінде капиталға айналады.

Қалдық құн әдісін жер үшін қолдану келесі ретпен жүзеге асырылады:

- неғұрлым тиімді пайдалануды көрсететін жақсартулар анықталынады;
- нарықтағы жалға беру төлемдері деректері негізінде және операциялық шығындар топшыламасы негізінде барлық жылжымайтын мүліктің таза операциялық табысы анықталады;
- құрылысқа, ғимаратқа қатысты таза операциялық табыстың бөлігі айқындалады.

Жер учаскесінің құны, жерге қатысты табыс бөлігін ақша капиталына айналдыру арқылы есептелінеді.

Мысал (деректер шартты ақша өлшемімен берілген). Жер учаскесінің құнын анықтау қажет. Бұл жер учаскесін неғұрлым жақсы және тиімді пайдалану үшін оған сауда орталығын салу керек. Сауда орталығын салу құны 800 000, болжам бойынша таза операциялық табыс 200 000, жердің және ғимараттың ақша капиталына айналу коэффициенттері сәйкесінше 9 және 12%. Ғимаратқа қатысты таза операциялық табыс бөлігі құрылыс құны шамасына және ғимаратты ақша капиталына айналдыру коэффициентіне қатысты анықталады:

$$800\,000 \times 0,12 = 96\,000.$$

Жерге есептелінетін таза операциялық табыс:

$$200\ 000 - 96\ 000 = 104\ 000.$$

Жердің құны:

$$104\ 000 : 0,09 = 1\ 155\ 556.$$

4) бос учаске үшін жалдау төлемін капиталға айналдыру әдісі бойынша, егер жер учаскесі бос екендігіне қарамастан рента әкеле алса, осы рентаны, жеткілікті нарықтық деректер болған кезде, нарықтық құн көрсеткішінде капиталға айналдыруға болады.

Жер учаскесінің бағасын анықтау үшін, бұл әдіс мынадай іс-қимылдар реттілігін болжайды:

- жер учаскесінен алынатын жер рентасын есептеу;
- жер рентасын капиталға айналдырудың тиісті коэффициент шамасын айқындау;
- жер рентасын капиталға айналдыру жолымен жер учаскесінің нарықтық құнын есептеу қажет.

Бұл әдіс, жылжымайтын мүлік объектісі келтіретін кірісті бағалауды және бағалау кезінде мүліктің ақша капиталына айналуын көздейді. Әдістің негізі ретінде келесі арақатынас алынады:

$$V = J / R.$$

Мұндағы, V – жылжымайтын мүлік объектісінің бағасы,

J – объектіні пайдаланудан кіретін табыс,

R – ақша капиталына айналу мөлшерлемесі.

Ақша капиталына айналу мөлшерлемесі, инвесторлардың өз капиталын дәл сондай тәуекелдік деңгейімен салудан алатын мөлшерлемесіне ұқсас етіп алынады.

Ауыл шаруашылығы алқаптары ретінде пайдаланылатын жер учаскелерін бағалау үшін қажет ренталық табысты айқындау үшін жалпы табыс, ауыл шаруашылығы дақылдарының үлгілік өнімі серпінін оны нарықта сату бағасын талдау негізінде есептеледі. Мұнда жер учаскесінің шекараларында топырақтың құнарлылығы, тиісті агроөндірістік топырақ топтары бойынша дақылдың өнімділігі ескеріледі. Ренталық табысты есептеу уақытында ескерілетін шығындар өңірлік нарыққа тән болып табылатын өндірістік шығындар мен өндірушінің кірісін қамтиды.

Орман өсімдігі бар және орман өсіруге арналған жер учаскелерін бағалау үшін ренталық табыс, орман ресурстарын пайдаланудан болжам жасалатын жалпы табыстан кесу айналымы кезеңінде өндірушінің өндірістік шығындары мен кірістерін шегеру жолымен есептеледі.

Шекараларында шаруашылық қызмет үшін пайдаланылатын табиғи және жасанды жабық су қоймалары орналасқан жер учаскелерінің

құны, жақсартылған жерлері бар жер учаскелерін бағалауды жүргізу үшін белгіленген тәртіппен айқындалады.

Бақылау сұрақтары:

1. Жер дегеніміз не және оның өзіне тән қандай ерекшеліктері бөлінеді?
2. Жер нарығы дегеніміз не?
3. Жер учаскесін бағалау құны қалай анықталады?
4. Жер учаскесін бағалау әдістерін айтыңыз.
5. Жер учаскесінің бағасын анықтауда қандай әрекеттер болжанады?
6. Жердің нарықтық бағамы қандай?
7. Жер учаскесінің құнын анықтауда қандай түзету коэффициенттері қолданылады?
8. Жер учаскесінің нормативтік құны туралы не білесіз?

2-БӨЛІМ. ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОБЪЕКТІЛЕРІН ҚАРЖЫЛАНДЫРУ

4-тарау. Жылжымайтын мүлік объектілерін несиелеу формалары

4.1 Ипотекалық несие

Ипотекалық несие жылжымайтын мүлік кепілімен берілетін несие нысанында қаржы ресурстарын тарту тәсілі, яғни ипотекалық, коммерциялық банкілер, сақтандыру және басқа несие-қаржы мекемелері жылжымайтын мүлік, яғни жер, құрылыс, тағы басқа кепілімен беретін несие. Үймереттер мен ғимараттар, бірыңғай мүліктік кешен ретінде қаралатын институттық бірліктер, тұрғын үйлер мен пәтерлер, тұрғын үйлердің бір бөлігі, қонақ үйлер, демалыс үйлері, саяжайлар, бақ телімдері, гараждар мен тұтыну мақсатындағы басқа да құрылыстар, аяқталмаған құрылыс нысандары, әуе, теңіз, өзен кемелері, ғарыштық нысандар, көпжылдық екпе ағаштар, жалгерлік құқық ипотекалық несие үшін салынатын кепілзат бола алады. Мемлекет қорлары мен орман қорлары, мемлекеттік шекараға іргелес жерлер, кепілге салуға заңмен тыйым салынған басқа да нысандар кепілзат бола алмайды. Ипотекалық несие алу мақсатына қарай қысқа мерзімді, яғни ағымдағы қажеттілікті қанағаттандыру үшін және ұзақ мерзімді ипотекалық несие болып бөлінеді. Ипотекалық несие кезінде қарызгерде меншікті пайдалану құқығы сақталады. Несие толық өтелгеннен кейін несиегерге берілген меншік құқығы жойылады. Өтеу нысандары: тұрақты, тіркелген пайыздық мөлшерлемелі ипотека, кәдуілгі ипотека немесе төлем біркелкі төленіп отыратын ипотека, пайыздық мөлшерлемесі өзгермелі ипотека. Нарықтағы несие беру құралдары айналысының мүмкіндігіне қарай жабық ипотека, ашық ипотека, лимиттелген ипотека, шектеулі-ашық ипотека, шоғырландырылған ипотека түрлеріне бөлінеді [55]. Қазақстан Республикасының 1995 жылғы 23 желтоқсандағы №2723 «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы» заңы міндеттемелерді қамтамасыз ету жолы ретінде мүлік ипотекасын қолдану кезінде туындайтын қатынастарды реттейді.

Жылжымайтын мүлік ипотекасы немесе ипотека дегеніміз – кепілге берілген жылжымайтын мүлік немесе ондағы үлесі кепіл берушінің немесе үшінші тұлғаның иелігі мен пайдалануында қалатын кепіл түрі.

Ипотекалық қарыз шарты немесе өзге де міндеттеме бойынша кепіл

ұстаушыға қарыздың негізгі сомасының толық немесе ипотека шартында көзделген бөлігінде төленуін қамтамасыз етеді. Кепіл ұстаушы, бұл негізгі міндеттеме бойынша мүдделері ипотекамен қамтамасыз етілген тұлға.

Ипотекалық қарыз шартын қамтамасыз етуге белгіленген ипотека, сол сияқты кредиторға кредиттің пайдаланылғаны үшін өзіне тиесілі сыйақының төленуін қамтамасыз етеді. Ипотекалық қарыз жылжымайтын мүлік ипотекасымен қамтамасыз етілген банк қарызы болып табылады. Ал ипотекалық тұрғын үй қарызы – тұрғын үй салу не оны сатып алу және жөндеу мақсатында берілетін ипотекалық қарыз.

Жоғарыда аталған заңның 2-тарауының 6-бабында ипотека шартының нысаны көрсетілген. Ипотека шарты ипотеканы тіркеу үшін негіз болып табылады. Ипотекалық шарт – тараптардың негізгі міндеттемені қамтамасыз етуде ипотеканы белгілеу туралы келісімі. Ипотека шарты жазбаша нысанда жасалып, оған кепіл беруші мен кепіл ұстаушы, сондай-ақ егер кепіл беруші борышқор болмаса, онда борышқор да қол қояды.

Ипотека құқығы ипотекалық шарт тіркелген кезден бастап туындайды. Ипотека шартын нотариалдық куәландыру тараптардың қалауы бойынша жүзеге асырылады. Кепіл берушінің құқықтары ипотека куәлігін беру арқылы расталуы немесе ресімделуі мүмкін. Кепіл беруші – жылжымайтын мүлкі немесе ондағы үлесі ипотеканың мәні болып табылатын тұлға.

Ипотека шартының мазмұнында [56] (7-бап) кепіл беруші мен кепіл ұстаушының, сондай-ақ, егер кепіл беруші негізгі міндеттеме бойынша борышкер болмаса, борышкердің аты-жөні және тұрғылықты жері көрсетіледі. Мұнда негізгі міндеттеменің мәні, оның мөлшері мен орындалу мерзімі және кепілге берілген жылжымайтын мүліктің тізбесі мен мекен-жайы көрсетіледі. Ипотеканың мәні болып табылатын жылжымайтын мүлік, сол бойынша кепіл берушінің меншігі болып табылатын құқықтың атауы, меншік құқығы, шаруашылық жүргізу құқығы және басқалары ипотека шартының негізгі құрамдас бөлігі болып табылады.

Егер негізгі міндеттеме бөлініп орындалуға тиіс болатын болса, онда ипотека шартында тиісті төлемдердің мерзімі мен кезеңділігін және олардың мөлшеріне осы мөлшерді анықтауға мүмкіндік беретін талаптар көрсетіледі.

Негізгі міндеттеме – ипотекамен толық немесе ішінара қамтамасыз етілген борыштық немесе өзге де міндеттеме.

Ипотека куәлігі оның заңды иесінің негізгі міндеттеме бойынша

орындалуды алуға және негізгі міндеттеме бойынша орындалуды алу мақсатында кепілге берілген жылжымайтын мүліктен айыпақы өндіріп алуға құқығын куәландыратын ордерлік бағалы қағаз болып табылады. Ипотека куәлігі бір дана болып жасалады және кепіл ұстаушыға беріледі. Ипотека куәлігі оның ажырамас бөлігі болып табылатын қосымша парактар түрінде ресімделетін қосымшамен толықтырылуы мүмкін. Ипотека шартының барлық данасында ипотека куәлігінің берілгені туралы белгі соғылады. Ипотекалық тұрғын үй қарызы немесе оның бір бөлігі бойынша ипотека нысанасы болып табылатын бір ғана жылжымайтын мүлікке қатысты бір ипотека куәлігінен артық жасауға жол берілмейді.

Ипотека куәлігінде: [56] 13-бап кепіл берушінің, кепіл ұстаушының, борышқордың аты-жөні немесе атауы және тұрғылықты, орналасқан жері, ипотека шарты жасалған күн мен орны, төленуге тиіс негізгі міндеттеменің сомасы мен сыйақының мөлшерін көрсетіледі. Сонымен бірге, кепілге берілген жылжымайтын мүліктің тізбесі мен мекенжайы, ипотеканың мәні болып табылатын мүліктің кепіл берушінің меншігі болып табылатындығын айқындайтын құқықтың атауы, жылжымайтын мүліктің ауыртпалығы бар екендігі немесе жоқ екендігі көрсетіледі.

4.2 Жылжымайтын мүлік объектілеріне инвестициялар

Экономиканы одан әрі дамыту және бәсекелестік деңгейі жоғары жылжымайтын мүлік нарығын қалыптастыру мақсатында, қордың жарғылық капиталына «Самұрық-Қазына» ұлттық әл-ауқат қоры» АҚ-ның жүз пайыз қатысуымен «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ құрылды.

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» акционерлік қоғамы тұрғын үй объектілерін салу жөніндегі жобаларды қаржыландыруды жүзеге асырады.

Ол:

- жеке құрылыс салушылардың, инвесторлардың инвестициялық өтінімдері бойынша;
- жергілікті атқару органдарының жер учаскелерінде Жылжымайтын мүлік қорының жобаларды іске асыруы жағдайында;
- жобаларды нысаналы депозит арқылы іске асыру жағдайында;
- жылжымайтын мүлік қорының салынып жатқан жылжымайтын мүлік объектілерінде талаптарға сәйкес келетін тұрғын

және тұрғын емес үй-жайларды сатып алу арқылы құрылыс жүргізуді ұйымдастырады.

Жеке құрылыс салушылардың немесе инвесторлардың инвестициялық өтінімдері бойынша құрылысты ұйымдастыру төменде берілген жағдайларды ескереді. Жылжымайтын мүлік қоры ішкі рәсімдерге сәйкес жеке құрылыс салушылар, инвесторлар ұсынған тұрғын үй объектілерін салу жөніндегі жобаларға іріктеу жүргізеді және оларды қарайды.

Жобаларға келесі талаптар қойылады:

1. ауыртпалықтан бос, жергілікті атқарушы органдардың инфрақұрылымды дамыту жоспарларына сәйкес тиісті инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етілген немесе қамтамасыз ету жоспарланған жер учаскелерінің болуы.

2. мемлекеттік сараптаманың қорытындысы бар жобалық-сметалық құжаттаманың болуы.

3. тұрғын үйдің жайлылық сыныбы – «Тұрғын үй ғимараттары» ҚР ҚНЖЕ 3.02-43-2007 бойынша 3-сыныптан жоғары емес. Жылжымайтын мүлік қорының бір пәтерінің жалпы ауданы 120 шаршы метрден және бір пәтерлі аз қабатты үйдің, коттеждің жалпы ауданы 200 шаршы метрден аспауға, ҚР ҚНЖЕ талаптарына сәйкес коммерциялық үй-жайлар және машина орындары болуы қажет. Тұрғын үйдің, пәтердің жалпы алаңының 1 шаршы метрін салудың базалық құны 2012 жылғы бағада Астана, Алматы, Атырау, Ақтау қалалары мен қала маңы аймақтарында 150 000 теңгеден, Қазақстан Республикасының басқа өңірлерінде – 120 000 теңгеден аспауы тиіс. Одан арғы жылдары тұрғын үйдің, пәтердің жалпы алаңының 1 шаршы метрін салу құны құрылыстағы баға индексінің өзгеруі ескеріле отырып, түзетілетін болады;

4. Құрылыс салушының немесе инвестордың жобаға қатысу үлесі:

- жер учаскесін кадастрлық құны бойынша сатып алуға;
- жобалау-сметалық құжаттама әзірлеуге;
- мемлекеттік сараптама жүргізуге жұмсалған шығындары;
- объектінің құрылысы аяқталғанға дейінгі мерзімге берілген тиісті кепілдіктермен не қаржыландырудың расталған көздерімен қамтамасыз етілген *ақшалай қаражаты*;
- жобаны Жылжымайтын мүлік қорының қатысуымен іске асыру басталған сәтке дейін объектіде орындалған құрылыс-монтаж жұмыстарының көлемі бойынша жасалған техникалық аудит қорытындысымен расталған, аяқталмаған құрылысты қоса алғанда, *жоба құнының 20%-ынан кем болмауы керек.*

Іріктеу кезінде құрылыс салушының немесе инвестордың қаржыландырудағы үлесі көбірек болған жобаларға басымдық беріледі.

Жергілікті атқару органдары жылжымайтын мүлік қорына тиісті инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етілген немесе қамтамасыз ету жоспарланған жер учаскелерін берген жағдайда, Жылжымайтын мүлік қоры жобаларды іске асыруға қатысу үшін құрылыс компанияларын немесе инвесторларды тарта отырып, талаптарға сәйкес келетін тұрғын үй салуды ұйымдастырады. Бұл ретте, Жылжымайтын мүлік қоры құрылыс компанияларын инвесторлар және жоба бойынша бас мердігерлер ретінде тартуы мүмкін.

Тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін Жылжымайтын мүлік қоры нысаналы жедел банк салымдары туралы шарттар жасау арқылы екінші деңгейдегі банктерге нысаналы депозиттерді орналастырады. Осыған сәйкес екінші деңгейдегі банктер нысаналы салымның қаражаты есебінен тұрғын үй объектілерін салу үшін құрылыс салушыларға кредит беруді жүзеге асырады. Нысаналы депозиттің сомасын өтеу есебіне, жылжымайтын мүлік қорының меншігіне берілетін тұрғын үй талаптарға сәйкес келуге тиіс.

Жылжымайтын мүлік қорының екінші деңгейдегі банктерге нысаналы депозиттерді орналастыру шарттары мен тәртібі оның ішкі құжаттамасымен регламенттеледі. Жылжымайтын мүлік қоры, салынып жатқан жылжымайтын мүлік объектілерінде, талаптарға сәйкес келетін тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатып алуды жүзеге асырады.

Жергілікті атқару органдары жобаларды іске асыру үшін жер учаскелерін қажетті сыртқы инженерлік желілермен және сыртқы көше-жол инфрақұрылымымен қамтамасыз етеді. Құрылыс аяқталып, объектілер пайдалануға берілгеннен кейін үй-жайлар жобаға қатысу үлесіне сәйкес бөлінеді. Сонымен бірге, құрылыс салушыға немесе инвесторға, Жылжымайтын мүлік қоры қаржыландырған коммерциялық үй-жайлар мен машина орындарын еркін бағамен, бірақ жалпы алаңның 50% аспайтындай етіп өткізу құқығы беріледі. Бұл ретте, Жылжымайтын мүлік қорына үй-жайдың құны және тиісті шарт жасалған кездегі Қазақстан Республикасының Ұлттық банкі белгілеген қайта қаржыландырудың қолданыстағы ставкасымен кем болмайтын мөлшерде сыйақы төленеді.

Жылжымайтын мүлік қоры, салынған инвестицияның сақталуы мен қайтарымдылығы қағидаттарын басшылыққа ала отырып, объекті құрылысының барысына тұрақты мониторингті жүзеге асырады. Жылжымайтын мүлік қорының тұрғын үйлерді және коммерциялық үй-

жайларды сатуы, жалға беруі, сатып алу құқығымен жалға беруі және тікелей сатуы белгіленген тәртіппен жүзеге асырылады. Жылжымайтын мүлік қоры тұрғын үйлерді жергілікті атқару органдары арқылы сатады. Ол үшін жергілікті атқару органдарымен тұрғын үйлерді бөлу жөніндегі ынтымақтастық туралы үлгі келісім жасайды. Жылжымайтын мүлік қорының ішкі құжаттарына сәйкес сату бойынша сипаттамалары туралы ақпаратты жергілікті атқару органдарына жібереді. Ақпаратта тұрғын үйлер және коммерциялық үй-жайлардың саны мен алаңы, ай сайынғы жалдау төлемдерінің мөлшері, сату бағасы, сондай-ақ пәтерлердің әрбір түрі бойынша сату тәсілі сипатталады. Жергілікті атқару органдары арқылы сатылатын тұрғын үй-жайлардың тізімдері, оларға құрылыс аяқталатын күнге дейін кемінде 6 (алты) ай бұрын жіберіледі.

Сонымен бірге, тиісті қаржы институттарына Жылжымайтын мүлік қорының ішкі қағидаларында айқындалатын жалдау төлемдерінің ең жоғары сомасын есептеу әдістемесі жіберіледі. Жергілікті атқару органдары ұсынған тізімдердегі реттік нөмірімен айқындалатын кезекке сәйкес үміткерлерге пәтер тандау мүмкіндігін бере отырып, оларға тұрғын үйлерді бекітеді және Жылжымайтын мүлік қорының ішкі қағидаларында айқындалған тәртіпке сай сатып алу құқығымен жалдау немесе сатып алу-сату шарттарын жасайды. Сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйді бөлу тұрғын үйі жоқ немесе тұрғын үй жағдайларын жақсартуға мұқтаж адамдарға басым құқық беру қағидаты сақтала отырып, жүргізіледі.

Жылжымайтын мүлік қоры, осы жылжымайтын мүлік қорының үлестес компаниясы, яғни негізгі компанияға бағынышты еншілес компаниямен жалдаушының арасында сатып алу құқығымен жалдау шарты жасалады. Бұл ретте, сатып алу құқығымен жалдау шартында жалдаушының жекеменшігіне үй-жайды мерзімінен бұрын сатып алу мүмкіндігі қарастырылады.

Жеке тұлғалар өздерінің тұрғын үйді сатып алу, оның ішінде сатып алу құқығымен жалдау шартындағы құқығын бір реттен асырмай қолдана алады. Жылжымайтын мүлік қорының сатып алу құқығымен тұрғын үй-жайларды өткізуі 15 жылға дейін жүзеге асырылады. Жалдау ақысының мөлшері құрылысты қаржыландыруға бөлінген қаражаттың қайтарылу және Жылжымайтын мүлік қорының қаржылық тұрақтылық қағидаттары негізге алына отырып, анықталады. Пәтердің, үй-жайдың жалпы алаңының 1 шаршы метрін тікелей сатудың базалық құны Жылжымайтын мүлік қоры өткізетін алғашқы жылы Астана, Алматы, Атырау, Ақтау қалаларында және қала маңы аймақтарында 180 мың

теңгеден аспайды, Қазақстан Республикасының өңірлерінде 144 мың теңгеден аспайды. Одан арғы жылдары тікелей сатудың құны тұрғын үйдің, пәтердің жалпы алаңының 1 шаршы метрін салу құнының өзгеруі ескеріле отырып, нақтыланатын болады.

Жалдаушы сатып алу құқығымен тұрғын үйді жалдау шарты бойынша өзінің міндеттемелерін толық орындағаннан кейін Жылжымайтын мүлік қоры тұрғын үй-жайды жалдаушының жеке меншігіне беретін болады [36].

4.3 Жылжымайтын мүлік нарығындағы жалға берілетін тұрғын үй нарығын қалыптастыру мәселелері.

Ел басы Н. Назарбаевтың «Нұрлы жол – болашаққа бастар жол» Қазақстан халқына жолдауында, тұрғын үй инфрақұрылымдарын нығайту мәселесі өзекті мәселе ретінде қарастырылып, 2015-2016 жылдар ішінде жалға берілетін тұрғын үй құрылысын қаржыландыруға қосымша 180 миллиард теңге сомасында қаражат бөлінетіндігі көрсетілген. Бұл жалға берілетін тұрғын үй құрылысын дамытады.

2030 жылға дейін сату мерзімімен сату, сатып алу құқығы бар жалға берілетін тұрғын үй салу нарығын одан әрі жетілдіру мақсатында, Қазақстан Республикасында жаңа «Қазақстандық ипотекалық компаниясы» ипотекалық ұйым» акционерлік қоғамы («ҚИК» ИҰ) АҚ) қалыптасты. Оны қалыптастырудың негізгі міндеті, осы ипотекалық ұйымға, сатып алу құқығы бар әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үйді салу және беруін жүзеге асыруға, мемлекет тарапынан қолдау көрсету болып табылады. Әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үй нарығын дамыту үшін мемлекет тарапынан келесі тетіктер ұсынылған:

1. Қазақстан Республикасының Үкіметі, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылым жүргізу үшін жергілікті атқарушы органдарға мақсатты трансферттер бөледі. 2013 жылдан бастап 2020 жылға дейін республикалық қаражат есебінен 122,800 млрд. теңге мөлшерінде «Қазақстандық ипотекалық компаниясы» ипотекалық ұйым» акционерлік қоғамын капиталдандыруды жүзеге асырады және оған облигация шығару үшін 2013 жылдан бастап 2020 жылға дейін 56,504 млрд. теңге мөлшерінде мемлекеттік кепілдік береді.

2. Жергілікті атқарушы органдар мемлекеттік бағдарламаға сай «Қазақстандық ипотекалық компаниясы» ипотекалық ұйым» акционерлік қоғамына салынған инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымы бар және абаттандырылған жер учаскелерін жалға

берілетін тұрғын үй салу үшін сондай-ақ қайта қолдану үшін жобалау-сметалық құжаттаманы береді.

Онымен ынтымақтастық туралы келісім жасайды, «ҚТҚЖБ желісі бойынша тұрғын үй», «ҚИК» ИҰ» акционерлік қоғамының тұрғын үй», «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» акционерлік қоғамының тұрғын үйі» бағыттары бойынша тұрғын үйлерді бөлу рәсімдері және Жергілікті атқарушы органдар тұрғын үй салуына қойылатын талаптар» кіші бөліміне сәйкес жалға берілетін тұрғын үй берілуі мүмкін Бағдарламаға қатысушыларды іріктейді және олардың есебін жүргізеді.

3. Бағдарламаның шеңберінде қойылған міндеттерді іске асыру мақсатында «Қазақстандық ипотекалық компаниясы» ипотекалық ұйым» акционерлік қоғамына қолданыстағы құрылымдық бөлімшенің базасында төлемдерді автоматтандыру және жүйелендіру жөніндегі компанияны құрады. Ол – еншілес ұйым деп саналады. Оған әлеуетті жалға алушылармен жұмыс, жалдау және коммуналдық, пайдалану шарттарын жасау, жалдау, коммуналдық, пайдалану төлемдерін және ипотека бойынша ағымдағы операцияларға қызмет көрсетуге байланысты төлемдерді жүйелендіру, сондай-ақ ақша ағымдарының толықтығы мен уақтылылығын қамтамасыз ету бойынша функциялар берілетін болады. Көрсетілген еншілес ұйым өз кезегінде мамандандырылған тұрғын-үй құрылыс компаниясын құрады, ол тәуелді ұйым деп аталады. Оның атқаратын қызметіне қажетті тендерлерді өткізу, Қазақстан Республикасы Өңірлік даму министрлігімен қатар құрылыстың барлық сатылары бойынша техникалық қадағалау және жалға берілетін тұрғын үйді қабылдап алу мен енгізу, ал ол аяқталғанда «ҚИК» ИҰ» акционерлік қоғамына тапсыруды қамтамасыз ету кіреді. Осы еншілес және тәуелді ұйымдар оның қызметінің айқындылығын қамтамасыз ету үшін және кейіннен мемлекеттік-жекеменшік әріптестік аясында «ҚИК» ИҰ» акционерлік қоғамы құрылымынан бөліну мүмкіндігімен акционерлік қоғам немесе жауапкершілігі шектеулі серіктес түрінде құрылады.

Бұл ретте «Қазақстандық ипотекалық компаниясы» ипотекалық ұйым» акционерлік қоғамын және оның еншілес және тәуелді ұйымдары арасындағы өзара қарым-қатынас жеке келісімдердің, оның ішінде мүлікті сенімгерлікпен басқару шарттарының негізінде қамтамасыз етіледі. Еншілес және тәуелді ұйымдар шеккен шығындардың жалпы сомасы Бағдарламада көзделген сомалардың шегінде жалға берілетін тұрғын үйдің өзіндік құнына жатқызылады.

«ҚИК» ИҰ» акционерлік қоғамы және оның еншілес, тәуелді

ұйымдары сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үй салған кезде:

1) жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлеуге және оның мемлекеттік сараптамасын жүргізуге тендер өткізеді;

2) құрылыс-монтаж жұмыстарын жүргізуге, мердігерлік құрылыс-монтаж ұйымдарын анықтауға тендер өткізеді.

3) өткізілген тендерлердің қорытындылары бойынша жалға берілетін тұрғын үй салуға мердігерлермен тиісті шарттар жасайды;

4) мердігерлердің есебінен транш түрінде қаражат бөлу арқылы жалға берілетін тұрғын үйдің құрылысын қаржыландырады;

5) жалға берілетін тұрғын үй құрылысының барысын және кезеңдерін бақылайды;

6) бағдарламаны іске асыру барысында пайда болатын өзге іс-шараларды жүзеге асырады.

Бағдарламаның шеңберінде қойылған міндеттерді іске асыру мақсатында «ҚИК» ИҰ» акционерлік қоғамы жайлылығы 3 және 4-сыныпқа сай келетін тұрғын үй құрылыс объектілерін, дайын тұрғын үйлерді әрі қарай сатып алу құқығымен жалға беру үшін үшінші тұлғалардан сатып ала алады.

«ҚИК» ИҰ» акционерлік қоғамы және оған тәуелді ұйымдар жеке инвесторлармен бірлесіп, тұрғын үйдің құрылысын қаржыландыруға қатыса алады.

«ҚИК» ИҰ» акционерлік қоғамы объектілерді жобалау кезінде жапсарлас салынған коммерциялық алаңдар мен қосымша қабаттарды көздей алады. Коммерциялық алаңдар мен қосымша қабаттардың құрылысын қаржыландыруды инвестор дербес жүргізеді. Құрылыс аяқталғаннан кейін құрылыс объектілерін пайдалануға беру және құқық белгілейтін құжаттарды ресімдеу жергілікті атқару органдары мен Қазақстан Республикасы Өңірлік даму министрлігінің қатысуымен жүргізіледі.

Жергілікті атқару органдары төлем қабілетін бағалау үшін іріктеуден өткен Бағдарламаға қатысушылардың тізімін «Қазақстандық ипотекалық компания» ипотекалық ұйым» акционерлік қоғамына жолдайды. Бағдарламаға қатысушылардың төлем қабілеттілігі тиісті құжаттар негізінде анықталады.

«ҚИК» ИҰ» акционерлік қоғамы жергілікті атқарушы органдар жалға берілетін тұрғын үйді бөлгеннен кейін және бекітілген тізімдерін ұсынғаннан кейін бағдарламаға қатысушылармен сатып алу құқығы бар жалдау шарттарын жасайды және жалдау шарттарын мемлекеттік тіркеуге байланысты тиісті іс-шараларды жүргізеді. Сонымен бірге

6 айлық жалдау төлемінің мөлшеріне тең келетін бастапқы кепілдік жарнаны енгізуді қамтамасыз етеді. Сақтандыру ұйымдары арқылы жалдау сомасын төлемеу тәуекелін сақтандыруды қамтамасыз етеді. Жалдаушы жалға алу шарты бойынша өз міндеттемелерін орындаған жағдайда жалға берілетін тұрғын үй оның меншігіне өтеді.

«ҚИК» ИҰ» акционерлік қоғамы инвесторлардың шектелмеген тобының арасындағы сыртқы және ішкі қор нарығында қамтамасыз етілген облигацияларды, оның ішінде мемлекеттік кепілдігі бар, секьюритизендірілген облигацияларды орналастыру арқылы жеке инвестицияларды, халықаралық қаржы институттарының қарыздарын және исламдық қаржыландыру құралдарын тартады. 2015-2030 жылдар аралығында жалпы сомасы 1 080,456 млрд. теңге, оның ішінде: 2015-2020 жылдары – 318,452 млрд. теңге және 2021-2030 жылдары – 762,004 млрд. теңге болатын жеке инвестицияларды тарту жоспарланған.

Қазақстан Республикасының Үкіметі, «ҚИК» ИҰ» акционерлік қоғамының 2021-2030 жылдарға арналған сатып алу құқығы бар әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үй бағдарламасының тетігін әрі қарай іске асыру үшін келесі іс-шараларды жоспарлаған, олар:

- 2021 жылдан бастап 2030 жылға дейін республикалық бюджеттің есебінен 167,160 млрд. теңге мөлшерінде капиталдандыруға;
- 2021 жылдан бастап 2030 жылға дейін облигация шығару үшін 87,655 млрд. теңге көлемінде мемлекеттік кепілдік беруге байланысты.

«ҚИК» ИҰ» акционерлік қоғамының жарғылық капиталын толтыру және жеке инвестицияларды тарту арқылы 2013-2030 жылдары Бағдарламаның аталған тетігіне қаржылық құйылымдардың жалпы сомасы 1 370,417 млрд. теңгені, оның ішінде 2013-2020 жылдары – 441,253 млрд. теңгені, 2021-2030 жылдары – 929, 164 млрд. теңгені құрайды.

Сатып алу құқығымен жалдау мынадай негізгі шарттарды көздейді:

1) сатып алу құқығы бар жалдау шартының мерзімі 15 жылды құрайды. Кіріс жеткіліксіз болған жағдайда, жетім балалар мен ата-анасының қамқорлығынсыз қалған, жасы жиырма тоғызға толмаған, кәмелет жасына толғанға дейін ата-анасынан айырылған балалар үшін сатып алу құқығы бар жалдау шартының мерзімі 15 жылдан 30 жылға дейін болуы мүмкін;

2) қоныстанған кезде ең аз бастапқы жарна 6 айлық жалдау төлемінің мөлшерінде;

3) «ҚИК ИҰ» акционерлік қоғамының және оның еншілес, тәуелді

ұйымдарының келісімімен сатып алу құқығы бар жалға алу құқығын үшінші тұлғаға беру мүмкіндігі;

4) ағымдағы қаржылық жағдайға байланысты үлкен/шағын алаңы бар жалға берілетін тұрғын үйге қоныстану мүмкіндігі;

5) ай сайынғы жалдау төлемдерінің қалған сомасына тең келетін қалдық құны бойынша 10 жыл жалдау мерзімі өткеннен кейін жалға берілген тұрғын үйді сатып алу мүмкіндігі;

6) кірісі жеткілікті болмаған жағдайда қосымша жалдаушыларды тарту мүмкіндігі.

Жалға берілетін тұрғын үйдің таза әрленген 1 шаршы метрін сату бағасы, инженерлік желілердің құнын және өңірдің сейсмикалығын есептемегенде төмендегідей деңгейде болады деп жобаланған:

- ◆ Астана және Алматы қалаларында жайлылығы 4-сыныпты үйлер 120 мың теңгеге дейін, Атырау, Өскемен және Ақтау қалаларында – 115 мың теңгеге дейін, қалған өңірлерде – 110 мың теңгеге дейін;
- ◆ Астана және Алматы қалаларында жайлылығы 3-сыныпты үйлер – 140 мың теңгеге дейін, Атырау, Өскемен және Ақтау қалаларында – 125 мың теңгеге дейін, қалған өңірлерде – 120 мың теңгеге дейін құрайтын болады.

Алматы қаласының шекарасына іргелес Алматы облысының аумағында қала құрылысын ерекше реттеу аймағында таза әрленген тұрғын үйдің 1 шаршы метрі үшін баға Алматы қаласы бойынша жайлылығы 3 және 4-сыныпты тұрғын үйдің бағасы сияқты көзделеді. Қала құрылысын ерекше реттеу аймағы «Алматы қаласының қала маңы аймағының бас жоспары туралы (Аумақтардың қала құрылысын жоспарлаудың кешенді схемасы)» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2010 жылғы 22 қазандағы №1097 қаулысымен айқындалған.

Жоғары сейсмикалы аудандар үшін тұрғын үйдің бір шаршы метрін салу құнына келесі түзету коэффициенттері қолданылады:

- 1) 10 балл – 1,27;
- 2) 9 балл – 1,22;
- 3) 8 балл – 1,16;
- 4) 7 балл – 1,1.

Өңірлер бойынша пәтердің жалпы алаңының бір шаршы метрінің түпкілікті құны тұрғын үйлердің жобалау-сметалық құжаттамасына Мемлекеттік сараптаманың оң қорытындысының негізінде белгіленеді.

Сатып алу құқығымен жалға беру шартының қолданылу кезеңінде, жалға берілген тұрғын үй бойынша коммуналдық және пайдалану қызметтеріне ақы төлеуді, жалға алушылар, Қазақстан Республикасы-

ның заңнамасына сәйкес, жеке тұлғалар үшін белгіленген тарифтер бойынша жүргізеді. 2015 жылдан бастап жалға берілетін тұрғын үйдің 1 шаршы метрін салу құны жылдар бойынша инфляцияның коэффициентіне сәйкес қайта қаралып отырады.

Бақылау сұрақтары:

1. Мүлік ипотекасын қолдану кезінде туындайтын қатынастарды реттейтін қандай заңды білесіз?
2. Ипотека дегеніміз не, оның түрлері.
3. Нысаналы депозиттерді қалыптастыру мақсаттары қандай?
4. Инвесторлардың инвестициялық өтінімдері бойынша құрылысты ұйымдастыру шарттары қандай?
5. «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ міндеттерін айтыңыз, ол тұрғын үй объектілерін салуды қандай тетіктер арқылы жүзеге асырады?
6. «Қазақстандық ипотекалық компаниясы» ипотекалық ұйым» акционерлік қоғамының тұрғын үйді қаржыландырудың бағдарламасы туралы айтыңыз. Оның жылжымайтын мүлік нарығын қалыптастырудағы мақсаты, алатын орны қандай?
7. Жалдамалы тұрғын үй нарығын қалыптастыруды мемлекеттік реттеу жолдары.

5-тарау. Тұрғын үй құрылысын қаржыландыру

5.1 Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу

Қазақстан Республикасында тұрғын жайлардың құрылысына үлес-тік қатысуы үшін жеке және заңды тұлғалардың ақшаларын тарту есебінен олардың құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке байланысты қоғамдық қатынастарды реттейтін, сондай-ақ тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт тараптарының құқықтары мен заңды мүдделерін қорғау кепілдігін белгілейтін «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» заң 2006 жылы 7 шілдеде қабылданды.

Осы Заң мемлекеттік сатып алуды және мемлекет қатысатын компаниялар тұрғын үйдің жүз пайызын сатып алу бойынша жүргізетін және екінші деңгейдегі банктер ашық кредиттік желі негізінде жүз пайыз қаржыландыруды жүзеге асыратын сатып алуды қоспағанда, тұрғын үй құрылысындағы үлестік қатысуға жататын барлық қатынастарға қолданылады.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласындағы мемлекеттік саясаттың негізгі бағыттарын әзірлейді және жүзеге асырады. Бірыңғай мемлекеттік саясатты жүзеге асыру мақсатында тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды есепке алу ережесі бекітілген. Халықтың тұрғын үй қажеттілігін қамтамасыз ету мақсатында тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру үшін үлескерлердің ақшасы тартылады.

Облыстардың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың жергілікті атқарушы органдары тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу саласында:

1) тұрғын жайды салу жөніндегі жобалау компанияларының қызметіне мониторингті жүзеге асырады;

2) жобалау компанияларынан қажетті материалдар мен құжаттарды Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен сұратады және алады;

3) анықталған Қазақстан Республикасының тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы заңнамасын бұзушылықтарды жою туралы нұскамалар шығарады, сондай-ақ құрылыс салушылар мен жобалау компанияларына Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген мәжбүрлеу шараларын қолдану туралы шешім қабылдайды;

4) Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген жағдайларда жобалау компаниясына үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын

жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензия береді, оның қолданылуын тоқтата тұрады немесе сот тәртібімен одан айырады;

5) тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарды есепке алуы жүзеге асырады;

6) құрылыс салушының өз капиталының жеткілікті болуын және жобалау компаниясын біліктілік талаптарына сай тексеруді тоқсан сайын жүзеге асырады;

7) мемлекеттік органдардың құзыретіне жататын мәселелер бойынша олармен өзара іс-қимылды және ынтымақтастықты жүзеге асырады;

8) банк-агентпен, құрылыс салушымен және жобалау компаниясымен бірлесіп тұрғын жай құрылысын аяқтаудың мүмкін еместігін айқындайды.

Құрылыс салушы мен жобалау компанияларына келесі талаптар қойылады:

Құрылыс салушы:

1) кемінде үш жыл тұрғын жайлар тұрғызу, оның ішінде тапсырысшы ретінде тұрғызу тәжірибесіне ие болуға;

2) белгіленген тәртіппен, сапасы талаптарға сай кемінде жүз пәтерді тұтынушыларға пайдалануға берген болса;

3) кемінде жүз мың айлық есептік көрсеткіш мөлшерінде өз капиталы болуына міндетті.

Құрылыс салушы жобалау компаниясының жарғылық капиталына ақша, жер учаскесі, жобалау, жобалау-сметалық құжаттама және Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес өзге де мүлік түрінде салым енгізеді.

Құрылыс салушы үлескерлердің алдында жобалау компаниясының міндеттемелері бойынша ортақ жауаптылықта болады.

Жобалау компаниясы тұрғын жайды салу үшін тұрғын жай құрылысы құнының жетпіс бес пайызынан аспайтын мөлшерде ақша тартуға құқылы. Үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметті лицензиялау «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» заңына және Қазақстан Республикасының лицензиялау туралы заңнамасына сәйкес жүзеге асырылады. Үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызмет, жобалау компаниясына әрбір тұрғын жайдың құрылысы үшін беретін, «Үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензия беру, қайта ресімдеу, лицензияның

төлнұсқасын беру» мемлекеттік қызмет стандарты 2012 жылғы 31 тамыздағы №1128 қаулысымен бекітілген үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензияның негізінде жүзеге асырылады.

Үлескерлердің ақшасын тарту есебінен, тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке, лицензия екі кезеңде беріледі. Бірінші кезеңде үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензия жобалау компаниясы мынадай біліктілік талаптарын:

1) жобалау компаниясына меншік құқығымен немесе жер пайдалану құқығымен тиесілі жер учаскесінің бар екенін;

2) құрылыстың нөлдік циклі сатысында сараптаманың оң қорытындысымен қоса жобалау құжаттамасының бар екенін;

3) нөлдік циклде құрылыс-монтаждау жұмысын жүргізуге рұқсаттың бар екенін;

4) банк-агентпен шарттың бар екенін;

5) тұрғын жайды салу үшін тұрғын жай құрылысы құнының, кемінде он бес проценті мөлшерінде немесе кемінде нөлдік циклдегі құрылыс құнына баламалы мөлшерде өз капиталының бар екенін растағанда алты айға дейінгі мерзімге беріледі.

Екінші кезеңде үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензия мынадай біліктілік талаптары:

1) құрылыс объектісі сараптаманың оң қорытындысымен қоса жобалау, жобалау-сметалық құжаттамасының бар екені;

2) тұрғын жай құрылысының нөлдік циклінің аяқталғаны;

3) банк-агентте үлескерлердің тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттарға сәйкес енгізілген, тұрғын жай құрылысы құнының, кемінде он бес пайызы мөлшерінде депозиттерінің бар екені;

4) құрылысты толық көлемде аяқтау үшін өз капиталының бар екені не тұрғын жай құрылысы құнының кемінде жиырма бес пайызы мөлшерінде өз капиталының және инвестормен құрылысты аяқтау үшін жеткілікті инвестициялар беру туралы келісімнің бар екені;

5) сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі саласында инжинирингтік қызметтер көрсететін ұйыммен шарттың бар екені расталған кезде мемлекеттік қабылдау комиссиясының тұрғын жайды пайдалануға қабылдау туралы актісіне қол қойылғанға дейінгі мерзімге беріледі.

2009 жылғы 10 қарашадағы №1798 Қаулысы бойынша бекітілген Қазақстан Республикасы Үкіметі «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы үлгі шарттына» сәйкес:

– құрылыс салушы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көзделген мерзімде тұрғын жай құрылысын ұйымдастыруға және жобалау, жобалау-сметалық құжаттамасы мен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта көрсетілген құрылыс объектісі көрсеткіштері сапасының кепілдікті мерзім бойына сақталуын қамтамасыз етуге міндеттенеді;

– жобалау компаниясы тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта белгіленген мерзімде тұрғын жайды салуға және оны пайдалануға беруге рұқсат алғаннан кейін үлескерге тұрғын үйдегі немесе тұрғын жайдағы тиісті үлесін беруге міндеттенеді;

– үлескер, банк шоты шартын жасасуға және үлескердің депозитіне тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартта келісілген мөлшерде және тәртіппен ақша енгізуге және тұрғын жайды пайдалануға беруге рұқсат болған кезде тұрғын үйдегі, тұрғын жайдағы үлесін қабылдап алуға міндеттенеді;

– банк-агент үлескердің депозитін оған Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің қайта қаржыландыру ставкасынан төмен емес сыйақы ставкасын есептей отырып, банк шоты шартының талаптарымен қабылдауға міндеттенеді.

Үлескер тұрғын үйдегі, әлде тұрғын жайдағы үлесін алғаннан кейін банк-агент ақшаны үлескердің депозитінен жобалау компаниясына аударады, ал жинақталған сыйақы мөлшеріндегі ақшаны үлескерге қайтарып береді.

Банк-агенттің жобалау компаниясына, үлескерлердің тартылған ақшасы шегінде беретін, банк қарызы бойынша сыйақы ставкасы, үлескердің депозиті бойынша сыйақы ставкасының, банк-агенттің қарызға қызмет көрсету шығыстарының, қарыз берумен байланысты міндетті талаптар мен төлемдер жөніндегі шығыстардың және салықты және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдерді төлеу жөніндегі шығыстардың жиынтық мөлшерінен аспайтын көлемде ғана төлейді.

Құрылыс салушы және жобалау компаниясы, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жасасу мақсатында өтініш жасаған тұлғаға, танысу үшін, объектілердің орналасқан жері, оларды пайдалануға беру мерзімдерін, соңғы үш жыл ішінде іске асқан тұрғын жайлар құрылысының жобалары туралы және тұрғын үй құрылысында кәсіпкерлік қызметті жүзеге асыруының соңғы жылындағы аудиторлық қорытындысы туралы және басқалай ақпаратты танысуға ұсынады. Осы деректермен қатар, құрылыс объектісі туралы мәлімет және жер учаскесіне тиісті құқығын растайтын құжаттарды ұсынады.

Құрылыс объектісі туралы мәлімет:

- кезеңдер бойынша құрылысқа рұқсатты;
- жобалау, жобалау-металық құжаттамасына сәйкес объектінің орналасқан жерінің көрсетілуі мен сипаттамасын;
- құрылыстың кезеңдері және оны аяқтау мерзімдері туралы мәліметтерді;
- бас мердігердің атауын, осы саладағы жұмыс тәжірибесін, лицензиясының бар-жоғын, ол бас мердігер болып әрекет етіп, пайдалануға тапсырылған құрылыс объектілері туралы ақпаратты қоса алғанда, ол туралы негізгі мәліметтерді қамтиды.

Құрылыс салушы мен жобалау компаниясының қызметін облыстардың республикалық маңызы бар қаланың, астананың жергілікті атқарушы органдары бақылайды.

Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың нысаны және міндетті талаптары, оның 9 бабына сәйкес анықталады. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт Қазақстан Республикасының Үкіметі бекіткен үлгі шарттың негізінде жазбаша нысанда жасалады, ол есепке алынуға жатады және осы есепке алу кезінен бастап жасалған болып есептеледі. Мұның өзі, тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың маңызды және міндетті құжат екендігін көрсетеді. Өйткені ол жылжымайтын мүлікті қаражаттандыруға қатысушылардың арасындағы қатынастарды белгілі бір ережелерге бағындырады. Бұл келісімшартсыз болашақта тұрғын үйге әлде тұрғын жайға меншік құқығы рәсімделмейді.

Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың міндетті талаптары төмендегідей:

- тұрғын үйді, тұрғын жайды пайдалануға беруге рұқсат алғаннан кейін жобалау компаниясының үлескерге беруіне жататын оның тұрғын үйдегі, тұрғын жайдағы үлесін, жобалау әлде жобалау-металық құжаттамасына сәйкес үлескер үшін айқындау;
- жобалау компаниясының үлескерге тұрғын үйдегі, тұрғын жайдағы үлесті беру мерзімі;
- шарттың бағасы, яғни үлескердің банк шотының шарты бойынша үлескер депозитіне енгізуіне жататын, тұрғын және тұрғын емес үй-жайдың жалпы алаңының бір шаршы метрі үшін есептік негізге алынған ақша сомасы;
- тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша салынған тұрғын жайға берілетін кепілдікті мерзім;
- сәулеттік жобалау, жобалау-металық құжаттамасының тұрғын жайдағы үлескерге берілуге жататын тұрғын үй-жайға қатысты

бір бөлігін және тұрғын үй-жайдың салыну жоспарларын, қабаттылығын шартқа міндетті түрде қоса тіркеу;

- үлескерге тұрғын үйдегі, тұрғын жайдағы үлесін берудің шартта көзделген мерзімін жобалау компаниясы бұзған жағдайда, тұрақсыздық айыбының, өсімпұлдың мөлшерін көрсету;
- үлескер шартта белгіленген төлемді енгізу мерзімін бұзған жағдайда, тұрақсыздық айыбының, өсімпұлдың мөлшерін көрсету;
- үлескердің ақшасын банк-агенттің жобалау компаниясына беру тәртібі мен мерзімдері;
- банк шотының шарты бойынша үлескер депозитінде тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бағасының кемінде он бес пайызы мөлшерінде бастапқы жарнасының болу қажеттігі туралы көрсету болып табылады.

Егер шартта осы көзделген талаптар болмаған жағдайда, шарт есепке қойылмайды. Тұрғын жайға берілетін кепілдіктің мерзімі құрылыс объектісі пайдалануға қабылданған күннен бастап екі жылдан кем болмайды. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жасасқан үлескер, шарттың бағасын, шарттың талабына сай толық көлемінде төлесе, тұрғын жайдың жалпы алаңының 1 шаршы метрі үшін келісілген баға одан әрі өзгеріссіз қалпында қалдырылады.

Жобалау компаниясы үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензияны бірінші кезеңде алғаннан кейін ғана, құрылыс салушы, жобалау компаниясы, үлескер және банк-агент тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт жасасады.

Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт, оған енгізілетін өзгерістер және толықтырулар, сондай-ақ шарт бойынша талап ету құқығын басқаға беру жағдайлары, салынатын тұрғын жай орналасқан жердегі облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың жергілікті атқарушы органында есепке алынады.

Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың құрамына жоғарыда аталған жағдайлардан басқа:

- ✓ міндеттемелердің орындалуы;
- ✓ шартты өзгерту және бұзу мәселелері;
- ✓ тұрғын үйдегі, тұрғын жайдағы үлесті беру міндеттері;
- ✓ тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша тараптардың жауапкершілігін қарастырады.

5.2 Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы

Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы жүйесінің құқықтық негіздерін және осы жүйенің жұмыс істеуіне байланысты оның субъектілерінің арасындағы қатынастарды реттейтін «Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы» 2000 жылғы 7 желтоқсандағы №110 заңы қабылданды. Бұл заң тұрғын үй құрылысын мемлекеттік ынталандыру жағдайларын, мазмұнын және нысандарын реттейді. «Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» акционерлік қоғамы қызметін Қазақстан Республикасы Өңірлік даму министрлігі реттейді.

«Тұрғын үй құрылыс жинақ банкін құру туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 16 сәуірдегі №364 қаулысы бойынша, жарғылық капиталына мемлекет 100 пайыз қатысатын «Қазақстанның Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» акционерлік қоғамы құрылған. Оның негізгі мақсаты тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыруды одан әрі жетілдіру мен оның тиімділігін арттыру және ипотекалық кредит беру жүйесін дамыту болып табылады.

Тұрғын үй құрылысы жинақ банкі Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің лицензиясына сәйкес келесі негізгі қызмет түрлерін жүзеге асырады:

- тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салымдар, депозиттер қабылдау, салымшылардың шоттарын ашу және жүргізу;
- тұрғын үй жағдайын жақсарту жөніндегі іс-шараларды жүргізу үшін салымшыларға тұрғын үй, аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдарын беру.

Заңның 6-бабы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарттың мазмұнына қойылатын талаптарға сай, тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартта мыналар болуға тиіс:

- шарттың мәні;
- шарттық сома;
- жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшері;
- салым бойынша сыйақы ставкасының және заем бойынша сыйақы ставкасының мөлшерлері;
- комиссиялық алымның мөлшері;
- тараптардың құқықтары мен міндеттері;
- тараптардың міндеттемелерді орындау мерзімі;
- тұрғын үй замын берудің шарттары;
- шартты өзгертудің талаптары мен бұзу тәртібі;

- тараптардың жауапкершілігі;
- Қазақстан Республикасының заңнамалық актілеріне сәйкес өзге де шарттар.

Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы жүйесінің **субъектілеріне**

- тұрғын үй құрылысы жинақ банктері;
- тұрғын үй құрылысы жинақ банктерінің салымшылары;
- республикалық бюджеттен мемлекеттің сыйлықақыларын төлеуді қамтамасыз ететін мемлекет жатады.

Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салымшылардың ақшасын тартуға, оған есептелген мемлекеттің сыйлықақыларына және оларға тұрғын үй заемдарын беруге негізделген, тұрғын үй жағдайын жақсарту жөніндегі іс-шараларды қаржыландырудың тұйықталған жүйесі тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы жүйесі деп аталынады.

Мемлекеттің сыйақысы дегеніміз – бұл республикалық бюджеттен жыл сайын бөлінетін және жыл қорытындылары бойынша салымның жинақталған сомасына есептелетін ақша және тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің сыйақысы.

Салым бойынша сыйақы ставкасы, бұл тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің ішкі құжаттарына сәйкес жыл қорытындылары бойынша салымның іс жүзінде жинақталған қалдығына тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша тұрғын үй құрылысы жинақ банкі есептейтін пайыздық ставка болып табылады. Салым бойынша сыйақы ставкаларын және өзге де жинақтау мен кредит беру талаптары банктің тарифтік бағдарламасына сай жүргізіледі. Тарифтік бағдарлама банктің комиссиялық алымдарының мөлшерін айқындайтын құжат болып есептеледі.

Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт жасасу бойынша көрсеткен қызметі үшін, тұрғын үй құрылысы жинақ банкіне салымшы төлейтін ақша комиссиялық алым деп аталынады.

Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы Қазақстан Республикасының ұлттық валютасында тұрғын үй құрылысы жинақ банктеріне ғана салынып, жинақталады. Шарттық соманың ең төменгі мөлшері, тиісті қаржы жылына арналған республикалық бюджет туралы заңмен белгіленген бес жүз айлық есептік көрсеткіштен кем болмайды. Жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшері шарттық соманың елу пайызынан кем болмауға тиіс. Салым бойынша сыйақы ставкасы мен заем бойынша сыйақы ставкасының мөлшерлері тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартты жасасу кезінде белгіленеді және шарт қолданылатын бүкіл мерзімде тұрақты болып қалады.

Салымшы өз бастамасымен бір тарифтік бағдарламадан

басқа тарифтік бағдарламаға өткен кезде салым бойынша сыйақы ставкасының мөлшері тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт қолданылатын бүкіл мерзімде тұрғын үй құрылысы жинақ банкі анықтаған талаптармен өзгертілуі мүмкін.

Тұрғын үй заемы бойынша сыйақы ставкасының мөлшері, тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салым бойынша сыйақы ставкасынан жылдық үш пайыздан аспайтын мөлшері қарастырылған. Мемлекеттің сыйлықақылары және тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің сыйақылары салымның негізгі сомасын ұлғайтуға бағытталады. Мемлекеттің сыйлықақысы тұрғын үй заемын алуға өтініш берілген кезге дейін есептеледі. «Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы» заңға, тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы және банк заемын беру туралы шарттардың талаптарына сәйкес тұрғын үй жағдайын жақсарту мақсатында салымшыға берілетін нысаналы заем **тұрғын үй заемы** деп аталады.

Тұрғын үй заемы мынадай талаптарды орындағанда беріледі:

- қаражаттардың минималды қажетті сомасының жинақталуы;
- бағалау көрсеткішінің минималды мәніне жету;
- жеткілікті кепілзаттық қамтамасыз етудің берілуі;
- заемшының толық төлем қабілеттілігінің расталуы.

Тұрғын үй жағдайларын жақсартуға қажетті соманың 50%-ы қолында бар немесе көрсетілген соманы мерзімінен бұрын жинақтаған клиенттер аралық тұрғын үй заемын пайдалана алады. Аралық тұрғын үй заемы тарифтік бағдарламалар аясында тұрғын үй құрылыс жинақ шартында көзделген тұрғын үй заемы мерзімінің шектерінде беріледі. Жинақтау мерзімі аяқталған соң аралық тұрғын үй заемын өтеуге жұмсалатын жинақталған қаражаттар және тұрғын үй заемы төленеді. Шартты сома шегінде жинақталатын минималды сома шектеусіз болып табылады, ал максималды жиынтық сома – 1 заемшыға 100 млн. тенге.

Аралық тұрғын үй заемын алу, аралық тұрғын үй заемдарын алуға кредиттік өтінімдерді қабылдауды жинақтау немесе шартты соманың 50% енгізу сәтінен бастап жүзеге асырылады.

Тұрғын үй жағдайларын жақсартуға қажетті соманың 50%-ы қолында бар немесе көрсетілген соманы мерзімінен бұрын жинақтаған банк клиенттері «Жеңіл» бағдарламасы бойынша аралық тұрғын үй заемын пайдалана алады. «Жеңіл» бағдарламасы бойынша аралық тұрғын үй заемдары «Бастау» және «Өркен» тарифтік бағдарламалары аясында, негізгі қарыз бойынша төлемді кейінге қалдыра отырып, 3 жылдан артық емес мерзімге беріледі.

Аралық тұрғын үй заемен пайдалану уақытына жинақталған қаражаттар заем бойынша қамтамасыз ету болып табылады. Аралық тұрғын үй заемдары «Бастау» және «Өркен» тарифтік бағдарламалары аясында тұрғын үй құрылыс жинақ шартында көзделген тұрғын үй зае-мы мерзімінің шектерінде беріледі. Жинақтау мерзімі аяқталған соң аралық тұрғын үй заемен өтеуге жұмсалатын жинақталған қаражаттар және тұрғын үй заемен төленеді.

«Жеңіл» кредит беру бағдарламасы бойынша аралық тұрғын үй заемен мөлшері шартты сома шегінде анықталады. Минималды сома – 500 АЕК, максималды жиынтық сома – 90 млн. теңге. Аралық тұрғын үй заеменнің мерзімі – таңдап алынған тарифтік бағдарламаға тәуелді түрде 10 жылға дейін.

Тұрғын үй жағдайларын жақсартуға қажетті соманың 50%-ы қолында бар немесе көрсетілген соманы мерзімінен бұрын жинақтаған клиенттер «Жеңіл-2» бағдарламасы бойынша аралық тұрғын үй зае-мен пайдалана алады. Тарифтік бағдарламалар «Бастау», «Өркен», «Кемел», «Болашақ» деп бөлінеді.

Жинақ және тұрғын үй заеменнің талаптарын салымшы тұрғын үй құрылыс жинақ шартын жасау кезінде төмендегі тарифтік бағдарламалардың бірі бойынша өз бетінше таңдап алады:

	«Бастау»	«Өркен»	«Кемел»	«Болашақ»
Тұрғын үй құрылыс жинағын жинақтаудың болжалды мерзімі	3-3,5 жыл	5,5 жыл	8,5 жыл	15 жыл
Тұрғын үй құрылыс жинағына салымдар бойынша сыйақы мөлшерлемесі	жылына 2% (тиімді мөлшерлеме: 12,6%-ға дейін)			
Бағалау көрсеткішінің ең төменгі мәні	16	28	42	74
Тұрғын үй заемен бойынша сыйақы мөлшерлемесі	жылына 5% (тиімді мөлшер- леме: 5,2%- дан)	жылына 4,5% (тиімді мөлшер- леме: 4,7%-дан)	жылына 4% (тиімді мөлшер- леме: 4,1%-дан)	жылына 3,5% (тиімді мөлшер- леме: 3,6%-дан)

Тұрғын үй заемның мерзімі	6 жылға дейін	10 жылға дейін	15 жылға дейін	25 жылға дейін
Тұрғын үй құрылыс жинағын жинақтау бойынша ұсынылатын ай сайынғы жарна	шарттық соманың 1,25%-ы	шарттық соманың 0,7%-ы	шарттық соманың 0,50%-ы	шарттық соманың 0,25%-ы
Тұрғын үй заемын өтеу бойынша болжалды ай сайынғы жарна	шарттық соманың 0,80%-ы	шарттық соманың 0,50%-ы	шарттық соманың 0,35%-ы	шарттық соманың 0,25%-ы
Шарттық соманың ең төменгі көлемі	500 АЕК			

Сонымен қатар, Заңға сәйкес сіздің жинақтаған сомаңызға мемлекеттік сыйлықақысы есептелгеннен кейін жылдың 1 қаңтарындағы жағдай бойынша есептелген Банк сыйақысы ескерілген тұрғын үй құрылыс жинақ салым қалдығына жыл қорытындысы бойынша жыл сайын беріледі. Мемлекет сыйлықақысы арқылы ынталандырылатын жиналған ақша сомасы 200 айлық есептік көрсеткіштен аспауы тиіс, 2013 жылы ең жоғары мемлекет сыйлықасы 69 240 теңгені құрайды. $200 \text{ АЕК} \cdot 20\%$, яғни 1 АЕК – 1731 теңге, егер 200 АЕК-тен артық болса, қалған сома келесі жылы сыйлықақыны есептеу кезінде ескеріледі.

Жинақ ақшаны жинақтау және тұрғын үй заемын өтеу бойынша ай сайынғы жарна шарттық сомадан пайыз ретінде есептеледі.

Мысалы, шарттық сома – 1 000 000 теңге болған кезде, жинақ ақшаны жинақтау бойынша ұсынылған ай сайынғы жарна – 12 500 теңгені құрайды ($1,25\% \cdot 1\,000\,000$ теңге), тұрғын үй заемын өтеу бойынша – 8 000 теңге ($0,80\% \cdot 1\,000\,000$ теңге) және т.б.

Тұрғын үй құрылысы жинақ банктірі банктік заем шарттарында ескерілген талаптармен салымшыларға аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдарын береді. Аралық тұрғын үй және алдын ала тұрғын үй заемдарын, Қазақстан Республикасының аумағында тұрғын үй жағдайын жақсарту жөніндегі іс-шараларды жүргізу мақсатында ғана пайдалануға болады.

Тұрғын үй жағдайын жақсарту, жоғарыда аталған заңның 3 бабына сәйкес:

- тұрғын үй салу, оған жер учаскесін сатып алуды қоса алғанда,

сатып алу, соның ішінде жақсарту мақсатында оны айырбастау жолымен алу;

- тұрғын үйді жөндеу және жаңарту, яғни құрылыс материалдарын сатып алуды, мердігерлік жұмыстарға ақы төлеуді қоса алғанда;
- тұрғын үй жағдайын жақсарту жөніндегі іс-шараларға байланысты туындаған міндеттемелерді өтеу;
- банктерде және банк операцияларының жекелеген түрлерін жүзеге асыратын ұйымдарда ипотекалық тұрғын үй заемын алу үшін бастапқы жарна енгізу түсініледі.

Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 7 желтоқсандағы №110 «Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылыс жинақтары туралы» заңына сәйкес Банк несиесі Қазақстан Республикасының аумағында тұрғын үй жағдайын жақсарту жөніндегі іс-шараларды жүргізу мақсатында ғана пайдалана алады.

Мемлекет тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы жүйесін қолдай отырып, салымшыларды тұрғын үй жағдайын жақсартуға ынталандырады. Заңның 10-бабына сай, тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салымдар бойынша, жыл сайынғы мемлекет сыйлықақысының мөлшері ынталандырылатын салым сомасының жиырма пайызын құрайды. Мемлекеттің сыйлықақысымен ынталандырылатын салымға тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасына салым сомасы және сол бойынша есептелген тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің сыйақысы кіреді. Мемлекеттің сыйлықақысымен ынталандырылатын жинақталған ақша сомасы екі жүз айлық есептік көрсеткіштен аспауға тиіс. Егер мемлекеттің сыйлықақысымен ынталандырылатын жинақталған ақша сомасы екі жүз айлық есептік көрсеткіштен асатын болса, онда жинақталған ақшаның ынталандырылмаған сомасы келесі жылы мемлекеттің сыйлықақысын есептеу кезінде ескеріледі.

«Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ Банкі» АҚ-ғы тұрғын үй құрылыс жинақ ақша туралы шартты жасау, тұрғын үй қарызын рәсімдеу артықшылықтары:

- қарыз бойынша төменгі пайыздық мөлшерлемелер;
- жинақтау және кредиттеудің бүкіл кезеңінде тіркелген пайыздық мөлшерлемелер;
- тұрғын үй құрылыс жинақ ақша туралы шартты біріктіру, бөлу, беру, бұзудың әмбебаптық мүмкіндігі;
- айыппұл және комиссиясыз заемды мерзімінен бұрын өтеу.

5.3 Жеке тұрғын үй құрылысы

Қоныс учаскесіне орналасқан және шаруашылық пен басқа да құрылыстармен және жасыл желекті екпелерімен бірге, азаматтың меншігіндегі, оның жеке немесе отбасымен тұруға арналған үй жеке тұрғын үй деп аталады. Белгіленген тәртіппен жеке тұрғын үй орналастыру үшін және шаруашылық жүргізу үшін азаматқа берілген жер учаскесі қоныс учаскесі болып табылады.

Қазақстан Республикасының Жер кодексінің «Жер учаскелерін беру нормалары», 50-бабында көрсетілгендей, азаматтар мен заңды тұлғаларға ауыл шаруашылығынан басқа мақсаттар үшін берілетін жер учаскелерінің мөлшері, қызметтің осы түрлеріне жер бөліп берудің, Қазақстан Республикасының заңдарында белгіленген тәртіппен бекітілген нормалар бойынша не сәулет-қала құрылысы және құрылыс құжаттамасына сәйкес айқындалады.

Осы белгілі бір тәртіппен бекітіліп берілген жер учаскелерінде азаматтардың өз күшімен, мердігерлік әлде басқалай әдіспен жеке тұрғын үйлер салуы жеке үй құрылысы болып саналады.

Жеке тұрғын үй құрылысы Қазақстан Республикасының 1994 жылғы 3 қарашадағы №213 «Жеке тұрғын үй құрылысы туралы» заңына сәйкес жүзеге асырылады. Бұл заң мемлекет, жергілікті атқарушы органдар және жеке тұрғын үй салушылардың арасындағы өзара арақатынастарды реттейді.

Қоныс учаскесіндегі жылжымайтын мүлікке инженерлік инфрақұрылым, салынып жатқан тұрғын жайлар мен басқа да құрылыстар, жасыл желекті екпелер және жер учаскесінен бөлінбейтін өзге мүлік жатады.

Қазақстан Республикасының әрбір азаматы, өзінің тұрақты тұрғын жеріне қарамастан, Қазақстан Республикасының жер заңдарына сәйкес республика аумағында жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесін алуға құқылы. Жеке тұрғын үй құрылысына жер учаскелерін бөліп беру көлеміне, елді мекендер аумағын әлеуметтік-экономикалық жағынан кешенді дамыту бағдарламалары әсер етеді. Елді мекендердегі босалқы сақталатын жер көлемі мөлшері және оларды игеру кезектілігі, жер учаскелерін бөлуге әсер ететін маңызды факторлардың бірі болып табылады.

Азаматтарға жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскесін беруден бас тартуға:

- азаматтың меншік құқығында үй немесе пәтерінің болуы;
- жалдау немесе жалгерлік шарты бойынша пайдаланатын

мемлекеттік және қоғамдық тұрғын жайлар қорындағы үйлерде пәтерінің болуы;

- саяжайлық немесе бау-бақтық жер учаскесінің болуы негіз бола алмайды.

Жеке тұрғын үй құрылысына арналған жер учаскелерін берудің ақпараты шолу бюллетендері түрінде жарияланады. Сонымен қатар, көпшіліктің көруі үшін жеке тұрғын үй салуға арналған аумақтың карталары және схемалары түрінде ілініп қойылады. Жарияланған ақпараттарда жеке тұрғын үй құрылысына арналған жер учаскелерінің болуы, олардың көлемі, бағалау көрсеткіштері көрсетіліп, сараланады. Тұрғын үйдің көлемін жоспарлап, болашақ шығындарды есептеу үшін жер салығының ставкалары мен басқа да төлемдер ақпараты қажет болып табылады. Салық кодексінің 382-бабы үй іргесіндегі жер учаскелеріне салынатын базалық салық ставкаларын реттейді. Соған сай, елді мекендердің тұрғын үйге, тұрғын ғимаратқа қызмет көрсетуге арналған жер учаскелері және тұрғын үй тұрғын ғимарат, оның ішінде ондағы құрылыстар мен ғимараттар орналаспаған жерлеріне жататын жер учаскесінің бір бөлігі үй іргесіндегі жер учаскесі болып есептеледі.

Үй іргесіндегі жер учаскелері мынадай базалық салық ставкалары бойынша салық салынуға жатады:

1) Астана, Алматы қалалары және облыстық маңызы бар қалалар үшін:

- ✓ көлемі 1000 шаршы метрге дейін қоса алғанда – 1 шаршы метрі үшін 0,20 теңге;
- ✓ 1000 шаршы метрден асатын алаңға – 1 шаршы метрі үшін 6,00 теңге.

Жергілікті өкілді органдардың шешімі бойынша 1000 шаршы метрден асатын жер учаскелеріне салық ставкалары 1 шаршы метрі үшін 6,0 теңгеден 0,20 теңгеге дейін төмендетілуі мүмкін.

2) қалған елді мекендер үшін:

- ✓ көлемі 5000 шаршы метрге дейін қоса алғанда – 1 шаршы метрі үшін 0,20 теңге;
- ✓ 5000 шаршы метрден асатын алаңға – 1 шаршы метрі үшін 1,00 теңге.

Жергілікті өкілді органдардың шешімі бойынша 5000 шаршы метрден асатын жер учаскелеріне салық ставкалары 1 шаршы метрі үшін 1,00 теңгеден 0,20 теңгеге дейін төмендетілуі мүмкін.

Жер кодексінің 50-бабының 2-тармағына сәйкес жер учаскелері Қазақстан Республикасының азаматтарына жекеменшікке төменде көрсетілген мөлшерде тегін беріледі:

1) ауылдық жерлерде өзіндік қосалқы шаруашылық (үй маңындағы және егістік телімдерді қоса алғанда) жүргізу үшін – суарылмайтын жерде 0,25 гектар және суармалы жерде 0,15 гектар;

2) жеке тұрғын үй құрылысы үшін – 0,10 гектар;

3) бағбандық, сондай-ақ саяжай құрылысы үшін – 0,12 гектар.

Өзіндік қосалқы шаруашылықты, үй маңындағы телімде жүргізу және жеке тұрғын үй салу үшін жер учаскелерін жекеменшікке тегін беру жер учаскелері игерілгеннен кейін жүргізіледі. Жер учаскелерін көрсетілген мақсаттар үшін игеру кезеңіне беру, Жер Кодексінің 92-бабына сәйкес, мұндай жер учаскелерін игерудің талаптары мен мерзімдері белгілене отырып, уақытша өтеулі жер пайдалану, жалдау құқығында жүргізіледі.

Ауылдық елді мекендердің аумағында бос жер болған жағдайда жеке тұрғын үй құрылысы үшін және өзіндік қосалқы шаруашылық жүргізу үшін жер учаскелері, осы аталған мақсаттар үшін көзделген жер учаскелерінің нормалары шегінде, біртұтас алап болып беріледі.

Құрылыс салушы тұрғын үйді сәулет-қала құрылысы қызметімен келісілген кез келген жоба бойынша сала алады. Белгіленген тәртіппен бекітіліп берілген учаскесінде орналасқан тұрғын үй мен басқа да құрылыстардың көлемін, олардың сыртқы тұрқын, тұрғын үйдің сипатын, шектес жер учаскелеріндегі инфрақұрылыммен сәйкестігін қамтамасыз ете отырып, жеке құрылыс салушы дербес белгілейді.

Құрылыс салушының жеке тұрғын үйге меншік құқығы оның құрылысты аяқтаған кезінен бастап пайда болады және белгіленген үлгідегі куәлікпен расталады. ҚР Азаматтық кодексі 194-бабы бойынша тұрғын үйге меншік құқығы мен өзге де заттық құқықтарды жүзеге асыру ерекшеліктері тұрғын үй заңдарымен реттеледі.

Жеке тұрғын үй құрылысы құрылыс салушының өз қаражаты есебінен қаржыландырылады, сондай-ақ ол банкілердің несиесі, кәсіпорындар мен ұйымдардың қаржы көмегі және басқа да қаржы көздері есебінен жүзеге асырылуы мүмкін. Қолжетімді тұрғын үй-2020 бағдарламасында көрсетілгендей, Қазақстанда тұрғын үй құрылысының жалпы көлеміндегі негізгі үлесті жеке тұрғын үй құрылысы алады. Оның үлес салмағы 50-60%-ды құрайды.

Жеке тұрғын үй құрылысын ынталандыру үшін Қазақстан Республикасында келесі механизмдерді жүзеге асыру көзделген:

- ◆ үйлерді жаңа технологиялар бойынша тұрғызу үшін жергілікті құрылыс материалдары өндірісін қалыптастырып, дамыту;
- ◆ жеке тұрғын үй құрылысын салуға арналған алаңдар бекітілген бас жоспарға, егжей-тегжейлі жоспарлау жобаларына және елді

мекендерде құрылыс салу қағидаларына сәйкес алаптармен бөлінеді;

- ◆ жеке тұрғын үй құрылысын салуға бөлінген алаптар, тұрғын үйлердің құрылысы басталғанға дейін, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылыммен қамтамасыз етілуі талап етіледі;
- ◆ ақ қабатты тұрғын үйлер салудың үлгі жобаларын тарату бойынша жергілікті атқару органдарының қызметі ұйымдастырылып, осы жобалар азаматтарға тегін беріледі;
- ◆ жергілікті атқару органдары азаматтарға жер учаскелерін береді.

Тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымдар салынады. Инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымдарды жобалау, дамыту, салу жергілікті бюджеттен қаржыландырылады және республикалық бюджет қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

Инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымға:

- √ тұрғын үй құрылысы салынатын аудандарды жылумен, сумен, газбен, электрмен жабдықтау;
- √ телефондандырудың инженерлік желілерімен қамтамасыз ету, су бұру, инженерлік құрылыстарды салу;
- √ көшелерді, аулаишілік аумақтарды абаттандыру жатады.

Жеке тұрғын үй салу үшін Қазақстан Республикасы заңдарына сәйкес, қайтарылуы қамтамасыз етілетін шарттар бойынша, азаматтарға несиелер беріледі.

Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 188 бабына сай, меншік иесі өзіне тиесілі мүлікке қатысты, өз қалауы бойынша кез келген әрекеттер жасай алады. Соның ішінде мүлікті басқа адамдардың меншігіне беріп, иелігінен шығаруға, өзі меншік иесі болып қала отырып, оларға мүлікті иелену, пайдалану және оған билік ету жөніндегі өз өкілеттігін тапсыруға, мүлікті кепілге беруге және оған басқа да әдістермен ауыртпалық түсіруге, оларға өзгеше түрде билік етуге құқылы. Меншік құқығының мерзімі шексіз болып табылады. Осы кодекстің 194-бабы тұрғын үйге меншік құқығы мен өзге де заттық құқықтарды жүзеге асыру ерекшеліктері тұрғын үй заңдарымен реттелетіндігін көрсетеді.

Жеке тұрғын үйлер құрылысының аумағы – елді мекен аумағының азаматтарға мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету, сондай-ақ инженерлік және көліктік инфрақұрылым объектілері бар кешенімен жеке тұрғын үй құрылысы үшін пайдаланатын бөлігі.

Меншік құқығында саяжай мен бау-бақ учаскелерінде салынған үйлерді иеленуші азаматтарға, олар тұрғын үйлер мен құрылыстарға арналған қалыптарға сәйкес келген жағдайда, осы жылжымайтын мүлікті жеке тұрғын үй ретінде қайта ресімдеуге, сондай-ақ жер учаскесін нысаналы мақсатпен өзгертуге құқық беріледі. «Жеке тұрғын үй құрылысы туралы» заңның 6-бабы бойынша, меншіктенуші қоныс учаскесіндегі жеке тұрғын үй мен басқа да жылжымайтын мүлікті өзінің қалауына қарай иеленуге, пайдалануға және оған билік етуге құқылы. Қоныс учаскесіндегі жылжымайтын мүлікті меншіктену құқығы осы учаскені иеленушіге ғана тиесілі бола алады.

Жеке тұрғын үй құрылысы аяқталғанға дейін, оның салынып біткен бөлігіне жылжымайтын мүлік пен осы мүлік жасалған материалдарға меншік құқығы туралы ереже қолданылады.

Жеке тұрғын үй құрылысы аумағында қызмет көрсетуге арналған әлеуметтік, көліктік және инженерлік инфрақұрылым объектілерін салу мен пайдалануды қаржыландыру, сондай-ақ инженерлік жағынан қамтамасыз ету көздерін дамытуға жұмсалатын шығындар бюджет қаражаты, кәсіпорындардың, ұйымдардың қаражаттары, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңдарында тыйым салынбаған басқа да қаржы көздері есебінен жүзеге асырылады. Жеке құрылыс салушылардың қаражатын тарту тек ерікті негізде ғана жүзеге асырылады.

Шығын мөлшері халыққа мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету объектілерін салуды ескере отырып, сол жер үшін ең төменгі қалыптан кем болмайтын, жеке және өзге де құрылыс салушылардың санына тепе-тең мөлшерде белгіленеді.

Әлеуметтік және инженерлік инфрақұрылымдардың қосымша элементтерін жасау мен тұрғындарға қызмет көрсетудің мейлінше жоғары стандарттарын жүзеге асыру халықтың топтарының және жекелеген азаматтардың қаражаты есебінен қаржыландырылуы мүмкін.

Қоныс учаскесінің, үй құрылыстарының және басқа құрылыстардың шегіндегі аумақтарды инженерлік жағынан жайғастыру, сондай-ақ сол объектілерді пайдалану, жөндеу және қайта құру, жаңғырту құрылыс салушылардың қаражаты есебінен жүзеге асырылады.

Меншіктенуші қоныс учаскесіндегі үйді және басқа да жылжымайтын мүлікті қайта құруға, қайта жоспарлауға немесе қайта жабдықтауға құқылы, бұл орайда құрылыс жөніндегі және өзге де міндетті қалыптар мен ережелер бұзылмауы керек. Құрылыстарды қайта салуға, қайта жоспарлау мен қайта жабдықтауға байланысты қайта жаңарту құрылыс қалыптары мен ережелерін сақтау бөлігінде республикалық маңызы

бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органының сәулет-қала құрылысы қызметімен келісілген жоба бойынша жүзеге асырылады.

Жер учаскелерінің мемлекет мұқтажы үшін мәжбүрлеп иеліктен шығарылуына байланысты тұрғын үй бұзылған жағдайда, «Жеке тұрғын үй құрылысы туралы» заңның 15-бабына сай меншік иесіне оның тұрғын үйі бұзылғанға дейін өз таңдауы бойынша меншігіне жайлы тұрғын үй беріледі немесе тұрғын үйдің нарықтық құны мөлшерінде өтемақы төленеді. Егер берілетін тұрғын үйдің құны бұзылатын тұрғын үйдің құнынан артық болса, олардың құнындағы айырма меншік иесінен алынбайды. Егер бұзылатын тұрғын үйдің құны берілетін тұрғын үйдің құнынан артық болса, олардың құнындағы айырма меншік иесіне өтеледі.

Жеке тұрғын үй құрылысын салу ережелеріне сәйкес жергілікті атқарушы органдардың міндеттері төмендегідей:

- бекітілген қала құрылысы құжаттамасына сәйкес анықталған аумақтарда жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелерін Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2006 жылғы 1 тамыздағы №726 Қаулысымен бекітілген «Жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер учаскелеріне құқық беру ережесіне» сай белгіленген тәртіппен беруді;

- жеке тұрғын үйлер салынатын аумақта әлеуметтік, инженерлік және көліктік инфрақұрылым объектілерін салып, пайдалануды;

- құрылыс салудың ережелерінде белгіленген мерзімде жер учаскелерін бөлу, жобаларды келісу, техникалық шарттарды беру жөніндегі материалдар дайындауды, құрылыс үшін несие бөлуді, құрылыс материалдарын, бұйымдарын, конструкцияларын және үйді жайғастыру заттарын сатуды, құрылыс кезінде қызмет көрсетуді жүзеге асыратын қызметтердің жұмысына, сондай-ақ жеке құрылыс салушылардың мүдделерін қорғайтын Заң және заңнамалар құжаттарында көзделген қалыптардың сақталуына бақылау жасауды;

- жеке тұрғын үйлерді, басқа да құрылыстарды салып, пайдалану және жер учаскелерін пайдалану ережелері туралы азаматтарға хабарлауды ұйымдастырып, қамтамасыз етеді.

Жеке тұрғын үй құрылысы жоба бойынша жүзеге асырылады. Жобада тұрғын үйлерге арналған ең төменгі мемлекеттік қалыптар мен стандарттардан кем болмайтын қауіпсіз тұру шарттарына сай келетін конструкциялық және жоспарлау шешімдері көрсетіледі. Бүкіл құрылыс-монтаж жұмыстары атқарылып, бөлінген жер учаскесі көркейтілгеннен кейін, құрылысты салу әдісіне қарамастан жаңадан салынған жеке тұрғын үйлер «Қазақстан Республикасындағы

сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Заңға сәйкес пайдалануға қабылданады.

Бақылау сұрақтары:

1. Тұрғын үй құрылысындағы үлестік қатысуды қандай заң реттейді?
2. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың қандай нысанның және талаптарын білесіз?
3. Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасын мемлекеттік реттеу дегеніміз не?
4. Тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы субъектілері.
5. Тұрғын үй заемы дегеніміз не?
6. Жеке тұрғын үй дегеніміз не?
7. Қоныс учаскесінің мәні неде?
8. Жеке тұрғын үй құрылысын қаржыландыру көздері.
9. Қазақстан Республикасында жеке тұрғын үй құрылысын ынталандырудың қандай механизмдері қалыптасқан?

6-тарау. Жылжымайтын мүлік нарығындағы кәсіпкерлік қызмет түрлері

6.1 Жылжымайтын мүлік объектілерін дамыту, девелопмент

Материалдық-заттық мазмұнына байланысты қарастыратын болсақ жылжымайтын мүлік девелопментінің құрамы келесі екі құрамдас бөліктен қалыптасады:

- жерге және ғимараттарға құрылыс немесе басқа жұмыстарды жүргізу;
- жердің әлде ғимараттың функционалды пайдаланылуын өзгерту.

Девелопменттің мәні бұл жылжымайтын мүлік сферасында инвестициялық жобаларды басқару болып табылады. Оның құрамына:

- экономикалық жағынан тиімді жобаны таңдау;
- жобаны жүзеге асыру мақсатында атқарушы органдардан қажетті рұқсат алу;
- инвестицияларды тарту жағдайларын анықтау және оны қайтару формасы механизмін жасау;
- инвесторларды іздеу және тарту;
- мердігерлерді таңдау, олардың қызметін қаржыландыру және бақылау;
- салынған жылжымайтын мүлік объектісін өткізу, сату немесе тапсырыс берушіге тапсыру.

Жылжымайтын мүлік объектісінің заттық өзгерісі девелопер қызметінің нәтижесі ретінде көрінеді. Сонымен бір мезгілде, оның қызметінің негізгі мазмұнына осы өзгерісті тікелей ұйымдастыру да жатады.

Инвестициялық жобаны жүзеге асыру барысында девелопер қызметі келесі кезеңдерден біртіндеп өтеді.

Бірінші кезең жылжымайтын мүлік жобасының жүзеге асуы ықтималдығын анықтау:

- жылжымайтын мүлік жобасының жүзеге асуы ықтималдығын, экономикалық дамудың ұзақ мерзімдік тенденциясының деректеріне сүйене отырып бағалау. Мұнда, демографиялық деректер, экономиканың нақты секторлары мен үй шаруашылығының болашақта даму тенденциясына ерекше мән беріледі;
- қаржы жүйесі, әсіресе салық жүйесінің қазіргі жағдайы мен

даму деңгейін және жобадан күтілетін экономикалық тиімділікті бағалау;

- жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасқан жағдайы мен болашағын бағалау; Сонымен бірге, жобаны, неғұрлым экономикалық жағынан тиімді жүзеге асыру мүмкіндігін туғызатын аймақты немесе жобаны жүзеге асыратын орынды бағалау. Осы, жоғарыда көрсетілген кезеңдер жүзеге асырылғаннан кейін, аталған жобаны орындаудың мүмкіндігі мен мақсатқа сәйкестігі туралы шешім қабылданады. Содан соң, оны жүзеге асыру мақсатында тиісті мемлекеттік және жергілікті атқарушы органдарға тапсырыс жасалады.

Екінші кезең, жобаны іске асыру жағдайларын анықтау және оны орындау үшін бизнес жоспарға қажет келесі жұмыстардан тұрады:

- инвестициялық жобаны іске асыру мүмкіндіктерін анықтау;
- жобаны жүзеге асыруға қажет және оның тиімділігін қамтамасыз ететін біртұтас шығындарды анықтау;
- аталған инвестициялық жобамен тікелей байланысты жылжымайтын мүлік, қаржы-қаражат, мердігерлік нарықтарға толық жете талдау жасау;
- мүмкін болатын қаржыландыру көздерін анықтау, олар – өзіне меншікті қаражат, қарыз, несие қаражаттары, тартылған инвестициялар және т.б.;
- тиісті мемлекеттік және жергілікті атқарушы органдардан рұқсат алу және ұйғарылған жобаны жүзеге асыру үшін қажет қоғамдық көзқарасты қалыптастыру мақсатында жарнама жұмыстарын жүргізу;
- жер учаскесін жалға алу немесе сатып алу жағдайларын келісу.

Үшінші кезең, қаржы ресурстарын тартуды қамтамасыз ету үшін нақты әрекеттерді болжайтын жылжымайтын мүлік девелопментін, яғни жылжымайтын мүлікті дамыту жобасын іске асыру. Ол келесі мәселелерді қамтиды:

- құнды қағаздарды шығару және оны бағалы қағаздар нарығында өткізу, жобаны жүзеге асыруға бағытталған акционерлік қоғамның акциялары, сәйкестендірілген қаржы институттарынан несие алу және т.б.;
- инвестициялық жобаны жасау және заттық күйінде іске асыру мақсатында жобалық және мердігерлік құрылыс ұйымдарын жобаға тарту, келісімшарттар жасау;
- қаржыландыруды ұйымдастыру, құрылысты материалдық жағынан қамтамасыз ету және жұмыс барысын бақылау;

- объектіні өткізу, пайдалануға тапсыру, инвестициялық қаражаттарды қайтару, кредиторлармен есептесу.

Қазіргі заманғы экономикалық сөздікте деволопмент (ағылш. *development* – даму) – объектілердің құнын арттыру және өзгермелі жағдайларды есепке алу, тәуекелді бағалау, даму мүмкіндіктерін пайдалану, капиталды ұтымды салу арқылы табысты арттыруға бағытталған бизнесті, жылжымайтын мүлікті, құрылысты басқару.

Деволопмент немесе жылжымайтын мүлік деволопменті – бұл нақты бар ғимаратты, жер учаскесін өзгерту немесе реконструкциялауға байланысты олардың құнын арттыратын кез келген кәсіпкерлік қызмет.

Осы анықтамамен байланысты, деволопменттің келесі анықтамасы бар, ол – деволопмент үдерісін ұйымдастыруға байланысты кәсіби қызмет. Тәжірибе жүзінде аталған терминдердің екі нұсқасы да қолданылады: жылжымайтын мүлік деволопменті (ағылшын тіліндегіге ұқсас *real estate development*) және сол мағынаны білдіретін қысқаша нұсқасы – деволопмент.

Деволопменттің екі түрі бар, олар девелопердің жобада қаржылық жағынан қатысу формасы бойынша ерекшеленеді:

1. Fee-девелопмент: мұнда девелопер орындаушы болып саналады да, қаржылық жағынан тәуекел етпейді, тек өз жұмысына белгіленген қаламақы алады. Фи-девелопер инвестормен келісім бойынша қаламақыға жұмыс істейді. Осы модель бойынша Инвестор Фи-девелоперді Инвестордың жер учаскесін немесе оның қазіргі кезеңде бар жылжымайтын мүлік объектісін неғұрлым тиімді пайдалану жолдарын ұсынуы үшін жалдайды. Инвестор Фи-девелоперді белгіленген жылжымайтын мүлік объектісін толығымен салып бітіріп, Инвесторға одан әрі пайдалануға, сатуға әлде басқалай түрде қолдануға тапсыру үшін жалдайды.

2. Speculative-девелопмент: мұнда девелопер жобаның бастамашысы рөлінде көрінеді де, жобаның іске аспай қалуына байланысты барлық тәуекелді өзіне алады. Мұның өзі, осы жағдайда девелопердің, *fee-development*-ке қарағанда, міндеті күрделі екендігін көрсетеді. Екінші үлгіде девелопер жобаны ұйымдастырушы ретінде жылжымайтын мүлікті қалыптастырады. Мәні бойынша девелопер бірінші үлгідегідей барлық атқарымды орындайды, бірақ сонымен бірге жобаның қаржылық тәсімін қалыптастырады. Аталған жобаны девелопер өз қаражатынан қаржыландырады, ол инвестициялық жобаның минималды алғашқы капиталы да болуы мүмкін. Ірі девелопмент

лопер жобаларының қаржылық тәсімі – деволепердің жеке қаражаты, тартылған инвестициялар, банк несиелері және болашақтағы меншік иелері немесе жалға алушылар қаражатынан тұратын күрделі комбинация болуы мүмкін.

Speculative-девелопмент операцияларының пайдалылық деңгейі девелопер жұмыс істейтін мемлекеттер нарығындағы жобалардың тәуекел деңгейімен түсіндіріледі. Мамандардың зерттеу нәтижелері бойынша девелопменттің мұндай түрі жылжымайтын мүлік нарығындағы мүмкін болатын барлық операциялардың ішіндегі ең күрделілерінің бірі болып табылады. Өйткені бір жобада риэлторлық, құрылыс, архитектура, күрделі қаржы операциялары қатарынан орындалады. Сонымен қатар, девелопер заң және заңнама базасынан өте жақсы хабардар болуы, экономикалық саясат үдерістерін толығымен түсіне білуі қажеттілік болып саналады.

Дамыту мақсатында девелопер қызметі бағытталған жылжымайтын мүлік объектісінің түріне байланысты, девелопменттің бірнеше түрі бөлінеді:

- тұрғын үй жылжымайтын мүлік девелопменті;
- коммерциялық жылжымайтын мүлік девелопменті;
- өнеркәсіп жылжымайтын мүлік девелопменті;
- қала сыртындағы жылжымайтын мүлік девелопменті;
- ленд-девелопмент, бұл мекен ету ортасын қалыптастыру, учаскелердің өтімділігін арттыру және олардың инвестициялық тартымдылығын арттыру.

Девелопмент, жылжымайтын мүлік объектілерінің түрлеріне, яғни кісі тұратын таңдаулы жылжымайтын мүлік, бизнес-классты жылжымайтын мүлік, үнем класты жылжымайтын мүлік және т.б. бөлінеді. Жылжымайтын мүлікті дамыту жобасы жалпы түрде үш негізгі кезеңге бөлінеді. Олар жобаны жылжымайтын мүлікті қалыптастыру үдерісі ретінде сипаттайды: концептуалды, ұйымдастыру-жобалық, құрылыс кезеңдері.

С. Максимовтың [62] көзқарасы бойынша британ мамандарының еңбектерінде жарияланған жылжымайтын мүлікті дамыту тәсілдері әбден егжей-тегжейлі зерттелген болып табылады. Ол бойынша жылжымайтын мүлікті дамыту жобаларының негізгі бес кезеңі бөлінеді.

1. Концепцияны жасау және жобаны алдын ала қарау:

- девелопменттің мақсаттарын, жобаның жалпы көрінісін және оған қол жеткізу алгоритмін алдын ала жоспарлау;
- жобаның негізгі міндеттерін және девелопменттің оны жүзеге асыру стратегиясын анықтау;

- ▶ нарықты зерттеу және жобаны іске асыратындай тиімді орналасатын жерін анықтау.
2. *Орналасатын жерді бағалау және жобаны техника-экономикалық негіздеу:*
- ▶ сұранысты және жобаны іске асырудың физикалық мүмкіндіктерін талдау;
 - ▶ мемлекеттік реттеу органдарымен алдын ала кеңес өткізу;
 - ▶ басқа қызығушы жақтардың позицияларын жобалау;
 - ▶ қаржы-қаражаттарды алу тәуекелін анықтау.
3. *Жобалау және жобаны бағалау:*
- ▶ девелопер командасын қалыптастыру;
 - ▶ жобаның бизнес-жоспарын әзірлеу;
 - ▶ жобалау, шығындарды есептеу және жобаның тиімділігін бағалау;
 - ▶ мемлекеттік бақылау органдарынан рұқсаттар және келісім алу;
 - ▶ жобаға қажеттілік бойынша өзгерістер енгізу және қорытынды рұқсат алу.
4. *Келісімшарт жасау және құрылыс:*
- ▶ мердігерді таңдау және онымен келісім шарт жасау;
 - ▶ жобаны іске асыратын қатысушылар арасында өзара ықпалдастық жүйесін қалыптастыру;
 - ▶ жобаның жүзеге асу барысына бақылау жүйесін қалыптастыру.
5. *Маркетинг, басқару және нәтижеге иелік ету:*
- ▶ маркетингтік компания үшін кезеңді, жұмыс жасау әдісін және қызметкерлерді анықтау;
 - ▶ объектінің қауіпсіздігін, сақталуын қамтамасыз ету;
 - ▶ өткізетін, сатумен айналысатын агенттердің жұмысын талдау және қажеттілікке байланысты өзгерістер енгізу;
 - ▶ жоба бойынша ақша ағындарын басқару.

Деволупменттің макроэкономикалық аспектіден қарастырғандағы әлеуметтік және экономикалық даму нәтижесі жылжымайтын мүлік саласындағы іскерлік белсенділіктің артуынан байқалады. Жылжымайтын мүлік саласын дамытуға бағытталған инвестициялар, экономиканың жалпы бір-бірімен шектес, байланысты келесі салаларының белсенділігінің артуына әсер етеді: құрылыс материалдарын өндіретін, тұрғын-үй коммуналдық шаруашылығы, ұзақ мерзімде пайдаланылатын тұтыну тауарлар өндірісі және басқа салалардың жалпы өнімдерінің өсімін қамтамасыз етеді, жұмыспен қамтушылық деңгейі артады.

Деволупменттің бюджеттік тиімділігі тікелей және жанама түрде

көрінеді. Даму жобаларының тікелей бюджеттік тиімділігі, деволупмент жобаларын іске асыру барысында тікелей туындайтын төлемдер мен салықтардан көрінеді. Бюджет табыстарына: құрылыс салу құқығы төлемдері, жер учаскелерін жалға алу төлемдері, құрылыс салушылар мен инвесторлардың пайдасынан салық төлемдері, жобаны жүзеге асыру мақсатында қамтылған қызметкерлердің еңбек ақысынан салықтар және т.б. жатады.

Жанама бюджеттік тиімділік – жобаны жүзеге асыру барысында бюджетке алынатын табыстар немесе бюджет үнемі: меншік салығы, жер салығы, кәсіпорын пайдасынан алынатын салықтар, халықты жұмысқа тартуды арттыруға қатысты үнем және олардың табыстарының артуына байланысты бюджет үнемі.

Деволупменттің әлеуметтік тиімділігі, жылжымайтын мүлік қорындағы өзгерістер негізінде халықтың тұратын ортасын және тіршілік әрекетін, халықтың өмір сапасын жақсартудан көрінеді.

Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлік мәселесі маңызды болып табылады. Тұрғын үй бағасының өсуі, нарықтан сауданың кіші формаларының ығыстырылуы, А және Б класты кеңсе ғимараттарының қажеттілігі, нарықтағы девелоперлік қызметті мемлекет және үкімет тарапынан реттеу қажеттілігін туындатады. Инвестициялық құрылыс саласын реттеу мақсатында, Қазақстан Республикасында деволупментті мемлекет тарапынан қолдау және реттеу мысалы ретінде «Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамының қызметін көрсетуге болады.

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2014 жылғы 1 шілдеде бекіткен «Қазақстан Республикасының Үкіметі мен Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің Астана қаласындағы ЭКСПО-2017 халықаралық мамандандырылған көрмесіне арналған жылжымайтын мүлік және сауда ойын-сауық орталығының объектілерін қаржыландыру, басқару, құрылысын салу және сату үшін шараларды қамтамасыз ету жөніндегі бірлескен іс-қимыл жоспары» қабылданды [61].

Бұл жоспар Астана қаласындағы ЭКСПО-2017 халықаралық мамандандырылған көрмесі аумағында жылжымайтын мүлік, машина орындарын қоса алғанда, тұрғын үйдің жалпы алаңының ажырамас бөлігі болып табылатын тұрғын және тұрғын емес үй-жайлар және сауда ойын-сауық орталығының объектілерін қаржыландырудың, басқарудың, құрылысын салудың және сатудың негізгі шарттарын айқындау мақсатында қабылданған.

Аталған объектілердің құрылысын қаржыландыру үшін қаражат Қазақстан Республикасының Ұлттық қорынан «Бәйтерек» ҰБХ» акционерлік қоғамына бөлінеді.

«Бәйтерек» ҰБХ» акционерлік қоғамы Қазақстан Республикасының Ұлттық қорын басқару жөніндегі кеңестің 2014 жылғы 11 маусымдағы №01-7.7 шешіміне сәйкес, келесі тұрғын үй бойынша жобалау компаниялары – «Люкс недвижимость Group», «BI Group Corporation» және «Mega Plaza» жауапкершілігі шектеулі серіктестіктерін қаржыландыру үшін «Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамына қаражаттың бөлінуін қамтамасыз етеді.

«Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамы тұрғын үй және сауда ойын-сауық орталығының құрылысы бойынша жобалау компанияларымен инвестициялау шарттарының жасалуын қамтамасыз етеді. Инвестициялау шарттарының кейінгі талаптарын «Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамы айқындайды және ол талаптар, Қазақстан Республикасының Ұлттық қоры қаражатының қайтарымдылығы шараларын қамтамасыз ету мақсатында, тұрғын үй және сауда ойын-сауық орталығының объектілері құрылысы бойынша жобалау компаниялары үшін міндетті болып табылады.

Көрсетілген компаниялар аванстық төлемді, сақтандыру шарттарын берген жағдайда, оларға инвестициялаудың жалпы сомасының 20%-дан аспайтын мөлшерде аванстық төлемі беріледі.

Бұл ретте аванстық төлемді сақтандыру шарты бөлінген қаражат мақсатсыз пайдаланылған және инвестициялау шарты бұзылған жағдайларда, сақтандыру сомасын төлеу жөніндегі сақтандыру компаниясының сөзсіз міндеттемесін көздейді.

Құрылысты кейіннен қаржыландыру, тұрғын үй және сауда ойын-сауық орталығы объектілері бойынша жобалау компанияларының жұмыстары мен көрсетілген қызметтерінің нақты орындалуына қарай жүзеге асырылады.

Жылжымайтын мүлік және сауда ойын-сауық орталығы объектілерінің құрылысы, оның ішінде құрылыс құнының қымбаттауы жөніндегі барлық тәуекелдер тиісінше тұрғын үй және ойын-сауық орталығы объектілері бойынша жобалау компанияларына жүктеледі. Жобалау компаниялары техникалық қадағалауды және қаражаттың мақсатты пайдаланылуын бақылауды қамтамасыз ету үшін «Бәйтерек девелопмент» АҚ айқындаған мамандандырылған компанияны тартады.

«Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамы, жобалау компанияларына бөлінген қаражаттың мақсатты пайдаланылуына және олардың құрылыс жөніндегі міндеттемелерін уақтылы орындауына және Қазақстан Республикасы Ұлттық қорының қаражатын пайдалануына

байланысты ақпаратты, кез келген уәкілетті мемлекеттік органдар мен ұйымдарға беруіне мониторинг пен бақылауды қамтамасыз етеді.

Жобалау компаниялары, «Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамына, қаражаттың игерілуі және құрылыс бойынша міндеттемелердің орындалуы туралы есептерді белгіленген нысан бойынша және мерзімде жібереді.

Тұрғын үй және сауда ойын-сауық орталығы объектілері бойынша жобалау компаниялары меншікті қаражаты есебінен белгіленген тәртіппен нормативтік мерзімдерге сәйкес мемлекеттік сараптаманың қорытындысын ала отырып, сарапшылық сүйемелдеу режимінде жобалау-сметалық құжаттаманы әзірлейді.

Жобалау компаниялары «Астана ЭКСПО-2017» ұлттық компаниясы» акционерлік қоғамымен белгіленген тәртіппен, жер учаскелерін, тұрғын үй және сауда ойын-сауық орталығы объектілері бойынша жобалау компанияларының меншігіне, төлемді бөліп төлеу арқылы ақылы беру және жылжымайтын мүлік объектілеріне, іргелес аумаққа, әрлеуге қолданылатын технологиялар мен жабдықтарға қойылатын талаптар жөніндегі мәселені пысықтайды.

Тұрғын үй және сауда ойын-сауық орталығы объектілері бойынша жобалау компаниялары үшін құрылыс және бөлінетін қаражатты мақсатты пайдалану жөніндегі міндеттемелерін уактылы орындау критерийлері төмендегідей:

1) жылжымайтын мүлік және сауда ойын-сауық орталығы объектілерінің 2016 жылғы 1 желтоқсаннан кешіктірмейтін мерзімде пайдалануға берілуін қамтамасыз ету;

2) жобалау компанияларын техникалық қадағалау және қаражаттың мақсатты пайдаланылуын бақылау үшін жауапты мамандандырылған компания растаған құрылыс-монтаж жұмыстарын уактылы орындауы;

3) техникалық қадағалау және қаражаттың мақсатты пайдаланылуын бақылау үшін жауапты мамандандырылған компанияның орындалған жұмыстардың құнын растауы бар қаражаттың мақсатты пайдаланылуын қамтамасыз ету;

4) нормативтік мерзімдерге сәйкес мемлекеттік сараптаманың қорытындысын ала отырып, ЖСҚ беруді қамтамасыз ету;

5) міндеттемелердің орындалуын қамтамасыз ету ретінде: жер учаскелерін; тұрғын үй және сауда ойын-сауық орталығы объектілері бойынша жобалау компанияларының жарғылық капиталындағы қатысушылардың қатысу үлестерінің 100%-ын және аяқталмаған құрылыс объектілерін беру болып табылады.

Аталған жобалау компаниялары құрылыс жөніндегі міндеттемеле-

рін уақтылы орындамаған немесе бөлінген қаражатты мақсатсыз пайдаланған, сондай-ақ «Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамы және жобалау компаниялары арасындағы инвестициялау шарттарында көзделген жағдайлар туындаған жағдайда, «Бәйтерек девелопмент» акционерлік қоғамы, бұл инвестициялау шарттарын мерзімінен бұрын бұзады және тұрғын үй мен сауда ойын-сауық орталығы объектілері бойынша жобалау компанияларының мақсатсыз пайдаланған қаражатты қайтаруын қамтамасыз етеді [61].

6.2 Риэлторлық қызметтің мәні және негізгі бағыттары

Қазақстан Республикасында риэлторлық қызмет «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» 2007 жылғы 26 шілдедегі, «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» 2000 жылғы 30 қарашадағы, «Мүлікті бағалау (зияткерлік меншік объектілерін, материалдық емес активтердің құнын қоспағанда) және зияткерлік меншікті, материалдық емес активтердің құнын бағалау жөніндегі қызметке қойылатын біліктілік талаптарды бекіту туралы» 2007 жылғы 25 мамырдағы, «Тұрғын үй қатынастары туралы» 1997 жылғы 16 сәуірдегі және тағы басқа Қазақстан Республикасының заңдарына сәйкес жүзеге асырылады.

Риэлторлық қызмет риэлторлық қызмет көрсету саласындағы кәсіпкерлік қызмет болып табылады. Риэлторлық қызмет көрсету Қазақстан Республикасы заңдарына сәйкес азаматтық-құқықтық келісімдердің және басқа да қозғалмайтын мүлік объектілер операцияларының жасалуы кезіндегі тұтынушыға ұсынылатын қызметтер.

Риэлторлық қызметтің екі түрі бар. Оның бірі – жылжымайтын мүлік агенттіктері, олар нарықта заңды тұлға ретінде жұмыс істейді. Қоластында бірнеше маманы да болады және дербес делдалдық қызмет көрсететіндер де бар. Олардың тұрақты мекенжайы болмайды.

Риэлторлық қызмет көрсету түрлері:

- тұтынушының қалауы бойынша жылжымайтын мүлік нарығының қазіргі жағдайы, жылжымайтын мүлік объектілері туралы мәліметтер беру;
- тапсырыс берушінің сұранысына байланысты жылжымайтын мүлікті таңдау, оны сату;
- жылжымайтын мүлік объектілерінің алғашқы бағасымен келісу;

- жылжымайтын мүлік объектілерімен келісім жасау құжаттарын дайындау;
- жылжымайтын мүлікті жалға беру туралы мәліметтер беру;
- жылжымайтын мүлікті сатып алушы мен жалға алушыны іздеу;
- жылжымайтын мүліктің басқа нұсқаларын іздеу және т.б.;
- тапсырыстық базаны жүйелі түрде толықтырып отыру.

Республикамызда «Қазақстан Риэлторлары бірлескен қауымдастығы» заңды тұлғалар бірлестігі қалыптасқан. Ол қауымдастыққа кіретін риэлторлардың кәсіпкерлік бағыттағы мақсаттарын жүзеге асыру үшін белгілі бір тәртіппен құрылған және тіркелген риэлторлық бірлестіктердің кәсіби ұйымы. Риэлторлық бірлестік, бұл риэлторлық қызмет көрсететін заңды тұлға немесе жеке кәсіпкер. Риэлторлық компаниялардың қызметі жылжымайтын мүлік саласына кәсіпқой мамандарды тарта отырып, бәсекелестігі жоғары жылжымайтын мүлік нарығын қалыптастыру болып табылады. Олар «Жылжымайтын мүлік нарығындағы риэлторлық қызмет көрсету» талаптарын сипаттайтын үлгі қалыптастырған. Үлгі [56] риэлторлық бірлестіктер, риэлторлар және риэлторлық қызметті тұтынушылар арасындағы қарым-қатынаспен қатар, риэлторлық бірлестіктердің бірлескен келісімдері бойынша жасалған жұмыстарының орындалуын реттейді. Риэлторлық қызмет көрсететін риэлторлық бірлестіктің қызметкері риэлтор болып саналады. Риэлтор дегеніміз – жылжымайтын мүлік нысандарына қатысты шараларды жүзеге асыру саласында арнайы білім алған маман. Ағылшын тілінде «*realty*» сөзі «жылжымайтын мүлік» деген мағына береді және «жылжымайтын мүлікті сататын агент» деген де ұғымға ие. Бұл сөздің шығу төркіні АҚШ-тағы Риэлторлардың ұлттық ассоциациясының құрылуымен байланысты.

Риэлтор жұмысы негізінен тұтынушыларға кеңес беріп, қызмет көрсету туралы келісімшарт жасау, тапсырыс берушінің сұранысына қанағаттандыру мақсатында, бұқаралық ақпарат құралдарында жүйелі түрде жарнамалар, көрмелер ұйымдастыру, барлық мәмілелерді бақылауда ұстау міндеттерін қамтиды.

Риэлторлық қызмет жылжымайтын мүлік нарығына тікелей байланысты барлық салаларға тәуелді. Риэлторлық қызметтің дамуына еліміздегі тұрғын үй саясаты, тұрғын үй құрылысына арналған жинақтау жүйесі, оны сақтандыру, екінші деңгейдегі банктердің ипотекалық саясаты әсер етеді. Риэлторлық қызмет көрсетуге байланысты келісімшарт риэлторлық қызмет көрсету негізі болып табылатын риэлторлық бірлестік пен тұтынушы арасындағы азаматтық-құқықтық құжат болып табылады. Риэлторлық қызмет көрсету үшін

риэлторлық бірлестік тұтынушымен жазбаша келісімшартқа отырады. Қозғалмайтын мүлікке тұтынушыны анықтау, өзгерту немесе тоқтату құқығына бағытталған риэлторлық бірлестік пен тұтынушы іс-әрекеті келісім деп аталады. Бірлескен келісім дегеніміз екі риэлтор не одан да көп риэлторлық бірлестіктер ұсынған келісімдегі тілектердің дайындалуы мен өткізілуі, келісілген келісімшарт пен бірлескен келісім жасау туралы келісімшартына сәйкес өздерінің міндеттерінің орындалу шартына дейінгі әрекеттегі келісім. Келісім шарт жағын анықтау, келісімшарт объектісі, қызмет құны мен есеп айырысу тәртібі, жақтардың құқығы, міндеті мен жауапкершілігі, келісімшарт мерзімі, келісімшарттың бұзылу шарттары, келіспеушіліктерді шешу тәртібі тарауларынан тұрады.

Риэлторлық қызмет көрсету туралы келісімшарт жақтары болып орындаушы – риэлторлық бірлестік басқарушысы немесе келісімшартқа қол қоюға құқылы басқа тұлға мен клиент – риэлторлық қызмет пайдаланатын тұтынушы саналады.

Келісімшарт объектісі, келісімшартта анықталған риэлторлық қызметтің тізімі болып табылады. Келісімшартта қызметтің құны немесе оны анықтау тәртібі көрсетіледі. Риэлторлық компаниялар ұсынатын қызмет ақысы республика бойынша келісімнің 3%-ын құрайды.

«Қазақстан Риэлторлары Бірлескен қауымдастығы» заңды тұлғалар бірлестігі мысалында қарастыратын болсақ, мекемеге деген талаптар мен риэлторлық қызметтің орындалуы төменде көрсетілген талаптарға сай жүзеге асырылады:

- риэлторлық бірлестіктер, риэлторлар өздерінің қызметін тұтынушыларға, кәсіби қарым-қатынастағы тұлғаларға, сонымен қатар қоғам мен мемлекетке деген қатынасын адамгершілік, шыншылдық және сыйластық негізінде іске асырады.
- риэлторлық қызмет көрсету қазіргі заң талаптарына сәйкес болуы керек. Ол жылжымайтын мүлік саласына, азаматтық айналымға, қалыптасқан Үлгіге, этика кодексі мен басқалай құжаттарына, іскерлік этика тәжірибесіне де қатысты. Келісілген келісімшарт бойынша тұтынушының тілектерін таныстыра отырып, риэлторлық бірлестіктер мен риэлторлар заңға және өздерінің міндеттеріне сәйкес қатаң түрде жұмысын атқарады.
- заңды тұлғалар мен жеке кәсіпкер Қазақстан Республикасы заңына сәйкес белгілі тәртіп бойынша тіркелген риэлторлық қызмет көрсетуі қажет.
- риэлторлар тұтынушыға заңға сәйкес тіркелген тәртіп бойынша

риэлторлық қызмет көрсетуі қажет. Келісімшартта екі жақтың да құқығына қысым көрсететіндей нормалары мен талаптары болмауы керек. Риэлторлық бірлестік өзінің тәжірибесінде Ассоциациямен келісіліп, бекітілген түрлі келісім шарт немесе жеке келісім шарттарды қолдана алады.

- риэлторлық бірлестіктер, риэлторлар тұтынушы алдында, өз араларында келісімшартта анықталғандай көрсетілген қызметтің мөлшері мен талаптарына сәйкес сапаға, мәліметтерді құпияда сақтауына жауапты. Жауапкершілік мөлшері келісімшарт талаптары мен заңға сәйкес анықталады.
- риэлторлық бірлестіктер мен риэлторлар, келісімдегі жылжымайтын мүлік объектілеріне, риэлторлық қызмет көрсетуге толық құқылы.
- тұтынушыға риэлторлық қызмет көрсететін риэлторлық бірлестіктердің заңды түрде тіркелінген, санитарлық, гигиеналық ережелерге сай болатын тұрақты немесе уақытша пайдаланып жүрген жұмыс орны болуы керек. Риэлтордың арнайы бөлмеде тұтынушымен емін-еркін келіссөз жүргізуге мүмкіндігі болуы керек.
- риэлторлық бірлестіктер тұтынушыларға өзінің қызметі мен заңға сәйкес тіркелген тәртіп бойынша көрсетілген риэлторлық қызмет туралы мәліметтерін қарап отыруға рұқсат беруі керек, сонымен қатар тұтынушыға ең алдымен төмендегі құжаттарды ұсынады:
 - мемлекеттік тіркеуден өткенін растайтын құжат;
 - беттері нөмірленген, тігілген шағым және ұсыныс кітабы;
- риэлторлық қызметтің құны көрсетілген құжат.
- риэлторлар қызмет көрсету тәртібі мен тұтынушылардың арыз, шағымдарын қарастыру тәртібін білуі қажет. Риэлторлық бірлестік, риэлтор тұтынушыға ауқымды әрі жылдам арыз, шағымдарды қарастыруға мүмкіндік беру тәртібін орнату керек. Риэлторлық бірлестік, риэлтор тұтынушының жазбаша арыз, шағымын қабылдап, қарастырып, оған алынған күннен бастап, 7 жұмыс күннің ішінде жазбаша жауап береді;
- риэлторлық бірлестік жұмысының нәтижесін жақсарту мақсатында аттестация ережесіне сәйкес аттестация өткізеді.

3-БӨЛІМ. ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК ОБЪЕКТІЛЕРІН БАҒАЛАУ

7-тарау. Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау технологиясы

7.1 Жылжымайтын мүлікті бағалау қағидаттары және бағалау түрлері

Бағалау қызметінің негізгі қағидаттары **объективтілік, дұрыстық** болып табылады. Объективтілік қағидаты – жан-жақты және толық тәуелсіз бағалау жүргізу, мүдделер қайшылығын болдырмау болып табылады.

Пайдаланушының көзқарасына негізделген қағидаттарға пайдалылық қағидаты, орнын басу қағидаты, күту қағидаты жатады.

Пайдалылық қағидаты бойынша потенциалды меншік иесіне белгілі бір экономикалық функцияны жүзеге асыру үшін пайдалы болған жағдайда ғана жылжымайтын мүлік құнға ие болады. Жылжымайтын мүлік объектісінің пайдалылығы, бұл дәл осы орында белгілі бір уақыт аралығында пайдаланушының қажеттілігін қамтамасыз ету қабілеттілігі.

Орнын басу қағидаты бұл бағаланатын жылжымайтын мүлік объектісінің барынша жоғары құны, осыған ұқсас сатып алуға болатын объектінің барынша төмен құнымен анықталуы. Өйткені сатып алушы, белгілі бір жылжымайтын мүлік объектісіне, басқалай, бірақ пайдалылығы және тұтыну қасиеттері дәл осындай объектіге сұрайтын құннан артық төлемейді. Тұтынушының жылжымайтын мүлік нарығында таңдау мүмкіндігі болған жағдайда орнын басу қағидаты қолданылады.

Күту қағидаты бойынша жылжымайтын мүлік объектісінің құны, болашақтағы табыстардың ағымдағы құнын және осы құнның сұраныс пен ұсыныстың әсеріне байланысты өсім деңгейін есепке алады. Ол табыстың ұлғаюын күтуге негізделеді.

Жылжымайтын мүлік объектісімен және оны жақсартуға қатысты қағидаттарға: жердің қалдық өнімділігі қағидаты, шегіне жеткен өнімділік қағидаты, көбейетін және азаятын табыс қағидаты, экономикалық бөліну қағидаты және т.б.

Жердің қалдық өнімділігі қағидаты жаңа құрылысты салу пайдалылық мақсатына сай келетіндігін көрсетеді. Шегіне жеткен

өнімділік қағидаты меншік иесінің жылжымайтын мүлік объектісіне қосымша ақша салуы. Соның негізінде, жылжымайтын мүлік объектісінде пайда болған қосымша элементтер, оған жұмсалған шығындармен салыстырғанда, осы объектінің жалпы құнын, нарықтық бағалылығын арттыруға себепші болады. Нарықтық ортаға байланысты сұраныс пен ұсынысқа тәуелді, бәсекелестікке, өзгерістерге негізделген қағидаттар бөлінеді.

Нарықтық ортаға тәуелділік қағидаты бойынша жылжымайтын мүлік объектісінің құны ықпал жасауға ұшырағыштығымен және оған жақын жерде орналасқан басқалай объектілердің құнына әсер ету ерекшелігімен сипатталады. Тәуелділік қағидаты жылжымайтын мүлік объектісі құнының оның орналасуы, архитектуралық стилі, жайлылық деңгейі, яғни жаңадан салынған жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтың қажеттілігін қамтамасыз ету және тұтынушылардың ойынан шығу көрсеткіштеріне тәуелділігін анықтайды.

Сұраныс пен ұсынысқа тәуелділік қағидаты сұраныстың өсімі және ұсыныстың төмендеуі жылжымайтын мүлік объектісі құны қымбаттайды, ал сұраныстың азайып, ұсыныстың артуына сәйкес арзандайды.

Бағалаудың бәсекелестік қағидатының мәні, бұл нарықтық сұраныстың жылжымайтын мүлік нарығында бәсекелестік пен пайда деңгейін қалыптастыруы.

Жылжымайтын мүлік объектісінің пайдалылығының аталған жерде өзгерісін сипаттайтын қағидат өзгеру қағидаты деп аталады. Қалыптасқан экономикалық жағдайлар, өндірістің индустриалдық-инновациялық дамуы, заман талабына сай технологиялық, әлеуметтік тенденциялар жылжымайтын мүлік объектісіне жаңа талаптар қояды. Демографиялық өсім әртүрлі деңгейдегі тұрғын үйге қажеттілікті туындатады. Жерді пайдалану сипатының өзгеруі ескі жылжымайтын мүлік объектілерінің жойылуына және басқалай жылжымайтын мүлік объектілерінің пайда болуына ықпал етеді. Осы сияқты факторлар жылжымайтын мүлік объектісінің пайдалылығы мен құнының өзгерісіне тікелей әсер етеді.

Жылжымайтын мүлік объектісін неғұрлым жақсы және неғұрлым тиімді пайдалану қағидаты бұл жоғарыда қарастырылған қағидаттардың жинағы.

Тиімділік қағидаты жылжымайтын мүлік объектілерін пайдаланудың бірнеше баламаларының ішінен неғұрлым тиімдісін тауып, оны бағалау негізі ретінде пайдалануға мүмкіндік туғызады. Мұнда, объектілерді пайдалану варианттарының заң нормаларына

сәйкестігі, сатуға болатындығы, жылжымайтын мүліктің ең жоғарғы экономикалық тиімділігі ескеріледі. Сонымен қатар, жер учаскесі құрылыстан бос болса, ол жерге қандай объектіні салу қажеттігін, жерді неғұрлым тиімді пайдалану варианты тұрғысынан бағалаушы анықтайды.

Бағалау екі түрге бөлінеді. Олар **міндетті бағалау** және **бастамашылық бағалау**.

Міндетті бағалау келесі жағдайларда жүзеге асырылады:

- жеке тұлғалардың кәсіпкерлік қызметте пайдаланылмайтын жылжымайтын объектілеріне салық салу үшін, сондай-ақ шаруа немесе фермер қожалықтарының жер учаскелерінің кадастрлық, бағалау құнын анықтау үшін;
- жекешелендіру, сенімгерлік басқаруға не жалға, кейіннен сатып алатын жалға беру үшін;
- ипотекалық қарыз беру кезінде, сондай-ақ кепілге қойылған мүлікті өткізу қажет болған кезде ипотекалық кредит беру үшін;
- меншік иесінен мүлікті мемлекеттік қажеттерге сатып алу және алып қою үшін;
- борышкер немесе өндіріп алушы сот орындаушысы жүргізген бағалауға қарсылық білдірген жағдайда борышкер мүлкінің құнын анықтау үшін;
- мемлекеттік меншікке түскен мүлік құнын анықтау үшін және өзге де жағдайларда жүргізіледі.

Бастамашылық бағалау кез келген бағалау объектісіне бағалаушының «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Заңға және Қазақстан Республикасының басқа да нормативтік құқықтық актілеріне сәйкес, бағалау жүргізу жөніндегі тапсырыс берушінің ерік білдіруі негізінде жүргізіледі.

Бағалау объектісіне бағалау жүргізу қызметі бухгалтерлік есеп жүргізу мен есептілікті жүзеге асырудың заңдармен белгіленген тәртібіне тәуелсіз, міндетті құқық болып табылады. Ол бағалау объектісіне қайтадан бағалау жүргізуге де қолданылады. Бағалау объектісіне бағалау жүргізу қызметінің нәтижелері жылжымайтын мүлік нарығының экономикалық көрсеткіштерін қалыптастыру мен талдау үшін кеңінен пайдаланылады.

Бағалаудың мақсаты – құнның нақты бір түрінің шамасын белгілеу, ол бағалау нәтижесін алдын ала пайдаланумен айқындалады және бағалау туралы есептік тапсырыс берушісімен шартта белгіленеді. Бағалау объектісі құнының қорытынды шамасы бағалаудың нәтижесі болып табылады. Бағалау нәтижесі тараптардың бағалау объектісіне

қатысты мәміле жасау немесе өзге де іс-әрекеттер жасау үшін бағаларды айқындау кезінде, оның ішінде салық салу мақсатында сату-сатып алу мәмілесін, жалға немесе кепілге беру, сақтандыру, несие алу, жарғылық капиталға енгізу, жарғылық капиталға енгізу мәмілелерін жасаған кезде пайдаланылады.

7.2 Жылжымайтын мүлік объектілері құнының түрлері және оның бағасына әсер ететін факторлар

Нарықтағы барлық тауарлар сияқты жылжымайтын мүлік объектілеріне өзінің құны және қалыптасқан бағасы тән.

Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің 2011 жылғы 29 маусымдағы №243 бұйрығымен бекітілген «Құнның қоры мен түрлері» мемлекеттік бағалау стандарты, Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2013 жылғы 12 ақпанындағы №124 қаулысымен бекітілген «Құнның базалары мен түрлері» бағалау стандарты «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасы Заңының негізінде халықаралық бағалау стандарттарын пайдалана отырып әзірленген және бағалаудың мақсатын, бағалаудың нәтижесін пайымды пайдалану, сондай-ақ нарықтық құнды және нарықтықтан ерекшеленетін өзге де құн түрлерінің ұғымдарын ашады. Бағалау қызметін жүзеге асырған кезде, осы стандарт қолдануға міндетті болып табылады.

Құн қоры – бұл оның негізінде құнның түрлері айқындалатын белгілі бір тұжырымдама болып табылады.

Құн сатып алушылар мен сатушылардың тауарларды немесе қызмет көрсетулерді сатып алу үшін келісуі анағұрлым ықтимал бағаға қатысты экономикалық ұғым болып табылады. Құн факті емес, таңдап алынған бағалау қорына сәйкес уақыттың нақты бір сәтіндегі нақты тауарлар мен қызмет көрсетулердің бағаларының есептік шамасы болып табылады. Құнның экономикалық ұғымы нарықтың тауар иесінің немесе қызмет көрсетуді пайдаланушының бағалау күні алған пайдасына көзқарасын білдіреді. Құнды өлшеу тұжырымдамасы бағалауды болжалды пайдалану және тағайындауға қатысты әртүрлі болуы мүмкін.

Бағалау қоры құндардың барлық түрлерін екі түрге бөледі: құнның нарықтық қоры және құндардың нарықтық емес қорларының үш санаты, сондай-ақ құнның жекелеген кіші түрлерін қолдану.

Құнның нарықтық қоры мүліктің анағұрлым шамалық құнын айқындау үшін қолданылады, ол бойынша еркін және ашық нарықта айырбасты жүргізуге болады.

Құнның нарықтық емес қоры экономикалық жағынан пайдалылық категориясына немесе мүліктің функцияларына негізделеді. Мұнда нарыққа қатысушылардың сатып алу қабілеті, нарықтың айрықша немесе әдеттегіден бөлек шарттарындағы тиімділігі жанама рөл атқарады.

Бағалау қорын, яғни құнның түрін таңдау мүлікті бағалаудан өткізуге шарт жасауды талап етеді және мүлікті бағалау мақсаттылығына, оның ерекшеліктеріне, сондай-ақ нормативтік талаптарға байланысты болады. Мүлікті бағалау жөніндегі нормативтік құқықтық актілерде, мүлікке бағалау жүргізу шартында немесе соттың қаулысында бағалаудың нәтижесі айқындалатын құнның түрі көрсетілмеген жағдайда, нарықтық құны айқындалады.

Мемлекеттік бағалау стандарты негізінде бағалау қызметін жүзеге асыру үшін бағалау объектісі құнының мына түрлері пайдаланылады:

1. Нарық құны және оның кіші түрлері: тарату құны, кәдеге жарату құны, терминалдық немесе реверсиялық құны.
2. Құнның өзге де түрлері: инвестициялық, әділ, арнайы, синергетикалық, салықтық, ипотекалық, кепілдік, сақтандыру, кадастрлік, кедендік, мемлекеттік мүлік, жер учаскелерін алып қою үшін.
3. Аралық есептеулерде және қаржылық есептілікте қолданылатын құндардың түрлері: толық қалпына келтіру құны, алмастыру құны, өсімін молайту құны, теңгерімдік құн, бастапқы құн.

Нарықтық құнның тұжырымдамасы мәмілеге қатысушылар ашық және бәсеке нарықта еркін әрекет ете отырып, келісілген бағаны белгілеу болып табылады. Мүлікті сату халықаралық және жергілікті нарықта жүргізіледі. Нарыққа жеткілікті дәрежеде сатушылар мен сатып алушылар қатысады, сондай-ақ нарықтық қатынастардың шектеулі саны қатысуы да оған тән нәрсе. Мүліктің нарықтық құны оны тиімді пайдалануға мүмкіндік береді, оның өнімділігі артады және қаржылық жағынан мүмкін болатын, заңдылық жағынан рұқсат етілген және жүзеге асырылатын болып есептеледі. Ұсынылған бағаны белгілеген кезде осы фактіні нарықтық қатынастардың қатысушылары ескеретін болады.

Нарықтық құнға сатып алушы мен сатушының мәмілені жүзеге асырған кездегі шығындары, сондай-ақ осы мәміленің нәтижесі бойынша төленуі қажетті салық шығындары кірмейді.

Нарықтық құн бағалаушымен стандартқа сай келесі жағдайларда айқындалады:

- мүлікті мемлекеттік мұқтаж үшін алып қойғанда;

- акционерлердің жалпы жиналысының шешімдері бойынша немесе қоғамның директорлар кеңесінің (бақылау кеңесі) шешімі бойынша қоғам сатып алатын қоғамның жарияланған акцияларын айқындау кезінде;
- жарғылық капиталдағы ақшалай емес салымдардың құнын айқындау кезінде;
- банкроттық рәсімі барысындағы борышкердің мүлкінің құнын айқындау кезінде;
- кепіл объектісінің, оның ішінде ипотека кезіндегі құнын айқындау кезінде;
- ақысыз алынған мүлік құнын айқындау кезінде;
- мемлекеттік мүлікті жекешелендіру кезінде;
- атқару өндірісін жүргізу кезінде;
- талап ету құқығын беру кезінде;
- мүлікті бөлу кезінде;
- сенімді басқару, не жалға беру кезінде және Қазақстан Республикасы заңнамаларымен белгіленген өзге де жағдайларда.

Құнның нарықтық емес қорлары үш санатқа бөлінеді. Оның бірінші санаты нақты бір субъектінің мүлікке иелік етуден түсетін пайдасын көрсетеді. Оған инвестициялық құн немесе құндылық, арнайы құн жатады.

Инвестициялық құн немесе құндылық дегеніміз — бұл нақты бір инвестордың немесе инвесторлар сыныбының орныққан инвестициялық кезіндегі немесе өндірістік мақсаттағы мүлік құны. Бұл субъективтік ұғым нақты бір мүлікті нақты инвесторға, инвесторлар тобымен немесе белгілі бір инвестициялық мақсаттары және өлшемдері бар кәсіпорындармен арақатынасын белгілейді. Нарықтық құннан асып түсетін және активтің кейбір ерекшеліктерін көрсететін, арнайы сатып алушы үшін құндылыққа ие сома арнайы құн деп аталады.

Бағалау қорының екінші санаты активтерді ақылға сыйымды негіздер бойынша ауыстырған кездегі екі немесе бірнеше белгілі бір тараптардың арасындағы келісілген бағаны көрсетеді.

Екінші санатқа әділ құн және синергетикалық құн жатады. Әділ құн, бұл кем дегенде активтерді ауыстыруға болатын немесе хабарландырылған, бір-біріне тәуелсіз тараптар арасында операция жасаған кезде міндеттемені орындауға болатын сома болып табылады. Бастапқы мүліктік мүдде сомасына қарағанда, оларды біріктіру нәтижесіндегі алынған жоғары мүліктік мүдде құны және екі немесе одан да көп мүліктік мүдделерді үйлестіру есебінен нарықтық сомадан асып түсетін сома синергетикалық құн деп аталады.

Үшінші санаты құнның түрін және нормативтік құқықтық актілерге, келісім шарттың ережелеріне сәйкес бағалаудың тәсілдерін айқындайды.

Нарықтық емес қордың үшінші санатын салық құны, сақтандыру құны, несиелік құн, кепілдік құн, кадастрлық құн, кедендік құн сипаттайды. Салық құны, бұл қолданыстағы салық заңнамасының негізінде есептелетін құн.

Сақтандыру сомасының болжанып отырған мөлшері сақтандыру шартының талаптарына жүргізілген талдаудың нәтижелері негізінде, жалпы жекелеген сақтандыру жағдайлары, бір топ сақтандыру жағдайы үшін, сондай-ақ мүліктің табиғи жағдайының, оның ағымдағы пайдаланылу ерекшеліктерін, мүліктің нарықтық құнын қалыптастыруға сыртқы факторлардың ықпалын ескере отырып айқындалады. Келісімшарттың немесе сақтандыру полисінің ережелерінде көзделген мүлік құны сақтандыру құны деп аталады.

Қозғалысы экономикалық циклдің кезеңдерімен және алып-сатар сипаттағы элементтерге байланысы жоқ арнайы ациклдық құн ипотекалық құн болып табылады.

Бағалаушы белгілеген мүліктің ипотекалық құнынан үлес ретінде банк дербес айқындаған мүлік кепіліне берілетін кредит сомасы кепіл құны деп сипатталады.

Салық салу мақсатында кадастрлық құн айқындалады. Кадастрлық құн – жаппай бағалау амалымен айқындалған, кадастрлық бағалауды жүргізуді реттейтін заңнамаға сәйкес бекітілген, жылжымайтын мүлікті мемлекеттік кадастрлық бағалау үдерісінде белгіленген нарықтық құн. Қолданыстағы кеден заңнамасы негізінде есептелетін, кеден төлемдерін аудару мақсатында айқындалатын құн кеден құны деп аталады.

Бағаланатын мүліктің түріне және оның нақты және болжанатын жай-күйіне байланысты бағалау сәтінде құнның жекелеген кіші түрі қолданылады. Оған келесі құн түрлері қолданылады: тарату құны, кәдеге жарату құны, терминалдық, яғни реверсиялық құн.

Тарату құны дегеніміз әдетте бизнес жабылғаннан кейін жеке сату үшін ұсынылатын бизнесте бірлесіп пайдаланылатын активтер тобының нарықтық құнының түрі. Экономикалық жарамдылық мерзімінің соңындағы, яғни мүлікті пайдалану қауіпті немесе керексіз болып қалғандағы, яғни жөндеуге кететін шығындары оның бастапқы құнның 80%-нан асатын нарықтық құны кәдеге жарату құны деп аталады.

Терминалдық, яғни реверсиялық құн – бағаланатын мүліктің иелік

ететін есептік кезеңінің соңындағы немесе болашақтағы нарықтық құны.

Аралық есептеулерде, сондай-ақ қаржылық есептілікте құнның мынадай түрлері бағалау объектісін толық қалпына келтіру құны, алмастыру құны, өсімін молайту құны, теңгерімдік құны және бастапқы құн қолданылады.

Бағалау объектісінің толық қалпына келтіру құны – құрылыс-монтаждау жұмыстарына, материалдар мен құрылғыларға, сауда үстеме бағалар мен көлік тарифтеріне қойылатын ағымдағы бағаларды есепке ала отырып, кәсіпкердің табысын және қосымша құн салығын есепке алмағандағы осы бастапқы түріне, ескі жобасы бойынша, толығымен қалпына келтіруге қажетті қаражаттардың құны.

Алмастыру құны дегеніміз – бағалау объектісінің тозығын ескере отырып, бағалау жүргізілген күні қолданылған нарықтық бағалардағы бағалаудың ұқсас объектісін жасауға жұмсалатын шығындар сомасы.

Өсімін молайту құны – бағалау жүргізген күні, ұқсас материалдар мен технологияларды қолдана отырып, бағалау объектісінің тозуын ескере отырып, бағалау объектісіне ұқсас объектіні жасаған күнінде қолданылған нарық бағаларындағы шығындар сомасы. Өсімін молайтудың толық құны осыған ұқсас объектіге бағалау жүргізілген сәтте қолданылған бағалар бойынша айқындалады.

Теңгерімдік құн дегеніміз – барлық жинақталған амортизация мен жинақталған шығыс сомаларын құнсыздандудан алып тастағаннан кейінгі бухгалтерлік теңгерімде актив танылатын сома.

Бастапқы құн, бұл төленген өтелмейтін салықтар мен алымдарды, сондай-ақ жеткізуге, монтаждауға, орнатуға, қондыруға, іске қосуға кететін шығындарды және басқа да активтерді мақсатты пайдалану үшін тікелей жұмыс жағдайына келтіруге жұмсалатын шығындарды қоса алғанда, негізгі құралдарды іске қосу, тұрғызу немесе сатып алу жөнінде нақты жұмсалған шығындардың құны.

7.3 Бағалау стандарттары

Бағалау объектілерінің нарықтық немесе өзгеше құнын белгілеу мақсатымен бағалау қызметін жүзеге асыру кезінде туындайтын қатынастарды Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы заң реттейді. Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы №109 заң, 2000 жылдың 30 қарашасында қабылданған. Бұл заң бағалау қызметі субъектілерінің құқықтары мен міндеттерін де айқындайды.

Қазақстан Республикасының бағалау қызметі туралы заңнамасы Қазақстан Республикасының Конституциясына негізделеді.

Мемлекеттік мүлікті бағалауды ұйымдастыру ерекшеліктері ол мемлекеттік мүліктің құрамына түскен, мемлекеттік мүлікті жеке тұлғалар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың пайдалануына берген, сондай-ақ мемлекеттік мүлікті иеліктен шығарған кездегі мүлікті бағалау жағдайлары мен ерекшеліктері «Мемлекеттік мүлік туралы» Қазақстан Республикасының заңының 16-тарауында белгіленеді.

«Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті бағалау» стандарты «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 30 қарашадағы Заңының негізінде, Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы Жер Кодексіне, Қазақстан Республикасының 2011 жылғы 01 наурыздағы «Мемлекеттік мүлік туралы» Заңына, мемлекеттік және халықаралық бағалау стандарттарына сәйкес жасалып, Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2011 жылғы 16 маусымындағы №225 бұйрығымен, 2013 жылғы 12 ақпанындағы №124 қаулысымен бекітілген және Қазақстан Республикасы аумағында қолданылуға міндетті болып саналады.

Мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін алып қоюға байланысты жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүліктің құнын өтеу мөлшері, мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін иеліктен шығару және меншік иесінің немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушының үшінші тұлғалар алдындағы міндеттемесін мерзімінен бұрын тоқтатуы нәтижесінде меншік иесіне немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушыға келтірілген залалдың толық көлеміне және мүліктің құнына қарай Қазақстан Республикасының Азаматтық Кодексінің 9-бабының 4 және 5-тармақтарына сәйкес анықталады.

Меншік құқығы бұзылған адам жасаған немесе жасауға тиісті шығыстар, оның мүлкінің жоғалуы немесе нақты нұқсанның зақымдануы, сондай-ақ сол адамның меншік құқығы бұзылмаған болса, дағдылы айналым жағдайында оның алуына болатын, бірақ алынбай қалған табыстары, яғни айрылып қалған пайда, залалдар деп түсініледі.

Алынатын жер учаскесінде орналасқан жылжымайтын мүлік, яғни ғимарат, құрылыс, сыртқы желілер, көп жылдық екептер және өзге де жылжымайтын мүліктер нарықтық құн бойынша бағаланады, ол Қазақстан Республикасы Әділет министрінің

2007 жылғы 07 желтоқсандағы №329 бұйрығымен бекітілген «Мемлекеттік мұқтаж үшін алынатын жылжымайтын мүлікті бағалау Әдістемесімен» бекітілген әдістерге сай анықталады. Ол Нормативтік құқықтық кесімдерді мемлекеттік тіркеудің тізіліміне 2007 жылғы 14 желтоқсандағы №5041 болып енгізілді. Ақшамен емес, басқа да мүлікпен өтеу кезінде, оны бағалауды бағалаушы нарықтық құны бойынша «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес жүргізеді.

Мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін алып қоюға байланысты иеліктен шығарылған жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті алу құны, тәуелсіз бағалаушымен меншік иесінің, немесе мемлекеттік емес жер пайдаланушының мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін алып қоюға байланысты, жер учаскесінің иеліктен шығарылғаны туралы ескерту алған кезінде анықталады.

Меншіктегі жер учаскесін алу құнын бағалау жылжымайтын мүлікті бағалау стандартының 9-12 тармақтарына сай жүзеге асырылады.

Мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін алуға байланысты меншік иесі оған тиесілі учаскені иеліктен шығаруға міндетті, сонымен бірге ол сатуға мәжбүр болады және іске асыру мерзімі шектеулі, алу құны бағалаудың нарықтық емес базасына жатады. Алу құны нарықтық құн көлемінен аспауы тиіс. Егер сатып алу кезінен мемлекет мұқтажы үшін жер учаскесін иеліктен шығару туралы ескерту мерзіміне дейін бір жылдан астам уақыт өтсе, онда келісімшартта көрсетілген баға кадастрлық құн бойынша бағаланып, оның базалық ставкалары Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2003 жылғы 02 қыркүйектегі №890 «Жер учаскелері жекеменшікке берілген кезде, мемлекет немесе мемлекеттік жер пайдаланушылар жалға берген кезде олар үшін төлемақының базалық ставкаларын, сондай-ақ жер учаскелерін жалдау құқығын сату төлемақысының мөлшерін бекіту туралы» Қаулысымен бекітілген.

Меншік иесіне азаматтық-құқықтық мәміле бойынша немесе сот шешімі бойынша өткен мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылған жер учаскесін алу құны өткен кезеңдегі инфляцияны есепке ала отырып, бірақ нарықтық құннан аспайтын азаматтық-құқықтық мәміледе немесе сот шешімінде көрсетілген құн мөлшерінде анықталады. Егер азаматтық-құқықтық мәміледе жер учаскесінің бағасы көрсетілмеген болса, онда жер учаскесінің құны оның кадастрлық бағалау құны бойынша анықталады.

Жеке тұрғын-үй құрылысы, жеке қосалқы шаруашылық жүргізу

үшін берілген жерлер, оның құрамына егістік учаскелерін қоспағанда, мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын болса, осы жер учаскесін мемлекет мұқтажына алу құны кадастрлық құн бойынша бағаланады. Қора-жайлары, шектеулері, көгалдандырылған және алқап ішіндегі инженерлік жүйелері бар тұрғын үйді алу құны ескіруді есепке алмайды. Оларды мемлекет мұқтажына алу құны, толық қалпына келтірілген құн сияқты шығыстар әдісімен есептеледі. Жақсартулары бар жер учаскесін алу құны олардың нарықтық құнынан аспауы қарастырылады.

Жер пайдалану құқығын алу құны стандарттың 13-14 тармақтарына сай есептелінеді.

Мемлекеттен сатып алынған жердің пайдалану құқығын алу құны сату кезінен бастап, оның кадастрлық құнының өзгеруін есепке ала отырып, мемлекетке төленген сома көлемінде анықталады. Жер пайдалану құқығының нарықтық құнын есептеу кезінде айырылып қалған пайда көлемі анықталмайды, осыған байланысты осы пайданың болашақ ақша ағымдары жер пайдалану құқығының нарықтық құнын бағалау кезінде есепке алынып қойған.

Жер пайдалану құқығы сатып алынбаған жер учаскесін иеліктен шығару кезінде жер жақсартуларын алу құны, үшінші тұлғалар алдындағы міндеттеменің жойылуына байланысты залалдар көлемі және айырылып қалған пайда көлемі анықталады.

Жер учаскесі иесіне келтірілген залалдарды бағалау жүргізіледі. Аталған стандарттың 15-16 тармақтары жылжымайтын мүлікті алу кезінде меншік иелері тұрғын үйден шығуына мәжбүр болуына байланысты, не коммерциялық жылжымайтын мүлік жаңа ұқсас объект алғанға дейін залалға ие болатындығын көрсетеді.

Бұл залалдың көлемі жылжымайтын мүлік нарығын талдау негізінде бағалаушымен есептеледі:

- пәтерлер үшін: алынған аумақты үш ай ішіндегі орташа айлық жалдау ставкасына шаққанда;
- жер учаскелері, оның ішінде жақсартуларымен: алынған аумақты алты ай ішіндегі орташа айлық жалдау ставкасына шаққанда;
- шағын бизнестің коммерциялық жылжымайтын мүлкі үшін: ұйым қызметінің соңғы үш жылдағы таза табысының ең көп көлемін жоғалту деңгейіне байланысты;
- орташа бизнестің коммерциялық жылжымайтын мүлкі үшін: ұйым қызметінің соңғы үш жылында екі жылдық таза табысының ең көп көлемін жоғалту мөлшері негізінде;

- ірі бизнестің коммерциялық жылжымайтын мүлкі үшін: ұйым қызметінің соңғы үш жылында үш жылдық таза табысының ең көп көлемін жоғалтумен есептеледі.

Жер учаскесін алуға байланысты үшінші тұлғалармен келісімшартты мерзімінен бұрын бұзумен келтірілген залалдың көлемі, келісімшартты талдау негізінде анықталады және алынбай қалған таза пайда нәтижесіндегі залал мен келісімшартты біржақты бұзуы үшін айыппұл кіреді.

Жер учаскесін алу құнын бағалау бойынша есеп «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасының Заңына және уәкілетті органмен бекітілген Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптарға сәйкес жазбаша түрде дайындалады.

«Бағалау туралы есептің нысаны мен мазмұнына қойылатын талаптар» бағалау стандартында берілген, бағалау туралы есепке қойылатын талаптардан басқа, алу құнын бағалау туралы есепке, төмендегідей қосымша талаптар қойылады:

- алу құнын бағалаудан басқа есепте жер учаскесін қоса, алынатын жылжымайтын мүліктің нарықтық құнының есебі және оның алынған құнымен салыстырмасы болады;
- алынатын мүліктің құнын бағалау үшін пайдаланылған барлық есептік көрсеткіштер, соның ішінде орта айлық жалдау ставкасы, ұйымның таза жылдық табысы және басқа ақпарат құжаттармен расталады.

Бақылау сұрақтары:

1. Нарықтық ортаға байланысты қағидаттарды атаңыз.
2. Бағалау қызметінің негізгі қағидаттарын атаңыз.
3. Қандай бағалау түрлерін білесіз?
4. Бағалау қызметін жүзеге асыру үшін бағалау объектісі құнының қандай түрлері пайдаланылады?
5. Мемлекеттік бағалау стандарты негізінде бағалау қызметін жүзеге асыру үшін бағалау объектісі құнының қандай түрлері пайдаланылады?
6. Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау технологиясы дегеніміз не?

8-тарау. Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау әдістері

8.1 Бағалау әдістеріне қойылатын талаптар

Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2013 жылғы 12 ақпандағы №124 қаулысымен бекітілген «Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау» бағалау стандарты бойынша, жылжымайтын мүліктің нарықтық немесе өзге құнын белгілеу кірістік, шығындық және салыстырмалы амалдарға топтастырылған бағалау әдістерін қолдану арқылы жүргізіледі.

Бағалау әдістеріне айқындалған анық талаптар қойылады.

Стандарт бойынша бағалау әдістерін таңдау және қолдану кезінде бағалаушы төменде көрсетілген негізгі талаптарды сақтайды:

- 1) бағалау нысанасы мен айқындалатын құн түрін сәйкестендіреді;
- 2) жылжымайтын мүлікке бағалау жүргізу кезінде пайдаланылатын ақпараттың шынайылығын қамтамасыз етеді;
- 3) құқықтық талдау жүргізеді, мүліктік құқықтар мен ауыртпалықтарды сәйкестендіреді;
- 4) бағалау әдістерін таңдауды негіздейді;
- 5) бағалау туралы есепте шынайы деректерді, есептік көрсеткіштерді және олардың екіұшты түсіндірілуіне жол бермейтін негізделген нәтижелерді толық әрі түсінікті жазуды қамтамасыз етеді.

Бағалауды жүргізу тәртібі бағалауды айқындау және деректерді алдын ала талдау, іріктеу, жинаудан қалыптасады.

Бағалау тапсырмасын айқындау:

- 1) бағаланатын мүлікті сәйкестендіру, сол жерге барып тексеру;
- 2) мүліктік құқықтарды сәйкестендіру;
- 3) бағалау нысанасын, пайдалану саласын нақтылау;
- 4) бағалау базасы мен құн түрін қалыптастыру;
- 5) бағалау күндерін келісу;
- 6) өзге де шектейтін жағдайларды айқындау;
- 7) бағалау туралы шарт жасаудан қалыптасады

Деректерді алдын ала талдау, іріктеу және жинау:

- 1) құжаттарды, жылжымайтын мүлік объектісі туралы өзге де мәліметтерді жинау, өңдеу және талдау;
- 2) өңірдегі, қаладағы және бағалау объектісі жеріндегі әлеуметтік-экономикалық және экологиялық ахуалды жалпы талдау;
- 3) ұқсас мүлікке сұраныс пен ұсынысты талдау;

4) бағаланатын жылжымайтын мүлікті неғұрлым тиімді пайдалануды талдаудан тұрады.

Бағалау объектісінің нарықтық немесе өзге құнын белгілеу бойынша есептеулер, амалдар және бағаның әдістерінің қолдануында, *бағалаудың келесі әдістерімен орындалады:*

- 1) кірістік амал;
- 2) шығындық амал.
- 3) салыстырмалы амал.

Бағалаудағы үш амалы бір-біріне тәуелді емес және шынайы ақпарат болған кезде шамасы бойынша жақын бір нарықтық құнды беруге тиіс. Алайда практикада түрлі амалдарды қолдану нәтижесінде алынған құнының есептік шамалары өзара тең емес және сатылық талдау әдісімен не осы баға үшін басқа да тиімді математикалық әдіспен жүргізілетін бағалау нәтижелерін келісуді талап етеді. Бағаланатын мүліктің түріне және басымдықтарды бағалау мақсаттарына қарай қолданылатын әдістер өзгеруі мүмкін. Дамыған нарық жағдайында нарықтық амал басым деп есептеледі.

8.2 Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалаудың кірістік амалдары

Кірістік амал, яғни кірісті капиталдандыру, дисконттау негізіндегі амал, сатып алынатын және сатылатын жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын бағалау кезінде қолданылады. Табыстық әдістердің біреуін қолдана отырып, бағалаушы әрекеттердің мынадай реттілігін сақтайды:

- ✓ аналогтарының бағалары және олардың меншік иелеріне салыстыру объектілері әкелетін таза табыс шамасы туралы ақпарат жинау үшін тұрғын үй және коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығына зерттеу жүргізу;
- ✓ алынған ақпаратқа талдау жүргізу және оның негізінде есеп айырысу кезеңінде күтілетін ақша ағынына болжам жасау;
- ✓ осы жылжымайтын мүлік түріне инвесторлардың тәуекелдерін бағалау;
- ✓ капиталға айналдыру немесе дисконттау ставкаларының есебін жүргізу;
- ✓ табысты капиталға айналдыру әдістерінің біреуін қолдану: егер жылдар бойынша болжанып отырған табыс айтарлықтай өзгереді болса, ақша ағындарын дисконттау әдісі, ал егер

күтілетін табыстар тұрақты болса не тұрақты өзгеріп тұрса, табысты капиталға айналдыру әдісі.

Әлеуетті жалпы табыс шамасы бағаланатын жылжымайтын мүліктің жалға алу ставкасының шамасы мен алаңы туралы шынайы ақпарат негізінде және оны аса тиімді пайдалану кезінде бағалау объектісін жалға беру туралы жорамалдың негізінде есептелінеді. Мұнда, жалпы табыс туралы нақты деректер және осы немесе ұқсас объектіні жүктеудің нақты коэффициенті негізге алынады. Бағалау жүргізу уақытында осындай жылжымайтын мүлікті жалдау шарттарының үлгі шарттары ескеріледі.

Таза операциялық табысты болжау уақытында, бағалау объектісі ретінде ескерілген бағалау объектісінің тұтынушылық сипаттамаларын, осындай жылжымайтын мүліктің сипаттамаларымен сәйкес келтіруге байланысты қажетті шығындар есептелінеді.

Осындай сәйкес келтіру үшін қажет қажетті шығындардың ағымдағы құнының мөлшеріне бағалау объектісінің алынған құнын азайту жолымен тікелей капиталға айналдыру әдісі қолданылады.

Сонымен қатар, таза операциялық табысты болжау үшін ақша ағындарын дисконттау әдісі қолданылады.

Қажетті шығындардың көлемін айқындау кезінде, табиғи және функционалдық тозу белгілерінің ескіруінің техникалық мүмкіндігі мен экономикалық орындылығы ескеріледі. Бұл ретте есепте бағалау жүргізу уақытында ескерілетін қажетті шығындар есебі келтіріледі.

Операциялық шығындар бағалау күні қолданылатын бағаларға болжанады. Операциялық шығындарға болжау жасалған жағдайда жалпы табысты алуға байланысты иесінің, баланс ұстаушының шығындары ескеріледі.

Тікелей капиталға айналдыру әдісі – бағалау объектісін тұрақты пайдалануды сақтау жағдайларына сүйене отырып, шектелмеген уақыт кезеңінде кірістің шамасы тұрақты, бастапқы инвестициялар болмаған, қайтарылатын капитал мен капитал кірісі бір уақытта есепке алынған кезде құнды айқындау болып табылады.

Кірісті тікелей капиталға айналдыру әдісі бағалау рәсімдерінің мынадай реттілігін көздейді:

1) жалдау шартына, жалдау ақысының мөлшері мен жалдаудың үлгілік шарттарына талдау жүргізу мақсатында осындай жылжымайтын мүлікті жалға алу туралы жинақталған ақпаратты немесе осы тектес жылжымайтын мүлікті пайдалану туралы ақпаратты талдау нәтижелерінің негізінде жалпы табысты болжау;

2) таза операциялық табыс жалпы табыс пен операциялық шы-

ғындардың арасындағы айырым, ренталық табыс – жер учаскесінде алынатын өнімді іске асырудан күтілетін жалпы табыстың және өндірістік шығындар мен өндірушінің кірісі арасындағы айырым ретінде есептеледі;

3) есептік таза операциялық кіріс ретінде бірнеше жылға табысты орташаландыру жолымен алынған бір жылға қалыпты таза операциялық табыс түсініледі;

4) капиталға айналдыру ставкалары мен оның есебін айқындаудың бағалау рәсімін таңдауды негіздеу;

5) таза операциялық табысты немесе ренталық табысты капиталға айналдыру ставкасына бөлу арқылы бағалау объектісінің құнын есептеу.

Капиталға беру нормасы бойынша капиталға айналдыру әдісі – ақша ағындарының өзгеру және біркелкі емес түсу жағдайларына сүйене отырып, жылжымалы мүлікті пайдаланумен байланысты тәуекел дәрежесіне орай құнды айқындайды.

Капиталға беру нормасы бойынша капиталға айналдыру әдісі ақша ағындарын дисконттау әдісі және есептік модельдер бойынша капиталға айналдыру әдістеріне бөлінеді.

Дисконттау әдісі бағалау рәсімдерінің мынадай реттілігін көздейді:

1) болжам жасау кезеңін айқындау;

2) болжам жасау кезеңінің шекараларында жылдар, тоқсан немесе айлар бойынша жалпы табысқа, операциялық шығындар мен таза операциялық табысқа (ренталық табысқа) болжам жасауды кезеңнің алдындағы таза табыс шамасы туралы деректердің негізінде желілік регрессия әдісімен жүргізу ұсынылады;

3) дисконт ставкаларын айқындаудың бағалау рәсімін таңдау негіздемесі мен оның есебі;

4) таза операциялық табыстың (ренталық табыстың) ағымдағы құн сомасы ретінде ақша ағынының ағымдағы құнын айқындау;

5) реверсиялау құнына және оның ағымдағы құнының есебіне болжам жасау;

6) ақша ағынының ағымдағы құны мен реверсияның ағымдағы құнының сомасы ретінде бағалау объектісінің құнын айқындау.

Есептік модельдер бойынша капиталға айналдыру әдісі – капиталдан қайтару нормасы бойынша капиталға айналдыру әдісі болып табылады. Мұнда, нарықтық құнды бағалау үшін бірінші жылға тән табысты, табыс пен құнның болашақта өзгеру тенденциясын талдау негізінде алынған есептік модельдерді пайдалану арқылы, құнға өзгертеді.

Тікелей капиталға айналдыру әдісі бойынша, таза табыс дисконт ставкасына бөлінеді, ал модельдер бойынша капиталға айналдыру әдісінде табыс капиталға айналдыру ставкасына бөлінеді.

Мүлікті қайтару (реверсиялау) құнын, яғни терминалдық құнды айқындау келесі бағалау рәсімдерін қолдану жолымен жүзеге асырылады:

1. болжам жасау кезеңі аралығында, пайдалану мерзімі шектелмейтін бағалау объектілеріне есептелетін терминалдық құн, есепті кезеңнің соңғы жылы алынған таза табысты Гордон моделі бойынша анықталатын капиталға айналдыру коэффициентіне бөлу арқылы есептеледі;
2. пайдалану мерзімі аяқталатын бағалау объектілері бойынша, болжамдау кезеңінің соңында, жерлерді жақсартуды жою құны және жер учаскесінің нарықтық құны есептеледі.

Бағалау әдістеріне қойылатын талаптар бағалау үдерісінің мақсатты түрде жүзеге асырылуын қамтамасыз етеді. Бағалау әдістерін таңдау және қолдану кезінде бағалаушы келесі *негізгі талаптарды сақтайды*:

- 1) бағалау нысанасы мен айқындалатын құн түрін сәйкестендіреді;
- 2) жылжымайтын мүлікке бағалау жүргізу кезінде пайдаланылатын ақпараттың шынайылығын қамтамасыз етеді;
- 3) құқықтық талдау жүргізеді, мүліктік құқықтар мен ауыртпалықтарды сәйкестендіреді;
- 4) бағалау әдістерін таңдауды негіздейді;
- 5) бағалау туралы есепте шынайы деректерді, есептік көрсеткіштерді және олардың екіұшты түсіндірілуіне жол бермейтін негізделген нәтижелерді толық әрі түсінікті жазуды қамтамасыз етеді.

8.3 Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалаудың шығындық амалдары

Шығындық амал – бұл жинақталған тозуды ескере отырып, белгілі бір объектіні қалпына келтіруге немесе бағаланатын объектіні басқа объектімен алмастыруға қажет шығындарды анықтауға негізделген бағалау әдістерінің жиынтығы. Ол, тұтынушының, дайын тұрған объектіге, пайдалылығы соған ұқсас объектіні жасауға жұмсалатын шығындармен салыстырғанда, одан артық төлемейтіндігіне негізделеді.

Жылжымайтын мүлікті сатып алу-сату немесе жалға алу нарығы шектеулі болған жағдайда, жылжымайтын мүлікті бағалау үшін шығындық амал қолданылады. Шығындық амал, сондай-ақ жыл-

жымайтын мәдени мұра ескерткіштерін, құрылыстарды, таратушы құрылғыларды және т.б. бағалау кезінде де қолданады. Экономикалық тұрғыдан мақсатқа сай келген жағдайда бағалау объектілерінің нарықтық құнын айқындау үшін шығындық амал пайдаланылады.

Жақсартылған жерлері бар жер учаскелерін бағалауды жүргізу үшін шығындық амалды қолдану, бағалау объектісін алмастырудың, яғни қалпына келтірудің қалдық құнын айқындаудан тұрады. Қалпына келтірудің қалдық құны, оны қолданыста пайдалану уақытында, жақсартылған жерлерді қалпына келтірудің қалдық құны мен жер учаскесінің және жер учаскесімен байланысты құқықтардың нарықтық құнынан тұрады.

Қалпына келтіру әдісі, әдеттегі, ауыстыру мүмкін емес объектіні бағалауды жүргізу үшін, сондай-ақ бағалау объектісін қолданыста пайдалану оны мейлінше тиімді пайдалануға сәйкес келген жағдайда қолданылады.

Алмастыру әдісі, әдеттегі, үлгі жоба бойынша салынған немесе салынатын объектіні алмастыру құнын айқындау үшін немесе бағалау объектісін оның бастапқы түрінде қалпына келтіру экономикалық мақсатқа сай келген жағдайда қолданылады.

Жақсартылған жері бар жер учаскелерін бағалау немесе шығындық амал әдістерін қолданып, жақсартылған жерлерді бағалауда бағалау рәсімдерінің мынадай реттілігі көзделеді:

- 1) оны қолданыста пайдалану уақытында жер учаскесінің, жер учаскесімен байланысты құқықтардың нарықтық құнын айқындау;
- 2) жақсартылған жерлерді қалпына келтіру құнын немесе алмастыру құнын айқындау;
- 3) жақсартылған жерлердің тозу, құнсыздану шамасын есептеу;
- 4) бағалау объектісін ауыстырудың, яғни қалпына келтірудің қалдық құнын оны қолданыста пайдалану уақытында жер учаскесінің, жер учаскесімен байланысты құқықтардың нарықтық құнының шамасына ұлғайтылған жақсартылған жерлердің ауыстыру, яғни қалпына келтірудің құны мен тозу шамасының арасында айырым ретінде айқындау.

Жақсартылған жерлердің табиғи сипаттамалары туралы *бастапқы деректер мыналар* болып табылады:

- 1) техникалық паспорт;
- 2) егер осы объектіні сәйкестендіру уақытында, оның нақты табиғи сипаттамалары мен осындай құжаттаманың арасында алшақтықтар айқындалмаған жағдайда бағалау объектісі құрылысының жобалық-сметалық құжаттамасы;

3) бағалау объектісін заттай өлшеу құжаттары және заңнамаға сәйкес осындай жұмыстарды орындауға құқығы бар мамандандырылған ұйымдар жүргізген жақсартылған жерлердің табиғи, техникалық жай-күйін растайтын құжаттар.

Көрсетілген бастапқы деректер мүлікті бағалау туралы есепке қоса беріледі.

Алмастыру құны, әлде қалпына келтіру құны *мынадай әдістердің көмегімен есептеледі*:

1) элемент бойынша есептеу әдісі – бірыңғай аудандық бірліктік бағалаулар жинақтарын, сметалық нормалар мен қағидаларды, сметалық нормалар мен бағалауларды және басқа да нормативтерді пайдалану негізінде қалпына келтіру немесе алмастыру құнын айқындау;

2) құнының іріленген жалпыланған көрсеткіштерінің әдісі – іріленген көрсеткіштер жинақтарын пайдалану негізінде алмастырудың толық құнын айқындау;

3) үлесті көрсеткіштер әдісі – тұтынушылық пайдалылықтың немесе қуаттылық бірліктерінің (төсекорын, МВт, мың теңге, мал орны және т.б.) біріздендірілген көрсеткіштерінің негізінде жылжымайтын мүліктің қалпына келтіру құнын немесе алмастыру құнын айқындау тәсілі;

4) индекстеу әдісі – тиісті трендіге объектінің теңгерімдік құнын түзету тәсілі – жылжымайтын мүліктің хронологиялық жасының ішінде құрылыс құнын өзгерту индекстерін шығару.

Жылжымайтын мүліктің жинақталған тозу шамасы табиғи, функционалдық және сыртқы әлде экономикалық тозулардың жиынтығына тең. Табиғи тозу жойылатын және жойылмайтын болады. Жойылатын табиғи тозу табиғи тозу белгілерін жою салу, ауыстыру, ағымдағы жөндеу шығындарының сомасына тең.

Жойылмайтын табиғи тозу, егер барлық конструкциялық элементтердің орташа өлшенген тозу шамасы ретінде түрлі өмір сүру мерзімі болса, конструкциялық элементтерге бөлу әдісімен есептеледі. Конструкциялық элементтің тозуы тиімді жасты белгіленген нормативтер бойынша қабылданатын экономикалық жарамдылық мерзімі қатынасына тең. Жылжымайтын мүлік объектісінің тиімді жасы пайдаланудың табиғи жай-күйі, сыртқы түрі, жинақталған тозуы, экономикалық факторы ескеріліп, хронологиялық жас негізінде айқындалады. Конструкциялық элементтердің экономикалық жарамдылығының нормативтік мерзімі, ресми белгіленген нормативтер бойынша айқындалады. Нормативтер болмаған жағдайда және тиісті негіздемелер кезінде табиғи тозуды бағалау күнінде конструкциялық

элементтің техникалық жай-күйі бойынша сарапшылық жолмен бағалауға болады.

Функционалдық тозу жойылатын және жойылмайтын болады. Жойылатын функционалдық тозу сапасы бойынша, ағымдағы стандарттарға сәйкес келмейтін элементтердің ағымдағы жөнделуіне жұмсалатын шығындар сомасына тең. Жойылмайтын тозу табыстың жоғалуын капиталға айналдыру жолымен, не жылжымайтын мүлік сапасының төмендігіне байланысты қуаттылықты, пайдалануды жоғалту ретінде есептеледі.

Экономикалық тозу ешқашан жойылмайды. Ол жылжымайтын мүліктің сәтсіз орналасуына және басқа да экономикалық факторларға байланысты табысты жоғалтуды капиталға айналдыру жолымен бағаланады. Жер учаскесі экономикалық жағынан ескіруі және сирек жағдайларда функционалдық тозуы мүмкін.

Салыстырмалы амал бағалау рәсімдерінің мынадай реттілігін көздейді:

1) осы тектес жылжымайтын мүлікті сату немесе ұсыну туралы ақпаратты жинау және талдау жүргізу және салыстыру объектілерін айқындау;

2) қолда бар ақпараттың көлемі мен шынайылығын ескере отырып, бағалау объектісінің құнын есептеу әдісін таңдау;

3) салыстыру объектілерінің сату бағасын немесе ұсыну бағасын кейіннен түзеп отырып, салыстыру объектілерімен бағалау объектілерін салыстыру;

4) салыстыру объектілерінің құнына түзетілетін түзетулер шамасын есепке алу жолымен бағалау объектісінің құнын айқындау;

5) алынған есептеу нәтижелерін келісу.

Салыстырмалы сатуларды, негізгі сатылатын жылжымайтын мүлікпен салыстыра отырып талдау кезінде, мынадай салыстыру элементтері ескерілуі тиіс: берілетін құқықтар, қаржыландыру шарттары, сату шарттары, сатудан кейін тікелей жүргізілетін шығыстар, нарық шарты, орналасқан жері, табиғи сипаттамалары, экономикалық сипаттамалары, пайдалану, жылжымайтын мүлікке жатпайтын сату құрауыштары.

Статистикалық модельдеу, яғни массалық бағалау әдісі салыстырмалы амал әдісіне ұқсас, бірақ түзету коэффициенттері статистикалық әдістермен есептеледі.

Баға мен табыстың арақатынасы әдісі бойынша, жылжымайтын мүлік әкелетін табыс шамасы, баға белгілейтін фактор болып табылады және ұқсас объектілер бойынша баға мен табыстың өлшемдігі,

нақты жылжымайтын мүлік объектісін бағалау кезінде, орташаланған нәтижелерді пайдалануға негіз береді деген болжамға негізделеді.

Жылжымайтын мүлік әкелетін табыс түріне байланысты, жалпы ренталық мультипликаторды және жалпы капиталға айналдыру коэффициентін, пайдалануға болады.

Жалпы ренталық мультипликатор көмегімен жылжымайтын мүлікті бағалау кезеңдерінде:

1) бағаланатын объектінің жалпы табысы, не әлеуетті, не нақты табысы бағаланады;

2) сату бағасы және әлеуетті немесе нақты табысы туралы шыннайы ақпарат бар бағаланатын объектіге кемінде үш ұқсас объект таңдалады;

3) бағаланатын объектімен ұқсас объектілерді салыстыруды ұлғайтатын қажетті түзетулер енгізіледі;

4) әрбір аналог бойынша жалпы ренталық мультипликатор есептеледі;

5) барлық аналогтар бойынша орташа арифметикалық есептеу жалпы ренталық мультипликатор ретінде алынып, қорытынды жалпы ренталық мультипликатор айқындалады;

6) бағаланатын объектінің орташа жалпы ренталық мультипликаторы және есептік барабар жалпы табыс ретінде бағаланатын объектінің нарықтық құны есептеледі.

Бақылау сұрақтары:

1. Бағалау әдістері қандай түрлерге топтастырылады?
2. Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалаудың кірістік амалдары қандай?
3. Кірісті тікелей капиталға айналдыру әдісін атаңыз.
4. Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалаудың шығынға негізделген қандай әдістерін білесіз?
5. Жер учаскелерін бағалау әдістері қандай?
6. Ерекше жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау әдістері.

9-тарау. Жылжымайтын мүлік объектілерін бағалау қызметі және оны лицензиялау

9.1 Бағалау қызметі және оның субъектілері мен объектілері

Қазақстан Республикасында бағалау қызметінің нормативтік – құқықтық базасының негізгі құжаты, 2000 жылғы 30 қарашада қабылданған №109 «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Заңы болып табылады. Осы Заң бағалау объектілерінің нарықтық немесе өзгеше құнын белгілеу мақсатымен бағалау қызметін жүзеге асыру кезінде туындайтын қатынастарды реттейді, бағалау қызметі субъектілерінің олардың құқықтары мен міндеттерін айқындайды.

Қазақстан Республикасының бағалау қызметі туралы заңнамасы Қазақстан Республикасының Конституциясына негізделген. Заң 6-тарау 22 баптан тұрады.

Бірінші тарау «Жалпы ережелер» алты баптан қалыптасқан.

1-бап. Қазақстан Республикасының бағалау қызметі туралы заңнамасы.

2-бап. Осы Заңда пайдаланылатын негізгі ұғымдар.

3-бап. Бағалау қызметінің негізгі принциптері.

4-бап. Бағалау қызметінің субъектілері.

5-бап. Бағалау объектілері.

6-бап. Бағалау түрлері.

6-1-бап. Салық салу объектілерінің құнын айқындау саласындағы мемлекеттік монополия

Екінші тарауда «Бағалау қызметін жүзеге асырудың негіздемелері мен шарттары» келесі баптар қарастырылған:

7-бап. Бағалау жүргізудің негіздемелері.

8-бап. Бағалау жүргізу шартына қойылатын міндетті талаптар.

9-бап. Бағалау туралы есептің мазмұнына қойылатын талаптар.

10-бап. Бағалаушының тәуелсіздігі

10-1-бап. Бағалаушының азаматтық-құқықтық жауапкершілігін сақтандыру.

10-2-бап. Бағалау стандарттары.

Үшінші «Бағалаушының құқықтары мен міндеттері» тарауын және оған құрамдас 3-1 «Бағалаушылар палаталары» тарауы қосымшаларымен үш баптан тұрады. Олар:

11-бап. Бағалаушының құқықтары.

12-бап. Бағалаушының міндеттері.

13-бап. Бағалаушының жауапкершілігі

13-1-бап. Бағалаушылар палатасы.

13-2-бап. Бағалаушылар палатасының функциялары

13-3-бап. Республикалық бағалаушылар палатасы

Төртінші «Тапсырыс берушінің құқықтары мен міндеттері» тарауы
төрт баптан тұрады:

14-бап. Тапсырыс берушінің құқықтары.

15-бап. Тапсырыс берушінің міндеттері.

16-бап. Тапсырыс берушінің жауапкершіліктері.

Бесінші тарау «Бағалау қызметін мемлекеттік реттеу»

18-бап. Бағалаушылар палаталарының қызметін бақылау

19-бап. Бағалау қызметі саласындағы уәкілетті органның құзыреті

20-бап. Қазақстан Республикасында бағалау қызметін лицензиялау.

Алтыншы тарау «Қорытынды ережелер»:

22-бап. Бағалау қызметі туралы заңдарды бұзғаны үшін жауапты-
лық.

Бағалау қызметі – бағалау объектілеріне қатысты бағалаушылар жүзеге асыратын белгілі бір күнге нарықтық немесе өзге құнды белгілеуге бағытталған кәсіпкерлік қызмет. Бағалау дегеніміз бағалау объектісінің ықтимал нарықтық немесе өзге құнын анықтау болып табылады. Бағалау объектісінің ықтимал нарықтық немесе өзге құнын анықтау барысында көптеген әдістер қолданылады. Бағалау әдістері бағалау объектісінің нарықтық және өзге құнын белгілеу үшін пайдаланылатын заңдық, қаржы-экономикалық және ұйымдастырушылық-техникалық сипаттағы іс-қимылдар жиынтығынан қалыптасады. Бағалаудың бір немесе бірнеше әдістерін пайдалана отырып, бағалау объектісінің ықтимал нарықтық немесе өзге құнын анықтау тәсілі бағалау амалы деп аталады. Бағалау қызметі саласында – бағалауды жүргізуге қажет нормативтік-құқықтық актілер пайдаланылады. Олар бағалау қызметінде ескерілетін амалдар мен әдістерді, олардың мазмұны мен нысанына қойылатын талаптарды белгілейді.

Бағалау қызметі жалпыға бірдей бағалау стандарттарына сүйенеді. Бағалау стандарттары – бағалау қызметі саласындағы ережелер, принциптер мен сипаттамалар жиынтығы. Бағалаушылардың бағалау қызметін жүзеге асыру кезінде бағалау қызметі саласында Қазақстан Республикасының заңнамасына қайшы келмейтін халықаралық стандарттар пайдаланылады.

Бағалау қызметінің субъектілеріне *бағалаушылар, тапсырыс берушілер және үшінші тұлғалар* жатады. *Бағалаушыларға* бағалаушы

занды тұлғалар және жеке тұлғалар енеді. Бағалаушы заңды тұлғалар Қазақстан Республикасының лицензиялау туралы заңнамасына сәйкес лицензияның негізінде бағалау қызметімен айналыса алады.

Бағалаушы жеке тұлғалар бағалау қызметін жүзеге асыратын заңды тұлғамен еңбек шартының негізінде немесе лицензияның негізінде дара кәсіпкер ретінде дербес бағалау қызметімен айналысуға құқылы.

Заңның 11-бабына сай, бағалаушының келесі құқықтары қарастырылған:

- ✓ дереккөздерін көрсете отырып, бағалау стандарттарынан немесе халықаралық стандарттарға сәйкес бағалау әдістері мен бағалау амалдарын дербес қолдану;
- ✓ бағалау жүргізу кезінде тапсырыс берушіден объектіге, сондай-ақ бағалауды жүзеге асыруға қажетті құжаттамаларға толық көлемінде қолжетімділігін қамтамасыз етуді талап ету;
- ✓ тапсырыс берушіден бағалауды жүзеге асыруға қажетті түсініктемелер мен қосымша мәліметтерді алу;
- ✓ қажет болған жағдайда бағалау жүргізуге шарттық негізде өзге де бағалаушыларды не басқа да мамандарды қатыстыруға;
- ✓ егер тапсырыс беруші шарт талаптарын бұзған, бағалау объектісі туралы қажетті ақпараттың ұсынылуын қамтамасыз етпеген жағдайларда бағалау жүргізуден бас тартуға;
- ✓ мемлекеттік құпияларды, коммерциялық және заңмен қорғалатын өзге де құпияларды құрайтын мәліметтерді қоспағанда, бағалау жүргізу үшін қажетті ақпаратты үшінші тұлғалардан жазбаша немесе ауызша нысанда сұратуға құқығы бар.
- ✓ аталған ақпаратты беруден бас тарту бағалау нәтижелерінің дұрыстығына елеулі түрде ықпал ететін болса, бағалаушы оны есепте көрсетеді.

Бағалаушы жеке немесе заңды тұлға міндетті түрде бағалаушылар палаталарының мүшесі болып енеді. Бағалаушылар палатасы бағалаушылардың құқықтары мен заңды мүдделерін қорғау үшін құрылатын коммерциялық емес ұйымның дербес ұйымдық-құқықтық нысаны болып танылады. Бағалаушылар палатасы бағалаушының іскерлік және кәсіптік әдеп ережелерін әзірлеп және бекітеді, осы талаптардың сақталуын қамтамасыз етеді, бағалаушыларды оқытады, қайта даярлайды және т.б. функцияларды атқарады. Бағалаушылар палатасы өзінің құрамына бағалаушыларды біріктіретін, коммерциялық емес кәсіптік өзін-өзі қаржыландыратын ұйым болып табылады. Қазақстан Республикасының аумағында бір Республикалық

бағалаушылар палатасы құрылады. Тиісті облыстың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың аумағында бір ғана бағалаушылар палатасы құрылуы және жұмыс істеуі мүмкін.

Тапсырыс беруші – бағалаушы көрсететін қызметтерді тұтынушы жеке немесе заңды тұлға, ал *үшінші тұлғалар* – бағалаушылар мен тапсырыс берушілердің қатарына кірмейтін, бағаланатын мүлікке, бағалаушының бағалау қызметіне және тапсырыс берушінің тапсырысына белгілі бір қатысы бар тұлғалар жатады. Мысалы, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, ауданның, облыстық маңызы бар қаланың жергілікті атқарушы органдары, жеке тұлғалардың кәсіпкерлік қызметте пайдаланылмаған мүлкін салық салу үшін бағалау жөнінде қызмет көрсетуге, тапсырыс беруші болып табылады.

Тапсырыс беруші бағалаушыдан бағалау жүргізуге қатысты заңдардың талаптары туралы егжей-тегжейлі ақпарат алуға, бағалаушыдан бағалау жүргізу әдістері туралы қажетті ақпарат алуға және бағалаушы шарттың ережелерін бұзған жағдайда оның қызмет көрсетуінен бас тартуға құқығы бар. Тапсырыс беруші бағалаушыға шартқа сәйкес бағалауды дер кезінде және сапалы жүргізу үшін жағдай жасауға міндетті болып саналады. Қазақстан Республикасының азаматтық заңдарына сәйкес бағалаушы мен тапсырыс берушінің арасында жасалған бағалау жүргізу шарты бағалауды жүргізуге негіздеме болып табылады.

Бағалау жүргізу шарты бойынша бағалаушы бағалау объектілерінің нарықтық немесе өзге құнын белгілеу үшін қызмет көрсетуге міндеттенеді, ал тапсырыс беруші осы қызметтерге ақы төлеуге міндеттенеді.

Заңда атап көрсетілген бағалау объектілеріне: жекелеген материалдық объектілер, заттар, оның ішінде қараусыз қалған, иесіз мүліктер; тұлғаның мүлкі, оның ішінде мүліктің белгілі бір түрі, жылжымалы немесе жылжымайтын мүлікті құрайтын заттардың жиынтығы; меншік құқығы және мүлікке немесе мүліктің құрамындағы жекелеген заттарға өзге де заттық құқықтар; міндеттемені, борышты талап ету құқығы; жұмыстар, көрсетілетін қызметтер, ақпарат; интеллектуалдық меншік құқығының объектілері; азаматтық құқықтардың өзге де объектілері жатады.

Аталған бағалау объектілері жылжымалы немесе жылжымайтын мүлік объектілері, интеллектуалдық меншік құқығының объектілері, бағалау объектісі ретіндегі кәсіпорын, бизнес ірі түрде де топтастырылады. Бағалау объектілерінің берілген топ түрлері бойынша жалпы бағалау қағидаттары, бағалау әдістері мен тәсілдері және бағаланатын

объектінің экономикалық сипаттамасына байланысты өзіндік ерекшеліктері бөлінеді. Мемлекеттік мүлікті бағалауды ұйымдастыру ерекшеліктері, ол мемлекеттік мүліктің құрамына түскен, мемлекеттік мүлікті жеке тұлғалар мен мемлекеттік емес заңды тұлғалардың пайдалануына берген, сондай-ақ мемлекеттік мүлікті иеліктен шығарған кездегі мүлікті бағалау жағдайлары мен ерекшеліктері «Мемлекеттік мүлік туралы» Қазақстан Республикасының заңының 16-тарауында белгіленеді. Бағалау қызметінің негізгі қағидаттары объективтілік және дұрыстық болып табылады.

Бағалау қызметін ұйымдастырып, оны іс жүзінде жүзеге асыруда бағалаушының:

1) дереккөздерін көрсете отырып, бағалау стандарттарына және халықаралық стандарттарға сәйкес бағалау әдістері мен бағалау амалдарын дербес қолдануға;

2) бағалау жүргізу кезінде тапсырыс берушіден объектіге, сондай-ақ бағалауды жүзеге асыруға қажетті құжаттамаларға толық көлемінде қолжетімділігін қамтамасыз етуді талап етуге;

3) тапсырыс берушіден бағалауды жүзеге асыруға қажетті түсініктемелер мен қосымша мәліметтерді алуға;

4) қажет болған жағдайда бағалау жүргізуге шарттық негізде өзге де бағалаушыларды не басқа да мамандарды қатыстыруға;

5) егер тапсырыс беруші шарт талаптарын бұзған, бағалау объектісі туралы қажетті ақпараттың ұсынылуын қамтамасыз етпеген жағдайларда бағалау жүргізуден бас тартуға;

6) мемлекеттік құпияларды, коммерциялық және заңмен қорғалатын өзге де құпияларды құрайтын мәліметтерді қоспағанда, бағалау жүргізу үшін қажетті ақпаратты үшінші тұлғалардан жазбаша немесе ауызша нысанда сұратуға құқықтары бар.

Егер аталған ақпаратты беруден бас тарту бағалау нәтижелерінің дұрыстығына елеулі түрде ықпал ететін болса, бағалаушы оны есептеп көрсетеді.

Бағалаушының міндеттері:

- бағалау қызметін жүзеге асыру кезінде, Қазақстан Республикасының Заңдары мен нормативтік құқықтық актілерінің талаптарын сақтауға;
- өзі мүшесі болып табылатын бағалаушылар палатасы бекіткен іскерлік және кәсіптік әдеп ережелерін сақтауға және бағалаушылар палаталарының біреуінің ғана мүшесі болуға;
- объективті бағалау жүргізуге кедергі болатын жағдайлардың туындауы салдарынан бағалауды жүргізуге өзінің қатысу

мүмкіндігі болмайтыны жайында тапсырыс берушіге хабарлауға;

- бағалау жүргізу барысында тапсырыс беруші мен үшінші бір тұлғалардан алынатын құжаттардың сақталуын және құпиялығын қамтамасыз етуге;
- уәкілетті орган өкілінің және тапсырыс берушінің талап етуі бойынша мүлікті бағалау жөніндегі қызметті жүзеге асыруға берілген лицензияны көрсетуге;
- заң актілерінде көзделген жағдайларды қоспағанда, бағалау жүргізу барысында тапсырыс берушіден және үшінші бір тұлғалардан алынған құпия ақпаратты жария етпеуге;
- объектілерді тікелей зерттеуді жүзеге асыруға және тапсырыс берушіге бағалау туралы есеп табыс етуге, бағалау туралы жасалған есептерді 5 жыл бойы сақтауға;
- бағалау жүргізу шарттарының нөмірлерін көрсете отырып, хронологиялық тәртіппен бағалау жүргізу есептерінің кітабын жүргізуге;
- Қазақстан Республикасының заң актілерінде көзделген жағдайларда сақтаулы тұрған бағалау туралы есептердің көшірмесін немесе ақпаратты мемлекеттік органдардың заңды түрде талап етуі бойынша оларға беруге міндетті.

Бағалаушы:

- бағалау қызметі саласындағы нормативтік құқықтық актілердің, сондай-ақ бағалау стандарттарының, іскерлік және кәсіптік әдеп ережелерінің талаптарын бұзғаны;
- мемлекеттік құпиялар, коммерциялық құпия болып табылатын мәліметтерді жария еткені;
- бұрыс бағалағаны;
- бағалау өткізу үшін өзіне берілетін құжаттар мен басқа да ақпараттың сақталуы мен тұтастығы;
- Қазақстан Республикасының заң актілерінде белгіленген жағдайларда мемлекеттік органдарға бағалау туралы есептердің көшірмелерін немесе ақпаратты бермегені үшін жауапкершілікте болады.

Бағалаушыны таңдау барысында келесі белгілері ескеріледі: бағалаушының бағалаушылар палатасының біреуінің мүшесі болуы, кәсіпшілік білімін және кәсіби тәжірибесін растайтын құжаттары, азаматтық-құқықтық жауапкершілігін сақтандыру құжаты.

Бағалау қызметін тұтыну мақсатында, бағалайтын фирманы таңдау барысында, әртүрлі фирмалар туралы белгілі бір көрсеткіштер тобы

бойынша ақпарат жинақтап, салыстырмалы варианттар аралығынан ең ұтымдысын таңдаған экономикалық жағынан тиімді болып табылады. Біріншіден, фирманың бағалау нарығында қызмет көрсету тәжірибесі, көрсетілетін қызмет түрлерінің күрделілігі, екіншіден, фирма және оның қызметкерлерінің бағалаушылар палатасының мүшесі болуы және үшіншіден, азаматтық-құқықтық жауапкершілігін сақтандыру құжатының болуы. Бұл талаптарға толық сай келетін фирма бағалау қызметін жоғарғы деңгейде көрсете отырып, нарықтық экономиканың дамуына септігін тигізеді және тапсырыс берушілердің қажеттілігін толығымен қамтамасыз ете алады.

Бағалау қызметі, дамыған нарықтық экономика жағдайында, шаруашылықтық және басқару шешімдерін қабылдау үшін қажет ақпарат базасының көзі бола отырып, экономикадағы құрылымдық өзгерістерге, бәсекелестік деңгейі жоғары нарықтық ортаның қалыптасуына, инвестициялық үдерістерді жеделдетуге әсер етеді. Бағалау қызметін жүзеге асыру мақсатында тапсырыс беруші мен бағалаушының арасында бағалауды жүргізу шарты жасалады.

Бағалау жүргізу шартына Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің өтемді қызметтер көрсету шарты туралы нормалары қолданылады. Бағалау жүргізгені үшін бағалаушыға төленетін ақының мөлшері бағалау объектісінің анықталатын құнына пайыздық қатынаспен көрсетілмейді және ол тараптардың келісімі бойынша жұмыстарды орындағанға дейін белгіленеді.

Бағалау жүргізу шартында мыналар қамтылады: тапсырыс беруші мен бағалаушының деректемелері, бағалау объектісінің немесе объектілерінің атауы және орналасқан жері, айқындалатын құнның түрі, бағалау түрі, бағалау объектісінің түрі, бағалау жүргізудің мерзімдері, бағалау жүргізу кезінде қолданылатын бағалау стандарттарына нұсқау, көрсетілетін қызметтер үшін ақы төлеудің шарттары, тәртібі және мөлшері, тараптардың құқықтары, міндеттері және жауапкершілігі, тапсырыс берушінің бағалау объектісіне меншік құқығын растайтын құжаттың деректемелері не тапсырыс берушіге бағалау туралы шарт жасау құқығын беретін өзге де негіздемелер, мүлікті бағалау жөніндегі қызметті жүзеге асыру құқығына лицензияның деректемелері, яғни лицензия берген орган көрсетілген, оның нөмірі мен берілген күні.

Жүргізілген бағалаудың нәтижелері бойынша бағалау туралы есеп екі данада жасалады, оның біреуі тапсырыс берушіде, екіншісі бағалаушыда сақталады. Жеке кәсіпкер болып табылатын бағалаушы жасаған есепке ол қол қояды және оның жеке мөрімен расталады.

Бағалау қызметін жүзеге асыруға лицензиясы бар заңды тұлғаның

есебіне бағалаушы-жеке тұлға қол қояды, заңды тұлғаның басшысы немесе ол уәкілеттік берген адам бекітіп, мөрмен расталады. Егер бағалауды бағаланатын бағалау объектісінің құрамына кіретін әртүрлі бағалау объектілері бойынша бірнеше бағалаушы жүргізген жағдайда, есепке әрбір бағалаушы өзі бағалау жүргізген бағалау объектілерін көрсетіп қол қояды.

Бағалау туралы есепте төменде берілген көрсеткіштер көрсетіледі:

- бағалаушының атауы, мүлікті бағалау жөніндегі қызметті жүзеге асыру құқығына лицензияның нөмірі мен берілген күні;
- айқындалатын құнның түрі;
- есеп жасаудың күні және бағалау жүргізудің күні;
- бағалау объектісінің атауы және орналасқан жері мен сипаттамасы;
- бағалау жүргізу кезінде пайдаланылатын бағалау амалдары мен бағалау әдістері, бағалау жүргізу кезінде пайдаланылатын бағалау стандарттары;
- нақты деректерді алу көздері көрсетіле отырып, бағалау жүргізу кезінде пайдаланылатын нақты деректер;
- есеп негіздемесі және бағалау нәтижесі, жүргізілген бағалаудың нәтижесін толық және айқын түсіндіру үшін қажет өзге де мәліметтер.

9.2 Бағалау қызметін мемлекеттік реттеу

Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» заңға сәйкес, Қазақстан Республикасында бағалау қызметі саласында мемлекеттік реттеу және бақылауды Қазақстан Республикасы Үкіметіні уәкілеттілігін бекіткен органдар және бағалау қызметі саласындағы уәкілетті орган құзыреттері шеңберінде, «Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік бақылау және қадағалау туралы» Қазақстан Республикасының Заңына жүгіне отырып, жүзеге асырады. Бағалау қызметі саласындағы уәкілетті орган бағалау қызметінің барлық субъектілері үшін бірдей жағдай жасау арқылы мүлікті бағалау жөніндегі қызмет көрсету нарығындағы бәсекелестікті дамытуға мүмкіндік туғызады.

Бағалау қызметі саласындағы уәкілетті органның құзыреті төмендегідей:

- бағалау қызметі саласындағы мемлекеттік саясатты іске асыру;

- өз құзыреті шегінде нормативтік құқықтық актілерді әзірлеу және бекіту;
- бағалау стандарттарын әзірлеу;
- бағалау қызметін лицензиялау;
- бағалау қызметімен айналысуға үміткер адамдар үшін біліктілік емтиханын өткізу;
- бағалау қызметі саласында мамандарды кәсіптік қайта даярлау бағдарламаларын бекіту;
- бағалау қызметі саласындағы мемлекеттік бақылауды жүзеге асыру;
- «Қазақстан Республикасындағы мемлекеттік бақылау және қадағалау туралы» Қазақстан Республикасының Заңына сәйкес міндетті ведомстволық есептіліктің, тексеру парақтарының нысандарын, тәуекел дәрежесін бағалау өлшемдерін, тексерулер жүргізудің жартыжылдық жоспарларын әзірлеу;
- Қазақстан Республикасының заңдарында, Қазақстан Республикасы Президентінің және Қазақстан Республикасы Үкіметінің актілерінде көзделген өзге де өкілеттіктерді жүзеге асыру жағдайы. «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Заңның 18-19 бабы.

Қазіргі кезеңде бағалау қызметін тәжірибе жүзінде жүзеге асыруда, бағалаушылар төменде көрсетілген жағдайларда, *мемлекет тарапынан келесі шектеулер қарастырылған*:

1. бағалаушының бағалау объектісіне қатысты шарттан тыс заттық немесе міндеттемелік құқығы болса не оны сатып алса;
2. бағалаушы заңды тұлғаның – тапсырыс берушінің акционері, құрылтайшысы, қызметкері, меншік иесі, қатысушысы, кредит берушісі, дебиторы, демеушісі болып табылса не бағалаушы – жеке тұлға тапсырыс беруші – жеке тұлғаның жақын туысы немесе жекжаты болып табылса;
3. бағалаушы – заңды тұлға басшысы не ол уәкілеттік берген адам тапсырыс беруші – жеке тұлғамен және заңды тұлғаның басшысымен не ол уәкілеттік берген адаммен жақын туыстық немесе жекжаттық қарым-қатынаста болса, бағалауды жүргізе алмайды.

Сонымен қатар, бағалау жүргізу нәтижесінің дұрыстығына, оның ішінде бағалау жүргізу кезінде анықталуға тиіс мәселелер шеңберін шектеуге теріс әсерін тигізуі мүмкін болса, бағалаушының қызметіне тапсырыс берушінің не өзге мүдделі тұлғалардың араласуына жол берілмейді.

Бағалаушының азаматтық-құқықтық жауапкершілігін міндетті сақтандыру көзделген, ол бағалаушы көрсететін қызметтердің тұтынушылар мүдделерін қорғауды қамтамасыз ететін шарттарының бірі болып табылады.

9.3 Бағалау қызметін лицензиялау

Бағалау қызметін лицензиялау Қазақстан Республикасының лицензиялау туралы заңнамасына сәйкес жүзеге асырылады.

«Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Заңның 20-бабы бағалау қызметімен айналысу құқығына үміткер жеке тұлғалар олардың біліктілік деңгейін анықтау мақсатында біліктілік емтиханынан өткізіледі. Біліктілік емтиханын қабылдау үшін құрамына мүшелердің тақ саны кіретін кемінде бес адамнан тұратын біліктілік комиссиясы құрылады. Комиссия Қазақстан Республикасы әділет органдарының, бағалау палаталарының өкілдерінен қалыптастырылады. Біліктілік комиссиясының құрамына бағалаушылар палаталарының өкілдері міндетті түрде кіреді, олардың саны комиссия құрамының жалпы санының, кемінде екіден бірін құрауға тиіс. Комиссияның құрамын және ол туралы ережені Қазақстан Республикасының Әділет министрі бекітеді. Комиссия емтиханды бір тоқсанда кемінде бір рет өткізеді. Біліктілік емтиханы тест нысанында жүргізіледі. Тестілеу Қазақстан Республикасының бағалау саласындағы қолданыстағы заңнамасын, бағалау стандарттарын, сондай-ақ мүлікті бағалау жөніндегі модульді есептерді білуіне арналған сұрақтарды пайдалана отырып жүзеге асырылады.

Бағалау қызметімен айналысу құқығына үміткер адамдардың біліктілік емтиханынан өту ережесін Қазақстан Республикасының Үкіметі бекітеді. «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 30 қарашадағы Заңына сәйкес «Бағалау қызметімен айналысу құқығына үміткер адамдардың біліктілік емтиханынан өту ережесі» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2010 жылғы 15 сәуірдегі №317 Қаулысымен бекітілген. Осы, бағалау қызметімен айналысу құқығына үміткер адамдардың біліктілік емтиханынан өту ережесі бағалау қызметімен айналысу құқығына үміткер адамдардың біліктілік емтиханынан өту тәртібі мен шарттарын белгілейді.

Біліктілік емтиханы – бағалау қызметімен айналысу құқығына үміткер адамдардың біліктілік деңгейін анықтауға мүмкіндік туғызады.

Біліктілік емтиханынан өту үшін мүлікті бағалау және зияткерлік меншікті, материалдық емес активтердің құнын бағалау жөніндегі қызметті жүзеге асыру құқығына үміткер адам өтінішін өзі немесе сенімхат бойынша уәкілетті өкіл арқылы ұсынады не уәкілетті органға тапсырыс хатпен жібереді.

Өтінішке мынадай құжаттар қоса беріледі:

- «бағалау» мамандығы бойынша жоғарғы білім немесе жоғары экономикалық немесе техникалық білім туралы дипломның түпнұсқасы әлде нотариалды куәландырылған көшірмесі;
- өтініш берушінің жеке басын куәландыратын құжаттың көшірмесі.

Емтиханнан өткен адамдар оны тапсырған күннен бастап үш жұмыс күні ішінде біліктілік емтиханынан өткендігі туралы уәкілетті органның шешімін алады.

2007 жылғы 25 мамырдағы №419 Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысымен бекітілген «Мүлікті бағалау және зияткерлік меншікті, материалдық емес активтердің құнын бағалау жөніндегі қызметті лицензиялау ережесінің» 9 және 10 тармақтарына сәйкес, жеке адамдар лицензия алу үшін мынадай құжаттарды:

- 1) белгіленген үлгідегі өтінішті;
- 2) мүлікті бағалау жөніндегі қызметпен айналысу құқығы үшін лицензиялық алымның төленгенін растайтын құжатты;
- 3) өтініш берушінің жеке басын куәландыратын құжаттың көшірмесін;
- 4) жеке кәсіпкер үшін – өтініш берушінің жеке кәсіпкер ретінде мемлекеттік тіркелуі туралы куәліктің нотариалды куәландырылған көшірмесін;
- 5) өтініш берушінің салық органында есепке тұрғаны туралы куәліктің нотариалды куәландырылған көшірмесін;
- 6) еңбек кітапшасының немесе мүлікті бағалау және зияткерлік меншікті, материалдық емес активтердің құнын бағалау жөніндегі қызметке қойылатын біліктілік талаптарына сәйкес еңбек өтілін растайтын өзге де құжаттың нотариалды куәландырылған көшірмесін;
- 7) Қазақстан Республикасының жоғары оқу орындары берген дипломдардың нотариалды куәландырылған көшірмелерін не Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде немесе халықаралық шарттарында, келісімдерде көзделген тәртіппен және шарттарда шет мемлекеттің Қазақстан Республикасында танылатын дипломдарының нотариалды куәландырылған көшірмелерін;
- 8) тұлғаның мүлікті бағалауды жүргізуге қатысқанын не оны еңбек

өтілінің бір жылында, кемінде төрт рет жүзеге асырғанын растайтын құжаттарды;

9) мүлікті бағалау жөнінде дайындықтан өткендігін растайтын құжаттардың нотариалды куәландырылған көшірмелерін ұсынады.

Заңды тұлғалар лицензия алу үшін мынадай құжаттарды:

1) белгіленген үлгідегі өтінішті;

2) мүлікті бағалау және зияткерлік меншікті, материалдық емес активтердің құнын бағалау жөніндегі қызметпен айналысу құқығы үшін лицензиялық алымның төленгенін растайтын құжатты;

3) заңды тұлғаны мемлекеттік тіркеу туралы куәліктің нотариалды куәландырылған көшірмесін. Шетелдік заңды тұлға үшін – шетелдік заңды тұлғаның шет мемлекеттің заңнамасына сәйкес құрылған шетелдік заңды тұлға болып табылатынын растайтын құжаттың нотариалды куәландырылған көшірмесін;

4) жарғының нотариалды куәландырылған көшірмесін;

5) өтініш берушінің салық органында есепке тұрғаны туралы куәліктің нотариалды куәландырылған көшірмесін;

6) мүлікті бағалау және зияткерлік меншікті, материалдық емес активтердің құнын бағалау жөніндегі қызметті жүзеге асыруға лицензиясы бар не мүлікті бағалау және зияткерлік меншікті, материалдық емес активтердің құнын бағалау жөніндегі қызметке қойылатын біліктілік талаптарына жауап беретін жеке тұлғалардың тізімін және олардың негізінде өтініш беруші-заңды тұлғамен олар еңбек қатынастарында болатын құжаттардың көшірмесін;

Қазақстан Республикасы Үкіметінің «Жеке қызмет түрлерімен айналысу құқығына лицензиялық алымды бекіту туралы» 2007 жылғы 19 қаңтардағы №610 ережеге сәйкес бағалау қызметімен айналысуға лицензиялық алымның мөлшері 6 айлық есептік көрсеткішке тең. Төлемді салық төлеуші ретінде тіркелген жері бойынша 105402 кодына төлеу қажет. Лицензия беру мерзімі отыз жұмыс күн ішінде, ал шағын кәсіпкерлік субъектілері үшін – он жұмыс күн ішінде беріледі.

Лицензиялық алымның мөлшерлемелері «Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы» Қазақстан Республикасының Кодексында белгіленеді. Лицензияға қосымшаларды, лицензияға қосымшалардың телнұсқаларын беру кезінде лицензиялық алым алынбайды.

Қазақстан Республикасының 2014 жылғы 16 мамырдағы қабылданған №202-V ҚРЗ «Рұқсаттар және хабарламалар туралы» Заңының 35-бабына сай лицензияның және лицензияға қосымшаның қолданысын немесе лицензияға қосымшаның қолданысын тоқтату келесі жағдайларда:

- 1) берілген мерзімі өткенде;
- 2) жүзеге асырылуы үшін берілген әрекеттер, операциялар толық көлемде жасалғанда;
- 3) лицензиядан және лицензияға қосымшадан айырғанда немесе тек лицензияға қосымшадан айырғанда, яғни оларды қайтарып алғанда;
- 4) жеке тұлғаның қызметі тоқтатылғанда, заңды тұлға таратылғанда;
- 5) лицензиат лицензияның және лицензияға қосымшаның қолданысын, немесе тек лицензияға қосымшаның қолданысын тоқтату туралы ерікті түрде лицензиарға өтініш жасағанда;
- 6) лицензиат лицензиялануға жататын тұлғалар қатарынан алып тасталғанда;
- 7) Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген өзге де жағдайларда, өзінің қолданысын, тоқтатады.

Лицензияның және лицензияға қосымшаның қолданысы немесе тек лицензияға қосымшаның қолданысы тоқтатылған кезде лицензиат лицензияны және лицензияға қосымшаны немесе лицензияға қосымшаның өзін ғана он жұмыс күні ішінде лицензиарға қайтаруға міндетті және осы құжаттарды қайтарғаннан кейін жеке әлде заңды тұлғалардың белгілі бір қызмет түрлерін немесе әрекеттерді, операцияларды жүзеге асыру құқығы толығымен жойылады.

Бақылау сұрақтары:

1. Бағалау жүргізудің негіздемелері.
2. Бағалау қызметінің субъектілерін атаңыз.
3. Бағалау жүргізу шарты.
4. Бағалаудың қандай объектілерін білесіз?
5. Бағалаушының міндеттерін атаңыз.
6. Бағалау қызметін мемлекеттік реттеу деген не?
7. Бағалау қызметін лицензиялау туралы не білесіз?

4-БӨЛІМ. ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК НАРЫҒЫ, ОНЫ МЕМЛЕКЕТТІК РЕТТЕУ

10-тарау. Жылжымайтын мүлік нарығы түсінігі

10.1 Жылжымайтын мүлік нарығы мәні, құрамы

Жылжымайтын мүлік нарығы жылжымайтын мүлік объектілеріне қатысты қарым-қатынастар жиынтығы. Бұл нарық жылжымайтын мүлікті сатып алу, сату, несие, жалға беру сияқты операцияларды жүзеге асыру барысында туындайтын экономикалық қарым-қатынастар жүйесі. Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі сегменттеріне жер нарығы, тұрғын үй нарығы, тұрғын емес үйлер нарығы жатады

Объектілердің функционалдық міндеттеріне байланысты табыс әкелетін нарық бөлінеді, оған сауда-саттық бағытындағы нарық объектілері, өндірістік-қойма бағытындағы нарық объектілері, офис мақсатындағы нарық объектілері сегменттері енеді. Әдебиеттерде қонақ үй қызметтері нарығы және аяқталмаған өндіріс объектілері нарықтары бөлінеді. Аяқталмаған өндіріс объектілері нарығында объектілерді бағалау, сату кезеңдерінде ерекше процедуралар қолданылады және оған мемлекеттік реттеу, салынып болмаған объектіні мақсатты пайдалану және салынатын құрылыстың алғашқы жоспары әсер етеді.

Сатушы мен сатып алушының арасындағы келісім объектісі ретіндегі жылжымайтын мүлікке заңды құқығына байланысты сатып алу-сату нарығы және жалға беру нарығы бөлінеді. Сатып алу-сату нарығында сәйкес эквивалентке меншік құқығы толығымен беріледі, ал жалға беру нарығында келісім объектісі ретінде, иелік ету құқығын болдырмайтын құқықтың белгілі бір бөлігі ғана саналады. Қазақстан Республикасында қалыптасқан заңдар мен нормативтерге, жекелеген жылжымайтын мүлік нарықтарының ерекшеліктеріне байланысты жылжымайтын мүлік нарық сегменттері дербес дамиды.

Жылжымайтын мүлік нарығына келесі ерекшеліктер тән:

- сатып алу-сату келісімдерін мемлекеттік тіркеу қажеттілігі;
- жылжымайтын мүлік иелігіне жыл сайынғы салық төлемдер;
- жылжымайтын мүлікті күтіп ұстау шығындары;
- жылжымайтын мүлік объектілерінің өзара алмастырылу деңгейінің төмен болуы;

- маусымдық өзгерістер мен ауытқулардың әсер етуі;
- объектілердің тұрған жерін өзгерту мүмкіндігінің жоқ болуына байланысты, олардың бір жердің шеңберінде болуы.

Жылжымайтын мүлік нарығы сұраныс, ұсыныс, баға және инфрақұрылым көрсеткіштері жүйесімен сипатталады.

Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі функциялары:

- баға, сұраныс және ұсыныс туралы ақпаратты қалыптастыру;
- делдалдар мен тұтынушылар, сұраныс және ұсыныс аралығында байланысты қамтамасыз ету;
- жылжымайтын мүлік объектілеріне еркін баға қалыптастыру және меншік құқығын қорғау;
- жылжымайтын мүлік объектілеріне инвестицияларды бөлу;
- еркін кәсіпкерлікті дамытуды қамтамасыз ету.

Жылжымайтын мүлік нарығы құрылымы жылжымайтын мүлік нарығы объекті субьектілерінен және жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымынан қалыптасады. Жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымына жылжымайтын мүлік объектілерін қалыптастыруға және оның пайдалы қасиеттерін тұтынуға, сонымен қатар оны нарық ортасына бөлуге әсер ететін жылжымайтын мүлік нарығының кәсіби және институционалдық қатысушылары жатады.

Инфрақұрылымның әртүрлі деңгейі болады. Олар: халықшаруашылықтық деңгей, аймақтық деңгей, жергілікті деңгей, объектілік немесе микродеңгей түрлеріне бөлінеді. Халықшаруашылықтық инфрақұрылым республикалық макро-деңгейдегі инфрақұрылымның қалыптасуын, ал аймақтық жекелеген аймақтағы жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымының қалыптасуын көрсетеді. Жылжымайтын мүлік нарығының жеке секторлары бойынша инфрақұрылымының дамуы жергілікті деңгей инфрақұрылымы арқылы көрінеді. Микродеңгейдегі инфрақұрылым арқылы жекелеген жылжымайтын мүлік объектісі инфрақұрылымы жағдайы сипатталады.

Жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастыруда инженерлік-технологиялық, трансакциондық, әдістемелік, әлеуметтік тәсілдердің маңызы зор. Инженерлік-технологиялық тәсіл көзқарасынан қарастырғанда жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы дегеніміз, бұл әртүрлі категориядағы тұтынушылар арасында жылжымайтын мүлік объектілері туралы дұрыс ақпаратты тарату мақсатындағы кәсіби қызмет механизмдерінің жиынтығы.

Инженерлік-технологиялық тәсіл бойынша жылжымайтын мүлік нарығы *инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары мен әдістері:*

- жылжымайтын мүлікпен келісім жасау мақсатында, жылжымайтын мүлік объектілерінің барлық түрін сипаттайтын, стандарттарды істеу және енгізу;
- жылжымайтын мүлік нарығының біртұтас ақпараттық кеңістігін қалыптастыру және оның ақпараттық ашықтығын қамтамасыз ету. Оны жылжымайтын мүлік нарығын зерттейтін ұйымдар және ақпараттық технология аумағындағы мамандар жүзеге асырады.
- жылжымайтын мүлік объектілеріне, жылжымайтын мүлік нарығындағы кәсіби қызметке эталондық талаптарды қалыптастыру және заң жүзінде бекіту. Сонымен бірге, жылжымайтын мүлік нарығында келісім тәртібін қамтамасыз ететін нұсқау және тіркеу құжаттарын істеу. Бұларды жылжымайтын мүлік нарығын реттейтін мемлекеттік органдар жүзеге асырады. Мұнда мамандандырылған зерттеу ұйымдарының, кәсіптенген мамандардың, қоғамдық ұйымдардың көзқарастары ескеріледі.

Трансакциялық тәсілге қатысты қарастырғанда жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы, бұл жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың, оларға қажетті ресурстарға неғұрлым арзан шығын арқылы қол жеткізуді қамтамасыз ететін механизмдер жиынтығы.

Трансакциялық тәсіл бойынша жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары мен әдістері:

- ақпаратты іздеу кезеңінде операцияларды неғұрлым аз шығын негізінде жүзеге асыру үшін жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың өзара қарым-қатынасын қамтамасыз ететін, кәсіби нормалар мен стандарттарды қалыптастыру және енгізу. Ақпаратты іздеу кезеңіндегі операциялар немесе трансакция ретінде келіссөздер жүргізу, шешімдер қабылдау, қатысушылардың келісімдерін құқықтық бекіту, қатысушылардың тырысуын үйлестіретін, құқықтарын бақылау және қалпына келтіру тағы басқалары қарастырылады. Бұл мақсаттарды менеджерлер, ұйым басшылары, қоғамдық ұйымдардың мамандандырылған бөлімдері және т.б. жүзеге асырады.
- жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың әрекетінің үйлесімділігін қамтамасыз ететін және зерттеу, талдау, бақылау және жылжымайтын мүлік нарығын реттейтін, жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы институтын қалыптастыру.

- жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың қарым-қатынастары стандарттары мен кәсіби нормаларының сипаттамасын жазып, оны кәсіби ортада тарату.

Әдістемелік тәсіл негізінде қарастыратын болсақ, жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы – жылжымайтын мүлік объектілерінің пайдалы қасиеттерін қалыптастыру және тұтыну үдерісінің жүзеге асуын және белгілі бір нақты мәселенің тиімді шешімін қамтамасыз ететін экономикалық жүйенің нарықтық қағидаттары қолдайтын механизмдер жиынтығы. Әдістемелік тәсіл бойынша жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары мен әдістері:

- мониторинг жүйесін қалыптастыру және жылжымайтын мүлік нарығының жұмыс істеу үдерісін зерттеу, соның негізінде нарықты реформалау және дамыту жолдары мен тәсілдерін айқындау;
- жылжымайтын мүлік нарығының дамуын басқаратын мамандандырылған мемлекеттік, қоғамдық, коммерциялық институттарды құру. Олар жылжымайтын мүлік нарығын дамыту үшін меншік иесін қорғау, нарықты реттеу, бақылау, реформалау, зерттеу, білім беру және ақпарат жинақтау сияқты барлық мәселелерді үйлестіру мақсатында қалыптастырылады.

Әлеуметтік тәсіл негізінде, жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы бұл жылжымайтын мүлік объектілерінің пайдалы қасиеттерін қалыптастыру және тұтынуға байланысты әлеуметтік мәселелерді тиімді түрде шешуге ықпал ететін механизмдер жиынтығы.

Әлеуметтік тәсіл бойынша жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары мен әдістері:

- жылжымайтын мүлік нарығының заңнамалық және нормативтік базасын дамыту.
- жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың этикалық және құқықтық нормаларды сақтауына бақылау жүйесін қалыптастыру, олардың құқықтарын қорғау.

Жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастыруда **кешенді тәсілдің** орны зор. Ол жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастыратын бір-бірімен тығыз байланысты, бір-бірін толықтыратын инженерлік-технологиялық, трансакциондық, әдістемелік, әлеуметтік тәсілдерді жылжымайтын мүлік нарығы институттарының біртұтас жүйесінің элементтері ретінде қарастырады. Кешенді тәсіл экономикалық жағынан тиімділіктің жоғарғы деңгейін қамтамасыз етеді.

Жылжымайтын мүлік нарығына көптеген ерекшеліктер тән, олар оны нарықтық кеңістіктің құрамдас бөлігі ретінде сипаттауға негіз болады. Самуэлсон бойынша, барлық нарықтар, олардың айырмашылықтарына қарамастан, жалпы экономикалық мәні тұрғысынан бірдей болып табылады. Өйткені сұраныс пен ұсыныс моделі болмысты жеңілдетеді де, мәндік белгісі ерекшелігіне назар аудартқызады. Басқаша айтқанда сұраныс пен ұсыныстың өзара байланысы бағаны анықтайды, бірақ бағаның биіктігі сұраныс пен ұсыныстың өзара байланысын сипаттайды. Егер сұраныс артатын болса баға өседі, бірақ егер баға өсетін болса сұраныс кеміп, төмендейді. Ал баға төмендесе сұраныс ұлғаяды. Сұраныс ұлғайып, баға өсетін болса, өндіріс саласының пайдалы болуына байланысты ұсыныс та көбейеді. Сөйтіп, баға сұраныс пен ұсынысты анықтайды, сұраныс пен ұсыныс бағаны анықтайды, одан кейін сұраныс ұсынысты анықтайды, ал ұсыныс сұранысты анықтайды. Бұдан басқа, бұл тұрақсыздықтар мен құбылулар теңелу тенденциясына ие. Егер сұраныс артып, баға әдеттегі деңгейінен жоғары көтерілсе ұсыныс та артады [64]. Жылжымайтын мүлік объектілеріне деген сұраныс пен ұсыныс экономикалық, әлеуметтік, демографиялық, табиғи-климат, экологиялық, әкімшілік және басқалай факторлардың әсерінен қалыптасады.

Экономикалық факторларға экономикалық заңдылықтар, бизнестің және халықтың табыс деңгейі, құрылыс және монтаж жұмыстарының құны, құрылыс материалдарының құны, коммуналдық қызметтер тарифтері, қаржы ресурстарының қолжетімді арзан болуы т.б. жатады.

Әлеуметтік, демографиялық факторлар халықтың білімділік деңгейі, халық санының динамикасы, халықтың тығыздығы көрсеткіші негізінде әсер етеді.

Сұраныс – белгілі бір уақыт аралығында қалыптасқан баға бойынша тұтынушылар сатып алғысы келетін жылжымайтын мүлік объектілерінің саны және оларға қалыптасқан құқық. Ұсыныс – белгілі бір уақыт аралығында, меншік иелері кесімді баға бойынша сатқысы келетін жылжымайтын мүлік объектілерінің саны. Жылжымайтын мүлік объектілеріне ұсыныс икемсіз. Жылжымайтын мүлік нарығында объектілер құрылысының ұзақтығына байланысты, ұсыныс сұраныстың өзгеруі тенденциясына сай қалыптаса алмайды, соған байланысты ұсыныс пен сұраныс функциясының арасындағы теңгеру, баланстау жойылады. Жылжымайтын мүлік объектілерінің өзіне тән бір ерекшелігі сол, олардың құны, басқа тауарлармен салыстырғанда, белгілі бір уақыт аралығында біртіндеп өсу тенденциясына ие. Тауардың нарықта болу уақыты оның өтімділік қасиетін

қалыптастырады. Өтімділігі жоғары тауарлар табиғи-заттық формасынан ақшалай формаға, немесе керісінше тез ауыса алады. Жылжымайтын мүлік объектілерінің, тұрғын үй нарығында әлде коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығында, ұсыныс уақыты 6 айдан артық болған жағдайда өтімділігі төмен деп саналады.

10.2 Жылжымайтын мүлік нарығы субъектілері

Жылжымайтын мүлік нарығының құрамы жылжымайтын мүлік объектілерін қалыптастыру, оны басқару және қалыптасқан құқық айналымына байланысты күрделі болып табылады. Жылжымайтын мүлік объектілерін қалыптастыруды жүзеге асыру, бұл теңгерімді тұрғын үй құрылысы нарығын жасау үшін тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тарту, мемлекеттік – жекеменшік әріптестікті ынталандыру, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды және құрылыс индустриясын дамыту мәселелерімен тығыз байланысты. Жылжымайтын мүлік объектілерін басқаруды мемлекеттік органдар, коммерциялық негізде жұмыс істейтін жылжымайтын мүлік нарығының кәсіби қатысушылары жүзеге асырады.

Жылжымайтын мүлік объектілерін қалыптастыру және дамыту, басқару өкілеттілігін Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің Құрылыс тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері және жер ресурстарын басқару комитеті атқарады. Жылжымайтын мүлік нарығының дамуы, оның негізгі объектілерінің нарықтық бағаларының қалыптасуы қаржы институттарының дамуына тікелей байланысты.

Жылжымайтын мүлік объектілерін қалыптастыру, бұл жылжымайтын мүлік объектілерін дамыту жүйесін ұйымдастыру, территорияларды дамыту және жылжымайтын мүлік объектілерін дамыту үдерістерінен тұрады. Жылжымайтын мүлік объектілерін дамыту жүйесін ұйымдастыру үдерісі құрылыс тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері және жер ресурстарын басқару органдарының құрылымын, функцияларын, нормативтік нұсқаулықтарын жетілдіру, мемлекеттік органдар мен коммерциялық құрылымдардың әрекеттестігі процедурасын жетілдіру, жылжымайтын мүлік объектілерін дамыту операцияларын құқықтық қолдау және ақпараттық қамтамасыз ету, қызметкерлерді оқыту және кәсіби біліктілігін арттыру үдерістерінен қалыптасады.

Территорияларды дамыту жер пайдалануды тәртіпке салатын шара-

лар, жер пайдалануды бақылау және қорғау, экологиялық және әлеуметтік мониторинг, қала құрылысын жобалау, жерді және инвестициялық жобаларды бағалау, территорияның дамуын қаржыландыру, территорияның инженерлік-техникалық инфрақұрылымын қалыптастыру, жер учаскесіне салық салу үдерістерінен тұрады.

Жылжымайтын мүлікті салу, дамыту келесі үдерістер жиынтығы ретінде қарастырылады: жылжымайтын мүлікті дамыту мүмкін болатын бірнеше варианттардың ішінен ең тиімдісін таңдау, жылжымайтын мүлікті дамыту жобасын қаржыландырудың ұтымды схемасын қамтамасыз ету, рұқсат және келісімдер алу, қаржыландыру, бақылау және салынатын құрылысты сақтандыру, құрылысқа салық салу, жылжымайтын мүлік объектілерін тіркеу, оны сату әлде жалға беру арқылы оның қалыптасқандығын қамтамасыз ету.

Жылжымайтын мүлікті басқару жылжымайтын мүлік объектілерін ұйымдастыру, пайдалану және басқару үдерістерінен тұрады. Олар, алдымен жылжымайтын мүлік объектілерін басқаратын заңды немесе физикалық тұлғаны қалыптастыру, оны басқаруды құқықтық қолдау, басқаруды ақпараттық қамтамасыз етуден басталады. Тиімді басқару мақсатында жылжымайтын мүлік объектілеріне қаржылық талдау және бағалау жүргізіледі. Жылжымайтын мүлік объектілерін пайдалану және жаңарту қаржыландырылып, техникалық жағынан қолданылады. Оған салық салынып, сақтандырылады.

Жылжымайтын мүлік объектілерінің құқық айналымы жүйесі ұйымдастырылады, жылжымайтын мүлік объектілеріне меншік құқығын беріліп және келісімдер тіркеледі.

Жылжымайтын мүлік объектілеріне құқық айналымы жүйесін ұйымдастыру үдерісі, бұл жылжымайтын мүлік айналымында ипотекалық несиелеу жүйесін қалыптастыру, оны құқықтық, ақпараттық қамтамасыз ету, маркетинг, жарнама үдерістері, кәсіпкерлік құрылымдарды қалыптастыру және дамыту үдерісі болып табылады.

Жылжымайтын мүлік объектілеріне меншік құқығын беру және келісімді тіркеу – сатып алу-сату, айырбастау, жалға беру, жалдау, кепіл немесе сенім үшін мүлікті салу, мұрагерлік, т.б. құқықтар бойынша жүзеге асырылады.

Жылжымайтын мүлік объектілеріне меншік құқығы айналымын қаржыландыру үдерістері жылжымайтын мүлік объектісінің құнын бағалау, оны сатып алуды несиелеу түрлерін қалыптастыру т.б. тұрады.

Жылжымайтын мүлік нарығын басқару, осы нарықты зерттеу негізінде мүмкін болады. Ол заңнамалық және нормативтік, әдістемелік

базаны, экономиканы және жылжымайтын мүлік нарығының ақпараттық кеңістігін зерттеуден тұрады. [Стерник]

Жылжымайтын мүлік нарығының экономикалық субъектілеріне сатып алушылар, жалға алушылар, сатушылар, жалға берушілер және жылжымайтын мүлік нарығының кәсіби қатысушылары жатады.

Сатып алушылар және жалға алушылар жылжымайтын мүлік нарығының негізгі субъектілері болып саналады. Олар жеке немесе заңды тұлға болуы мүмкін, сонымен қатар оның құрамына заң тарапында осы операцияны жүзеге асыру мүмкіндігі бар мемлекеттік органдар кіреді. Жылжымайтын мүлік нарығы негізінен сатып алушылар үшін қызмет етеді.

Сатушылар және жалға берушілер бұл жылжымайтын мүлік объектісіне меншік құқығы бар жеке немесе заңды тұлғалар. Мемлекет меншікті басқаруға мамандандырылған органдары арқылы сатушы ретінде көріне алады. Жылжымайтын мүлік нарығының кәсіби қатысушылары құрамы осы нарықтағы мемлекеттің қатысуымен жүзеге асатын үдерістерге және коммерциялық құрылымдардың қызмет түрлеріне тәуелді.

Мемлекеттің мүддесін көрсететін және оның атынан әрекет ететіндер жылжымайтын мүлік нарығының институционалдық қатысушылары болып саналады.

Олардың құрамына:

- жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу органдары;
- жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу және техникалық түгендеуді бақылайтын органдар;
- Жылжымайтын мүлік орталықтары;
- жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық тексеруді жүргізуді және бастапқы және кейінгі жылжымайтын мүлік объектілеріне кадастрлық нөмір беретін органдар;
- жылжымайтын мүлікке мемлекеттік техникалық тексеру жүргізетін органдар;
- қала құрылысы, сәулет және құрылыс құралдары және коммуналдық қамтамасыз ету арқылы қол жеткізілетін адамның мекендейтін және тіршілік ететін толыққанды ортасын қалыптастыру, елді мекендер мен қонысаралық аумақтарды тұрақты дамыту органдары;
- сәулет, қала құрылысы мен құрылыс саласындағы және тұрғын үй-коммуналдық саладағы мемлекеттік реттеуді жетілдіру,

қазіргі жағдайда құрылыс өнімдерінің қауіпсіздігін қамтамасыз ету және сапасын арттырумен айналысатын Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігінің органдары;

- жерді пайдалану және жер пайдалануды тәртіпке салатын, жер кадастрын қалыптастыратын, территорияны зоналарға бөлетін органдар;
- құрылыс жобасын, сәулеттік түпкі ойы бар сәулет жобасын, жобалардың мемлекетаралық сараптамасы, жобалардың мемлекеттік сараптамасы, жобалар сараптамасы, кешенді қала құрылысы сараптамасы органдары;
- сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган құратын сараптамалық комиссиялар;
- Қазақстан Республикасының Үкіметі бекітетін жобалар бойынша және тиісті жергілікті атқарушы органдар құратын сараптамалық жұмыс топтары;
- мәслихаттар бекітетін жобалар бойынша жүзеге асыратын әртүрлі деңгейдегі қала құрылысы жобаларына мемлекеттік сараптама жасайтын органдар жатады.

Коммерциялық негізде қызмет ететін жылжымайтын мүлік нарығының институционалдық қатысушыларына кәсіпкерлер, инвесторлар, риэлторлар, девелоперлер, редеволеперлер, тапсырыс берушілер, сақтандырушылар, жобаларды басқарушылар, сарапшылар, қаржы институттары, маркетингтер, жылжымайтын мүлік нарығына қызмет көрсететін ақпараттық технологиялар бойынша мамандар, жылжымайтын мүлік нарығына мамандандырылған ақпараттық аналитикалық басылымдар және жалпы ақпарат құралдар, заңгерлер, персоналдың кәсіби біліктілігін арттыру және оқытумен айналысатын мамандар, жылжымайтын мүліктің халықаралық және ұлттық кәсіби бірлестіктерінің мүшелері, қызметкерлері.

Жылжымайтын мүлік нарығы келісім жасау тәсіліне байланысты бастапқы, алғашқы және қайталама болып бөлінеді. Алғашқы жылжымайтын мүлік нарығы, бұл жаңадан салынған немесе жаңадан жасалған және жекешелендірілген объектілермен жасалынатын келісімдер жиынтығы.

Қайталама жылжымайтын мүлік нарығы, бұл жылжымайтын мүлік объектілермен алғашқы рет емес жасалынатын келісімдер, олар алыпсатуға және жылжымайтын мүлікке құқық меншігінің басқалай ауысу формаларына қатысты болады. Алғашқы және қайталама (екінші қайтара) жылжымайтын мүлік нарығында қалыптасқан конъюнкту-

ра бір-біріне әсер етеді. Қайталама (екінші қайтара) жылжымайтын мүлік нарығында қалыптасқан бағалар, белгілі бір уақытта есептелген шығындар деңгейінде, жаңа құрылыс салудың болжамды тиімділігін анықтауға мүмкіндік береді.

Жылжымайтын мүлік нарығына белгілі бір уақытта қалыптасқан экономикалық конъюнктура жалпы ұлттық немесе аймақтық деңгейде әсер етеді, дегенмен алғашқы және қайталама (екінші қайтара) жылжымайтын мүлік нарығының оған қарсы тұру мүмкіндігі әртүрлі. Қайталама немесе екінші қайтара жылжымайтын мүлік нарығында бағаның төменгі шегі сатушының қаржы-қаражат жағдайына, оның табысының жылжымайтын мүлікті ағымдағы күтіп ұстау шығындарын өтеуге сәйкестігіне, сатып алу бағасына байланысты болады. Сондықтан, сұраныс деңгейінің төмендеуіне екінші қайтара жылжымайтын мүлік нарығы ұсыныс деңгейін қысқарту және баға деңгейін арзандату арқылы өте тез икемделеді. Алғашқы жылжымайтын мүлік нарығында баға деңгейінің төменгі шегі құрылыс шығындарына тікелей тәуелді. Қайталама немесе екінші қайтара жылжымайтын мүлік нарығындағы икемділік, бұл нарыққа тән бола алмайды, өйткені ұсынысты бір мезетте арттыру әлде азайту күрделі үдеріс болғандықтан, қысқа мерзім аралығында ұсыныс абсолютті икемсіз болып табылады. Ұсынысты ұлғайту белгілі бір уақыт мерзімін қажет етеді.

Жылжымайтын мүлік нарығында тұтыну қасиеттері жоғары объектілерді сатушылар мен осындай қымбат объектілерді сатып алушылар шектеулі, сондықтан бұл нарық, мүмкіншілігі шектеулі нарық қатарына қосылады.

Бақылау сұрақтары:

1. Жылжымайтын мүлік нарығы түсінігін айтыңыз.
2. Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі сегменттері қандай?
3. Жылжымайтын мүлік нарығына тән ерекшеліктер.
4. Жылжымайтын мүлік нарығына әсер ететін факторлар.
5. Жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы туралы не білесіз?
6. Трансакциялық тәсіл бойынша жылжымайтын мүлік нарығы?
7. Инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары неде.
8. Жылжымайтын мүлік нарығының институционалдық қатысушылары кімдер?
9. Коммерциялық негізде қызмет ететін жылжымайтын мүлік нарығының институционалдық қатысушылары кімдер?

11-тарау. Жылжымайтын мүлік нарығын жетілдіру бағдарламалары

11.1 Жылжымайтын мүлік нарығын дамыту бағдарламалары

Халықтың тұрғын үйге қолжетімділігін қамтамасыз ететін тұрғын үй құрылысын дамыту проблемаларын кешенді түрде шешу мақсатында Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2012 жылғы 21 маусымындағы №821 Қаулысымен «Қолжетімді тұрғын үй – 2020 бағдарламасы» бекітілген.

Оның негізгі міндеттері төмендегідей:

1. ұсыныс тарапынан да, сұраныс тарапынан да толыққанды теңгерімді тұрғын үй нарығын жасау;
2. «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңында белгіленген азаматтардың санаттарын, сондай-ақ жас отбасыларын және халықтың қалың жігін тұрғын үй құрылыс жинақтары желісі және «Қазақстандық ипотекалық компания» ипотекалық ұйым» бойынша жайлылығы 3 және 4 сыныпты, оның ішінде аз қабатты бағасы қолжетімді, энергия тиімділіне және экологиялық талаптарына жауап беретін тұрғын үй салу жолымен тұрғын үймен қамтамасыз ету;
3. жаппай тұрғын үй салу мақсатында, ең алдымен экономикалық сынып үшін аумақты кешенді игеру және құрылыс салынған аумақты дамыту;
4. тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тарту және мемлекеттік-жекеменшік әріптестікті ынталандыру;
5. тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардың инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымын дамыту;
6. жеке тұрғын үй құрылысын дамыту;
7. тозған және авариялық тұрғын үйлерді бұзу мәселесін шешу;
8. азаматтардың коммерциялық емес бірлестіктерінің, оның ішінде тұрғын үй құрылысы кооперативтерінің, сондай-ақ жеке құрылыс салушылардың тұрғын үй салуын қолдау;
9. энергия үнемдеу және экология талаптарына сәйкес келетін қазіргі заманғы жаңа технологиялар енгізу, құрылыс материалдарының, бұйымдары мен конструкцияларының өндірісін ұлғайту, тұрғын үй құрылысындағы қазақстандық қамтудың үлесін арттыру жолымен Қазақстан Республикасында құрылыс индустриясын дамыту болып табылады.

Тұрғын үй мәселесін шешуге қатысты қабылданған бағдар-

ламалардың тиімді іске асуына кері әсер ететін мынадай бірқатар проблемалар маңызды болып табылады:

- жергілікті атқарушы органдарда есепте тұрған азаматтар үшін жалға берілетін тұрғын үйлердің құрылысын қаржыландырудың жеткіліксіздігі;
- тұрғын үй құрылыс жинақтары жүйесінің мүмкіндіктерін пайдаланудың жеткіліксіздігі;
- құрылыс индустриясының тиімді нарығы қалыптаспаған;
- халықтың экономикалық жағынан белсенді негізгі топтарын, оның ішінде жас отбасыларын қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз етуге мүмкіндіктің жоқтығы.

Көрсетілген проблемаларды шешу үшін тұрғын үй құрылысының саласында жаңа бағдарлама әзірлеу қажеттігі туындады. Бағдарламаны әзірлеуге кіріспес бұрын, бастапқыда халықтың сатып алу қабілетінің, еңбекақысының және тұрғын үйге бағаның параметрлерін анықтау қажет болды.

Экономикалық даму және сауда министрлігі жүргізген 2011 жылы еңбек және жылжымайтын мүлік нарығын талдаудың қорытындылары бойынша халықтың сатып алу қабілетінің, еңбекақысының және тұрғын үйге бағаның параметрлері белгілі болды:

тұрғын үйдің бір шаршы метрін сатып алу құны:

- 1) жаңа тұрғын үйде 156 мың теңге,
- 2) қайталама нарықта 113 мың теңге болды.

Республика бойынша орташа айлық еңбекақы 89 мың теңгені құрайды.

Нақты еңбекақы айына 53 мың теңгені құрайды, орташа дәулетті халықтың сатып алу қабілетін ескере отырып 0,6 түзету коэффициенті қолданылды. Осы деректердің негізінде 4 адамнан тұратын орташа статистикалық отбасының тұрғын үй сатып алу мүмкіндігі қарастырылды, оның екеуі жұмыс істейді және айына 106 мың теңге нақты табыс табады. Осы отбасының шығыстары 64 мың теңге сомасында – бір адамға айына 16 мың теңгеден.

Пәтер сатып алу үшін бос лимит 42 мың теңге ($106 - 64 = 42$).

4 адамнан тұратын отбасы үшін алаңы 40 шаршы метр пәтерге ай сайынғы төлем ипотекалық қарыз бойынша 15 жыл мерзімге, жылдық 12% бойынша:

1) жаңа үйде – 86 мың теңге, бұл 42 мың теңге деген қолжетімді лимиттен 2,2 есе артық;

2) осындай шартпен қайталама нарықта – 63 мың теңге, бұл қолжетімді лимиттен 1,6 есе артық.

Берілген есептен көріп отырғанымыздай, табысы көрсетілген деңгейдегі отбасы жекеменшікке тұрғын үй салып ала алмайды.

Осылайша, халықтың экономикалық жағынан белсенді 8,4 млн. адамы, жұмыс істемейтін 6 млн. астам адам нарықтық жағдайларда тұрғын үйді сатып ала алмайды. Осы топтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету бойынша жағдай жасау және шара қабылдау Қазақстан Республикасында перспективалық негізгі мәселе болып табылады.

Осы міндеттерді шешу үшін, ең алдымен тұрғын үй құрылысының көлемін 2020 жылға қарай 10 млн. шаршы метрге дейін ұлғайту көзделген. Құрылыстың осы көлеміне қол жеткізу үшін индустриялық әдістерді қолдану жоспарланған. Құрылыстың индустриялық әдістеріне: ірі панельді үй құрылысы, қалыбы алынбайтын конструкциялар және жиналмалы-қаңқалы үй құрылысы түрлерін қолдану негізделген. Үй құрылысының индустриялық әдістерін пайдалану тұрғын үйдің құнын төмендетуге және құрылыстың мерзімін қысқартуға мүмкіндік береді.

11.2 Жылжымайтын мүлік нарығына шетелдік тәжірибені енгізу бағыттары

Елімізде «Қолжетімді тұрғын үй – 2020 бағдарламасы» бойынша индустриялық әдістерді енгізу үшін тұрғын үй құрылысы саласында айтарлықтай табысқа жеткен жақын және алыс шетелдерге – Түркияға, Белоруссияға, Ресейге, Германия мен Араб Әмірліктеріне шығып, олардың тәжірибесін еліміздің білікті экономист ғалымдары зерттеді.

Шетелдік тәжірибені талдау осы елдерде тұрғын үй құрылыс саласына қолдау көрсетілетінін көрсетті:

Белорусь Республикасында құрылысты ынталандыру үшін мынадай жағдайлар жасалған:

- 1) құрылыс компанияларын ҚҚС-тан босату;
- 2) жер учаскелерін тегін беру;
- 3) құрылыс материалдардың бекітілген бағасы;
- 4) құрылыс компанияларының бекітілген маржасы 5%-дан артық емес;
- 5) үлестік құрылыс мемлекеттік құрылыс компаниялары арқылы.

Белоруссияда тұрғын үйді салу негізінен тұрғын үй-құрылыс кооперативтері мен үлестік құрылыс жүйелері арқылы халықтың қаражаты есебінен жүзеге асырылады. Мемлекет халыққа жеңілдікті кредит беру арқылы тұрғын үй құрылысына қатысады. Оның сыйақы

ставкасы жылдық 1%-дан 5%-ға дейін, мерзімі 20 жылдан 40 жылға дейін және азаматтардың басым құқық берілген санаттары үшін аз көлемде әлеуметтік тұрғын үй салады, ол мемлекеттің меншігінде қалады.

Белоруссияда 2006-2010 жылдары 8 үй құрылысы комбинаттарын қайта жаңарту бойынша жұмыс жүргізілген. Үй құрылысы комбинаттарының индустриялық әдістерді: ірі панельді үй құрылысы, қалыбы алынбайтын конструкциялар және жиналмалы-қаңқалы үй құрылысы қолдану арқылы құрылысты жүзеге асырады. Үй құрылысының индустриялық әдістерін пайдалану тұрғын үйдің құнын төмендетуге және құрылыстың мерзімін қысқартуға мүмкіндік береді.

Ірі панельді үй құрылысы есебінен қазіргі заманғы технологияларды пайдаланып, тұрғын үйді жылдам және сапалы салуға болады.

Ресей Федерациясында Үкіметтің қаулысымен бекітілген 2011-2015 жылдарға арналған «Жилище» федералдық мақсатты бағдарламасы қабылданған. Бағдарламаны іске асыруға мемлекеттік даму институттары қатысады. Внешэкономбанк, Тұрғын үйге ипотекалық кредит беру жөніндегі агенттіктің қолдауымен тұрғын үй құрылысындағы ипотеканың қолжетімділігіне, тұрғын ғимараттарды күрделі жөндеу проблемаларын ішінара шешуге және Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын реформалауға көмек көрсету қорының көмегімен авариялық қордан азаматтарды көшіруге ықпал етті. Ресей Федерациясында Внешэкономбанктың қатысуымен кешенді құрылыс салудың озық жобаларының инфрақұрылымын мемлекеттік қаржыландырудың практикалық тәжірибесі қалыптастырылған. Қолжетімді тұрғын үй құрылысын ынталандыру мақсатында Внешэкономбанк тұрғын үй құрылысының өзіндік құнын күрт төмендетуге мүмкіндік беретін инновациялық құрылыс материалдары өндірісі саласындағы жобаларды іске асыруға белсенді қатысып жатыр.

Жалпы, құрылыс материалдары өнеркәсібін дамыту стратегиясының шеңберінде тұрғын үйдің қолжетімділігін қамтамасыз ету үшін Ресейде өткен 2 жыл ішінде құрылыс материалдарын шығаратын 700 жаңа кәсіпорын (соның ішінде: 2010 жылы – 300 кәсіпорын, 2011 жылы – 400 кәсіпорын) іске қосылды.

Бүгінгі күні РФ-да 2020 жылға дейінгі жаңа бағдарлама әзірленіп жатыр. Мұнда тұрғын үйдің жалға берілетін секторын, яғни мемлекеттік және жекеменшік түрлерін дамытуға ерекше мән беріледі.

Бүгінгі күні негізінен азаматтарға тиесілі тұрғын үй-жайлардан жекеменшік жалға берілетін тұрғын үй нарығы қалыптасқан және сараптамалық бағалау бойынша ол тұрғын үй қорының 8-10% болады.

01.01.2012 жылы жағдай бойынша РФ тұрғын үй қоры 3,2 млрд. шаршы метр.

Осы саладағы мемлекеттік саясаттың басымдығы тұрғын үй-жайлар ең алдымен ұзақ мерзімді жалға берілетін, яғни бес жылдан астам уақытқа, жекеменшік тұрғын үй қорын дамыту үшін жағдай жасау және нарықтағы барлық қатысушылар үшін тең жағдайды қамтамасыз ету кезінде жалға берілетін тұрғын үйдің сегменттерін, жеке жалға берушілерді және бизнес-жалға берушілерді интеграциялау болып табылады.

Халықтың жалға берілетін тұрғын үйге сұранысының артуы бойынша бизнес-жалға берушілердің жалға беруіне арналған жекеменшік үйлер – табыс әкелетін үйлер салуға жағдай жасалатын болады. Бұл ретте, даму институттарының міндеттері тұрғын үйді жалдау нарығында кредит берудің және қайта қаржыландырудың нарықтық тетіктерін жасау болып табылады.

Жалға берілетін тұрғын үйге болжамды сұраныс РФ бойынша 700 млн. шаршы метр.

«Корпоративтік жалдауды» дамыту үшін өз қызметкерлері үшін жалдау қорын қалыптастыратын шаруашылық субъектілерін қолдау ұсынылып отыр.

Жекеменшік компаниялардың кейін жалға беру үшін жалға берілетін тұрғын үй салуын мынадай шарттар бойынша жүзеге асыру ұсынылып отыр:

1) инженерлік инфрақұрылыммен қамтамасыз етілген тегін берілген жер учаскесінде. Мұнда 1 шаршы метрдің өзіндік құны көпшілік өңірлер үшін 22 000 рубльден төмен болады (шамамен 110 мың теңге);

2) мемлекет инвесторға жылына 10% кіріске кепілдік беруге тиіс, бұл нарықтағы кірістен сәл жоғары. 2020 жылға қарай жалға берілетін тұрғын үйдің қоры тұрғын үй қорының шамамен 15%, оның ішінде бизнес-жалға берушілер жалға беретін тұрғын үйдің үлесі – 5-7% болады деп есептеулер жүргізілген.

Германияның тұрғын үй нарығында келесі тренд байқалған: жалға берілетін тұрғын үйдің өте көп болуы, ауылдық тұрғын үйден қалалық тұрғын үйге тұтынушылық басымдықтың араласып кетуі, пәтерлердің пайдасына меншікті үйлерге қызығушылықтың төмендеуі.

Жекеменшік тұрғын үй кез келген адамның мақсаты екеніне қарамастан, Германияның көпшілік тұрғындарының оны іске асыруға мүмкіндігі жоқ. Оған бірнеше факторлар кедергі келтіреді. Бір жағынан, жеке тұлғалардың тұрғын үйді сатып алуын ынталандырудың

мемлекеттік бағдарламасы тоқтатылатын болады. Екінші жағынан, жалдау нарығындағы бағаны мемлекет реттейді және оны төменгі деңгейде ұстап тұрады.

Демографиялық алға жылжу, төмен ипотекалық ставкалар және икемді кредиттік саясат болғанымен жағдай үнемі өзгеріп отырады, бүгінгі күні немістердің 43%-ында ғана жекеменшік тұрғын үй бар. Осы көрсеткіш Еуроодақ бойынша орташа деңгейден төмен.

Тұрғын үй саясаты көп балалы отбасылар, жалғыз басты ата-аналар және т.с.с. сияқты «осал топтарға» арналған мемлекеттік қолдаумен тығыз байланысты. Мұнда тұрғын үйді жалдау үшін субсидия беруге емес, құрылыс салуға ерекше назар аударылады. Бүгінгі күні Германияда халықтың жартысынан көбі тұрғын үйді жалдап тұрады.

Сонымен қатар, Германияда құрылыс саласына және құрылыс материалдары өндірісіне жаңа технологияларды енгізуге басты назар аударылады. Германиядағы құрылыс саласындағы ірі өнеркәсіптік компаниялардың бірі – «*B.T. innovation GmbH*» және «*EBawe*». Компаниялардың негізгі қызметі – ғимараттар құрылысының әртүрлі әдістері бойынша темірбетон бұйымдарының зауыттары үшін жабдықтар дайындау және жеткізу.

Түркияда тұрғын үй саясатын реттеу саласындағы негізгі уәкілетті орган:

- 1) қоғамдық жұмыс және тұрғын үй құрылысы министрлігі;
 - 2) Түркияның тұрғын үй құрылысын дамыту жөніндегі басқармасы.
- Министрліктің негізгі функциясы:
- мемлекеттік қаражат есебінен қаржыланатын құрылысқа жетекшілік ету жоспарлау, тендерлер өткізу, бақылау және пайдалануға қабылдау;
 - құрылыс саласында лицензия беру, осы саланы реттеу және стандарттарды бекіту.

Түркияның тұрғын үй құрылысын дамыту жөніндегі басқармасының негізгі функциясы – құрылыс жобаларын қаржыландыру арқылы табысы орта және төмен азаматтар үшін тұрғын үй нарығының сұранысын қамтамасыз ету. Оның қызметінің басты саласының бірі «Кедей аудандарды қайта құру және Түркияның қалалық аудандарын жаңарту жөніндегі жобалар». Ол бойынша жергілікті әкімшілік бұзған үйлерді немесе бұзуға ұсынылған кедей аудандарды қайта салады.

Қолданыстағы тұрғын үй құрылысы саясатына және тұрғын үй сатып алуға қатысты үкіметтік шешімді іске асыру үшін, Түркияның тұрғын үй құрылысын дамыту жөніндегі басқармасының әзірлеген қаржы моделі қызығушылық туғызып отыр. Бұл қаржы моделі

«кірістерді қайта бөлу» моделі деп аталады. Мұнда, осы басқарманың қармағындағы жер учаскелеріне тұрғын үй салу арқылы жеке сектормен ынтымақтастықта халықтың табысы жоғары топтары тұрғын үймен қамтамасыз етіледі, ал алынған кіріс халықтың төмен және орта деңгейде табысы бар топтары үшін құрылыс жобаларына жұмсалады.

Осы модель жеке серіктеспен бірлесіп сатудан түскен кірістерді бөлуге негізделген. Бұл тұрғын үй салу жөніндегі әлеуметтік бағдарлама қазіргі нарық жағдайларында тұрғын үй сатып алу үшін қаржы қаражаттары жоқ төмен және орта деңгейде табысы бар отбасыларға арналған.

Осы жүзеге асырылатын тұрғын үй жобалары:

1) 14% жобалар «Кірістерді қайта бөлу әдісімен қаражат жинау» бағдарламасы бойынша;

2) 86% жобалар «Әлеуметтік тұрғын үй» бағдарламасы бойынша бөлінеді.

Аталған әлеуметтік тұрғын үй жобаларының бенефициарлары құрылысты бастауға алғашқы жарна төлейді. Көпшілік жобалар үшін осы көрсеткіш мемлекеттік сектордағы жалақының индексі болып табылады, ал оның кредиттерін төлеу мерзімдері нысаналы топтың қаржылық мүмкіндіктеріне байланысты, орта есеппен 10-15-20 жыл деп белгіленеді.

Түркияда құрылыс материалдарының секторы өте жақсы дамыған және Түркия тауарлары мен материалдарының құрылыстағы үлесі, шамамен 95%.

Шетелдік тәжірибені ескере отырып, «Қолжетімді тұрғын үй – 2020» бағдарламасын табысты іске асыру үшін Қазақстанда тұрғын үй құрылысы көлемінің жоспарланған өсімін қамтамасыз етуге мүмкіндік беретін құрылысты одан әрі индустрияландыру жөніндегі шаралар көзделіп отыр.

Беларусь Республикасының «Атаев С.С. атындағы НИПТИС – тұрғын үй институты» мемлекеттік кәсіпорнымен Қазақстан Республикасы кәсіпорындары арасында келіссөздер жүргізу қарастырылған. Алдын ала келісім бойынша біздің қатысуымызбен Қазақстанда осы институттың филиалын ашуға шешім қабылданды. Бұл бастапқы қадам, одан кейін кадрлар және тиісті база даярланады, дербес институт ашу жоспарланып отыр.

Қазақстан Республикасы Индустрия және жаңа технологиялар министрлігінің, Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігінің, әкімдіктердің және Беларусь Республикасындағы әріптестердің қатысумен Қазақстанның аумағында үй салу комбинат-

тарын оңтайлы орналастыру мәселелері және тұрғын үй институты филиалдарын ашу қарастырылған. Бұл бастапқы қадам, одан кейін кадрлар және тиісті база даярланады, дербес институт ашу жоспарланған.

Индустрия және жаңа технологиялар министрлігінде облыстар, Астана және Алматы қалалары әкімдері орынбасарларының, мүдделі мемлекеттік органдардың және заңды тұлғалардың қатысумен неміс тауар өндірушілермен кездесулер өткізілген. Осы кездесулерде үй салу комбинаттарының жаңа технологиялары таныстырылып және Германияның тауар өндірушілермен келісімге қол жеткізілген.

Бұдан басқа, импорт алмастыру жөніндегі міндеттерді шешу үшін Қазақстан Республикасында құрылыс индустриясын және құрылыс материалдары өндірісін дамыту жөніндегі 2010-2014 жылдарға арналған бағдарламаның шеңберінде табақты шыны және керамикалық тақталар шығаратын жаңа өндірістер салу, радиаторлар және арматуралар, санитарлық-техникалық бұйымдар мен құбырлар, сондай-ақ басқа да материалдар мен бұйымдар өндірісін ұлғайту көзделген.

Индустриялық үй құрылысын дамыту және импорт алмастыру жөніндегі шаралар тұрғын үйдің қолжетімділігін арттырудың маңызды факторы болып табылады, өйткені ол тұрғын үйдің құнын төмендетуге және құрылыстың сапасын арттыруға мүмкіндік береді.

Атап айтқанда, тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру арқылы «Қолжетімді тұрғын үй – 2020» бағдарламасының шеңберінде еліміздегі азаматтардың әртүрлі санаттарын тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін жағдай жасау деген мемлекеттік тұрғын үй саясатының басты мақсаты шешілетін болады.

Тұрғын үйдің қолжетімділігін мемлекеттік қолдау мынадай шараларымен қамтамасыз етілетін болады:

1) мемлекет басым параметрлерде тұрғын үй құрылысының жобаларын іске асыруды қолдайды;

2) құрылыс салушыларға инженерлік коммуникация жүргізілген жер учаскелері беріледі;

3) табысы жоғары емес азаматтарға тетіктер мен қаржы құралдары ұсынылатын болады;

4) жобалаушыларға, құрылысшыларға, құрылыс материалдарын өндірушілерге озық технологияларды қолдану үшін қолайлы жағдай жасалатын болады.

Мемлекеттік тұрғын үй салудың және оның ақысын төлеудің қолдау шеңберінде «Қолжетімді тұрғын үй – 2020 бағдарламасы» бойынша мына басым параметрлері болмақ:

1) тұрғын үйдің алаңы – 35 шаршы метрден 75 шаршы метрге дейін;

2) шекті құны – 1 шаршы метр үшін 80 мың теңгеден 100 мың теңгеге дейін;

3) орташа айлық төлемнің шамасы – 50 мың теңге.

Мемлекет:

1) эконо-сыныпты шағынгабаритті тұрғын үйді жобалау, салу және сату, олардың жайлылығы 3 және 4 сыныптан жоғары емес;

2) төлемдердің берілген деңгейін қамтамасыз ету үшін Қазақстанның «Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» және «Қазақстандық ипотекалық компания» сияқты қаржы институттарын дамыту арқылы қолдау көрсетеді.

Халықтың тұрғын үйге сұранысын қамтамасыз ету мәселелері Қазақстан Республикасы Үкіметі қаулысымен 2014 жылдың 31 наурызында енгізілген өзгерістермен бекітілген «Қолжетімді тұрғын үй – 2020 бағдарламасында» көрсетілген.

Сонымен қатар, бұл бағдарламада республикамыздың әртүрлі өңірлердегі құрылыстың жағдайы ескеріле отырып, тұрғын үйдің бұдан да ауқымды параметрлері көзделген [33].

Бақылау сұрақтары:

1. Жылжымайтын мүлік нарығын жетілдіру дегенді қалай түсінесіз?
2. Түркияның тұрғын үй құрылысын дамыту жөніндегі бағдарламаларды Қазақстан Республикасында қолдану тиімді ме? Осы мемлекте қалыптасқан басқа қандай бағдарламалар туралы ой қоса аласыз?
3. Германияның тұрғын үй нарығында қалыптасқан жағдайлар туралы не айта аласыз?
4. Беларусь Республикасында құрылысты ынталандыру үшін қандай жағдайлар жасалған?
5. Ресей Федерациясында жылжымайтын мүлік нарығын дамытудың қандай мәселелері өзекті болып табылады?
6. Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлік нарығында қандай шетелдік тәжірибені енгізген тиімді деп ойлайсыз?

12-тарау. Жылжымайтын мүлік нарығын мемлекеттік реттеу.

12.1 Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлікті мемлекеттік тіркеу

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жөніндегі қатынастарға «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 26 шілдедегі №310 Заңы қолданылады.

Жылжымайтын мүлік құқықтары, құқықтар ауыртпалықтарының туындауы, өзгеруі немесе тоқтатылуы, сондай-ақ заңдық талаптар құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеуге жатады. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу дегеніміз аталған Заң мен өзге де заңдарда белгіленген тәртіппен және мерзімдерде жылжымайтын мүлікке құқықтардың, құқықтар ауыртпалықтарының туындауын, өзгеруін немесе тоқтатылуын және құқықтық кадастрдағы мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілерін мемлекеттің тануы мен растауының міндетті рәсімі.

Құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеуге жататын жылжымайтын мүлік құқықтарына: меншік құқығы, шаруашылықты жүргізу құқығы, оралымды басқару құқығы, кемінде бір жыл мерзімге жер пайдалану құқығы, үстемдікке ие жер учаскесінің немесе өзге де жылжымайтын мүлік объектісінің пайдасына кемінде бір жыл мерзімге сервитуттар жатады.

Қазақстан Республикасы Жоғарғы Кеңесінің 1994 жылғы 27 желтоқсандағы қаулысымен қолданысқа енгізілген Қазақстан Республикасы Азаматтық кодексінің 196-бабында шаруашылық жүргізу құқығы мүлікті мемлекеттен меншік иесі ретінде алған және бұл мүлікті иелену, пайдалану және оған билік ету құқықтарын жүзеге асыратын мемлекеттік кәсіпорынның заттық құқығы болып табылады.

Қазақстан Республикасының заңдарында немесе тараптардың келісімімен көзделген тәртіппен туындаған және құқық иесінің жылжымайтын мүлікке иелік ету, пайдалану және билік ету құқығын шектеуде көрінетін жылжымайтын мүлікке құқықты кез келген шектеу жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалығы деп аталады.

Жылжымайтын мүлікке құқықтардың мынадай *ауыртпалықтары құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеуге жатады*: [54.5-бап]

1) кемінде, бір жыл мерзімге пайдалану құқығы, соның ішінде жалға беру, өтеусіз пайдалану, сервитуттар, өмір бойы қарауында ұстау құқығы;

2) сенімгерлікпен басқару құқығы, оның ішінде қорғаншылық, қамқоршылық кезінде, мұралық құқық қатынастарында, банкроттықта және басқаларында сенімгерлікпен басқару құқығы;

3) кепіл;

4) тыйым салу;

5) мемлекеттік органдардың өз құзыреті шегінде жылжымайтын мүлікті пайдалануға, оған билік етуге немесе белгілі бір жұмыстарды орындауға шектеу қоюы немесе тыйым салуы;

6) басым мүдделерді қоспағанда, Қазақстан Республикасының заңдарында көзделген жылжымайтын мүлікке құқықтардың өзге ауыртпалықтары.

Жылжымайтын мүлікке құқықтардың өзгерістері туындайтын болса, олар міндетті түрде мемлекеттік тіркеуге жатады.

Жылжымайтын мүліктің сәйкестендіру сипаттамаларының өзгеруі мемлекеттік органдардың шешімі бойынша болған жағдайда, оның ішінде елді мекендердің атауы, көшелердің аты, сондай-ақ үйлер мен өзге де құрылыстардың реттік нөмірлері, мекенжайы өзгерген кезде немесе Қазақстан Республикасының әкімшілік-аумақтық құрылысын реформалауға байланысты кадастрлық нөмірлер өзгерген кезде мұндай өзгерістерді тіркеу құқық иеленушіге жүктеле алмайды және өтеусіз жүзеге асырылады.

Құқықтық кадастрда міндетті мемлекеттік тіркеуге жатпайтын басым мүдделер төмендегідей:

1) Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде белгіленген жалпы ережелер мен тыйым салулар ретіндегі ауыртпалықтар;

2) нормативтік құқықтық актілердің негізінде туындайтын құқықтар, құқықтар ауыртпалықтары, оның ішінде жалпыға қолжетімді жабық емес жер учаскелерінде болу және олардан жаяу өту құқығы, жария сервитуттар;

3) кемінде, бір жыл мерзімге жер пайдалану құқығы;

4) бөтен жылжымайтын мүлікті бір жылдан аз мерзімге пайдалану құқығы, соның ішінде бір жылдан аз мерзімге жалдау, өтеусіз пайдалану құқығы, сервитуттар;

5) электр желілеріне, телефон және телеграф желілеріне және бағандарға, құбырларға, геодезиялық нүктелерге және қоғамдық қажеттіктермен шарттастырылған басқа да коммуникациялық желілерге адамдардың қол жеткізу және көлік өту құқығы;

6) иелену мерзімінің ескіруіне орай іс жүзіндегі иесінің жылжымайтын мүлікке меншік құқығын белгіленген тәртіппен танығанға дейін құқық иесі болып табылмайтын адамдардың жылжымайтын мүлікті іс жүзінде иеленуі;

7) мемлекеттік тұрғын үй қорындағы тұрғын үй-жайларын пайдалану құқығы немесе жергілікті атқарушы органдардың жекеменшік тұрғын үй қорынан жалға алған тұрғын үй-жайларын пайдалану құқығы болып табылады.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу үшін Қазақстан Республикасының салық заңнамасында белгіленген тәртіппен алым алынады.

Құқықтық кадастрды тіркеуші органдар жүргізеді. Құқықтық кадастрда жылжымайтын мүлікке қатысты келесі қажетті ақпараттар жиынтығы:

- қолданылатын және тоқтатылған құқықтар және тіркеудің өзге де объектілері туралы ақпарат;
- жылжымайтын мүліктің сәйкестендіру сипаттамалары;
- құқық иелері туралы мәліметтер;
- құқықтық кадастрдың мәліметтеріне бар сұрау салулар туралы ақпарат қамтылады.

Құқықтық кадастр тіркеуші органға оларды тіркеуге уәкілетті органдар берген азаматтық әуе кемелеріне, теңіз кемелеріне, ішкі суда жүзу кемелеріне, «өзен-теңіз» жүзу кемелеріне тіркелген құқықтар, ауыртпалықтар туралы мәліметтерді де қамтиды.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жылжымайтын мүлік объектісінің орналасқан жері бойынша жылжымайтын мүліктің сәйкестендіру және құқықтық кадастрды жүргізуге қажетті басқа да сипаттамаларын ескере отырып жүзеге асырылады.

Құқықтық кадастрдағы барлық жазбалар жылжымайтын мүліктің әрбір объектісіне және оларға теңестірілген объектілерге жүргізіледі. Жылжымайтын мүлік объектілері кадастрлық нөмірмен сәйкестендіріледі.

Кадастрлық нөмір – жылжымайтын мүлік объектісінің Қазақстан Республикасының заңнамаларында белгіленген тәртіппен берілетін Қазақстан Республикасының аумағындағы жеке, қайталанбайтын нөмірі.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды, құқықтар ауыртпалықтарын, жылжымайтын мүлікке теңестірілген объектілерге құқықтарды және мемлекеттік тіркеу туралы барлық жазбалар құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесіне енгізіледі.

Құқықтық кадастрдың бірыңғай ақпараттық жүйесін қалыптастыруды Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің Тіркеу қызметі және құқықтық көмек көрсету комитеті, Зияткерлік меншік құқығы комитеті, Сот актілерін орындау комитеттерінің об-

лыстарда, Астана және Алматы қалаларында, аудандарда, қалаларда және қалалардағы аудандарда аумақтық органдары және ведомстволары жүзеге асырады.

Құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесін жүргізудің және пайдаланудың тәртібі нақты түрде белгіленген.

Мемлекеттік органдардың құқықтық және өзге де кадастрларды жүргізу мақсатында ақпарат алмасуы жөніндегі өзара іс-қимылының тәртібін Қазақстан Республикасының Үкіметі 2007 жылғы 12 қыркүйектегі №798 Қаулысымен бекітілген «Мемлекеттік органдардың құқықтық және өзге де кадастрларды жүргізу мақсатында ақпарат алмасуы жөнінде өзара іс-қимыл жасау ережесіне» сай анықтайды.

Бұл ереже мемлекеттік жер кадастрының жүргізілуін ұйымдастыруды жүзеге асыратын орталық уәкілетті органға, сәулет, қала құрылысы және құрылысы істері жөніндегі уәкілетті мемлекеттік органға, сәулет, қала құрылысы мен құрылыс қызметімен сабақтас болып табылатын мәселелер бойынша олардың арнайы өкілеттіктерінің шегінде өзге де орталық атқарушы органдарға, олардың арнайы өкілеттіктері шегінде облыстардың, республикалық маңызы бар қаланың, астананың, аудандардың облыстық маңызы бар қалалардың жергілікті атқарушы органдарына, көлік және коммуникация саласындағы уәкілетті органға, жылжымайтын мүлік объектілерін мемлекеттік техникалық тексеруді жүзеге асыратын мемлекеттік кәсіпорындарға, тіркеуші органдарға қолданылады.

«Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» заңның 12-бабына сәйкес құқықтық кадастрдың құрамы қалыптасады.

Құқықтық кадастр:

- 1) тіркеуге келіп түсетін құжаттарды есепке алу кітабынан;
- 2) тіркеу кітабынан;
- 3) құқықтық кадастрдан мәліметтер беруге сұрау салуларды есепке алу кітабынан;
- 4) тіркеу істерінен;
- 5) азаматтық әуе кемелеріне, теңіз кемелеріне, ішкі суда жүзу кемелеріне, «өзен-теңіз» жүзу кемелеріне тіркелген құқықтар немесе ауыртпалықтар туралы мәліметтерді есепке алу кітабынан;
- 6) ақпараттық жүйеден тұрады.

Мемлекеттік тіркеуге келіп түсетін құжаттарды есепке алу кітабын тіркеуші органдар жылжымайтын мүлікке құқықтардың, құқықтар ауыртпалықтарының туындауын, өзгеруін немесе тоқтатылуын және өзге де тіркеу объектілерін мемлекеттік тіркеуге берілген өтініштердің арасындағы басымдықты есепке алу және белгілеу мақсатында жүргізеді.

Мемлекеттік тіркеуге келіп түсетін құжаттарды есепке алу кітабына енгізілген өтініштердің арасындағы басымдық мемлекеттік тіркеуге өтініш берілген күні, сағаты және минуты бойынша белгіленеді.

Тіркеу кітабы жылжымайтын мүлік объектілеріне толтырылатын тіркеу парақтарынан тұрады. *Жекелеген тіркеу парақтары жылжымайтын мүліктің мынадай объектілеріне:*

- 1) жер учаскесіне;
- 2) жылжымайтын мүліктің кейінгі объектісіне;
- 3) онда орналасқан бастапқы жылжымайтын мүлік объектілерімен бірге жер учаскесіне толтырылуы мүмкін.

Тіркеу ісі әрбір жер учаскесіне жүргізіледі және онда құқық белгілейтін әрі тіркеуге берілген өтінішке қоса тіркелген басқа да құжаттардың көшірмелері, оның ішінде жер учаскесіне сәйкестендіру құжатының, жылжымайтын мүлік объектілеріне техникалық паспорттардың көшірмелері, сондай-ақ жылжымайтын мүліктің осы объектісіне немесе оның құқық иелеріне қатысты тіркеуші органның құжаттары және электрондық құжаттардың қағаздағы көшірмелері қамтылады.

Кондоминиум объектісінің құрамына кіретін жылжымайтын мүлік объектісінің әрбір кейінгі объектісіне жеке тіркеу ісі жүргізіледі

Құқықтық кадастрдан ақпарат беруге сұрау салуларды есепке алу кітабы «Құқықтық кадастрдан ақпарат ұсыну ережесіне» сай толтырылады. Оны, тіркеуші органдар, келіп түсетін сұрау салуларды және құқықтық кадастрдан берілген ақпаратты есепке алу мақсатында жүргізеді.

Жылжымайтын мүліктің нақты объектісі жөніндегі ақпарат туралы құқықтық кадастрдан мәліметтер беру және жеке немесе заңды тұлғаның өзінде бар жылжымайтын мүлік объектілеріне құқықтары туралы жинақталған деректер, сондай-ақ мүлікті иеліктен шығару жөніндегі құжаттардың тіркеуші орган куәландырған көшірмелері құқық иесінің немесе уәкілетті өкілдің сұрау салуы бойынша, басқалай органдардың дәлелді сұрау салуы бойынша беріледі.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеудің қажетті шарты ғимараттарды, құрылыстарды және олардың құрамдастарын мемлекеттік техникалық тексеру болып табылады. Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық тексеру, бұл үйлердің, ғимараттардың және олардың құрамдастарының құқықтық кадастрды жүргізу үшін қажетті техникалық, сәйкестендіру сипаттамаларын айқындау болып табылады. Бұл қызмет мемлекеттік монополияға жатады және оны жылжымайтын мүлік объектісінің орналасқан жері бойынша Қазақстан

Республикасы Үкіметінің шешімі бойынша құрылған республикалық мемлекеттік қазыналық кәсіпорындар жүзеге асырады.

Мемлекеттік техникалық тексеру бастапқы және кейінгі зерттеуді, сондай-ақ ғимараттарға, құрылыстарға немесе олардың құрамдастарына кадастрлық нөмір беруді қамтиды.

Бастапқы тексеру жаңадан құрылған жылжымайтын мүлікке жүргізіледі. Жылжымайтын мүлік объектісін бастапқы тексеру нәтижелері бойынша техникалық паспорт жасалады.

Кейінгі тексеру ғимараттарды, құрылыстарды немесе оның құрамдастарын реконструкциялау, қайта жоспарлау, қайта жабдықтау нәтижесінде олардың техникалық және сәйкестендіру сипаттамалары өзгерген кезде, осындай сипаттамалардың өзгеруі техникалық паспортта кейінгі тексеру жүргізбестен көрсетілуі мүмкін болатын жағдайларды қоспағанда, оның ішінде кадастрлық нөмірі, мекенжайы, мекенжайдың тіркеу коды өзгерген кезде жүргізіледі.

Кейінгі тексерудің нәтижелері бойынша анықталған өзгерістер көрсетілетін техникалық паспорт ресімделеді.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу мәселелері Заңның 20-34 баптарына сай іске асырылады.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу мынадай тәртіппен жүргізіледі:

- 1) мемлекеттік тіркеу үшін қажетті құжаттарды қабылдау;
- 2) жасалатын мәміленің және жылжымайтын мүлікке құқықтардың, құқықтар ауыртпалықтары туындауына, өзгеруіне, токтатылуына негіз болып табылатын өзге де заңдық фактілердің заңдылығын немесе мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілерін тексеруді қоса алғанда, мемлекеттік тіркеуге ұсынылатын құжаттардың қолданыстағы заңнамаға сәйкестігін тексеру;
- 3) тіркеу парағына жүргізілген тіркеу немесе Заңда көзделген жағдайлар бойынша мемлекеттік тіркеуден бас тарту немесе оны токтата тұру туралы жазба енгізу;
- 4) құқық белгілейтін құжатта жүргізілген мемлекеттік тіркеу туралы жазба жасау;
- 5) жүргізілген тіркеу туралы белгісі бар құқық белгілейтін құжатты, немесе Заңда көзделген негіздер бойынша мемлекеттік тіркеуден бас тарту немесе оны токтата тұру туралы құжатты беру, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде көзделген жағдайларда мемлекеттік тіркеу туралы куәлік беру.

Жылжымайтын мүлікке құқықтар, электрондық түрде, Мемлекеттік тіркеу туралы заңның 20-бабына сай тіркеледі.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу құқық иесінің, мәміле тараптарының, мемлекеттік органның немесе өзге де уәкілетті адамдардың тіркеуші органға берген өтінішінің негізінде жүзеге асырылады.

Мемлекеттік тіркеу үшін өтініш беруші оның жеке басын куәландыратын құжатты көрсетуі және мынадай құжаттарды:

- 1) белгіленген үлгідегі мемлекеттік тіркеу туралы өтінішті;
- 2) жылжымайтын мүлікке техникалық паспортты және жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын қоса бере отырып, құқық белгілейтін және тіркеу объектісін растайтын өзге де құжаттарды;
- 3) өтініш берушінің және өтініш берушінің уәкілетті өкілінің жеке басын куәландыратын құжатының көшірмесін;
- 4) жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге алым төлегенін растайтын құжатты және өзге де құжаттарды ұсынуға тиіс.

Заңды тұлғалар жоғарыда көрсетілген құжаттардан басқа құрылтай құжаттарын ұсынады. Шетелдік заңды тұлғалар сауда тізілімінен заңдастырылған үзінді немесе шетелдік заңды тұлға шет мемлекеттің заңнамасы бойынша заңды тұлға болып табылатындығын куәландыратын басқа да заңдастырылған құжатты мемлекеттік тілдегі және орыс тіліндегі нотариат куәландырған аудармасымен ұсынады.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу тіркеуші органға өтініш келіп түскен кезден бастап, он бес жұмыс күні ішінде жүргізіледі. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеуге ұсынылған құжаттар Заңның 30-бабына сай тексеріледі.

Тіркеуге ұсынылған құжаттарды тексеру – құжаттардың, сондай-ақ құқықтық қатынастардың субъектілері мен объектілерінің, жылжымайтын мүлікке құқық, олардың туындау, өзгеру, тоқтатылу негіздерінің заңнама талаптарына сәйкестігін анықтау мақсатында жүзеге асырылады.

Осы тексеру нәтижелері бойынша, тіркеуші орган мемлекеттік тіркеу, мемлекеттік тіркеуді тоқтата тұру не мемлекеттік тіркеуден бас тарту туралы шешім қабылдайды және тіркеуші органның тексеру жүргізген жауапты қызметкерінің тегін, атын, әкесінің атын, сондай-ақ оны өткізген күнін көрсете отырып, өтінішке тиісті белгі қояды.

Мемлекеттік тіркеу жүргізілгендігі куәлік беру арқылы куәландырылады.

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жүйесі енгізілгенге дейін туындаған және егер олар туындаған сәтте қолданыстағы заңнамаға сәйкес келсе, жарамды болатын жылжымайтын мүлікке құқықтарды есептік тіркеу, құқықтық кадастрда, бұрын

туындаған құқықтарды, жүйелі тіркеу болып саналады. Жылжымайтын мүлікке бұрын туындаған құқықтарды жүйелі тіркеу құқық иесінің өтініш беруі және бұрын туындаған құқықтар туралы нақты деректерді басқа ақпараттық жүйелерден аудару арқылы жүзеге асырылуы мүмкін.

Кейбір жағдайларда жүйелі тіркеуді жүзеге асыру ерекшеленеді.

Егер бастапқы немесе кейінгі жылжымайтын мүлік объектісіне құқықтарды тіркеу туралы өтініш берген құқық иесінде жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат болмаса тіркеуші органдар жылжымайтын мүлік объектілеріне бұрын туындаған құқықты есептік тіркеуді жүргізуге міндетті. Құқық иесінде жер учаскесіне құқық белгілейтін құжат болмаған кезде оған құқықтарды ресімдеу белгіленген тәртіппен жүзеге асырылады.

Тіркеу үшін құқық иесі ескі үлгідегі актіні немесе бұрын қолданылған заңнамаға сәйкес жер учаскесіне құқықтардың туындауын растайтын өзге де құжатты және жер учаскесіне сәйкестендіру құжатын ұсынады.

Мемлекеттік тіркеу жүйесі енгізілгеннен кейін және 1997 жылы тіркеу органдары құрылғанға дейін жылжымайтын мүлікті бағалау мен тіркеу жөніндегі органдар жүргізген мемлекеттік тіркеудің заңдық күші болады.

12.2 Жылжымайтын мүлікке салынатын салық түрлері

Салықты есептеу әрбір жер учаскесі бойынша жеке салық базасына тиісті салық ставкасын қолдану арқылы жүргізіледі.

Жер учаскесін иелену құқығы немесе пайдалану құқығы тоқтатылған жағдайда, жер салығы жер учаскесін пайдаланудың нақты кезеңі үшін есептеледі.

Бюджетке жер салығын төлеу жер учаскесінің орналасқан жері бойынша жүргізіледі.

Салық жылы ішінде елді мекенді қоныстың бір санатынан басқа санатына ауыстыру кезінде салық төлеушілерден ағымдағы жылғы жер салығы – осы елді мекендер үшін бұрын белгіленген ставкалар бойынша, ал келесі жылы қоныстардың жаңа санаты үшін белгіленген ставкалар бойынша алынады.

Салық төлеушілер орналасқан жер учаскелері бонитетінің балдарын анықтау мүмкін болмаған жағдайда, жер салығының мөлшері шектесіп орналасқан жерлердің бонитет балы негізге алына отырып айқындалады.

Ортақ үлестік меншіктегі салық салу объектілері бойынша салық олардың осы жер учаскесіндегі үлесіне барабар есептеледі.

Кондоминиум объектісінің бір бөлігі болып табылатын жер учаскесіне кондоминиум объектісінің бір бөлігі болып табылатын жалпы мүлікте үй-жайдың, ғимараттың бір бөлігінің әрбір меншік иесінің үлесіне барабар жер салығы салынуы тиіс.

Бұл ретте:

1) жалпы мүліктегі тұрғын үй меншік иесінің үлесіне сәйкес келетін жер учаскесінің бөлігіне осы Кодекстің 381-бабында келтірілген кестенің 4-бағанында белгіленген елді мекендердің жерлеріне базалық салық ставкалары бойынша жер салығы салынуы тиіс;

2) жалпы мүліктегі тұрғын үй емес үй-жайдың (тұрғын үй емес ғимараттың бір бөлігінің) меншік иесінің үлесіне сәйкес келетін жер учаскесінің бір бөлігіне осы Кодекстің 381-бабында келтірілген кестенің 3-бағанында белгіленген елді мекендердің жерлеріне базалық салық ставкалары бойынша жер салығы салынуы тиіс.

Салық Кодексінің 405-бабына сәйкес салық салу объектісі бар жеке тұлғалар жеке тұлғалардың мүлік салығын төлеушілер болып табылады.

Мемлекет тарапынан әлеуметтік жағынан қолдауға ие азаматтар және Отанға көп еңбек сіңірген азаматтар жеке тұлғалардың мүлік салығын төлеуден босату және басқадай жеңілдіктер қарастырылған. Оларға: Кеңес Одағының Батырлары, Социалистік Еңбек Ерлері, «Халық қаһарманы», «Қазақстанның Еңбек Ері» атақтарын алған, үш дәрежелі Данқ орденімен және «Отан» орденімен наградталған адамдар, «Ардақты ана» атағын алған, «Алтын алқа» алқасымен наградталған көп балалы аналар, жеке тұратын зейнеткерлер; Ұлы Отан соғысына қатысушылар мен оларға теңестірілген адамдар, І және II топтағы мүгедектер және Салық кодексінің 403-ші бабында көрсетілген жеке тұлғалар.

Салық салу объектісі бірнеше тұлғаның ортақ үлестік меншігінде болса, осы тұлғалардың әрқайсысы салық төлеуші деп танылады. Қазақстан Республикасының аумағындағы тұрғын үйлер, үйлер, саяжай құрылыстары, гараждар және өзге де құрылыстар, ғимараттар, үй-жайлар, сондай-ақ аяқталмаған құрылыс объектілері қоныстану, пайдалану күнінен бастап, егер олар жеке тұлғаларға меншік құқығымен тиесілі болатын болса, мүлік салығын салу объектісі болып табылады.

Жеке тұлғалар үшін тұрғын жайлар, саяжай құрылыстары бойынша салық салу объектілерінің құны, салық базасы болып табылады. Олар келесі тәртіппен анықталады:

$$K = K_{\delta} \times S \times K_{\text{физ}} \times K_{\text{функц}} \times K_{\text{айм}} \times K_{\text{аек. өзг.}}$$

Құқықтарын мемлекеттік тіркеу ағымдағы салық кезеңінің 1 қаңтарынан кейін жүргізілген, жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу саласындағы мемлекеттік уәкілетті орган осындай тіркелген жылдан кейінгі жылдың 1 қаңтарындағы жағдай бойынша белгілейтін, Жаңадан салынған тұрғын жайлар, саяжай құрылыстары бойынша төмендегідей тәртіппен айқындалатын құн, салық базасы болып табылады:

$$K = K_{\delta} \times S \times K_{\text{функц}} \times K_{\text{айм}}$$

Мұндағы:

K – салық салу мақсаты үшін мүлік құны,

K_{δ} – тұрғын жайдың, саяжай құрылысының бір шаршы метрінің базалық құны,

S – тұрғын жайдың, саяжай құрылысының шаршы метрмен көрсетілетін пайдалы алаңы,

$K_{\text{физ}}$ – физикалық тозу коэффициенті,

$K_{\text{функц}}$ – функционалдық тозу коэффициенті,

$K_{\text{айм}}$ – аймаққа бөлу коэффициенті,

$K_{\text{аек. өзг.}}$ – айлық есептік көрсеткіштің өзгеру коэффициенті.

Салық кодексінің 406-бабына сай, тұрғын жайдың, саяжай құрылысының бір шаршы метрінің ұлттық валютадағы базалық құны (K_{δ}) елді мекеннің түріне қарай мынадай мөлшерде айқындалады:

1-КЕСТЕ. Елді мекендер бойынша базалық құн көрсеткіштері

№	Елді мекеннің санаты	Базалық құн, теңгемен		Елді мекеннің санаты	Базалық құн, теңгемен
1	Алматы	60 000	11	Петропавл	36 000
2	Астана	60 000	12	Талдықорған	36 000
3	Ақтау	36 000	13	Тараз	36 000
4	Ақтөбе	36 000	14	Орал	36 000
5	Атырау	36 000	15	Өскемен	36 000
6	Қарағанды	36 000	16	Шымкент	36 000
7	Қызылорда	36 000	17	Облыстық маңызы бар қалалар	12 000
8	Көкшетау	36 000	18	Аудандық маңызы бар қалалар	6 000
9	Қостанай	36 000	19	Кенттер	4200
10	Павлодар	36 000	20	Ауылдар	2 700

Бұл ретте, елді мекендердің санаттары техникалық реттеу саласындағы мемлекеттік реттеуді жүзеге асыратын мемлекеттік орган бекіткен әкімшілік-аумақтық объектілер сыныптамасына сәйкес белгіленеді.

Тұрғын үйдің салқын жапсаржайы, шаруашылық, қызметтік құрылысы, ірге қабаты, жертөлесі, гараж бойынша төменде көрсетілген формула негізінде есептелінген объектінің құны, салық базасы болып табылады:

$$K = K_{\delta} \times S \times K_{\text{физ}} \times K_{\text{аек. өзг.}} \times K_{\text{айм.}}$$

Жаңадан салынған тұрғын жайдың салқын жапсаржайы, шаруашылық, қызметтік құрылысы, ірге қабаты, жертөлесі, гараж бойынша келесі тәртіппен айқындалатын құн салық базасы болып табылады:

$$K = K_{\delta} \times S \times K_{\text{айм.}}$$

Мұндағы:

K – салық салу мақсаты үшін құн,

K_{δ} – 1-кестеде белгіленген базалық құнның мынадай мөлшерінде айқындалған бір шаршы метрдің базалық құны:

тұрғын жайдың салқын жапсаржайы, шаруашылық, қызметтік құрылысы, ірге қабаты, жертөлесі бойынша – 25 пайыз,

гараж бойынша – 15 пайыз,

S – тұрғын жайдың салқын жапсаржайының, шаруашылық, қызметтік құрылысының, ірге қабатының, жертөлесінің, гаражының шаршы метрмен көрсетілетін жалпы алаңы,

$K_{\text{физ}}$ – белгіленген тәртіппен айқындалған физикалық тозу коэффициенті,

$K_{\text{аек. өзг.}}$ – белгіленген тәртіппен айқындалған айлық есептік көрсеткіштің өзгеру коэффициенті,

$K_{\text{айм.}}$ – белгіленген тәртіппен айқындалған аймаққа бөлу коэффициенті.

Тұрғын жайдың, саяжай құрылысының физикалық тозу коэффициенті амортизация нормалары мен пайдалану уақыты ескеріле отырып, мынадай формула бойынша айқындалады:

$$K_{\text{физ}} = 1 - T_{\text{физ}},$$

мұнда:

$T_{\text{физ}}$ – тұрғын жайдың, саяжай құрылысының физикалық тозуы.

Физикалық тозу мынадай формула бойынша айқындалады:

$$T_{\text{физ}} = (T_{\text{физ}} - T_{\text{н.б.}}) \times H_{\text{аморт}} / 100,$$

мұнда: $T_{\text{баз}}$ – салық есепке жазылған жыл,

$T_{\text{н.б.}}$ – салық салу объектісі пайдалануға берілген жыл,

$H_{аморт}$ – амортизация нормасы.

Ғимараттың сипаттамасына қарай физикалық тозуды айқындаған кезде амортизация нормалары қолданылады. Олар төмендегі кестеде көрсетілген.

2-КЕСТЕ. Физикалық тозуды айқындайтын амортизация нормалары

<i>№</i>	<i>Күрделілік тобы</i>	<i>Үйдің сипаттамасы</i>	<i>Н аморт, %</i>	<i>Қызмет ету мерзімі</i>
1	1	Тастан салынған, ерекше күрделі, қабырғаларының қалыңдығы 2,5 кірпіштен астам немесе темірбетонды немесе металл қаңқалы кірпішті, аражабындары темірбетонды және бетонды ғимараттар; қабырғалары ірі панельді, аражабындары темір бетонды ғимараттар;	0,7	143
2	2	Қабырғалары қалыңдығы 1,5-2,5 кірпіштен қаланған, аражабындары темірбетонды, бетонды немесе ағаш ғимараттар; ірі блокты қабырғасы бар, аражабындары темірбетонды ғимараттар	0,8	125
3	3	Қабырғалары жеңілдетіліп кірпіштен қаланған, монолитті шлакты бетоннан, жеңіл шлак блогынан, ұлу тастан қаланған, аражабындары темірбетонды немесе бетонды ғимараттар; ірі блокты немесе жеңілдетіліп кірпіштен, монолитті шлакты бетоннан, ұсақ шлакты блоктардан қаланған ғимараттар	1,0	100
4	4	Қабырғалары аралас, кесілген немесе бөрене ағаштан салынған ғимараттар	2,0	50
5	5	Шитіден жасалған, жиналмалы-қалқанды, құйма қаңқалы, балшықтан құйылған, кесектен соғылған ғимараттар	3,3	30
6	6	Қамыс-қаңқалы және басқа да жеңілдетілген ғимараттар	6,6	15

Салық Заңына сәйкес, тастан қаланған немесе негізгі панельден салынған тұрғын жайдың, саяжай құрылысының физикалық тозуы –

70 пайыздан, оның ішінде өзге материалдардан – 65 пайыздан асса, онда физикалық тозу коэффициенті 0,2-ге тең қолданылады.

Тұрғын жайдың, саяжай құрылысының сапасына қойылатын талаптардың өзгеруін ескеретін функционалдық тозу коэффициенті ($K_{\text{функц.}}$) мынадай формула бойынша есептеледі:

$$K_{\text{функц.}} = K_{\text{қаб}} \times K_{\text{бұр}} \times K_{\text{қ. мат}} \times K_{\text{жайл}} \times K_{\text{жылу}}$$

мұнда:

$K_{\text{қаб}}$ – тұрғын жайдың орналасу қабатына байланысты базалық құнның өзгеруін ескеретін коэффициент,

$K_{\text{бұр}}$ – тұрғын жайдың үй бұрышы учаскелерінде орналасуын ескеретін коэффициент,

$K_{\text{қ. мат}}$ – қабырғалар материалын ескеретін коэффициент,

$K_{\text{жайл}}$ – тұрғын жайдың, саяжай құрылысының жайлылығы мен оның инженерлік-техникалық құрылғылармен қамтамасыз етілу деңгейін ескеретін коэффициент,

$K_{\text{жылу}}$ – жылыту түрін ескеретін коэффициент.

$K_{\text{қаб}}$ абаттылығына қарай қабаттылықтың мынадай түзету коэффициенті ($K_{\text{қаб}}$) қолданылады:

3-КЕСТЕ. Қабаттылығына қарай қабаттылықтың түзету коэффициенті

№	Қабат	$K_{\text{қабат}}$
1	Бірінші	0,95
2	Аралық немесе жеке тұрғын үй	1,00
3	Соңғы	0,9

Биіктігі үш қабаттан аспайтын көп пәтерлі тұрғын үйлер үшін кез келген қабат үшін 1-ге тең қабаттылық коэффициенті қолданылады.

Тұрғын жайдың үй бұрышы учаскелерінде орналасуына қарай түзету коэффициенттері ($K_{\text{бұр}}$) қолданылады.

4-КЕСТЕ. Тұрғын жайдың үй бұрышы учаскелерінде орналасуына қарай түзету коэффициенттері

№	Тұрғын жайдың үй бұрышы учаскесінде орналасуы	$K_{\text{бұр}}$
1	Бұрыштағы пәтер	0,95
2	Бұрышта орналаспаған немесе жеке тұрғын үй	1,00

Сонымен қатар қабырғалар материалына қарай да түзету коэффициенттері ($K_{\text{қаб. мат.}}$) қолданылады.

5-КЕСТЕ. Қабырғалар материалына қарай да түзету коэффициенттері

№	Қабырға материалы	Көэффи- циент	№	Қабырға материалы	Көэффи- циент
1	Кірпіштен	1,1	9	Темірбетонды блоктардан	1,0
2	Керамзит бетонды блоктардан құрастырылған	1,0	10	Жиналмалы- қалқанды	0,6
3	Керамзит бетонды блоктардан құрастырылған, кірпішпен қапталған	1,05	11	Жиналмалы- қалқанды, 0,5 кірпішпен қапталған	0,75
4	Темірбетонды панельден	1,0	12	Кесілген ағаштан	0,85
5	Темірбетонды панельдерден кірпішпен қапталған	1,05	13	Шпалдан	0,75
6	Кесек-балшықтан соғылған	0,5	14	Шпалдан, кірпішпен қапталған	0,95
7	Кесектен соғылған, сыртынан 0,5 кірпішпен қапталған	0,6	15	Қамыс-қаңқалы	0,6
8	Монолитты шлакты- бетонды	0,7	16	Өзгелері	1,0

Тұрғын жайды, саяжай құрылысын барлық тиісті инженерлік жүйелермен және техникалық құрылғылармен қамтамасыз ету кезінде 1-ге тең жайлылық коэффициенті ($K_{жәйл.}$) қолданылады.

Адамдардың тұруы, онда болуы үшін нормативтік не қолайлы жағдай туғызатын инженерлік жүйелер мен техникалық құрылғылар, яғни су құбыры, кәріз, басқа да жайлылық түрлері болмаған кезде 0,8-ге тең коэффициент ($K_{жәйл.}$) қолданылады.

6-КЕСТЕ. Жылыту түріне қарай жылытудың түзету коэффициенттері ($K_{жылыт.}$)

№	Жылыту түрі	$K_{жылыт.}$
1	Орталықтан жылыту	1,0
2	Газбен немесе мазутпен жергілікті жылыту	0,98
3	Қатты отынды пайдаланып, сумен жергілікті жылыту	0,95
4	Пешпен жылыту	0,9

Салық салу объектісінің елді мекенде орналасуын ескеретін аймаққа бөлу коэффициентін ($K_{айм.}$), жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу саласындағы мемлекеттік органдар жергілікті атқарушы органмен келісім бойынша, аймаққа бөлу коэффициентін есептеу әдістемесіне сәйкес белгілейді.

Аймаққа бөлу коэффициентінің есептеу әдістемесін жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу саласындағы мемлекеттік орган бекітеді.

Айлық есептік көрсеткіштің өзгеру коэффициенті ($K_{аек. өзг}$) мынадай формула бойынша айқындалады:

$K_{аек. өзг} = \frac{аг. жс. аек / алдыңғы жс. аек}{мұнда:}$

- *аг. жс. аек* – республикалық бюджет туралы заңда белгіленген және тиісті қаржы жылының 1 қаңтарында қолданыста болған айлық есептік көрсеткіш;
- *алдыңғы жс. аек* – республикалық бюджет туралы заңда белгіленген және алдыңғы қаржы жылының 1 қаңтарында қолданыста болған айлық есептік көрсеткіш.

Тұрғын үйдің салқын жапсаржайы, шаруашылық, қызметтік құрылысы, ірге қабаты, жертөлесі, гаражы тұрғын үйдің бір бөлігі болып табылған жағдайда, салық базасы салық салу объектілерінің жиынтық құны ретінде айқындалады.

Бір жеке тұлға бірнеше салық салу объектілері бойынша салық төлейтін болып табылған жағдайда, салық базасы әрбір объект бойынша бөлек есептеледі.

Бақылау сұрақтары:

1. Қандай жылжымайтын мүлік құқықтары құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеуге жатады?
2. Құқықтық кадастрда жылжымайтын мүлікке қатысты қандай ақпараттар жиынтығы топтастырылады?
3. Жылжымайтын мүлікке салынатын салық түрлерін атаңыз.
4. Айлық есептік көрсеткіштің өзгеру коэффициенті қалай есептеледі?
5. Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу қандай тәртіппен жүргізіледі?

Тәжірибелік әдістемелік нұсқауы бар есептер және тест сұрақтары

Бағалау объектісінің нарықтық құны – бәсекелестік жағдайында ашық нарықта бағалау объектісін иеліктен шығару үшін болуы ықтимал, әлде мүмкін болатын баға. Ол мәміле жақтары қажетті ақпаратты пайдалана отырып, дұрыс шешім қабылдаған жағдайда және баға деңгейіне төтенше жағдайлар әсер етпегенде мүмкін болатын баға. Белгілі бір объектінің нарықтық баға құнын анықтаған кезде, осыған ұқсас объектінің бағасын қосымша талдау жасамай отырып, бірден негіз ретінде алып қарастыру дұрыс саналмайды. Өйткені мәміле бағасы сатушы мен сатып алушының осы бағаны қалыптастырудағы дәлелдері мен себептерін және оған қандай да бір сыртқы факторлардың әсерін сипаттамайды. Жылжымайтын мүліктің нарықтық құны тепе-тең мәміленің келесі жағдайларында анықталынуы мүмкін:

- бәсекелестік деңгейі жоғары нарықтың болуы, сатып алушылар мен сатушылардың өзара байланысын қалыптастыру үшін мүлік түрлерінің неғұрлым мол таңдауын ұсынатын нарық;
- сатып алушылар мен сатушылар бір бірінен тәуелсіз, мәміле жасалынатын зат туралы толық ақпараты бар, табысын арттыру және қажеттілігін толығымен қамтамасыз ету сияқты өз мүддесін максималды қанағаттандыру мақсатында әрекет етеді;
- бағалау объектісін экспозициялау уақыты барлық потенциалды сатып алушыларға хабарлама жасауға жеткілікті, яғни бағалау объектісін ашық нарыққа шығарған күннен бастап, онымен мәміле жасасқанға дейінгі уақыт кезеңі;
- нарықта қалыптасқан қаржы жағдайын пайдалана отырып, мәміле төлемін қамтамасыз ету.

Объектінің нарықтық құнынан басқа, құнның бірнеше түрі бөлінеді.

Шектеулі нарықтағы объектінің құны бұл ашық нарықта сатылмайтын объектінің құны немесе осы объектіні сату, нарықта еркін айналымдағы тауарларды өткізуге қажет шығындарға қарағанда, қосымша шығындарды қажет ететін объектілердің құны.

Объектіні ұдайы ұлғайту құны – бағаланатын объектіге ұқсас объектіні дәл сондай материалдары мен технологияларды пайдалана отырып қалыптастыру үшін қажет шығындар жиынтығы. Ол шығындар жиынтығы бағалау жасайтын күнгі нарықтық бағамен есептелінеді.

Бағалау объектісінің орнын басу құны – белгілі бір уақытта нарықта қалыптасқан бағалар негізінде бағалау объектісіне ұқсас объектіні жа-

сау шығындары жиынтығы. Ол пайдалылығы ұқсас объектіні салу шығындарын есепке алу негізінде есептелінеді, мұнда бағалау күні қалыптасқан бағалар және ұқсас объектілерге қойылатын талаптар, яғни дизайн, материалдар т.б. ескеріледі.

Қолданыстағы, пайдалану жағдайындағы объектіні бағалау құны, бұл қолданыстағы жағдайларға және осы объектіні пайдалану мақсатына байланысты анықталады. Есептеу объектінің нарықта сатылу мүмкіндігі болжамына негізделеді.

Бағалау объектісінің инвестициялық құны бұл берілген инвестициялық мақсатқа сай белгілі бір нақты тұлға үшін пайдалылық деңгейіне байланысты анықталатын құн. Инвестиция салушы жылжымайтын мүлікке ақша сала отырып, сол салынған капиталмен қатар, капиталға үстеме пайда алуға тырысады. Инвестициялық жобаның құндылығы, пайдалылығы, жайлылығы т.б. факторларының әсеріне байланысты инвестордың төлей алатын ең жоғарғы деңгейдегі бағасы объектінің инвестициялық құны болып табылады. Егер, инвестордың қойылатын талаптары белгілі бір нарықтағы қалыптасқан конъюнктураға сай болса, инвестициялық және нарықтық құндар теңеседі.

Объектінің жойылу құны объектіні амалсыз сату кезінде есептелінеді. Кәсіпорын меншік иесінің шешімі бойынша, әлде сот шешімі бойынша жойылған жағдайда анықталынады. Жойылу құны кәсіпорын активтерін, олардың баланстық құнына тәуелсіз сату кезінде алынатын ақшалай қаражаттар жиынтығы болып табылады.

Объектінің арнайы құны, бұл нарықтық немесе басқалай құнның түсінігіне енгізілмеген, бірақ бағалау стандарттарында көрсетілген және бағалау қызметі субъектілері қолдануға міндетті болып саналатын жағдайлар келісім шартта әлде нормативтік құқықтық актіде алдын ала ескертілген кезде есептелінетін құн. Ол қазіргі кезде әрекет етуші кәсіпорынның құны, сақтандыру құны, кепілдік құны, жалға беру құқығы құны түрлеріне бөлінеді.

Жылжымайтын мүлік құнының өзгерісіне объективті және субъективті факторлар жиынтығы әсер етеді.

Объективті факторлар нарықта қалыптасқан әдеттегі жағдайларды және мәмілеге қатысушылардың әрекеті мен іс қимылынын сипаттайды және негізінен экономикалық факторлар болып табылады.

Субъективті факторлар мәміле жасау кезеңіндегі сатушының, тұтынушының және делдалдың іс қимылы мінез-құлқымен тікелей байланысты болып саналады. Мұнда нарық конъюнктурасының

өзгерісі, ақпаратпен қамтамасыз етілу жағдайы, бәсекелестік деңгейі, іскерлік қатынастардың болуы және оның мәміле жасаушылардың әрекетіне әсері қарастырылады.

Объективті факторлардың ықпал етуіне байланысты мәмілелердің орташа баға деңгейі қалыптасады. Объективті факторлар макроэкономикалық және микроэкономикалық болып бөлінеді. Жылжымайтын мүлік құнына әсер ететін макроэкономикалық факторларға салық түрлері, инфляция, табыс деңгейі және жұмыссыздық деңгейі, экспорт-импорт операцияларының даму дәрежесі және т.б. жатады.

Микроэкономикалық факторлар нақты мәмілелердің объективтік параметрлерін сипаттайды және объектінің сипаттамасымен тікелей байланысты. Олар:

- объектінің орналасқан немесе тұрған жері жылжымайтын мүліктің құнына әсер ететін фактор ретінде қарастырылады, мұнда жылжымайтын мүлік орналасқан нақты аймақтың, қаланың, ауданның даму деңгейі, инфрақұрылыммен қамтамасыз етілуі, дамыған аудандарға жақын орналасуы ескеріледі;
- Сейсмикалық факторлар – жылжымайтын мүліктің бағасын қорытындылаған кезде конструкциялардың сейсмологиялық орнықтылығы және сейсмологиялық қорғануды қамтамасыз ететін шығындар ескеріледі;
- Экологиялық факторлар жылжымайтын мүлік объектісінің құндылығына, пайдалылығына, тиімділігіне әсер ететін қоршаған ортаның параметрлері;
- Жобаның архитектура-конструктивтік және жоспарлау шешімдері фактор ретінде жылжымайтын мүлік объектісінің климат жағдайларына сай болуын, жоспарының функционалдылығын, сыртқы түрінің тартымдылығын т. б. сипаттайды;
- Коммуналдық қызмет түрлерімен қамтамасыз етілуі, өйткені қажетті қызмет түрлерімен қамтамасыз етілмеген жағдайда, осы коммуникацияларды қосу шығындары есептелінеді де жылжымайтын мүлік құнына әсер етеді;
- Жылжымайтын мүлікпен байланыссыз, бірақ ғимаратпен бірге бағаланатын машина, құрал-жабдықтардың және басқалай компоненттердің болуы;
- Ғимараттың жай-күйі, өйткені күрделі жөндеуді қажет ететін ғимараттар мәміле бойынша жылжымайтын мүліктің құнына әсер етеді және т.б.

Жоғарыда аталған факторлардың әсеріне байланысты жылжымайтын мүлікке қатысты әр түрлі операциялардың қорытынды құны әр түрлі болып табылады. Сонымен қатар, жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың қажеттілігіне сай, бір ғана объектінің әр түрлі құнының шамасы бір бірінен ерекшеленуі мүмкін.

ЕСЕПТЕР

1-Ecen

Жер учаскесіне қойма ғимараты салынған. Жер учаскесінің құны 200 мың теңге. Қойма ғимараты құрылысын салу шығындары 2000 мың теңгені құрады. Осы объект, яғни қойма ғимараты мен жер учаскесі нарықта 3200 мың теңгеге өткізілуі мүмкін, бірақ қысқа уақытта оны көрсетілген шаманың 70% мөлшеріне сату кепілдігі бар. Берілген ақпарат негізінде объект құнының қандай түрлерін анықтауға болады және оның шамасы қандай?

2-Ecen

Жылжымайтын мүлікті бағалауда қолданылатын салыстырмалы амал орнын алмастыру, теңгерімділік, сұраныс және ұсыныс қағидаттарына негізделеді. Жылжымайтын мүлікті бағалауда қолданылатын салыстырмалы амалды қолдану реттілігі төмендегідей:

- нарықты зерделеу;
- сатуға ұсынылған және жақында сатылған бағалау объектісіне ұқсас объектілер туралы ақпаратты жинақтау және тексеру;
- таңдап және жинап алынған бағалау объектісі мен оған ұқсас объектілер туралы деректерді салыстыру;
- таңдап алынған ұқсас объектілердің сату бағасына, оның негізгі бағаланатын объектімен айырмашылықтарына сай түзетулер енгізу;
- бағаланатын объектінің құнын белгілеу.

Ең алғашқы кезеңде нарық зерделенеді. Оның негізгі мақсаты сәйкес нарықтарда бағаланатын объектіге ұқсас жақында сатылған немесе сатуға ұсынылған объектілерді анықтау болып табылады. Нарықта жылжымайтын мүлікті нақты сату деректерінің жасырын болуына байланысты, салыстырылатын объектілерді талдау ұсыныс бағасына негізделеді.

3-Есеп

Сатудың жұптық талдау әдісін пайдалана отырып, саяжайдағы көлік тұратын орынды (гараж) ескере отырып, сату бағасына түзету шамасын анықтау. Деректер Батыс Қазақстан облысында жинақталған деректер бойынша берілген.

7-КЕСТЕ. Сатылған бір-біріне ұқсас саяжай учаскелерінің сипаттамасы

№	Көлемі, сотка	Қалаға дейінгі қашықтығы, км	Су	Жолдың жағдайы	Монша	Гараж	Сатылу бағасы, шартты өлшем
1	6	60	Өзен	Орташа	+	+	40
2	5	55	-	Нашар	-	+	55
3	6	60	Көл	Орташа	-	+	52
4	10	50	Өзен	Орташа	+	-	52
5	10	55	Көл	Орташа	+	-	50
6	5	55	Өзен	Орташа	+	-	50
7	5	50	-	Орташа	+	+	60
8	10	50	Өзен	Нашар	-	-	34
9	10	55	Көл	Орташа	+	+	57
10	5	55	Көл	Орташа	-	-	45

8-КЕСТЕ. Саяжайдағы гараждың болуына байланысты түзету шамасын есептеу

Саяжай учаскелерінің сипаттамасы	Бір ғана ерекшелігі бар сатылған жұптар				
	№1 және №8	№2 және №6	№3 және №10	№7 және №4	№9 және №5
Саяжайды гаражбен бірге сату бағасы, мың шартты өлшем	40	55	52	60	57
Саяжайды гаражсыз сату бағасы, мың шартты өлшем	34	50	45	52	50
Бағалар айырмасы, мың шартты өлшем	6	5	7	8	7

Бұдан орташа арифметикалық шама = 6,6; Мода =7; медиана=7 мәндеріне тең. Саяжайдағы гараждың болуына байланысты,

жоғарыдағы деректерді пайдалана отырып есептелінген абсолюттік түзету шамасы 7 мың шартты өлшем бірлігіне тең болып саналады.

4-есеп

Қойма ғимараттары аралығында айырмашылықтарға түзету шамасын анықтау.

9-КЕСТЕ. Қойма ғимараттары туралы шартты деректер

Салыстыру көрсеткіштері	Қоймалардың шартты деректері		
	№1	№2	№3
Көлемі,	1000	1300	1000
Қаланың орталығына қарағанда орналасуы	орташа қашықтықтағы аудан	орташа қашықтықтағы аудан	шалғайдағы аудан
Сату бағасы, мың теңге	2000	2400	1800

Нарықта бір ғана айырмашылығы бар деректерді үнемі табу мүмкін болмауына байланысты, жұптық талдау әдісін өзгерте отырып пайдаланады. Егер, объектілер арасында бірнеше айырмашылық болатын болса, таңдап алынған екі объектіге қарағанда, бір ғана айырмашылығы бар үшінші объекті іріктеп алынады. Салыстырылып отырған шартты объектілердің басқалай бір біріне ұқсас сипаттамалары берілген кестеде қарастырылмаған. Берілген деректер негізінде келесі тұжырымдар жасауға болады:

- №1 және №2 қоймалардың сату бағасындағы 400 мың теңгеге айырмашылық, аталған қоймалардың көлемінің 300 м-ге өзгеше болуына байланысты.
- №1 және №3 қоймалардың сату бағасындағы 500 мың теңгеге айырмашылық, қаланың орталығына қарағандағы орналасу қашықтығына байланысты болып табылады, өйткені №1 шартты қойма орташа қашықтықта, ал №3 шартты қойма шалғайдағы ауданда орналасқан.
- №2 және №3 қоймалардың сату бағасындағы 600 мың теңгеге айырмашылық, қойманың көлемімен қаланың орталығына қарағандағы орналасуына тікелей тәуелді. Оның 400 мың теңгесі көлеміне, ал 200 мың теңгесі шалғайда орналасуына байланысты туындаған.

Сатылған қойма ғимараттарын жұп жұбымен салыстыру

нәтижесінде олардың көлемі мен орналасу орнына байланысты түзетулер жасауға болады.

5-есеп

Жұптық талдау әдісін пайдалана отырып, бір бөлмелі пәтердің бағасын бағалау?

10-КЕСТЕ. Ұқсас бір бөлмелі пәтерлер туралы ақпарат

<i>Параметрлері</i>	<i>Бағаланатын пәтер</i>	<i>Сатылған пәтерлер</i>		
		<i>№1</i>	<i>№2</i>	<i>№3</i>
Лоджия	+	-	+	-
Қабат	4/8	2/8	2/8	4/8
Сатылу бағасы, мың теңге	?	3500	3600	3750

11-КЕСТЕ. Салыстыру үшін алынған пәтерлер арасындағы айырмашылықтарға түзетулерді есептеу

<i>Сатылған жұптар</i>	<i>Сату бағаларындағы айырма, мың теңге</i>	<i>Сату бағаларындағы айырманың себептері</i>
№1 және №2	100	Лоджия болуына байланысты айырмашылық (100 мың тг.)
№1 және №3	250	Бастапқы және ортаңғы қабаттар бойынша тұтыну рейтингінің әр түрлі болуы (250 мың тг.)
№2 және №3	150	Лоджия (+100мың тг.), қабат (-250 мың тг.) $100+(-250)=150$ мың тг

Бағаланатын пәтердің бағасын есептеу варианттары:

- №1 пәтерді сату бағасын база етіп қарастырған жағдайда $3500 + 100$ (лоджия) $+ 250$ (орналасқан қабаты жақсы) $= 3850$ мың теңге
- №2 пәтерді сату бағасын база етіп қарастырған жағдайда $3600 + 250 = 3850$ мың теңге
- №3 пәтерді сату бағасын база етіп қарастырған жағдайда $3750 + 100 = 3850$ мың теңге

Жоғарыда көрсетілген есептеулер негізінде бағаланатын пәтердің бағасы 3850 мың теңгені құрайды.

6-есеп

Нақты жағдайларда пайдаланылған әдістер негізінде есептелінген түзетулер бір – біріне ұқсас объектілердің бағасына енгізіледі. Түзету енгізудің негізгі мақсаты бұл салыстырылатын әрбір объектіні бағаланатын объектіге келтіру болып табылады. Мұнда, бағаланатын объектіге қарағанда, салыстырылатын әрбір объектінің құнына әсер ететін ұқсас емес сипаттамаларына мән беріледі.

Бір-біріне ұқсас объектілердің сатылу бағасына түзетулер енгізудің негізгі ережелері:

Түзетулерді енгізу салыстыру объектісінен бағалау объектісіне қарай жүргізіледі.

1. Егер салыстырылатын объект бағаланатын объектіден нашар болса, түзетулер оң (+) болады, ал жақсырақ болса, түзетулер теріс (–) болады.
2. Түзетулер таңдап алынған өлшем бірліктері бойынша жүргізіледі.

Мысалы:

- бос жерлерді бағалау барысында салыстыру өлшемі ретінде жер телімі (сотка), гектар, 1 метр (тұтасымен метр), 1 метр², лот (топтама) бағасы және тығыздық өлшемінің бағасы;
- жерге объектілер салынған болса – ғимараттың жалпы көлемінің 1 м²-нің бағасы, жалға берілетін объектінің 1 м², құрылыстың 1 м² бағасы, 1 м³, жылжымайтын мүліктің бір өлшеміне, яғни үй, бөлме, табыс әкелетін жылжымайтын мүліктің бір өлшеміне (отырғызытын орын мөлшері және т.б.).

Түзетулер енгізу үшін келесі әдістерді қолданады:

- жалпы жиынтық әдісі – түзетулер бағаланатын объектінің және оған ұқсас объектінің айырмашылықтарын сипаттайды, түзетулер ақшалай сома ретінде енгізіледі.
- аддитивті пайыздық ауытқулар әдісі – түзетулер пайыз түрінде қосындыланады және уақыт бойынша келтірілген баға жиынтығы.
- мультипликативті пайыздық ауытқулар әдісі – пайыз түрінде берілген түзетулер факторлар арасындағы байланысты ескереді, яғни 100%-дан аз болса түзетулер теріс, ал 100%-дан артық болса түзетулер оң болады.
- аралас әдісте түзетулер және аддитивтік ауытқулар ақшалай сома ретінде пайдаланылады және мультипликативті ауытқулар пайыз түрінде қолданылады

Сатылған ұқсас объектілер туралы деректер негізінде, Алматы ауданында орналасқан қойма ғимаратының құнын анықтаңыз.

12-КЕСТЕ

№	Сатылу бағасы, мың теңге	Бағаланатын Алматы ауданында объектімен салыстырғандағы сипаттама		Аудан
		кіріс жолдары	өрттен қорғау үшін сигнал беру жүйесі	
1	790	15%-ға нашар	ұқсас	Алматы
2	940	ұқсас	5%-ға нашар	Сарайшық
3	870	10%-ға жақсы	ұқсас	Сарыарқа

Сонымен қатар, Алматы ауданында орналасқан қойма ғимаратының Сарайшық ауданына қарағанда 10%-ға арзан және Сарыарқа ауданына қарағанда 15%-ға қымбат екені белгілі.

13-КЕСТЕ. Мультипликативті пайыздық ауытқулар әдісін қолдана отырып, ұқсас объектілердің дәлдеп түзетілген бағасын есептеуге болады:

№	Сатылу бағасы, мың теңге	Үлесі бойынша түзету			Дәлдеп түзетілген сату бағасы, мың теңге
		кіріс жолдары	өрттен қорғау үшін сигнал беру жүйесі	Аудан	
1	790	1,15	1,00	1,00	908,5
2	940	1,00	1,05	0,90	888,5
3	870	0,90	1,00	1,15	900,5

Осы әдіс негізінде бағаланатын объектінің құнын 900 мың теңге деп қарастыруға болады. Салыстырылатын объектілердің сату бағаларына түзетулер енгізу белгілі бір қалыптасқан тәртіп бойынша жүргізіледі. Алдымен, мәміле жағдайларына және нарық жағдайы, оның конъюнктурасына сай түзетулер енгізіледі. Мұнда, берілетін меншік құқығының құрамы, қаржыландыру жағдайлары және мәмілені жасау жағдайлары, сатылу күні немесе құнын бағалау күні ескеріледі. Мұнан соң, жылжымайтын мүлік объектісіне тікелей қатысы бар түзетулер енгізіледі, олар: орналасқан жері, физикалық сипаттамасы, пайдалану сипаттамасы. Түзетулерді енгізу алдыңғы, яғни әуелгі нәтижеге әрбір кейінгі түзетулерді енгізу арқылы жүзеге асырылады.

Қаржыландыру және салық салу жағдайларына түзетулер енгізу сатушы мен сатып алушының аралығындағы есептесудің

айырмашылығын бейнелейді, олар: қолма-қол есептесу, қолма-қол ақшасыз есептесу, қарыздарды немесе несие бойынша пайыздарды тапсыру, әлде беру, мәмілені сатушы тарапынан қаржыландыру, яғни сатушы сатып алушыға ипотекалық несие беруі. Сатылу күніне байланысты түзетулерді бағаланатын объектіге физикалық және экономикалық сипаттамасы жағынан ұқсас сатылған объектілер мәмілелерінен алуға болады. Бұл түзету ақшаның сатып алу қабілетінің өзгерісін сипаттайды, немесе жылжымайтын мүлік нарығындағы инфляцияң айғағы болып табылады. Оны есептеу барысында ҚР Ұлттық банкінің Басқармасы 2013 жылдың 29 наурыздағы №88 Қазақстан Республикасының Ұлттық Банкінің Басқармасының қаулысымен ресми қайта қаржыландыру мөлшерлемесі қазіргі кезге дейін 5,5% деңгейінде қалыптастырылған. Егер, сатылу уақытынан бағалау уақытына дейін үш ай мерзімінде уақыт өтсе, түзету мөлшері 1,4% құрайды, яғни $(3 \cdot 5,5 / 12 = 1,375 = 1,4)$

Берілетін заңды құқықтары мен шектеулер бойынша түзетулер сатушыдағы құқық орнатушы құжаттардың дайындалу деңгейін ескере отырып, құжаттарды дайындауға арнайы мамандандырылған заң фирмалары бекіткен бағалар негізінде анықталынады.

Орналасқан жері бойынша түзетулер қаланың қандай ауданында орналасқандығын, қала орталығынан алыстығы, әлеуметтік инфрақұрылымның дамуы, орталық магистралдарға шығу мүмкіндігі, экология ерекшеліктері және басқалай ерекшеліктері ескеріледі. Тұрғын үйге жатпайтын ғимараттар үшін түзетулердің сандық мәні қаланың, облыстың территориясын бөлу, топтастыру туралы ресми түрде бекітілген құжаттарға сай анықталынады.

Объектінің қазіргі жағдайы, жинақталған тозу шамасы бойынша оны жаңа ғимаратпен салыстыра отырып бағаланады.

Бағаны көлеміне байланысты түзетуді анықтау үшін, осы объектіге ұқсас көлемдері әр түрлі сатылған объектілерге талдау жасайды.

Архитектуралық ерекшелік, конструктивті шешімдер, техникалық қабат және жертеленің болуы, көгалдандыру есепке алынады және олар бойынша түзетулер жүргізіледі. Коммуникацияның болуы және оның жағдайы объектінің құнын арттырады немесе азайтады.

Жер телімі көлеміне түзетулер жер кесіп беру деректеріне сай жүргізіледі.

Салыстырмалы амал негізінде жылжымайтын мүлік құнын анықтау, негізінен оған ұқсас сатылған объектілер туралы нарықтық деректерді талдау арқылы, салыстырылатын объектілер арасындағы айырмашылықтарды деңгейлестіру үшін, қажетті түзетулер енгізу негізінде жүзеге асырылады. Мұнда, нақты жылжымайтын мүлік

құнын анықтау үшін, талдануға қажет материалдың көлемі мол болуына және түзетілген деректерге қисындық талдау дұрыс болуына ерекше мән беріледі.

7-есеп.

Жұптық талдау әдісін пайдалана отырып, пәтердің құнын анықта? Төмендегі кестеде салыстырмалы сатылымдар туралы деректер берілген:

14-КЕСТЕ. Салыстырмалы сатылымдар деректері

<i>Салыстырылатын объектілердің айырмашылықтары</i>	<i>Бағала- натын пәтер</i>	<i>Сатылған пәтерлер туралы деректер</i>		
Балкон	—	—	+	+
Қабат/қабаттылығы	3/5	5/5	5/5	3/5
Сатылған бағасы, мың теңге	?	550	555	595

8-есеп

Ақтау көшесінде орналасқан, көлемі 0,015 га, жақсартылмаған жер телімінің құнын анықтаңыз. Келесі деректер берілген:

15-КЕСТЕ

<i>Параметрлер</i>	<i>№1 телім</i>	<i>№2 телім</i>	<i>№3 телім</i>	<i>№4 телім</i>
Бағасы және мәміле шарттары	Бір бөлмеге үстіне қосымша 100 мың теңге төлеп, айырбастау	Қолма-қол 20 тың теңгеге	Жеңіл машинаға айырбастау	Қолма-қол 30 тың теңгеге
Жақсартулар	-	-	ірге тас 10х10	ірге тас 10х10
Телім көлемі, га	0,020	0,015	0,014	0,015
Орналасқан жері	Ақтөбе көшесі	Ақтөбе көшесі	Атырау көшесі	Ақтау көшесі

Ақтау көшесіндегі жер телімінің құны Ақтөбе көшесіне қарағанда орташа есеппен 5%-ға артық, ал Атырау көшесіне қарағанда 20%-ға төмен. Жеңіл машинаның құны 25 мың теңге, бөлме құны 125 мың теңге, ірге тасты көтеру шығындары $10 \times 10 = 9$ мың теңге.

Шығынға негізделген амал

Жылжымайтын мүлік құнын анықтауда шығынға негізделген амалдарды қолдану ең алдымен жер телімін бағалаудан басталады. Сонан соң бағаланатын жақсартулар бойынша жаңадан құрылыс салу құны және жинақталған тозу анықталынады. Шығынға негізделген амалдарды қолданудың соңғы кезеңінде объектінің қорытынды құнын анықтау үшін жер телімінің құны және жинақталған тозу шегерілген жаңа құрылыс шығындары қосындыланады.

Шығынға негізделген амалдар негізінде жылжымайтын мүлік құнын бағалау келесі кезеңдерден тұрады:

16-КЕСТЕ. Жылжымайтын мүлікті бағалау үшін шығынға негізделген амалды қолдану кезеңдері

Шығынға негізделген амал:
1. Неғұрлым тиімді пайдалануды есепке ала отырып жер телімінің құнын есептеу ($K_{жср}$)
2. Бағаланатын объектінің жаңа құрылысын салу шығындарын есептеу ($K_{жсқ}$)
3. Жинақталған тозу деңгейін анықтау ($T_{жс}$)
4. Жинақталған тозу деңгейін ескере отырып, жақсартулардың құнын ($K_{жс}$) есептеу: $K_{жс} = K_{жсқ} - T_{жс}$
5. Жылжымайтын мүліктің қорытынды құнын ($K_о$) анықтау: $K_о = K_{жср} + K_{жс}$

9-есеп

Құрылыс салынған саяжай телімі сатылады. Саяжай телімін ұдайы жаңғырту 50 мың теңге, оның тиімді тұтынылатын уақыты – 10 жыл, жер телімінің құны – 15 мың теңге. Осы ауданда, аталған телімге ұқсас объект 70 мың теңгеге сатылған. Дәл осындай үйді салу үшін қажет құрылыс шығындары 55 мың теңге. Сатылған объектінің жер телімін жеке бағалау барысында, оның құны 20 мың теңге екендігі анықталды. Сатуға ұсынылған, құрылыс салынған саяжай телімінің құнын анықтаңыз, мұндағы салыстырылатын телімдердегі үй, құрылыстардың тиімді тұтынылатын уақыты бірдей.

Шешімі:

√ сатылымдарды салыстыра отырып тозу мөлшерін анықтаймыз:

$$K_{жсқ2} = 70\,000 - 20\,000 = 50\,000 \text{ теңге.}$$

$$T_{жс2} = 55\,000 - 50\,000 - 5\,000 \text{ теңге.}$$

$$T_{жс2}(\%) = 100 \times 5\,000 / 55\,000 = 100 \times 0,091 = 9,1\%$$

√ бағаланатын объектінің құнын анықтау, ($K_б$):

$$T_{жс1} = K_{жсқ2} \times T_{жс2}(\%) = 50\,000 \times 9,1\% = 4550 \text{ теңге.}$$

$$K_о = 50\,000 - 4550 + 15\,000 = 60\,450 \text{ теңге.}$$

Сатуға ұсынылған, құрылыс салынған саяжай телімінің құны 60 450 теңге.

17-КЕСТЕ. Сатуды салыстыру әдісін пайдалана отырып, бағаланатын объектіге ұқсас, жақында сатылған объектінің тозуын анықтау

Сатуды салыстыру әдісін пайдалана отырып, бағаланатын объектіге ұқсас, жақында сатылған объектінің тозуын анықтау жолы:
1. Жер телімінің құнын анықтау, ($K_{жст}$)
2. Жақсартулардың құнын тозу деңгейін ескере отырып анықтау ($K_{ж}$). Ол объектіні сату бағасынан (СБ) жер телімінің құнын шегеру арқылы анықталады. $K_{ж} = CB - K_{жст}$
4. Объектіні бағалайтын күндегі жаңа құрылыстың құнын анықтау, ($K_{жсқ}$)
5. Үй құрылыс ғимараттары бойынша жинақталған тозу мөлшерін анықтау $T_{ж} = K_{жсқ} - K_{ж}$
5. Салыстырылатын объектінің тиімді тұтынылатын уақытын анықтау (УТ)
6. Абсолюттік шамадағы жылдық орташа тозу мөлшерін анықтау $T_{жыл} :$ $T_{жыл} = T_{ж} / УТ$
7. Жылдық орташа тозу шамасын пайыз бойынша анықтау: $T_{ж}(\%) = 100 \times T_{жыл} / K_{жсқ}$

10-есеп

Шығынға негізделген амалды қолдана отырып ғимаратты бағалаңыз? Ғимараттың көлемі (ҒК) 850 кв. м, тиімді тұтынылатын уақыты (УТ) – 5 жыл, экономикалық өмір мерзімі (ЭӨМ) – 70 жыл, осыған ұқсас жақын уақытта салынған ғимараттың 1 м²-ның құны (ҒК)-300 дол.

Шешуі: өмір мерзімі әдісі бойынша тозу мөлшерін анықтаймыз.

$$T = (УТ/ЭӨМ) \times ҒК \times ҒК = (5 / 70) \times 300 \times 850 = 18\,214,3 \text{ дол}$$

Ғимараттың тозуы 18,2 мың дол.

Ғимараттың құны $300 \times 850 - 18,2 = 236,8$ мың дол.

11-есеп

Жаңа тұрғын үй ғимараты құрылысының құнын анықтаңыз. Бағаланатын ғимараттың көлемі 12 000 м², оған ұқсас объекті құрылысының 1 м²-ның құны 7 мың теңге. Дегенмен, бағаланатын объектіде, оған ұқсас объектіге қарағанда бірнеше пәтерге құны 900 мың теңге душ алатын кабиналар қосылған.

Шешуі: $12\,000 \times 7 + 900 = 84\,900$ мың теңге. Жаңа тұрғын үй ғимараты құрылысының құны 84,9 млн. Теңге құрайды.

12-есеп

Шығынға негізделген амалды пайдалана отырып, жеке тұрғын үйді салынған құрылыстарымен қоса алғанда бірге бағалау. Келесі деректер берілген:

18-КЕСТЕ. Жеке тұрғын үйді салынған құрылыстарымен қоса алғанда бірге бағалау деректері

№	Параметрлер	Өлшем бірлігі	Мөлшері
1	Үй көлемі	кв.м	42
2	Үй салу құрылысының құны	теңге/ кв.м	30 000
3	Көлік тұратын орын көлемі	кв.м	20
4	Көлік тұратын орын құрылысының құны	теңге/ кв.м	10 000
5	Көшетхананы ұдайы ұлғайту құны	мың теңге	40
6	Жөнге келтірілетін физикалық тозу	мың теңге	56
7	Ғимараттардың жөнге келтірілмейтін физикалық тозуы	%	15
8	Саяжайдың атқарымдық(функционалды) тозуы	мың теңге	40
	Жер телімінің нарықтық құны	мың теңге	150

Жеке тұрғын үйді салынған құрылыстарымен бірге ұдайы ұлғайту құнын (ҰҰҚ) анықтаймыз:

$ҰҰҚ = 42 \times 30\,000 + 20 \times 10\,000 + 40\,000 = 1\,500\,000 = 1500$ мың теңге

Ғимараттардың жөнге келтірілмейтін физикалық тозуын (Т) анықтаймыз:

$$T = (1500 - 56) \times 15\% = 217 \text{ мың теңге.}$$

Сонда жинақталған тозу ($T_{\text{жін}}$): $T_{\text{жін}} = 217 + 56 + 40 = 313$ мың теңге.

Жеке тұрғын үйді салынған құрылыстарымен қоса алғанда бірге есептелінген құны (K_o):

$$K_o = 150 + 1500 - 313 = 1337 \text{ мың теңге.}$$

13-есеп

Тиімді тұтынылатын уақыты – 15 жыл болатын жеке тұрғын үйдің құнын анықтаңыз. Жеке тұрғын үйдің экономикалық өмір мерзімі (ЭӨМ) – 60 жыл, осы үйдің дәл көшірмесінің құрылысы 600 мың теңге, жер телімінің құны – 20 мың теңге екені анықталды.

14-есен

Ғимаратты ұдайы ұлғайту шығындарын анықтаңыз, егер оның көлемі 17000 м², оған ұқсас ғимарат құрылысын салу құны – 10 мың теңге / м² және бағаланатын объектіге оған ұқсас объектілерге қарағанда, суды жылытатын құны 1200 мың теңге қосымша қондырғы орнатылған.

Капиталға айналдыру әдістерін таңдауға келесі факторлар әсер етеді: жылжымайтын мүліктің түрі, экономикалық өмір мерзімі (ЭӨМ), тиімді тұтынылатын уақыты, ақпарат көлемінің мол болуы мен оның ақиқаттығы, бағаланатын объектіден алынатын табыс сипаттамасы, яғни оның мөлшері, өзгеру қарқыны, табыстың түсу ұзақтығы және т.б.

Неғұрлым кеңінен қолданылатын әдістер:

- тікелей капиталға айналдыру әдісі, объектінің құны жылдық таза табыстың капиталға айналдыру мөлшерлемесіне қатынасы арқылы анықталады;
- жалпы рента әдісі, нақты табыс пен потенциалды табыс шамасын, жалпы рента көбейткішін ескере отырып, мүлікті бағалау;
- ақша ағындарын дисконттау әдісі, бұл ақша ағындары біркелкі түспеген жағдайда, өз бетімен өзгертін (қалай болса солай) болса, мүлікті пайдалануға байланысты тәуекел дәрежесін қолданыла отырып объекті бағаланады;
- қалдық әдісі, табысты қалыптастыруға әсер ететін жекелеген факторларды есепке ала отырып, мүлікті бағалау, мұнда тікелей капиталға айналдыру әдісі, қайтару шамасы (нормасы) бойынша табысты капиталға айналдыру;
- ипотека-инвестициялық талдау әдісі, мүлікті меншікті және қарыз капиталы құнын есепке алуға негізделе отырып бағылау.

Жалпы жылжымайтын мүлікті бағалау үдерісінде тікелей капиталға айналдыру әдісі кеңінен қолданылады. Табысты капиталға айналдыру – бұл, болашақта алынатын табыс пен бағаланатын объектінің ағымдағы құны арасындағы өзара байланысты анықтайтын үдеріс болып табылады.

Табысқа негізделген амалдың негізгі формуласы:

$$V = I / R,$$

мұндағы, V – жылжымайтын мүліктің құны, I – бағаланатын объектіден алынатын болжалды табыс, R – табыс шамасы (нормасы) әлде пайда шамасы.

Тікелей капиталға айналдыру әдісі бойынша жоғарыда көрсетілген формула $V = I / R$, келесі түрде қолданылады:

$$PV = NOI / R_o;$$

мұнда, PV – жылжымайтын мүліктің ағымдағы құны, NOI – бағаланған жылдан кейінгі бірінші жылы мүмкін болатын болжалды таза операциялық табыс әлде кіріс, R_0 – капиталға айналдырудың жалпы мөлшерлемесі.

NOI ретінде, бірнеше жылдың табысын (кіріс) орташаланған табысқа айналдыру арқылы алынған, 1 жылдық бірыңғайланған таза операциялық табыс (кіріс) алынады. R_0 – капиталға айналдырудың жалпы мөлшерлемесі, активке салынатын қаражаттар душар болатын тәуекелдерді қамтып көрсетеді. Ол келесі формуламен анықталады:

$$R_0 = m \times R_m \times DCR,$$

мұндағы, m – қарыз қаражаттардың үлесі, R_m – қарыз қаражаты (банкке өзара қарыз шартымен сыртқы көздерден түскен ақша қоры) үшін капиталға айналдыру мөлшерлемесі, DCR – борышты өтеу коэффициенті.

Қарыз қаражаттардың үлесі (m) төмендегідей анықталады:

$$m = V_m / V,$$

мұндағы, V_m – қарыз қаражаттың құны, немесе несие жиынтығы; V – объектінің құны.

Борышты өтеу коэффициенті (DCR) былай есептеледі:

$$DCR = NOI / DS,$$

мұндағы, DS – жыл сайынғы борышты өтеуге қызмет көрсету (қарыз бойынша пайызды төлеу).

Капиталға айналдырудың жалпы мөлшерлемесін есептеу әдістері бағаланатын объекті аумағында қалыптасқан нақты жағдайларға байланысты таңдап алынады. Оларға, салыстырылатын объектілер бойынша мәміле бағасы және табыс туралы іріктелген ақпараттар, мәмілені қаржыландыру жағдайлары мен көздері, болжалды кезең аралығында объектінің құнына қатысты көрсеткіштерді дұрыс болжау мүмкіндігі және тағы басқалары жатады.

Тікелей капиталға айналдыруда жалпы ренталық көбейткішті қолдану мүмкіндігін пайдалануға болады. Оның формуласы:

$$V = I \times RM,$$

Жалпы ренталық көбейткіш (RM) – нарықтық бағаның белгілі бір мүлік бойынша потенциалдық немесе нақты жалпы табысқа орташа статистикалық қатынасы ретінде қарастырылады.

Тікелей капиталға айналдыру әдісін қолданудың негізгі жағдайлары: табыс шамасы бірқалыпты, объектіні пайдалану жағдайлары тұрақты, бастапқы инвестициялар ескерілмейді, капиталды қайтару және капиталдан алынатын табыс бір уақытта қатар есепке алынады, табыстың түсім кезеңі шексіздікке ұмтылады. Дегенмен, бұл әдіс,

нарықтық мәміле туралы деректер болмаған жағдайда, егер объект құрылысы жаңа ғана салыну кезеңінде болса, егер объект қираған болса, қолданылмайды.

Тест сұрақтары

1. Жеке тұрғын үй қоры:

- а) жеке тұлғаларға меншік құқығымен тиесілі тұрғын жай
- ә) мемлекеттік емес заңды тұлғаларға меншік құқығымен тиесілі тұрғын жай
- б) тұрғын үйге бекітіліп берілген жер аумағы

2. Жылжымайтын мүлік:

- а) мақсатына шамадан тыс зиян келтірілмей көшірілуі мүмкін болмайтын объектілер
- ә) жер учаскелері
- б) көпжылдық екпелер

3. Жылжымайтын мүлік объектілерінің кешені:

- а) бірыңғай жер учаскесінде орналасқан ғимарат, құрылыс, инженерлік желілер жиынтығы
- ә) инженерлік желілер жиынтығы
- б) көлік құралдары қозғалысының жиынтығы

4. Жапсыра салған объектілер:

- а) негізгі тұрғын үй ғимаратымен функционалдық жағынан байланысты болмаған, негізгі ғимараттың төменгі қабаттарына жанасқан жеке орынжайлар (орынжайлар тобы)
- ә) тұрғын үй ғимараты көлемінде жеке кіретін жері ұйымдастырылған қоғамдық мақсаттағы орынжай
- б) негізгі ғимаратқа жанастыра салынған және оның бөлігіне жапсарластыра салынған үй-жай

5. Жапсарластыра салынған орынжай:

- а) тұрғын үй ғимараты көлемінде жеке кіретін жері ұйымдастырылған қоғамдық мақсаттағы орынжай
- ә) негізгі ғимаратқа жанастыра салынған және оның бөлігіне жапсарластыра салынған
- б) негізгі тұрғын үй ғимаратымен функционалдық жағынан байланысты болмаған, негізгі ғимараттың төменгі қабаттарына жанасқан жеке орынжайлар (орынжайлар тобы)

6. Жапсарластыра-жанастыра салынған орынжай:

- а) негізгі ғимаратқа жанастыра салынған және оның бөлігіне жапсарластыра салынған

- ә) негізгі тұрғын үй ғимаратымен функционалдық жағынан байланысты болмаған, негізгі ғимараттың төменгі қабаттарына жанасқан жеке орынжайлар (орынжайлар тобы)
- б) тұрғын үй ғимараты көлемінде жеке кіретін жері ұйымдастырылған қоғамдық мақсаттағы орынжай

7. Жылжымайтын мүліктің бастапқы объектісі:

- а) әр түрлі функционалдық мақсаттағы ғимараттар және құрылыстар, сондай-ақ ерекше реттеу және қала құрылысын регламенттеу объектілері
- ә) жылжымайтын мүлік объектісінің бірегей сәйкестендіру сипаттамаларын белгілеу және оған кадастрлық нөмір беру процесі
- б) меншіктің жеке құқық объектілері ретінде оларға кадастрлық нөмірлер берілетін тұрғын және тұрғын емес үй-жайлар

8. Жылжымайтын мүліктің кейінгі объектісі:

- а) құқықтарды тіркеу мақсатында меншіктің жеке құқық объектілері ретінде, оларға кадастрлық нөмірлер берілетін тұрғын және тұрғын емес үй-жайлар;
- ә) әр түрлі функционалдық мақсаттағы ғимараттар және құрылыстар, сондай-ақ ерекше реттеу және қала құрылысын регламенттеу объектілері
- б) жылжымайтын мүлік объектісі туралы құқықтық кадастрды жүргізу мақсатына қажетті мәліметтер

9. Жылжымайтын мүлік объектісін қалыптастыру:

- а) жылжымайтын мүлік объектісінің бірегей сәйкестендіру сипаттамаларын белгілеу және оған кадастрлық нөмір беру процесі
- ә) жылжымайтын мүліктің мекенжайын, мекенжайдың тіркеу кодын, түрін қоса алғанда, жылжымайтын мүлік объектісі туралы құқықтық кадастрды жүргізу мақсатына қажетті мәліметтерді жинақтау
- б) келісімімен көзделген тәртіппен туындаған және құқық иесінің жылжымайтын мүлікке иелік ету үдерісі

10. Бөлінетін мүлік:

- а) бөлу нәтижесінде бөліктері өз мақсатын, міндетін жоғалтпайтын мүлік
- ә) өзінің шаруашылық мақсатын, міндетін өзгертпей бөлуге

болмайтын немесе заңда ұйғарылуына қарай бөлуге жатпайтын мүлік

б) меншік құқығының жиынтығы

11. Бөлінбейтін мүлік:

а) өзінің шаруашылық мақсатын, міндетін өзгертпей бөлуге болмайтын немесе заңда ұйғарылуына қарай бөлуге жатпайтын мүлік

ә) бөлу нәтижесінде бөліктері өз мақсатын, міндетін жоғалтпайтын мүлік

б) қозғалатын және қозғалмайтын мүлік

12. Пайдалану сипатына байланысты топтастырылған жылжымайтын мүлік объектілері:

а) тұрғын үйлер, пәтерлер, қонақүйлер, офис, дүкен, мейрамханалар, қызмет көрсету орталықтары және т.б.

ә) бизнес жүргізу үшін, қожасының тұруы үшін, инвестиция мақсатында деп топтастырылған объектілер

б) мектептер, ауруханалар, бизнес жүргізу үшін, инвестиция мақсатындағы объектілер

13. Жылжымайтын мүлік объектілерін материалдық-физикалық құқық объектісі ретінде сипаттайтын көрсеткіштер:

а) сапалық параметрлер, көлемі, ауданы, шамасы, белгіленген шекарасы

ә) меншік иесінің қаржы-қаражат тұрақтылығын қамтамасыз етуі көрсеткіші

б) меншік құқығы, шаруашылық жүргізу құқығы, құрылыс салу құқығы

14. Жылжымайтын мүлік объектісін экономикалық объекті ретінде:

а) оның тауар түрінде болуы, меншік иесіне табыс көзі және меншік иесінің қаржы-қаражат тұрақтылығын қамтамасыз етуі көрсетеді

ә) сапалық параметрлер, көлемі, ауданы, шамасы, белгіленген шекарасы көрсеткіштері алынады

б) азаматтық құқық объектісі болуы көрсетеді

15. Жер учаскелерімен байланысты жылжымайтын мүлік объектілерін жерге қатыссыз объектілерден айырып көрсететін өзіндік ерекшеліктері:

- а) пайдалану ұзақтығы, жылжымайтындығы, материалдық нұсқада болуы;
- ә) материалдық нұсқада болуы, кеңістікте орын ауыстыруы
- б) жылжымайтындығы, айналым ұзақтығының шектеулілігі

16. Жылжымайтын мүлік объектілері жеке белгілеріне қатысты қандай түрлерге бөлінеді:

- а) әр текті, бірегей, ерекше және қайталанбайтындығы
- ә) бірдей, өндірістік және өндірістік емес
- б) жер учаскелерінен, бастапқы және кейінгі объектілерден тұрады

17. Кондоминиум:

- а) үй-жай азаматтардың, заңды тұлғалардың, мемлекеттің дара меншігінде болатын, ал ортақ мүлік оларға ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі болатын жағдайда, жылжымайтын мүлікке меншіктің нысаны
- ә) тұрғын үйлерді пайдалануға беру жөніндегі арнайы мемлекеттік мекемеге бекітілген, жергілікті атқарушы органдардың қарауындағы тұрғын үйлер
- б) сервистік қызмет субъектісі іске асыратын ұйымдастырушылық және техникалық іс-шаралар жиынтығы

18. Коммуналдық тұрғын үй қоры:

- а) тұрғын үйлерді пайдалануға беру жөніндегі арнайы мемлекеттік мекемеге бекітілген, жергілікті атқарушы органдардың қарауындағы тұрғын үйлер
- ә) ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі ортақ мүліктен тұратын біртұтас мүліктік кешен
- б) жер учаскесінен, бастапқы және кейінгі объектілерден тұратын, кондоминиум нысанындағы мүліктік кешен

19. Қайталама жылжымайтын мүлік объектісі:

- а) бастапқы объектінің бөлігі болып табылатын тұрғын және тұрғын емес үй-жайлар
- ә) белгіленген тәртіппен жеке тұрғын үй орналастыру және шаруашылық жүргізу үшін азаматқа берілген жер учаскесі.

б) табиғи немесе жасанды кеңістік шекаралары бар жасанды жасалған ауқымды, тегістікті немесе желілік объект

20. Қоныс учаске, бұл:

- а) белгіленген тәртіппен жеке тұрғын үй орналастыру және шаруашылық жүргізу үшін азаматқа берілген жер учаскесі
- ә) өндірістік процестерді орындауға берілген жер учаскесі
- б) жабдықтарды немесе коммуникацияларды орналастыруға берілген жер учаскесі

21. Кондоминиум қандай жағдайларда тоқтатылуы мүмкін:

- а) тұрғын үйдегі барлық үй-жайлар мен ортақ мүлікке меншік құқығы бір меншік иесіне немесе жеке, заңды тұлғаға, мемлекетке ауысқан кезде
- ә) кондоминиумның әрбір объектісіне екінші деңгейдегі банкте ағымдағы шот ашқан кезде
- б) кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне күрделі жөндеу жасағанда

22. Нарықтық құн дегеніміз:

- а) мәміле жасасушы тараптар бағалау объектісі туралы қолжетімді барлық ақпаратты иелене отырып әрекет ететін, бәсекелестік жағдайындағы мәміленің негізінде сол объектіні иеліктен шығаруға болатын ақшалай есеп айырысу сомасы
- ә) бұл қозғалысы экономикалық циклдің кезеңдерімен және алыпсатар сипаттағы элементтерге байланысы жоқ арнайы құн
- б) бұл нақты бір инвестордың орныққан инвестициялық кезіндегі немесе өндірістік мақсаттағы мүлік құны

23. Ренталық кіріс –

- а) жер учаскесінің сапасы мен орналасқан орнына қарай өндіріс құралы ретінде жерден алынуы мүмкін кіріс
- ә) қолданыстағы салық заңнамасының негізінде есептелетін мүмкін кіріс
- б) 1 га жерден алынған жалпы табыс көрсеткішімен сипатталатын шама

24. Жер рентасы қалай есептеледі?

- а) жер учаскесінде алынатын өнімді сатудан күтілетін жалпы кіріс пен өндірістік шығындардың және өндірушінің пайдасы арасындағы айырым ретінде есептеледі

- ә) өндірушінің пайдасы мен толық өзіндік құн көрсеткішінің пайыздық арақатынасы
- б) жалпы өнім мен тауарлы өнім көлемінің арақатынасы

25. Тұрғын жайдың құны, бұл

- а) тұрғын жайдың мәміле жасалған күні айқындалатын нарықтық құны
- ә) тұрғын үйдің табиғи тозуын шегергендегі тұрғын үйдің бастапқы құны
- б) тұрғын үйдің бастапқы құны

26. Тұрғын үйдің қалдық құны, бұл –

- а) тұрғын үйдің табиғи тозуын шегергендегі тұрғын үйдің бастапқы құны
- ә) тұрғын үйдің бастапқы құнына тұрғын үйге жасалынған күрделі жөндеу шығындарын қосу арқылы есептеледі
- б) тұрғын үйді жаңадан қалпына келтіру құны

27. Жерді пайдаланудың әрбір түріне объектінің белгілі бір құрамдас бөліктері қажет. Олардың оңтайлы арақатынасы жылжымайтын мүліктің ең жоғарғы құнын қамтамасыз етеді. Бұл анықтама қандай қағидатқа тән?

- а) теңгерімділік қағидаты
- ә) сұраныс пен ұсыныс қағидаты
- б) бөлу қағидаты

28. Жылжымайтын мүліктер үшін теңгерімділік келесі экономикалық көрсеткіштер бойынша сипатталады:

- а) сыйымдылық және тиімділік көрсеткіштері
- ә) жылжымайтын мүліктің қалдық өнімділігі көрсеткіші
- б) жылжымайтын мүлік нарығы сегменттеріндегі инвестицияның табыстылық деңгейі

29. Ең көп пайда алуға талпынатын нарық субъектілерінің тұрақты бәсекелестігі арқылы баға қалыптасатындығын тұжырымдайтын қағидат:

- а) бәсеке қағидаты
- ә) сәйкестік қағидаты
- б) сыртқы ортаның өзгерісі қағидаты

30. Жылжымайтын мүліктің ең жоғарғы құнын ең төменгі бағамен анықтайтын экономикалық қағидат:

- а) орнын басу қағидаты
- ә) сәйкестік қағидаты
- б) сұраныс пен ұсыныс қағидаты

31. Табыс әкелетін коммерциялық жылжымайтын мүлік объектілеріне жатады:

- а) сауда объектілері, қоғамдық тамақтандыру объектілері, кеңселер
- ә) өнеркәсіп базалары, өндірістік цехтар, қоймалар
- б) өнеркәсіптік индустриалды жылжымайтын мүлік объектілері

32. Табыс алу үшін жағдай жасайтын объектілер:

- а) өнеркәсіптік индустриалды жылжымайтын мүлік объектілері
- ә) дүкендер, сауда үйлері, қоғамдық тамақтандыру объектілері
- б) инвестиция үшін қолданылатын объектілер

33. Жердің нормативтік құны төмендегі жағдайлардың қайсысында қолданылады?

- а) жер тұрғын үй-құрылысы мақсатында берілген кезде
- б) жерді пайдалану деңгейін анықтаған кезде
- в) жердің экономикалық тиімділігін анықтаған кезде
- г) жер учаскелерін салыстырмалы түрде талдау барысында

34. Жерді кепілдікке беріп, несие алған кезде ... қолданылады

- а) жердің нарықтық құны
- б) жердің нормативтік құны
- в) жерді тиімді пайдалану әдісі
- г) жерді қайта бөлу әдісі

35. Жер учаскелерін сатуда бөлу әдісі болжайтын әрекеттер реттілігіне не жатпайды?

- а) жақсартылған жердің нарықтық құнын анықтау
- б) аймаққа бөлу коэффициентін ескеру
- в) бағаланатынға ұқсас жер учаскесінің нарықтық құнындағы жер үлесінің мәні
- г) құрылысқа қатысты таза операциялық табыс айқындалады

36. Табыс әкелетін жер учаскесін коммерциялық пайдалану мүмкіндігі, қандай әдісті қолданудың негізгі шарты болып саналады?

- а) бос учаске үшін жалдау төлемін капиталға айналдыру әдісі
- б) алу (экстракция) әдісі
- в) қалдық құн әдісі
- г) дамыту әдісі

37. Жердің мелиорациялық жай-күйі қанағаттанарлық болса, қандай түзету коэффициенті қолданылады?

- а) 0,9
- б) 0,6
- в) 0,7
- г) 0,5

38. Жер учаскесін пайдаланумен байланысты барлық табыстар мен шығыстарды дисконттау жолымен жер учаскесінің құнын есептеу әдісі:

- а) жерді тиімді пайдалану әдісі
- б) қалдық құн әдісі
- в) дамыту әдісі
- г) жерді қайта бөлу әдісі

39. Төлемақының базалық ставкасы дегеніміз –

- а) кадастрлық бағалау құны
- б) жер учаскесін сату акпараты
- в) жер салығы
- г) жер учаскесінің нормативтік бағасы

40. Потенциалды табысқа байланысты қайтарым мерзімі есепке алынатын жер учаскесінің құны:

- а) жердің қалдық құны
- б) жердің нарықтық құны
- в) кадастрлық бағалау құны
- г) жердің нормативтік құны

41. Жердің нормативтік құны қандай жағдайда қолданылмайды:

- а) жерді мемлекеттік қажеттіліктер үшін иелікке алған кезде
- б) жер учаскесін ашық нарықта сату кезінде
- в) жерді мұрагерлікке берген кезде
- г) жерді сыйға тартқан кезде

42. Жер учаскесімен жасалатын жер рентасын есептеу әрекеті – жерді бағалау әдісінің қай түріне жатады:

- а) жерді сатуды салыстыру әдісі
- б) жерді бөлу әдісі
- в) бос учаске үшін жалдау төлемін капиталға айналдыру әдісі
- г) экстракция әдісі

43. Жердің құны:

- а) бұл ашық және бәсекелі нарықта белгілі бір операцияларды іске асыру нәтижесінде алынатын мүмкін баға;
- ә) бұл құны осыған ұқсас объектіге бағалау жүргізілген сәтте қолданылған бағалар бойынша айқындалатын құн
- б) бағаланатын мүліктің иелік ететін есептік кезеңінің соңындағы немесе болашақтағы нарықтық құны.

44. Жылжымайтын мүліктің нарықтық немесе өзге құнын белгілеу қандай топтастырылған бағалау әдістерін қолдану арқылы жүргізіледі

- а) кірістік, шығындық және салыстырмалы амалдар
- ә) тікелей капиталға айналдыру әдісі
- б) эконометрикалық әдістер

45. Егер, инвестор жылжымайтын мүлікті өзінің табыстылық деңгейін арттыру мақсатында сатып алатын болса қандай қағидатқа сүйенеді:

- а) бәсеке қағидаты
- ә) теңгерімділік қағидаты
- б) сұраныс пен ұсыныс қағидаты

46. Жылжымайтын мүлік объектісінің нарықтық құнынан, төменде берілген қандай құн түрі асып түсе алады:

- а) инвестициялық
- ә) жойылу
- б) кепілдік

47. Объектінің жойылу тәуекеліне ұшырауын ескере отырып, құнның қандай түрі, орнын басу қағидатына немесе жылжымайтын мүлік элементтерін ұдай жаңғырту қағидатына негізделеді?

- а) сақтандыру құны
- ә) жойылу құны
- б) нарықтық құн

48. Құнның қандай түрі ипотекалық несиені қамтамасыз етуге негіз болады?

- а) кепілзат құны;
- ә) айырбастау құны;
- б) нарықтық құн.

49. Жердің нормативтік құны қандай жағдайларда қолданылады:

- а) жерді меншікке берген кезде;
- ә) жерді мұрагерлікке берген кезде;
- б) жерді сыйға тартқан кезде, жерді кепілдікке беріп, несие алған кезде.

50. Ақпаратпен жақсы хабардар етілген, төтенше жағдайлардың қысымына түспеген сатып алушы мен сатушы өз пайдасы үшін, саналы және ұтымды әрекет ете отырып, бәсекелі және ашық нарықта жер учаскесін сататын ықтимал баға

- а) жердің нарықтық құны
- ә) жердің инвестициялық құны
- б) жердің теңгерімділік құны

51. Жердің нарықтық құнын бағалау үшін келесі әдістер тобы қолданылады:

- а) жерді тиімді пайдалану, жерді сатуды салыстыру, жер учаскелерін бөлу әдістері
- ә) жерді тиімді пайдалану, жердің жойылу құнын анықтау, жердің ипотекалық құнын анықтау әдістері
- б) жерді сатуды салыстыру, жерді жалға беру құнын анықтау әдістері

52. Салыстырмалы талдау әдісіне қандай әрекеттер реттілігі тән:

- а) сатылатын жер тектес жер учаскелерін сату немесе ұсыну туралы ақпаратты жинау және талдау жүргізу және салыстыру объектілерін айқындау;
- ә) салыстыру объектілерінің сату бағасын немесе ұсыну бағасын кейіннен түзе отырып, салыстыру объектілерімен бағалау объектілерін салыстыру;
- б) салыстыру объектілерінің құнына түзетілетін түзетулер шама-сын есепке алу жолымен бағалау объектісінің құнын айқындау.

53. Салыстырмалы талдау әдісі:

- а) соңғы нарықтық мәмілелер немесе ұсыныстар бағасы бойынша нақты деректері бар ұқсас жер учаскелерімен қарастырылатын мүлікті тікелей салыстыруды қамтиды;
- ә) ұсыныстар бағасы бойынша нақты деректері бар жер учаскелерін қарастырады;
- б) нарықтық мәмілелер бойынша нақты берілген бір ғана жер учаскесін қамтиды.

54. Дамыту әдісі:

- а) нақты жылжымайтын мүлік объектісін бірқатар учаскелерге бөлу туралы жорамалдармен немесе бірнеше учаскелермен біріктіруге, осындай бөлу немесе біріктіру процестерімен байланысты табыстар мен шығыстарды айқындаумен және нәтижесінде алынған құн көрсеткішін шығару үшін таза табыстарды дисконттаумен байланысты болады.
- ә) нақты жылжымайтын мүлік объектісін бірқатар учаскелерге бөлу туралы жорамалдармен немесе бірнеше учаскелермен біріктіруге, осындай бөлу немесе біріктіру процестерімен байланысты табыстар мен шығыстарды айқындамай, нарықта қалыптасқан бағаға негізделеді;
- б) нақты жылжымайтын мүлік объектісін бірқатар учаскелермен салыстыру туралы жорамалдармен, осындай салыстыру немесе біріктіру процестерімен байланысты ұдайы жаңғыртуды айқындаумен және нәтижесінде алынған құн көрсеткішін шығару үшін таза табыстарды дисконттаумен байланысты болады.

55. Жер учаскелерін сатуда салыстыру әдісін тікелей қолдану мүмкін болмаған жағдайда қандай әдістер қолданылады?

- а) бөлу әдісі, экстракция әдісі, қалдық құн әдісі, бос учаске үшін жалдау төлемін капиталға айналдыру әдісі.
- ә) экстракция әдісі, дамыту әдісі, шыңындарды бөлу әдісі;
- б) бос учаске үшін жалдау төлемін капиталға айналдыру әдісі, айырбастау әдісі

56. Қалдық құн әдісін жер үшін қолдану қандай ретпен жүзеге асырылады:

- а) құрылысқа, ғимаратқа қатысты таза операциялық табыстың бөлігі айқындалады;

ә) неғұрлым тиімді пайдалануды көрсететін жақсартулар анықталынады;

б) нарықтағы жалға беру төлемдері деректері негізінде және операциялық шығындар топшыламасы негізінде барлық жылжымайтын мүліктің таза операциялық табысы анықталады.

57. Жер учаскелері үшін,салыстырмалы талдау әдісі, қандай әрекеттер реттілігін болжайды:

а) салыстыру объектілерінің құнына түзетілетін түзетулер шамасын есепке алу жолымен бағалау объектісінің құнын айқындау
ә) салыстыру объектілерінің сату бағасын немесе ұсыну бағасын кейіннен түзе отырып, салыстыру объектілерімен бағалау объектілерін салыстыру;

б) осы тектес жер учаскелерін сату немесе ұсыну туралы ақпаратты жинау және талдау жүргізу және салыстыру объектілерін айқындау;

58. Инвестициялық жобаны жүзеге асыру барысында девелопер қызметі өтетін кезеңдерді ретімен орналастырыңыз:

а) ... кезең, жобаны іске асыру жағдайларын анықтау;

ә) ... кезең, қаржы ресурстарын тартуды қамтамасыз ету үшін нақты әрекеттерді болжайтын жылжымайтын мүлік девелопментін, яғни жылжымайтын мүлікті дамыту жобасын іске асыру;

б) ... кезең жылжымайтын мүлік жобасының жүзеге асуы ықтималдығын анықтау.

59. Жылжымайтын мүлік жобасының жүзеге асуы ықтималдығын анықтау кезеңіне тән

а) демографиялық деректерге, экономиканың нақты секторлары мен үй шаруашылығының болашақта даму тенденциясына ерекше мән беріледі;

ә) жобаны жүзеге асыруға қажет және оның тиімділігін қамтамасыз ететін біртұтас шығындарды анықтау;

б) құнды қағаздарды шығару және оны бағалы қағаздар нарығында өткізу.

60. «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» заң қашан қабылданды?

- а) 2006 жылы 7 шілдеде
- ә) 2005 жылы 7 шілдеде
- б) 2008 жылы 7 шілдеде

61. Құрылыс салушы компанияларына қойылатын келесі талаптардың қайсысы дұрыс:

- а) құрылыс салушы белгіленген тәртіппен, сапасы талаптарға сай кемінде жүз пәтерді тұтынушыларға пайдалануға берген болса
- ә) кемінде екі жыл тұрғын жайлар тұрғызу, оның ішінде тапсырысшы ретінде тұрғызу тәжірибесіне ие болуы
- б) кемінде елу мың айлық есептік көрсеткіш мөлшерінде өз капиталы болуы

62. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың нысаны және міндетті талаптары, оның қандай бабына сәйкес анықталады?

- а) 9 бап;
- ә) 19 бап;
- б) 8 бап.

63. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарттың міндетті талаптарына қайсысы енетінін табыңыз:

- а) шарттың бағасы, яғни үлескердің банк шотының шарты бойынша үлескер депозитіне енгізуіне жататын, тұрғын және тұрғын емес үй-жайдың жалпы алаңының бір шаршы метрі үшін есептік негізге алынған ақша сомасы
- ә) үлескерге тұрғын үйдегі, тұрғын жайдағы үлесін берудің шартта көзделген мерзімін жобалау компаниясы бұзған жағдайда, тұрақсыздық айыбының және өсімпұлдың мөлшерін көрсету
- б) тұрғын жайдағы үлесін берудің шартта шамамен көрсетіледі

64. Жер кодексіне сәйкес, жер учаскелері Қазақстан Республикасының азаматтарына жекеменшікке қандай мөлшерде тегін беріледі:

- а) ауылдық жерлерде өзіндік қосалқы шаруашылық, үй маңындағы және егістік телімдерді қоса алғанда, жүргізу үшін – суарылмайтын жерде 0,25 гектар және суармалы жерде 0,15 гектар

- ә) жеке тұрғын үй құрылысы үшін – 0,04 гектар
- б) бағбандық, сондай-ақ саяжай құрылысы үшін – 0,10 гектар

65. Риэлторлық қызмет көрсету түрлері:

- а) жылжымайтын мүлік объектілерінің алғашқы бағасымен келісу
- ә) тапсырыс берушінің сұранысына байланысты жылжымайтын мүлікті таңдау, оны сату
- б) тұтынушының қалауы бойынша жылжымайтын мүлік нарығының қазіргі жағдайы, жылжымайтын мүлік объектілері туралы мәліметтер беру

66. Аралық есептеулерде және қаржылық есептілікте қолданылатын құндардың түрлері:

- а) толық қалпына келтіру құны, алмастыру құны, өсімін молайту құны, теңгерімдік құн, бастапқы құн
- ә) тарату құны, кәдеге жарату құны, терминалдық немесе реверсиялық құны;
- б) инвестициялық, әділ, арнайы, синергетикалық, салықтық, ипотекалық құндар

67. Бағалау қызметін жүзеге асыру үшін қолданылатын нарық құны және оның кіші түрлері:

- а) тарату құны, кәдеге жарату құны, терминалдық немесе реверсиялық құны
- ә) алмастыру құны, өсімін молайту құны, теңгерімдік құн, бастапқы құн
- б) арнайы, синергетикалық, салықтық, ипотекалық құндар

68. Инвестициялық құн немесе құндылық дегеніміз бұл –

- а) нақты бір инвестордың немесе инвесторлар сыныбының орныққан инвестициялық кезіндегі немесе өндірістік мақсаттағы мүлік құны
- ә) нақты бір инвестордың кем дегенде активтерді ауыстыруға болатын құны
- б) қозғалысы экономикалық циклдің кезеңдерімен және алып-сатар сипаттағы элементтерге байланысы жоқ арнайы құн

69. Алмастыру құны дегеніміз:

- а) бағалау объектісінің тозығын ескере отырып, бағалау жүргізілген күні қолданылған нарықтық бағалардағы, бағалаудың ұқсас объектісін жасауға жұмсалатын шығындар сомасы
- ә) бағалау объектісінің тозығын ескере отырып, кәсіпкердің табысын ескере отырып шығарылатын құн
- б) бағалау объектісінің тозығын ескере отырып, бағалау жүргізуден бұрын қолданылған нарықтық бағалардағы, бағалаудың ұқсас объектісін жасауға жұмсалатын шығындар сомасы және пайда

70. Терминалдық, яғни реверсиялық құн:

- а) бағаланатын мүліктің иелік ететін есептік кезеңінің соңындағы немесе болашақтағы нарықтық құны
- ә) жылжымайтын мүліктің экономикалық жарамдылық мерзімінің соңындағы қалыптасқан құн
- б) жаппай бағалау амалымен айқындалған құн

71. Аралық есептеулерде, сондай-ақ қаржылық есептілікте қолданылатын құн:

- а) бағалау объектісін толық қалпына келтіру құны
- ә) реверсиялық құн
- б) кадастрлық құн

72. Бағаланатын мүліктің түріне және оның нақты және болжанатын жай-күйіне байланысты бағалау сәтінде құнның жеке-леген кіші түрі қолданылады:

- а) тарату құны, кәдеге жарату құны, терминалдық яғни реверсиялық құн
- ә) тарату құны, кәдеге жарату құны, кадастрлық құн
- б) терминалдық құн, бағалау объектісін толық қалпына келтіру құны

73. Бағалаушы белгілеген мүліктің ипотекалық құнынан үлес ретінде, банк дербес айқындаған мүлік кепіліне берілетін кредит сомасы

- а) кепіл құны
- ә) ипотекалық құн
- б) сақтандыру құны

74. Арнайы құн дегеніміз:

- а) нарықтық құннан асып түсетін және активтің кейбір ерекшеліктерін көрсететін, арнайы сатып алушы үшін құндылыққа ие сома
- ә) бұл субъективтік ұғым, нақты бір мүлікті нақты инвесторға, инвесторлар тобымен немесе белгілі бір инвестициялық мақсаттары және өлшемдері бар кәсіпорындармен арақатынасын белгілейді
- б) активтерді ауыстыруға болатын немесе хабарландырылған, бір-біріне тәуелсіз тараптар арасында операция жасаған кезде міндеттемені орындауға болатын сома

75. Нарықтық құн бағалаушымен стандартқа сай жағдайларда айқындалады. Төмендегі жағдайлардың қайсысы оған енеді?

- а) кепіл объектісінің, оның ішінде ипотека кезіндегі құнын айқындау кезінде
- ә) жобаның тиімділігін қамтамасыз ететін біртұтас шығындарды анықтау кезінде
- б) жарғылық капиталдағы ақшалай салымдардың құнын айқындау кезінде

76. Бағалау әдістерін таңдау және қолдану кезінде бағалаушы төменде көрсетілген талаптардың қайсысын сақтайды:

- а) бағалау нысанасы мен айқындалатын құн түрін сәйкестендіреді
- ә) жылжымайтын мүлікке бағалау жүргізу кезінде пайдаланылатын ақпараттың шынайылығын қамтамасыз етпейді
- б) кез келген бағалау әдістерін негізсіз қолданады

77. Бағалауды жүргізу тәртібі қандай?

- а) деректерді алдын ала талдау
- ә) бағалау деректерін іріктеу, жинау
- б) бағалауды айқындау

78. Бағалау тапсырмасын айқындау кезеңіне енетін жағдайды табыңыз:

- а) бағалау базасы мен құн түрін қалыптастыру
- ә) ұқсас мүлікке сұраныс пен ұсынысты талдау
- б) жылжымайтын мүлік объектісі туралы мәліметтерді өңдеу және талдау

79. Деректерді алдын ала талдау, іріктеу және жинау кезеңіне енетін жағдайды табыңыз:

- а) бағаланатын жылжымайтын мүлікті неғұрлым тиімді пайдалануды талдау
- ә) бағаланатын мүлікті сәйкестендіру, сол жерге барып тексеру
- б) бағалау нысанын, пайдалану саласын нақтылау

80. Сатып алынатын және сатылатын жылжымайтын мүлік объектілерінің нарықтық құнын бағалау кезінде қолданылатын амал:

- а) кірістік амал, яғни кірісті капиталдандыру, дисконттау негізіндегі амал
- ә) шығындық амал бағалау әдістерінің жиынтығы
- б) салыстырмалы талдау амалы

81. Әлеуетті жалпы табыс шамасы бағаланатын жылжымайтын мүліктің қандай көрсеткіштері негізінде есептелінеді?

- а) жалға алу ставкасының шамасы мен алаңы туралы шынайы акпарат негізінде
- ә) ақша ағындарының өзгеру және біркелкі емес түсу көрсеткіштері
- б) жылжымалы мүлікті пайдаланумен байланысты тәуекел дәрежесі көрсеткіші

82. Бағалау объектісін тұрақты пайдалануды сақтау жағдайларына сүйене отырып, құнды айқындау әдісін табыңыз:

- а) тікелей капиталға айналдыру әдісі
- ә) қалпына келтіру әдісі
- б) алмастыру әдісі

83. Тікелей капиталға айналдыру әдісі бойынша:

- а) таза табыс дисконт ставкасына бөлінеді
- ә) табыс капиталға айналдыру ставкасына бөлінеді
- б) таза табыскапиталға айналдыру ставкасына көбейтіледі

84. Реверсиялау құнын айқындау келесі бағалау рәсімін қолдану жолымен жүзеге асырылады:

- а) есепті кезеңнің соңғы жылы алынған таза табысты Гордон моделі бойынша анықталатын капиталға айналдыру коэффициентіне бөлу арқылы есептеледі

- ә) пайдалану уақытында жер учаскесінің, жер учаскесімен байланысты құқықтардың нарықтық құнын айқындау
- б) жақсартылған жерлердің тозу, құнсыздану шамасын есептеу

85. Жылжымайтын мүлікті сатып алу-сату нарығы шектеулі болған жағдайда, жылжымайтын мүлікті бағалау үшін қандай амал қолданылады?

- а) шығындық амал
- ә) кіріске негізделген амал
- б) салыстыру амалы

86. Бағалау объектісін, оның бастапқы түрінде қалпына келтіру экономикалық мақсатқа сай келген жағдайда қолданылатын әдіс?

- а) алмастыру әдісі
- ә) қалпына келтіру әдісі
- б) индекстеу әдісі

87. Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі сегменттері;

- а) жер нарығы, тұрғын үй нарығы, тұрғын емес үйлер нарығы жатады
- ә) тұрғын үй нарығы
- б) тұрғын емес үйлер нарығы

88. Жылжымайтын мүлік нарығынақандай ерекшеліктер тән:

- а) жылжымайтын мүлік иелігіне жыл сайынғы салық төлемдері
- ә) сатып алу-сату келісімдерін мемлекеттік тіркеу қажеттілігі
- б) маусымдық өзгерістер мен ауытқулардың әсер етпеуі

89. Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі функциялары:

- а) баға, сұраныс және ұсыныс туралы ақпаратты қалыптастыру
- ә) жылжымайтын мүлік объектілеріне еркін баға қалыптастыру және меншік құқығын қорғау
- б) делдалдар мен тұтынушылар, сұраныс және ұсыныс аралығында байланыстың қамтамасыз етілмеуі

90. Инженерлік-технологиялық тәсіл бойынша жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары мен әдістері:

- а) жылжымайтын мүлікпен келісім жасау мақсатында, жылжымайтын мүлік объектілерінің барлық түрін сипаттайтын, стандарттарды істеу және енгізу

- ә) жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың қарым-қатынастары стандарттары мен кәсіби нормаларының сипаттамасын жазып, оны кәсіби ортада тарату
- б) мониторинг жүйесін қалыптастыру және жылжымайтын мүлік нарығының жұмыс істеу үдерісін зерттеу

91. Трансакциялық тәсілге қатысты қарастырганда жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы, бұл –

- а) жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың, оларға қажетті ресурстарға неғұрлым арзан шығын арқылы қол жеткізуді қамтамасыз ететін механизмдер жиынтығы
- ә) әр түрлі категориядағы тұтынушылар арасында жылжымайтын мүлік объектілері туралы дұрыс ақпаратты тарату мақсатындағы кәсіби қызмет механизмдерінің жиынтығы
- б) белгілі бір нақты мәселенің тиімді шешімін қамтамасыз ететін экономикалық жүйенің нарықтық қағидаттары қолдайтын механизмдер жиынтығы

92. Әдістемелік тәсіл бойынша жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары:

- а) жылжымайтын мүлік нарығының дамуын басқаратын мамандандырылған мемлекеттік, қоғамдық, коммерциялық институттарды құру
- ә) жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың әрекетінің үйлесімділігін қамтамасыз ететін, жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы институтын қалыптастыру
- б) жылжымайтын мүлік нарығын реттейтін, жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы институтын қалыптастыру

93. Жылжымайтын мүлік объектілеріне деген сұраныс пен ұсыныс қандай факторлардың әсерінен қалыптасады?

- а) бизнестің және халықтың табыс деңгейі, құрылыс және монтаж жұмыстарының құны, т.б.
- ә) халық санының динамикасы
- б) халықтың тығыздығы, құрылыс материалдарының құны

94. Жылжымайтын мүлікті басқару қандай үдерістерден тұрады?

- а) жылжымайтын мүлік объектілерін ұйымдастыру, пайдалану және басқару үдерістері

- ә) жылжымайтын мүлікті дамыту мүмкін болатын бірнеше варианттардың ішінен ең тиімдісін таңдау үдерістері
- б) салынатын құрылысты сақтандыру, құрылысқа салық салу

95. Жылжымайтын мүлік нарығының экономикалық субъектілеріне:

- а) сатып алушылар, жалға алушылар, сатушылар, жалға берушілер және жылжымайтын мүлік нарығының кәсіби қатысушылары жатады
- ә) жылжымайтын мүлік нарығының кәсіби қатысушылары жатады
- б) тапсырыс берушілер, сақтандырушылар, жобаларды басқарушылар жатады

96. Белоруссияда тұрғын үйді салу негізінен

- а) тұрғын үй-құрылыс кооперативтері мен үлестік құрылыс жүйелері арқылы халықтың қаражаты есебінен жүзеге асырылады
- ә) мемлекет реттейді және оның бағасын төменгі деңгейде ұстап тұрады
- б) құрылыс саласына және құрылыс материалдары өндірісіне жаңа технологияларды енгізуге байланысты

97. «Кірістерді қайта бөлу» моделі қандай елге тән?

- а) Түркия
- ә) Белоруссия
- б) Россия

98. Индустриялық үй құрылысын дамыту және импорт алмастыру жөніндегі шаралар... маңызды факторы болып табылады:

- а) тұрғын үйдің қолжетімділігін арттырудың
- ә) кәсіпорындары арасында келіссөздер жүргізудің
- б) үй салу комбинаттарын оңтайлы орналастырудың

99. «Қолжетімді тұрғын үй – 2020 бағдарламасында» көрсетілген шаралар:

- а) төлемдердің берілген деңгейін қамтамасыз ету үшін қаржы институттарын дамыту арқылы қолдау көрсетеді
- ә) тұрғын үйді жалдау үшін субсидия беруге емес, құрылыс салуға ерекше назар аударылады

б) пәтерлердің пайдасына меншікті үйлерге қызығушылықты төмендетуі

100. Тұрғын үйдің қолжетімділігін мемлекеттік қолдау төменде көрсетілген қандай шарамен қамтамасыз етілетін болады:

- а) табысы жоғары емес азаматтарға тетіктер мен қаржы құралдары ұсынылатын болады
- ә) жеке тұлғалардың тұрғын үйді сатып алуын ынталандырудың мемлекеттік бағдарламасы тоқтатылатын болады
- б) табысы жоғары азаматтарға тетіктер мен қаржы құралдары ұсынылатын болады

**Пайдаланылған және қосымша оқуға ұсынылатын
әдебиеттер тізімі**

1. О долевом участии в жилищном строительстве. Закон Республики Казахстан от 7 июля 2006 года №180
2. О жилищных строительных сбережениях в Республике Казахстан. Закон Республики Казахстан от 7 декабря 2000 года №110 Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2000 г., №21, ст. 382; «Казахстанская правда» от 12 декабря 2000 г. №316-317; «Юридическая газета» от 13 декабря 2000 г. №53
3. Об индивидуальном жилищном строительстве. Закон Республики Казахстан от 3 ноября 1994 года №213 Ведомости Верховного Совета Республики Казахстан, 1994 г., №20, ст. 248; Ведомости Парламента Республики Казахстан, 1997 г., №13-14, ст. 209; 2004 г., №23, ст. 142
4. Об оценочной деятельности в Республике Казахстан Закон Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года №109., Ведомости Парламента Республики Казахстан, 2000 г., №20, ст. 381; «Казахстанская правда» от 13 декабря 2000 г. №318-319; «Юридическая газета» от 13 декабря 2000 г. №53
5. Қазақ тілі терминдер сөздігі I том
6. Қаржы-экономика сөздігі. — Алматы: ҚР Білім және ғылым министрлігінің Экономика институты, «Зияткер» ЖШС, 2007.
7. «Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті бағалау» бағалау стандарты. ҚР әділет министрлігінің 2011 жылғы «16» маусымдағы №225 бұйрығымен бекітілген.
8. «Жылжымайтын мүліктің құнын бағалау» туралы бағалау стандарты. Қазақстан Республикасы Әділет министрінің міндетін атқарушының 2010 жылғы №326 бұйрығы мен бекітілген.
9. «Құнның қоры мен түрлері» бағалау стандарты. ҚР әділет министрлігінің 2011 жылғы «29» маусымдағы №243 бұйрығы мен бекітілді.
10. «Елді аумақтық-кеңістікте дамытудың 2020 жылға дейінгі болжамды схемасын бекіту туралы». Қазақстан Республикасы Президентінің 2011 жылғы 21 шілдедегі №118 Жарлығы.
11. «Бағалау қызметі бойынша тағылымдамадан өту жөніндегі нұсқаулықты бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Әділет

- министрінің міндетін атқарушының 2011 жылғы 29 шілдедегі №271 бұйрығына өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы.
12. Қазақстан Республикасының «Жер кодексі». Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы №442 Кодексі.
 13. «Жерлерді нысаналы мақсатта пайдаланудың жіктеуішін бекіту туралы». Қазақстан Республикасы Өңірлік даму министрінің 2014 жылғы 2 маусымдағы №158/НҚ бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2014 жылы 17 маусымда № 9524 тіркелді.
 14. ҚР-ның ҚНМЕ А.2.2-1-2001 «Кәсіпорындар, үй-жайлар және ғимараттар құрылысына арналған жобалау-сметалық құжаттамасының құрамымен оны әзірлеу, келісу, бекіту тәртібі туралы нұсқауды бекіту жөнінде». Қазақстан Республикасы Экономика және сауда министрлігінің Құрылыс істері жөніндегі комитетінің 2001 жылғы 17 мамырдағы №109 бұйрығы. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінде 2001 жылғы 9 шілдеде №1566 тіркелді.
 15. «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы». Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 26 шілдедегі №310 Заңы
 16. «Жылжымайтын мүлікке мемлекеттік техникалық тексеру жүргізу ережесін және Жылжымайтын мүліктің бастапқы және кейінгі объектілеріне кадастрлық нөмір беру ережесін бекіту туралы». Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2013 жылғы 06 мамырдағы №156 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2013 жылы 17 мамырда № 8469 тіркелді.
 17. «Қазақстан Республикасы Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігінің 2010-2014 жылдарға арналған стратегиялық жоспары туралы». Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2010 жылғы 3 наурыздағы №171 Қаулысы.
 18. «Қазақстан Республикасы Өңірлік даму министрлігінің 2013-2017 жылдарға арналған стратегиялық жоспары туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2013 жылғы 30 сәуірдегі №442 қаулысы.
 19. «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы». Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 30 қарашадағы №109 Заңы.
 20. «Мемлекеттік мүлік туралы». Қазақстан Республикасының 2011 жылғы 1 наурыздағы №413-IV Заңы.
 21. «Бағалау қызметімен айналысу құқығына үміткер адамдардың біліктілік емтиханынан өту қағидаларын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2010 жылғы 15 сәуірдегі № 317 қаулысы.
 22. «Мүлікті бағалау (зияткерлік меншік объектілерін, материалдық емес активтердің құнын қоспағанда) және зияткерлік меншікті,

- материалдық емес активтердің құнын бағалау жөніндегі қызметке қойылатын біліктілік талаптарды бекіту туралы». Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2007 жылғы 25 мамырдағы № 419 қаулысы.
23. «Мүлікті бағалау қызметі саласындағы тәуекел дәрежесін бағалау критерийлері» 2010 жылғы «23» сәуір №138 және Қазақстан Республикасы Экономикалық даму және сауда министрінің 2010 жылғы «29» сәуір бірлескен бұйрығымен бекітілген.
 24. «Жылжымайтын мүлік объектілеріне бастапқы және кейінгі мемлекеттік техникалық тексеру нұсқаулығын бекіту туралы». Қазақстан Республикасы Әділет министрінің 2014 жылғы 13 ақпандағы №57 бұйрығы. Қазақстан Республикасының Әділет министрлігінде 2014 жылы 26 ақпанда №9173 тіркелді.
 25. «Республикалық мемлекеттік меншіктің кейбір мәселелері туралы». Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2007 жылғы 11 маусымдағы №483 қаулысы.
 26. «Сақтандыру қызметі туралы». Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 18 желтоқсандағы №126 Заңы.
 27. Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы. Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 шілдедегі №242 Заңы.
 28. «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңына өзгеріс енгізу туралы. Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 6 шілдедегі №278 Заңы
 29. Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы. Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 7 желтоқсандағы №110 Заңы
 30. Қазақстан Республикасының Заңы Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы. Қазақстан Республикасының 2006 жылғы 7 шілдедегі №180 Заңы
 31. Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үйдің жалға берілетін секторын дамыту мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы. Қазақстан Республикасының 2006 жылғы 7 шілдедегі №182 Заңы
 32. Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты жаңғыртудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасын бекіту туралы. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2011 жылғы 30 сәуірдегі №473 Қаулысымен
 33. «Қолжетімді тұрғын үй – 2020» бағдарламасы
 34. Коммерциялық емес ұйымдар туралы. Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 қаңтардағы №142 Заңы
 35. Стерник Г.М. Системный подход к анализу структуры рынка не-

движимости. Эконометрический анализ и прогнозирование стоимости жилья в городах России. <http://www.realtymarket.org>

36. Ожегов С.И. Словарь русского языка.
37. «Үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметке лицензия беру, қайта ресімдеу, лицензияның телнұсқасын беру» мемлекеттік қызмет стандарты 2012 жылғы 31 тамыздағы №1128 қаулысымен бекітілген.
38. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2010 жылғы 7 қазандағы №1036 қаулысымен бекітілген «Жобалау қызметіне лицензия беру, қайта ресімдеу, лицензияның телнұсқасын беру» мемлекеттік қызмет стандарты.
39. Қазақстан Республикасының Жер кодексі, Қазақстан Республикасының 2003 жылғы 20 маусымдағы №442 Кодексі.
40. Үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын үй ғимараттар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметті жүзеге асыруға қойылатын біліктілік талаптары және оларға сәйкестікті растайтын құжаттардың тізбесі. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2012 жылғы 4 желтоқсандағы № 1530 қаулысымен бекітілген.
41. Салық және бюджетке төленетін басқа да міндетті төлемдер туралы (Салық кодексі) Қазақстан Республикасының 2008 жылғы 10 желтоқсандағы №99-IV Кодексі.
42. Даму институттарын, қаржы ұйымдарын басқару жүйесін оңтайландыру және ұлттық экономиканы дамыту жөніндегі кейбір шаралар туралы. Қазақстан Республикасы Президентінің 2013 жылғы 22 мамырдағы №571 Жарлығы.
43. Қазақстан Республикасы астанасының мәртебесі туралы. Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 21 шілдедегі №296 Заңы.
44. «Лицензиялау туралы» Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 11 қаңтардағы № 214 Заңы.
45. «Қазақстан Республикасындағы бағалау қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 30 қарашадағы №109 Заңы.
46. «Мүлікті бағалау (зияткерлік меншік объектілерін, материалдық емес активтердің құнын қоспағанда) және зияткерлік меншікті, материалдық емес активтердің құнын бағалау жөніндегі қызметті лицензиялау ережесі» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2007 жылғы 25 мамырдағы № 419 қаулысы.
47. Қазақстан Республикасы Әділет министрілігінің 2002 жылғы 21 қарашадағы №172, Қазақстан Республикасы Қаржы министрілігінің 2002 жылғы 2 желтоқсандағы №598 бірлескен бұйрықтарымен бекітілген Бағалау туралы есептің мазмұны мен нысанына

- қойылатын талаптарды бағалау қызметі субъектілерінің қолдануы жөніндегі ережесі.
48. Қазақстан Республикасы Әділет министрілігінің 2002 жылғы 23 қарашадағы №179 бұйрығымен бекітілген Бағалау қызметі субъектілерінің, бағалау принциптерімен пайдаланатын бағалау жөніндегі жұмыстарын орындау сапасына қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі ережесі.
 49. Қазақстан Республикасы Әділет министрілігінің 2002 жылғы 2 желтоқсандағы №184 бұйрығымен бекітілген Бағалау қызметі субъектілерінің зияткерлік меншік объектілерін бағалау әдістеріне қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі ережесі.
 50. Қазақстан Республикасы Әділет министрілігінің, Қазақстан Республикасы Қаржы министрілігінің, Қазақстан Республикасы транспорт және коммуникациялық министрілігінің, 2002 жылғы 21 қарашадағы №174, 2002 жылғы 2 желтоқсандағы №599, 2002 жылғы 25 қарашадағы №391-І бұйрықтарымен бекітілген Бағалау қызметі субъектілерінің жылжымалы мүлікті бағалау әдістеріне қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі ережесі.
 51. Қазақстан Республикасы Әділет министрілігінің, Қазақстан Республикасы Индустрия және сауда министрілігінің, Қазақстан Республикасы Жер ресурстарын басқару жөніндегі агенттігінің 2002 жылғы 21 қарашадағы №173, 2002 жылғы 26 қарашадағы №96, 2002 жылғы 23 қарашадағы №90 бұйрықтарымен бекітілген Бағалау қызметі субъектілерінің жылжымайтын мүлікті бағалау әдістеріне қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі ережесі.
 52. Қазақстан Республикасы Әділет министрілігінің 2002 жылғы 21 қарашадағы №171, Қазақстан Республикасы Қаржы министрілігінің 2002 жылғы 2 желтоқсандағы №597 бірлескен бұйрығымен бекітілген Бағалау қызметі субъектілерінің кәсіпорынды мүлік кешені ретінде бағалау әдістеріне қойылатын талаптарды қолдануы жөніндегі ережесі.
 53. Қазақстан Республикасы Әділет министрілігінің 2007 жылғы 7 желтоқсандағы №329 бұйрығымен бекітілген Мемлекеттік мұқтаж үшін алынатын жылжымайтын мүлікті бағалау әдістемесі
 54. «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» Қазақстан Республикасының 2007 жылғы 26 шілдедегі №310 Заңы қолданылады.
 55. «Қазақстан»: Ұлттық энциклопедия/Бас редактор Ә. Нысанбаев – Алматы «Қазақ энциклопедиясы» Бас редакциясы, 1998 жыл. X том. Уикипедия – ашық энциклопедиясынан алынған мәлімет.

56. Қазақстан Республикасының 1995 жылғы 23 желтоқсандағы №2723 «Жылжымайтын мүлік ипотекасы туралы»
57. Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы Қазақстан Республикасының 2006 жылғы 7 шілдедегі №180 Заңы.
58. Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы. Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 шілдедегі №242 Заңы.
59. Қазақстан Республикасы азаматтық кодексі.Қазақстан Республикасы Жоғарғы Кеңесінің 1994 жылғы 27 желтоқсандағы қаулысымен қолданысқа енгізілді.
60. Ричард Б. Пейзер, Анна Б. Фрей. Профессиональный девелопмент недвижимости. Руководство ULI по ведению бизнеса. Urban Development Publishing (UDP), 2004. 452
61. Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2014 жылғы 1 шілдеде бекіткен «Қазақстан Республикасының Үкіметі мен Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің Астана қаласындағы ЭКСПО – 2017 халықаралық мамандандырылған көрмесіне арналған жылжымайтын мүлік және сауда ойын-сауық орталығының объектілерін қаржыландыру, басқару, құрылысын салу және сату үшін, шараларды қамтамасыз ету жөніндегі бірлескен іс-қимыл жоспары»
62. Максимов С. Девелопмент (развитие недвижимости) организация, управление, финансирование. СПб.: Питер 2010 г.
63. Толковый словарь русского языка. Т II. Гос. Издательство иностранных и национальных словарей М-1938 г.
64. Большая советская энциклопедия М. Издательство «Советская энциклопедия» 1984, с изменениями, 17 том.
65. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. Ростов н/Д:Феникс 2009 г. – 325с.
66. Техникалық реттеу туралы, ҚР 2004 ж. 9қарашадағы №603 Заңы
67. Экономика недвижимости. Асаул А.Н.СПб.:Питер, 2004.

ГЛОСАРИЙ

А

Авторлық қадағалау – бұл автордың:

- сәулет және қала құрылысы туындысының авторы (авторлары) жүзеге асыратын құрылыс жобасының (құрылыс құжаттамасының) әзірленуіне;
- сәулет немесе қала құрылысы туындысының авторын (авторларын) қоса алғанда, әзірлеушілер жүзеге асыратын құрылыс жобасының іске асырылуына бақылау жүргізуді жүзеге асыру жөніндегі құқықтылығы;

Адам мекендейтін орта – адам тұратын орта. Ол мыналарды қамтиды:

- қоршаған орта – атмосфералық ауаны, Жердің озон қабатын, жер беті мен жер асты суларын, жерді, жер қойнауын, жануарлар мен өсімдіктер дүниесін, сондай-ақ олардың өзара әрекетіндегі климатты қоса алғанда, табиғи және жасанды объектілер жиынтығы;
- сәулеттік-ландшафтық орта – адам шаруашылық қызметті және басқа да функцияларды жүзеге асыратын, табиғи жағдайлар мен сәулеттік нысандар ұштастырылған кеңістік. Әдетте, бұл елді мекендер ортасы, ол адамның өмір сүру жағдайлары мен психикалық-физикалық жай-күйін айқындайды;
- ішкі орта – тұрғын үй-жайлардағы өмір сүру жағдайларының және жұмыс (өндіріс) үй-жайларындағы еңбек жағдайларының кешені, ол әлеуметтік, эстетикалық, биологиялық, психологиялық және физикалық-химиялық факторларды, соның ішінде табиғи радиацияны, сыртқы шуды, биотикалық төңіректі, ауаның ластануын, ылғалдылығын, құрамы мен ауысуын, иістерді, жанған өнімдерді, табиғи және жасанды жарықты, судың тазалығын және басқаларды қамтиды;

Айрықша реттеу және қала құрылысын регламенттеу объектілері – аумақтарды, елдімекеннің, жылжымайтын мүліктің жекелеген объектісінің аумағын пайдаланудың арнаулы ережелері (тәртібі) енгізілмей, жалпыға бірдей қабылданған ережелерге (тәртіпке) ерекшеліктер белгіленбей не оларға толықтырулар енгізілмей жүзеге асырылуы қиындаған немесе мүмкін болмайтын сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметінің объектілері;

Алаң – тұйық шекаралы қала құрылысының атаулы элементі;

Аллея – жағалай ағаш, бұталар және шырмауық өсімдіктер отырғызылған жаяу жүретін көше немесе жол;

Атау – елді мекендердегі елді мекеннің құрам бөлігіне берілетін, оларды белгілеу мен тануға қызмет ететін жалқы есімдер; Алдын-ала берілген бастапқы мекенжай (жобалық нөмір) – объектіні пайдалануға бергенге дейін жобалау алдындағы құжаттаманы ресімдеу кезеңінде берілетін жылжымайтын мүлік объектілерінің мекенжайы; 6) бастапқы жылжымайтын мүлік объектілері – ғимараттар мен құрылыстар, сондай-ақ, қала құрылысы регламентінің айрықша реттеу объектілері;

Антропогендік әсер ету – табиғатқа, коршаған ортаға, елді мекенге адам қызметінің түрлі ықпал ету нәтижесінде туындаған оң және теріс әсер етулер. Теріс әсер тигізілген жағдайда табиғат қорғау шараларын қолдану қажеттігі туындайды;

Аумақтарды аймақтарға бөлу – қала құрылысын жоспарлау кезінде жекелеген аймақтарды қала құрылысына пайдалану түрлері мен оларды пайдалану жөніндегі мүмкін болатын шектеулерді белгілей отырып аумақтарды функционалдық аймақтарға бөлу;

Аяқталмаған құрылыс – пайдалануға беру үшін тапсырысшы белгіленген тәртіппен қабылдамаған және мақсатына қарай (тұру, қызмет көрсету, өнім шығару, пайда алу және пайдаланудың басқа да түрлері) пайдаланылмайтын құрылыс объектісі;

Алмастыру құны – бағалау объектісінің тозығын ескере отырып, бағалау жүргізілген күні қолданылған нарықтық бағалардағы бағалаудың ұқсас объектісін жасауға жұмсалатын шығындар сомасы;

Арнайы құн – бұл нарықтық құннан асып түсетін және активтің кейбір ерекшеліктерін көрсететін, арнайы сатып алушы үшін құндылыққа ие сома;

Алу құны – «Жер учаскесін мемлекет мұқтажы үшін алып қоюға байланысты мемлекет мұқтажы үшін иеліктен шығарылатын жер учаскесін немесе өзге де жылжымайтын мүлікті бағалау стандартында» бекітілген әдістерге сай анықталатын нарықтық емес құн түрі;

Алдын ала тұрғын үй заемы – шарттық соманы алғанға дейін негізгі борышты өтеу талабынсыз, тұрғын үй жағдайларын жақсарту мақсатында шарттық соманың шегінде салымшыға тұрғын үй құрылысы жинақ банкі беретін нысаналы заем, ол бойынша қалдық осы Заңға, банктің ішкі кредиттік саясатына және банктік заем шартының талаптарына сәйкес шарттық соманың есебінен өтеледі;

Аралық тұрғын үй заемы – жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшерін жинақтау талабымен тұрғын үй жағдайларын

жақсарту мақсатында салымшыға тұрғын үй құрылысы жинақ банкі беретін нысаналы заем, ол бойынша қалдық Заңға, банктің ішкі кредиттік саясатына және банктік заем шартының талаптарына сәйкес тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша шарттық соманың есебінен өтеледі;

Аз қамтылған отбасылар (азаматтар) – Қазақстан Республикасының тұрғын үй заңнамасына сәйкес тұрғын үй көмегін алуға құқығы бар адамдар;

Әділ құн – бұл кем дегенде активтерді ауыстыруға болатын немесе хабарландырылған, бір-біріне тәуелсіз тараптар арасында операция жасаған кезде міндеттемені орындайтын сома;

Б

Баламалы пайдалану – қазіргі пайдаланудан ерекшеленетін және бағалау объектісінің аса тиімді пайдаланылуын талдау уақытында қарастырылатын жылжымайтын мүлікті пайдаланудың ықтимал нұсқалары;

Банк-агент – үлескердің депозитін қабылдап алатын екінші деңгейдегі банк;

Бағалау қызметі бойынша біліктілік комиссиясы – біліктілік емтиханын қабылдау үшін құрылатын комиссия.

Бағалау объектісінің толық қалпына келтіру құны – құрылыс-монтаждау жұмыстарына, материалдар мен құрылғыларға, сауда үстеме бағалар мен көлік тарифтеріне қойылатын ағымдағы бағаларды есепке ала отырып, кәсіпкердің табысын және қосымша құн салығын есепке алмағандағы осы бастапқы түріне толығымен қалпына келтіруге қажетті қаражаттардың құны;

Бағалау объектілерінің экономикалық жарамдылығының қалдық мерзімі – бағалау күнінен бағалау объектілерінің экономикалық өмір сүру мерзімі аяқталғанға дейінгі мерзім;

Бағалау көрсеткіші – шарттық сомаларды төлеу кезектілігін қалыптастыру үшін тұрғын үй құрылысы жинақ банкі әрбір шарт бойынша айқындайтын есептеу шамасы;

Басым мүдделер – осы Заңға және өзге де заңнамалық актілерге сәйкес құқықтық кадастрда міндетті мемлекеттік тіркеуге жатпайтын және мемлекеттік тіркеусіз жарамды деп танылатын жылжымайтын мүлікке құқықтар (құқықтар ауыртпалықтары);

Бұрын туындаған құқық (құқықтар ауыртпалығы) – 1996 жылғы 1 наурызға дейін туындаған және ол тиісті құқық туындаған сәтте қолданыстағы заңнамаға сәйкес келген жағдайда жарамды болатын жылжымайтын мүлікке құқық (құқық ауыртпалығы);

Бастапқы күн – бұл төленген өтелмеген салықтар мен алымдарды, сондай-ақ жеткізу, монтаждау, қондыру, пайдалануға қосуға кететін шығындарды және басқа да активтерді мақсатты пайдалану үшін тікелей жұмыс жағдайына келтіруге жұмсалатын шығындарды қоса алғанда, негізгі құралдарды тұрғызу немесе сатып алу жөнінде нақты жұмсалған шығындардың құны;

Блок – қызметі тұрғысынан тәуелсіз, басқа элементтермен үйлестіріліп те, жеке де пайдалануға болатын ғимараттың көлемдік-кеңістік элементі;

Бульвар – қарсы көліктік ағындары отырғызылған ормандармен және жаяу жүру жолдарымен бөлінген жергілікті маңызы бар көше немесе жол;

Г

Гараж – автомобиль көлігін тұрақты немесе уақытша сақтауға арналған құрылыс;

Ғ

Ғимарат – табиғи немесе жасанды кеңістік шекаралары бар және өндірістік процестерді орындауға, материалдық құндылықтарды орналастыруға және сақтауға немесе адамдарды, жүктерді уақытша орналастыруға (орын ауыстыруға), сондай-ақ жабдықтарды немесе коммуникацияларды орналастыруға (төсеуге, жүргізуге) арналған жасанды жасалған ауқымды, тегістікті немесе желілік объект (жер үсті, су беті және (немесе) жер асты, су асты). Ғимарат көркемдік-эстетикалық, әшекей-қолданбалы не мемориалдық мақсатта да болуы мүмкін; Ғимарат – адамдардың тұруына немесе ішінде болуына, өндірістік процестерді орындауға, сондай-ақ материалдық құндылықтарды орналастыруға және сақтауға пайдаланылатын функционалдық мақсатына қарай, міндетті түрде жер бетіне салынып, тұйық көлемді құрайтын, тіреу және қоршау конструкцияларынан тұратын жасанды құрылғы. Ғимараттың жер асты бөлігі болуы мүмкін;

Д

Даңғыл – жалпы қалалық маңызы бар жол немесе көше;

Дара (бөлек) меншік – тұрғын үй (тұрғын ғимарат) құрамындағы үй-жайға азаматтардың, заңды тұлғалардың немесе мемлекеттің меншігі;

Е

Елді мекеннің аумағы – қалалық немесе ауылдық елді мекеннің белгіленген шекара (ішкі аумағы) шегіндегі кеңістік;

Елді мекеннің бас жоспары – аймақтарға бөлуді, оның аумағының жоспарлы құрылымы мен функционалдық ұйымдастыруды, көлік және инженерлік коммуникацияларды, көгалдандыру мен абаттандыру жүйелерін белгілейтін, қаланы, кентті, ауылды не басқа да қонысты дамыту мен салуды кешенді жоспарлаудың қала құрылысы жобасы;

Елді мекен – халқының саны 50 адамнан кем емес республика аумағының ықшам қоныстанған бөлігі;

Елді-мекендердің құрам бөліктері – елді-мекендер құрам бөліктері типтері атаулырының Тізімінде көрсетілген көше, даңғыл, орам, бульвар, шағын аудан және елді мекеннің басқа да құрам бөліктері;

Есептік тіркеу – құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеусіз жарамды болатын жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын), оның ішінде бұрын туындаған құқықтарды есепке алу мақсатында жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) тіркеу;

Ж

Жақсартылған жерлердің экономикалық жарамдылық мерзімі – жақсартылған жерлерден алынатын немесе болжанып отырған кіріс осы кірісті алуға байланысты операциялық шығыстардан асатын кезең. Жақсартылған жерлердің экономикалық өмір сүру мерзімі жақсартылған жерлерді пайдалану үшін жарамды күйде ұстауды ақтайтын кезеңді көрсетеді;

Жақсартылған жерлердің нақты жасы – жақсартылған жерлерді пайдалану басталғаннан бағалау күніне дейінгі кезең;

Жергілікті сараптамалық қорытынды – сараптаманы аяқтайтын кезеңді қоспағанда, жобалар сараптамасының жобаның тиісті бөлімдері (бөліктері) бойынша сараптамалық қолдаудың әрбір кезеңінде ресімделетін және тапсырыс берушіге берілетін қорытындысы;

Жазбаша сауалнама – кондоминиум объектісін басқаруға, күтіп-ұстауға және пайдалануға байланысты шешімдер қабылдау үшін қайтадан жиналыс өткізілгенге дейін жазбаша нысанда жүзеге асырылатын кондоминиум объектісіндегі үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің үштен екісінен астамының пікірін анықтау;

Жалдауға беруші (жалға беруші) – тұрғын жайды жалдау шартындағы тұрғын жайдың меншік иесі немесе тұрғын үйді жалдауға беруге меншік иесі уәкілеттік берген адам болып табылатын тарап;

Жалға берілетін үй – жеке және (немесе) заңды тұлғаға меншік құқығымен тиесілі, жалдауға беруге арналған тұрғын үй (тұрғын ғимарат), тұрғын үй-жайлар (пәтерлер);

Жалдаушы (жалға алушы) – тұрғын жайды жалдау шартындағы тұрғын жайды немесе оның бір бөлігін тұрақты немесе уақытша иеленуге және пайдалануға алушы тарап;

Жатақхана – еңбек шарты бойынша жұмыс істейтін адамдардың, оқу кезеңінде студенттер (курсанттар, аспиранттар) мен оқушылардың, сондай-ақ жатақхананың меншік иесімен немесе иесімен еңбек шарты бар басқа да адамдардың тұруы үшін арнайы салынған немесе қайта жабдықталған тұрғын ғимарат;

Жеке арнайы шот – арнаулы мемлекеттік органдар қызметкерлері тұрғын үй төлемдерін аудару және белгіленген мақсатқа төлемдерді жүзеге асыру үшін екінші деңгейдегі банкте ашатын ағымдағы банктік шоты;

Жеке тұрғын үй қоры – жеке немесе мемлекеттік емес заңды тұлғаларға және олардың бірлестіктеріне меншік құқығымен тиесілі тұрғын жай;

Жер учаскесі – тұрғын үйге (тұрғын ғимаратқа) Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен бекітіліп берілген жер аумағы;

Жинақталған ақша сомасы – салымшының өз салымдарынан, оларға тұрғын үй құрылысы жинақ банкі есептеген сыйақылардан және мемлекеттің сыйлық ақыларынан тұратын іс жүзінде жинақтаған ақшасы;

Жинақталған ақшаның ең төменгі қажетті мөлшері – тұрғын үй заемын алу үшін тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шартта айқындалған ақша;

Жинақтау мерзімі – салымшы тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасын жинақтайтын уақыт кезеңі;

Жеке тұрғын үй – коныс учаскесіне орналасқан және шаруашылық пен басқа да құрылыстармен және жасыл желекті екпелерімен бірге азаматтың меншігіндегі жеке (отбасымен) тұруға арналған үй.

Жеке тұрғын үй құрылысы – белгіленген тәртіппен бекітіліп берілген жер учаскелерінде азаматтардың өз күшімен, мердігерлік немесе басқа да әдіспен жеке тұрғын үйлер салуы.

Жеке тұрғын үйлер құрылысының аумағы – елді мекен (аудан, махалла, көше) аумағының азаматтарға мәдени-тұрмыстық қызмет көрсету, сондай-ақ инженерлік және көліктік инфрақұрылым объектілері бар кешенімен жеке тұрғын үй құрылысы үшін пайдаланылатын бөлігі.

Жер жақсарту – жер телімінің сапалық сипаттамаларының және оның құнының өзгеруіне әкелетін қандай да бір іс-шаралардың нәтижесі. Жер жақсартуларына жер телімінің шегінде орналасқан нысанасын өзгерту мен құнсыздандырусыз олардың орнын ауыстыруға болмайтын материалдық объектілер, сондай-ақ шаруашылық қызметтің немесе жүргізілген белгілі бір жұмыстың (рельефті өзгерту, грунтты жақсарту, егісті, көп жылдық екпелерді, инженерлік инфрақұрылымды орналастыру және т.б.) нәтижелері жатады;

Жобалау компаниясы – жарғылық капиталының елу проценттен астамын үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлар құрылысын ұйымдастыру жөніндегі лицензияланатын қызметті жүзеге асыратын құрылыс салушы қалыптастырған заңды тұлға;

Жалға берілетін үй – жеке және заңды тұлғаға меншік құқығымен тиесілі тұрғын үй, тұрғын жай, жалға беруге арналған тұрғын үй-жайлар, пәтерлер.

Жоба – жеке және заңды тұлғалардың немесе мемлекеттің сәулет, қала құрылысы және құрылыс құжаттамасы, сызбалар, графикалық және мәтіндік материалдар, инженерлік және сметалық есептеулер нысанында ұсынған, адамның мекендеуі мен тіршілік етуінің қажетті жағдайларын қамтамасыз ету жөніндегі түпкі ойы;

Жобалау алдындағы құжаттама – қала құрылысының сәулет жобаларын, құрылыс жобасын әзірлеу алдында жасалатын және бағдарламаларды, есеп берулерді, құрылыстың техникалық-экономикалық негіздемелерін, техникалық-экономикалық есептерді, ғылыми зерттеулер мен инженерлік ізденістер нәтижелерін, технологиялық және конструкциялық есептерді, нобайларды, макеттерді, өлшемдер мен объектілерді зерттеу нәтижелерін, сондай-ақ жобалау құжаттамасын әзірлеу және жобаларды кейіннен іске асыру туралы шешімдер қабылдауға қажетті өзге де бастапқы деректер мен материалдарды қамтитын құжаттама;

Жобалау құжаттамасы:

- ✓ аумақты көгалдандыру жобаларын, оны сыртқы безендіруді, монументтік немесе әшекей өнер туындыларын орналастыруды және орнатуды (тұрғызуды);
- ✓ қала құрылысының жобаларын – аумақтар мен елді мекендерді немесе олардың бөліктерін ұйымдастыруды, дамыту мен салуды кешенді қала құрылысын жоспарлау жөніндегі түпкі ой-дан (Қазақстан Республикасының аумағын ұйымдастырудың бас схемасы, аумақты дамытудың аймақаралық схемалары, аумақтарды қала құрылысына жоспарлаудың кешенді схема-

лары, елдімекендердің бас жоспарлары, нақты жоспарлау жобалары, өнеркәсіп аймақтарын жоспарлау жобалары, құрылыс салу жобалары, объектілер мен кешендердің бас жоспарлары, абаттандыру және көгалдандыру жобалары, өзге де жоспарлау жобалары) тұратын жобаларды;

✓ құрылыс жобасын (құрылыстық жобаны) – көлемдік-жоспарлық, конструкциялық, технологиялық, инженерлік, табиғат қорғау, экономикалық және өзге де шешімдерді қамтитын жобалау (жобалау-смета) құжаттамасын, сондай-ақ құрылысты ұйымдастыру мен жүргізуге, аумақты инженерлік жағынан дайындауға, абаттандыруға арналған сметалық есептеулерді қамтиды. Құрылыс жобаларына аяқталмаған объектілер құрылысын консервациялау және өз ресурсын тауысқан объектілерді кейіннен кәдеге жарату жобалары да жатады;

✓ сәулеттік түпкі ойы бар сәулет жобасын – жобалауға сәулетшінің қатысуы қажет болатын ғимарат (монумент) тұрғызудың жеке жобасын немесе объектінің сәулет-көркемдік, композициялық және көлемдік-жоспарлау шешімдерін қамтитын, әлеуметтік, экономикалық, функционалдық, технологиялық, инженерлік-техникалық, өртке қарсы, жарылысқа қарсы, санитарлық-гигиеналық, экологиялық және өзге де талаптарды ескеретін және құрылыс жобасын немесе құрылыс объектісіне арналған өзге де құжаттаманы әзірлеу үшін қажетті көлемде орындалған жобалау (жобалау-смета) құжаттамасының бір бөлігін қамтиды;

Жобалардың мемлекетаралық сараптамасы – объектінің құрылысы туралы халықаралық шартқа қатысушы екі және одан да көп мемлекеттің мүддесін білдіретін жобаларды сараптаудың міндетті нысаны;

Жобалардың мемлекеттік сараптамасы – Қазақстан Республикасы Үкіметінің шешімі бойынша құрылған шаруашылық жүргізу құқығындағы республикалық мемлекеттік кәсіпорын жүзеге асыратын құрылыс жобаларын (жобалау алдындағы немесе жобалау-смета құжаттамасын) міндетті түрде кешенді бағалау;

Жобалар сараптамасы – тапсырысшының (инвестордың) жобаны инвестициялаудың орындылығы, оны бекіту және іске асыру туралы шешім қабылдауының алдындағы жобалаудан бұрынғы немесе жобалау құжаттамасын әзірлеу кезеңі. Сараптама инвестициялар құжаттамасына талдау жүргізуге және оның тиімділігін, жобаларда көрсетілген жұмыстардың көлемі мен қаржы шығындарының

дұрыстығын және негізділігін белгілеуге, сондай-ақ жобалардың сапасын олардың мемлекеттік, қоғамдық және жеке мүдделерді, адамның тіршілік етуіне қолайлы және қауіпсіз жағдайлар жасауды, жобаланып отырған объектілердің тұрақты жұмыс істеуін қамтамасыз етуге бағытталған, қала құрылысы мен техникалық регламенттерге, мемлекеттік нормативтердің шарттары мен талаптарына сәйкестігін не сәйкес еместігін белгілеу жолымен бағалауға келіп саяды;

Жұмыс комиссиясы – нәтижелерін мемлекеттік қабылдау комиссиясына ұсыну үшін объектінің дайындығына кешенді бағалау жүргізетін уақытша алқалы орган;

Жол – көлік құралдарының қозғалысына арналған мемлекеттік есепке алынатын және инженерлік құрылыстар кешені болып табылатын жалпыға ортақ пайдаланылатын автомобиль жолы, шаруашылық автомобиль жолы, елдімекен көшесі. Жолға бір немесе бірнеше жүру бөлігі, сондай-ақ, трамвай жолы, жаяусокпақтар, жолдың жиегі мен бар болған жағдайда бөлу жолағы кіреді;

Жол санаты – көлік құралдары қозғалысының есептік қарқындылығына байланысты автомобиль жолдарының жеке учаскелердегі немесе бүкіл бойындағы жіктеуіші;

Жылжымайтын мүлік объектілері – жерге тығыз байланысты, яғни олардың нысанды қолданылуына еселеусіз зиян келтірілмей орын ауыстыру мүмкін болмайтын жер учаскелер, ғимараттар, құрылыстар;

Жылжымайтын мүлік объектілерінің кешені – бірыңғай жер учаскесінде орналасқан ғимарат, құрылыс, инженерлік желілер жиынтығы;

Жапсыра салған объектілер – негізгі тұрғын үй ғимаратымен функционалдық жағынан байланысты болмаған, негізгі ғимараттың төменгі қабаттарына жанасқан жеке орынжайлар (орынжайлар тобы);

Жапсарластыра салынған орынжай – тұрғын үй ғимараты көлемінде жеке кіретін жері ұйымдастырылған қоғамдық мақсаттағы орынжай;

Жапсарластыра-жанастыра салынған орынжай – негізгі ғимаратқа жанастыра салынған және оның бөлігіне жапсарластыра салынған үй-жай;

Жылжымайтын мүлік объектілерінің мекенжайын анықтау – жеке нөмір бере отырып, Қазақстан Республикасының әкімшілік-аумақтық бөлінісіне сәйкес жылжымайтын мүлік объектісін анықтау және елдімекен мен елді мекеннің құрам бөлігіне жатқызу;

Жылжымайтын мүлік – қозғалмайтын объектілер: жер учаскелері, ғимараттар, құрылыс, көп жылдық екпелер және жермен тығыз бай-

ланысты өзге де мүлік, яғни орнын ауыстыру олардың мақсатына сыйыспайтын шығын жұмсамайынша мүмкін болмайтын объектілер, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жылжымайтын мүлік қатарына кіретін өзге де мүлік; Жылжымайтын мүлік – табиғи объектілер: жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар, көпжылдық екіпелер және жермен тығыз байланысты өзге де мүлік, яғни мақсатына шамадан тыс зиян келтірілмей көшірілуі мүмкін болмайтын объектілер;

Жеке сервитут – үстемдікке ие жылжымайтын мүлік объектісін иеленуіне байланысты емес белгілі бір адамның пайдасына сервитут;

Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу – белгіленген тәртіппен және мерзімдерде жылжымайтын мүлікке құқықтардың (құқықтар ауыртпалықтарының) туындауын, өзгеруін немесе тоқтатылуын және құқықтық кадастрдағы мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілерін мемлекеттің тануы мен растауының міндетті рәсімі;

Жылжымайтын мүліктің бастапқы объектісі – әртүрлі функционалдық мақсаттағы ғимараттар және құрылыстар, сондай-ақ ерекше реттеу және қала құрылысын регламенттеу объектілері;

Жылжымайтын мүліктің кейінгі объектісі – құқықтарды тіркеу мақсатында меншіктің жеке (бөлек) құқық (өзге де заттық құқық) объектілері ретінде оларға кадастрлық нөмірлер берілетін тұрғын және тұрғын емес үй-жайлар;

Жылжымайтын мүлікке құқық ауыртпалығы – Қазақстан Республикасының заңдарында немесе тараптардың келісімімен көзделген тәртіппен туындаған және құқық иесінің жылжымайтын мүлікке иелік ету, пайдалану және (немесе) билік ету құқығын шектеуде көрінетін жылжымайтын мүлікке құқықты кез келген шектеу;

Жылжымайтын мүлік объектісін қалыптастыру – жылжымайтын мүлік объектісінің бірегей сәйкестендіру сипаттамаларын белгілеу және оған кадастрлық нөмір беру процесі;

Жылжымайтын мүлік объектісінің сәйкестендіру сипаттамалары – жылжымайтын мүліктің мекенжайын, мекенжайдың тіркеу кодын (ол бар болған кезде), түрін, кадастрлық нөмірін, меншік нысанын, құрамдастарының санын, жерлерінің, санаттарын, бөлінуін, нысаналы мақсатын, қабатын, ауданын (жалпы, тұрғын, пайдалы) қоса алғанда, жылжымайтын мүлік объектісі туралы құқықтық кадастрды жүргізу мақсатына қажетті мәліметтер;

Жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық тексеру – үйлердің, ғимараттардың және олардың құрамдастарының құқықтық

кадастрды жүргізу үшін қажетті техникалық, сәйкестендіру сипаттамаларын айқындау;

Жақсартылған жерлер – жер учаскесінің сапалық қасиетін және оның құнын өзгертуге әкелетін қандай да бір іс-шаралар нәтижелері. Жақсартылған жерлерге оларды құнсыздандырмау және нысанасын өзгертпей көшірілуі мүмкін болмайтын жер учаскелерінің шекараларында орналасқан материалдық объектілер, сондай-ақ шаруашылық қызметтің немесе белгілі бір жұмыс түрін жүргізу нәтижелері (рельефті өзгерту, топырақты жақсарту, егінді, көпжылдық екпелерді, инженерлік инфрақұрылымды орналастыру және жақсартуларға қатысты жұмыстардың басқа түрлері) жатады;

З

Заем бойынша сыйақы ставкасы – тұрғын үй құрылысы жинақ банкіне тиесілі ақшаның жылдық мөлшерін есептеуден негізгі борышқа проценттік қатынаста тұрғын үй құрылысы жинақ банкі берген заем үшін тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы мен банк заемы туралы шарттар бойынша салымшы төлейтін проценттік ставка;

Зандық талаптар – жылжымайтын мүлікке құқықтарға, онымен жасалатын мәмілелерге қатысты үшінші тұлғалардың даулауы не мүддесінің бар екендігін айғақтайтын заңдық фактілер;

И

Инженерлік инфрақұрылым – адамдардың тіршілік етуі, сондай-ақ өндірістің немесе тауарлар мен көрсетілетін қызмет айналымының тұрақты жұмыс істеуі үшін қалыпты жағдай туғызатын кәсіпорындардың, объектілердің, инженерлік және коммуналдық қамтамасыз ету коммуникацияларының және желілерінің жиынтығы;

К

Кадастрлық құн – жер учаскесін кадастрлық бағалауды жүргізуді реттейтін Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес белгіленген және бекітілген жаппай бағалау әдісімен анықталатын мемлекеттік кадастрлық бағалау үдерісіне бекітілген жылжымайтын мүліктің нарықтық құны;

Кадастрлық құн – жаппай бағалау амалымен айқындалған, кадастрлық бағалауды жүргізуді реттейтін заңнамаға сәйкес бекітілген, жылжымайтын мүлікті мемлекеттік кадастрлық бағалау үдерісінде белгіленген нарықтық құн. Кадастрлық құнды бағалаушылар салық салу мақсатында айқындайды;

Кадастрлық нөмір – жылжымайтын мүлік объектісінің Қазақстан Республикасының аумағындағы жеке, қайталанбайтын нөмірі;

Кәдеге жарату құны – экономикалық жарамдылық мерзімінің соңындағы, яғни мүлікті пайдалану қауіпті немесе керексіз болып қалғандағы, яғни жөндеуге кететін шығындары оның бастапқы құнның 80%-ынан асатын нарықтық құны;

Кепілді мерзім – құрылыс салушы жобалау-сметалық құжаттамада көрсетілген құрылыс объектісі көрсеткіштерінің сапасын сақтауға және тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес құрылыс объектісін пайдалану мүмкіндігіне кепілдік беретін уақыт;

Кепіл құны – бағалаушы белгілеген мүліктің ипотекалық құнынан үлес ретінде банк дербес айқындаған мүлік кепіліне берілетін кредит сомасы;

Кешенді қала құрылысы сараптамасы – сәулет, қала құрылысы және құрылыс істері жөніндегі уәкілетті орган құратын сараптамалық комиссиялар Қазақстан Республикасының Үкіметі бекітетін жобалар бойынша және тиісті жергілікті атқарушы органдар құратын сараптамалық жұмыс топтары мәслихаттар бекітетін жобалар бойынша жүзеге асыратын әртүрлі деңгейдегі қала құрылысы жобаларының мемлекеттік сараптамасы;

Көлік инфрақұрылымы – көпір, тоннель және өзге де көлік құрылыстарының, жол тарамдары мен жол өткізгіштерінің, реттеуші белгі беру құрылғыларының, байланыстың, көлік жұмысының инженерлік қамтамасыз ету, жүктерді, жолаушыларды тасымалдайтын көлік құралдарына қызмет көрсету, өндірістік және қызмет көрсетуші адамдардың функционалдық қызметін қамтамасыз ететін объектілердің, қойма үй-жайлары мен аумақтардың, санитарлық-қорғаныш және күзет алаңдарының, сондай-ақ көрсетілген бағыттағы жолдарға және жылжымайтын мүлік объектілерін қамтитын объектілерге заңдарда бекітілген жерлердің кешені бар жерүсті (автомобиль және (немесе) темір) жолдарының, су (теңіз және (немесе) өзен) жолдарының жиынтығы;

Көпжылдық екпелер – егу орындарында өсірілетін, бір жылдан артық өмір сүретін немесе бір жылғы мәдени циклдағы ағаштар мен бұталарды қамтитын табиғи-заттай белгісі бойынша негізгі қорлар түрі. Жүзімдіктер немесе жеміс-жидек бау-бақшалары мысал бола алады. Мүлік объектілерінің осы түрлерінде амортизацияланатын активтерді білдіретін егу орындарына едәуір күрделі инвестициялары болуы мүмкін.

Кепілдікті мерзім – құрылыс салушы тұрғын үй құрылысына

үлестік қатысу туралы шартқа сәйкес жобалау (жобалау-сметалық) құжаттамасында көрсетілген құрылыс объектісі көрсеткіштерінің сапасын сақтауға және құрылыс объектісін (тұрғын жайды) пайдалану мүмкіндігіне кепілдік беретін уақыт;

Комиссиялық алым – тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт жасасу бойынша көрсеткен қызметі үшін тұрғын үй құрылысы жинақ банкіне салымшы төлейтін ақша;

Коммуналдық қызметтер – тұрғын үйде (тұрғын ғимаратта) көрсетілетін және сумен жабдықтауды, кәрізді, газбен жабдықтауды, электрмен жабдықтауды, жылумен жабдықтауды, қоқысты әкету мен лифт қызметін көрсетуді қамтитын қызметтер;

Коммуналдық тұрғын үй қоры – тұрғын үйлерді пайдалануға беру жөніндегі арнайы мемлекеттік мекемеге бекітілген, жергілікті атқарушы органдардың қарауындағы тұрғын үйлер;

Кондоминиум – үй-жай азаматтардың, заңды тұлғалардың, мемлекеттің дара (бөлек) меншігінде болатын, ал ортақ мүлік оларға ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі болатын жағдайда, жылжымайтын мүлікке меншіктің нысаны;

Кондоминиум объектісі – жер учаскесінен (жер учаскелерінен), бастапқы және кейінгі объектілерден тұратын, Қазақстан Республикасының заңнамасына сәйкес жылжымайтын мүлікке меншік белгіленетін кондоминиум нысанындағы мүліктік кешен; кондоминиум объектісі – жеке және заңды тұлғалардың, мемлекеттің дара (бөлек) меншігіндегі тұрғын және тұрғын емес үй-жайлардан және оларға ортақ үлестік меншік құқығымен тиесілі ортақ мүліктен тұратын біртұтас мүліктік кешен;

Кондоминиум объектісін күтіп ұстау – кондоминиум объектісін басқару органымен жасасқан шартқа сәйкес сервистік қызмет субъектісі іске асыратын ұйымдастырушылық және техникалық іс-шаралар жиынтығы;

Көше – екі жолақты көлік жүретін бөлікті, жолдың шет жақтары, кювет пен қорғаушы бермаларды қосқандағы көлік және жаяу жүргіншілер қозғалысына арналған аумақ;

Қ

Қайталама жылжымайтын мүлік объектісі – бастапқы объектінің бөлігі болып табылатын тұрғын және тұрғын емес үй-жайлар;

Қала құрылысы элементінің санаты – объектінің функционалдық қала құрылысы мақсатты мен ерекшелігін сипаттайтын қала құрылысы элементі атауының ажырамас бөлігі;

Құрылым – табиғи немесе жасанды кеңістік шекаралары бар және өндірістік процестерді орындауға, материалдық құндылықтарды орналастыруға және сақтауға немесе адамдарды, жүктерді уақытша орналастыруға (орын ауыстыруға), сондай-ақ жабдықтарды немесе коммуникацияларды орналастыруға (төсеуге, жүргізуге) арналған жасанды жасалған ауқымды, тегістікті немесе желілік объект (жер үсті, су беті және (немесе) жер асты, су асты);

Қоныс учаске – белгіленген тәртіппен жеке тұрғын үй орналастыру және шаруашылық жүргізу үшін азаматқа берілген жер учаскесі.

Қоныс учаскесіндегі жылжымайтын мүлік – инженерлік инфрақұрылымды (соның ішінде құрылысы аяқталмағандарды) қоса алғанда, азаматқа меншік құқығында тиесілі салынып жатқан тұрғын жайлар мен басқа да құрылыстар, жасыл желекті екпелер және жер учаскесінен бөлінбейтін өзге мүлік.

Қосымша жалдаушы – тұрғын үйді қосымша жалдау шартындағы тұрғын үйді немесе оның бір бөлігін жалдаушыдан тұрақты немесе уақытша пайдалануға алатын тарап.

Құрылыс салушы – өзіне меншік құқығымен немесе жергілікті атқарушы орган берген жер пайдалану құқығымен тиесілі жер учаскелерінде тұрғын жайлардың үлестік құрылысын ұйымдастыру жөніндегі қызметті үлескерлердің ақшасын тарта отырып, әрбір тұрғын жайды салу үшін жобалау компаниясын құру арқылы жүзеге асыратын заңды тұлға;

Құрылыстар – адамның болуына, жылжымалы мүлікті орналастыруға, материалдық құндылықтарды сақтауға, өндірісті жүзеге асыруға арналған үй-жайлар орналасқан жақсартылған жерлер және басқа түрлері;

Құрылыстар – құрылымдар мен үй-жайларға жатпайтын, арнайы техникалық функцияларды орындауға арналған жақсартылған жерлер (бөгендер, туннельдер, эстакадалар, көпірлер және өзге де түрлер);

Құрылысы аяқталмаған объектілер – құрылысы аяқталмаған күйде тұрғандықтан іс жүзінде пайданылмайтын құрылымдар, құрылыстар немесе тарату құрылғылары;

Құрылыс салушы – өзінің меншік құқығындағы жер учаскесінде тұрғын ғимарат салуды ұйымдастыру үшін жеке және заңды тұлғалардың ақшалай қаражатын тарту жөніндегі қызметті жүзеге асыратын заңды тұлға;

Қабылдау комиссиясы – құрылысы аяқталған объектінің дайындығын белгілейтін және құжаттамалық растайтын және салынған объектіні пайдалануға қабылдайтын уақытша алқалы орган;

Қалалық аймақтарға бөлу – елді мекеннің аумағын олардың функционалдық мақсатына сәйкес бөлу (тұрғын, қоғамдық, өнеркәсіптік, рекреациялық және басқа да функционалдық аймақтар);

Қала құрылысы және сәулет-құрылыс құжаттамасы – аумақтарды ұйымдастыру, аумақтар мен елді мекендерді дамыту мен салудың қала құрылысын жоспарлау, объектілерді салу (кеңейту, жаңғырту, техникамен қайта жарактандыру, реконструкциялау, қалпына келтіру, күрделі жөндеу, консервациялау және кейіннен кәдеге жарату), сондай-ақ құрылысты ұйымдастыру, аумақты инженерлік жағынан дайындау, абаттандыру, көгалдандыру, сыртқы безендіру үшін қажетті (жобалау алдындағы және жобалау құжаттамасын, мемлекеттік және мемлекетаралық нормативтік құжаттарды қоса алғанда) өзара байланысты құжаттардың жүйесі;

Қала құрылысы кадастрының есептеу бірліктері – тұтастай Қазақстан Республикасы, облыстар, аудандар, елді мекендер аумағының, ауқымды, жайпақ және желілік құрылыстардың барлық түрлерін қоса алғанда, жылжымайтын мүлік объектілерінің ұйымдастырылған және пайдаланылған элементтері;

Қала құрылысының кеңістігі – адамның (ел, аймақ, елді мекен, елді мекен бөлігі халқының) мекендейтін және тіршілік ететін материалдық ортасы қалыптасатын қала құрылысын реттеу аумағы;

Қала құрылысы қызметі – қала құрылысын жоспарлаудағы қала құрылысы кеңістігін қалыптастырудың, қала құрылысы жобасын жасаудың, қала құрылысы құжаттамасының барлық сабақтас бөлімдерін үйлестірудің шығармашылық процесін қамтитын, аумақтар мен елді мекендерді ұйымдастыру мен дамыту, аумақтарды қала құрылысына пайдалану түрлерін анықтау, қалалар мен ауылдық елді мекендерді кешенді жоспарлау жөніндегі қызмет;

Қала құрылысының регламенттері – аумақтарды (жер учаскелерін) және басқа да жылжымайтын мүлік объектілерін пайдаланудың, сондай-ақ олардың жай-күйінің заңнамада белгіленген тәртіппен жол берілетін кез келген өзгерістерінің режимдері, рұқсаттары, шектеулері (ауыртпалық салуды, тыйым салу мен сервитуттарды қоса алғанда). Қала құрылысының регламенттері мемлекеттік нормативтерге сәйкес орындалған қала құрылысы және сәулет-құрылыс құжаттамасымен белгіленеді. Қала құрылысы регламенттерінің қолданылуы олар үшін белгіленген мерзім шегінде шектеледі;

Қонысаралық аумақтар – елді мекендердің шекарасынан (шегінен) тыс жатқан аумақтар;

Қоныстану аумағы – тұрғын үй, қоғамдық (қоғамдық-іскерлік)

және рекреациялық аймақтарды, сондай-ақ инженерлік және көлік инфрақұрылымдарының жекелеген бөліктерін, басқа да объектілерді орналастыруға арналған, орналастырылуы мен қызметі арнаулы санитарлық-қорғаныш аймақтарын талап ететіндей әсер етпейтін елді мекен аумағының бір бөлігі;

Құрылыс қызметі – жаңа объектілер салу және бар объектілерді (үйлерді, ғимараттар мен олардың кешендерін, коммуникацияларды) өзгерту (кеңейту, жаңғырту, техникамен қайта жарақтандыру, реконструкциялау, қалпына келтіру, күрделі жөндеу), олармен байланысты технологиялық және инженерлік жабдықтарды монтаждау (бөлшектеу), құрылыс материалдарын, бұйымдар мен конструкцияларын дайындау (өндіру), сондай-ақ аяқталмаған объектілер құрылысын консервациялау мен өз ресурстарын тауысқан объектілерді кейіннен кәдеге жарату жұмыстарын жүзеге асыру жолымен өндірістік және өндірістік емес негізгі қорларды құру жөніндегі қызмет;

Құрылыс өнімі – сәулет, қала құрылысы және (немесе) құрылыс қызметінің аралық және (немесе) түпкілікті нәтижесі;

Құрылыс өнімінің сапасы (объектінің сапасы) – қызметтің (пайдалануға берудің, пайдаланудың, қолданудың) бүкіл мерзімі бойында меншік иелерінің және тұтас алғанда қоғамның мүдделері мен қауіпсіздігін қамтамасыз етуге бағытталған талаптарды білдіретін, тұтынушыларға жеткізілген түпкілікті құрылыс өнімі сипаттамаларының эстетикалық сипаттаманы қоса алғанда жиынтығы;

Қызмет ететін жылжымайтын мүлік объектісі – сервитутпен ауыртпалық салынған жылжымайтын мүлік объектісі; Құқықтық кадастр – жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтардың, азаматтық әуе кемелеріне, теңіз кемелеріне, ішкі суда жүзу кемелеріне, «өзен-теңіз» жүзу кемелеріне тіркелген құқықтар туралы мәліметтердің бірыңғай мемлекеттік тізілімі;

Бұрын туындаған құқықтарды құқықтық кадастрда жүйелі тіркеу – жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу жүйесі енгізілгенге дейін туындаған және егер олар туындаған сәтте қолданыстағы заңнамаға сәйкес келсе, жарамды болатын жылжымайтын мүлікке құқықтарды (құқықтар ауыртпалықтарын) есептік тіркеу;

Құқықтық кадастрдан мәліметтер – құқықтық кадастрда қамтылған жылжымайтын мүлікке тіркелген құқықтар (құқықтар ауыртпалықтары) және мемлекеттік тіркеудің өзге де объектілері туралы ақпарат және тіркеуші орган ұсынатын тіркеу ісіндегі құжаттардың көшірмелері;

М

Мекенжай – жылжымайтын мүлік объектісінің орналасқан жерін сипаттау, ол мынадай элементтерді қамтиды: облыс, республикалық маңызы бар қала, аудан, округ, елді мекен, елді мекеннің құрам бөлігі, бастапқы жылжымайтын мүлік объектісі, қайталама жылжымайтын мүлік объектісі (бар болған жағдайда);

Мансардтық қабат – шатырлы кеңістіктегі, қасбеті көлбеу және тік құлама немесе қисық сызықты төбенің бетінде (беттерінде) толық және ішінара салынған қабат;

Мемлекеттің сыйлық ақысы – республикалық бюджеттен жыл сайын бөлінетін және жыл қорытындылары бойынша салымның жинақталған сомасына есептелетін ақша және тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің сыйақысы;

Мемлекеттік тіркеу объектісі – құқықтық кадастрда мемлекеттік тіркеуге жататын жылжымайтын мүлікке құқықтар мен құқықтар ауыртпалықтары, сондай-ақ заңдық талаптар;

Мекенжайдың тіркеу коды – жылжымайтын мүлік объектісі мекенжайының бірегей коды.

Мемлекеттік қала құрылысы кадастры – қала құрылысы регламенттерін, қала құрылысы, сәулет және құрылыс қызметі аумағын оның пайдаланылу режимінің әлеуметтік-құқықтық белгілері, инженерлік-техникалық қамтамасыз етілу деңгейі, онда орналасқан объектілердің параметрлері мен жай-күйі, сондай-ақ табиғи-климаттық жағдайлары мен экологиялық жай-күйі бойынша сипаттайтын картографиялық, статистикалық және мәгіндік ақпаратты қамтитын сан және сапа көрсеткіштерінің мемлекеттік жүйесі;

Мемлекеттік нормативтер (мемлекеттік нормативтік құжаттар) – адамның мекендеуі мен тіршілік етуіне қолайлы, қауіпсіз және басқа да қажетті жағдайларды қамтамасыз ететін нормативтік құқықтық актілер, қала құрылысы және техникалық регламенттері, нормативтік-техникалық құжаттар, өзге де міндетті талаптар, шарттар мен шектеулер жүйесі;

Меншік құқығы дегеніміз – субъектінің заң құжаттары арқылы танылатын және қорғалатын өзіне тиесілі мүлікті өз қалауынша иелену, пайдалану және оған билік ету құқығы. Меншік құқығы мәміле жасалған кезде болған барлық жүктемелерімен басқа адамға беріледі. Меншік иесінің өз мүлкін иелену, пайдалану және оған билік ету құқығы болады.

- Иелену құқығы дегеніміз – мүлікті іс жүзінде иеленуді жүзеге асыруды заң жүзінде қамтамасыз ету.

- Пайдалану құқығы дегеніміз – мүліктен оның пайдалы табиғи қасиеттерін алудың, сондай-ақ одан пайда табудың заң жүзінде қамтамасыз етілуі. Пайда кіріс, өсім, жеміс, төл алу және өзге нысандарында болуы мүмкін.
- Билік ету құқығы дегеніміз – мүліктің заң жүзіндегі тағдырын белгілеудің заңмен қамтамасыз етілуі.

Мемлекеттік кәсіпорынның тұрғын үй қоры – мемлекеттік кәсіпорынның қарауындағы тұрғын үйлер;

Мемлекеттік мекеменің тұрғын үй қоры – тұрғын үйлерді пайдалануға беру жөніндегі арнайы мемлекеттік мекемені қоспағанда, мемлекеттік мекемелердің қарауындағы тұрғын үйлер;

Мемлекеттік тұрғын үй қоры – мемлекетке меншік құқығымен тиесілі және коммуналдық тұрғын үй қорына, мемлекеттік кәсіпорынның тұрғын үй қорына, сондай-ақ мемлекеттік мекеменің тұрғын үй қорына кіретін тұрғын үйлер;

Н

Нарықтық емес база – нарық қатысушыларының сатып алу қабілетіне емес немесе нарықтың айрықша немесе әдеттегіден бөлек шарттарындағы тиімділігіне емес, экономикалық пайдалы екендігіне немесе мүліктің функцияларына негізделетін нарықтық базадан ерекшеленетін бағалау құнының қағидалары;

Нарықтық құн – мәміле жасасушы тараптар бағалау объектісі туралы қолжетімді барлық ақпаратты иелене отырып әрекет ететін, бәсекелестік жағдайындағы мәміленің негізінде сол объектіні иеліктен шығаруға болатын ақшалай есеп айырысу сомасы, ал мәміленің бағасына;

- мәміле жасасушы тараптардың бірі бағалау объектісін иеліктен шығаруға, ал екінші тарап сатып алуға міндетті болмағанда;
- мәміле жасасушы тараптар мәміленің нысанасы туралы жақсы хабардар болып, өз мүдделеріне әрекет еткенде;
- мәміленің бағасы бағалау объектісі үшін ақшалай сыйақының баламасы болып табылса және мәміле жасасушы тараптарға қатысты қандай да бір тараптан мәміле жасауға мәжбүрлеу болмағанда, қандай да бір төтенше жағдайлар әсер етпейді

Нақты жоспарлау жобасы (НЖЖ) – қаланың немесе селолық елді мекеннің жекелеген бөліктері және үшін, ал қажет болған жағдайда – тұрғындарының саны 50 мың адамға дейін жететін шағын қалалардың немесе селолық елді мекеннің бүкіл аумағы үшін әзірленетін қала құрылысы құжаттамасы. Бұл ретте НЖЖ бас жоспармен қосарланады. НЖЖ елді мекеннен тыс жерде орналасқан аумақта да әзірлене алады;

Нөлдік цикл – шартты жобалау белгілісінен төмен орналасқан, нөл деп қабылданған үйлердің немесе ғимараттардың бөліктерін және инженерлік коммуникацияларды салу жөніндегі құрылыс-монтаж жұмыстарының кешені.

И

Инвестициялық құн немесе құндылық – бұл нақты бір инвестордың немесе инвесторлар сыныбының орныққан инвестициялық кезіндегі немесе өндірістік мақсаттағы мүлік құны. Бұл субъективтік ұғым нақты бір мүлікті нақты инвесторға, инвесторлар тобымен немесе белгілі бір инвестициялық мақсаттары және/немесе өлшемдері бар кәсіпорындармен сәйкестендіреді;

Ипотекалық құн – бұл қозғалысы экономикалық циклдің кезеңдерімен және алып-сатар сипаттағы элементтерге байланысы жоқ арнайы ациклдық құн;

О

Объектілер мониторингі – сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі объектілерінің жай-күйі мен өзгерістерін байқау жүйесі;

Ортақ мүлік – дара (бөлек) меншіктегі үй-жайлардан басқа, кондоминиум объектісінің бөліктері (абаттандыру элементтерін және ортақ пайдаланылатын басқа да мүліктерді қоса алғанда, кіреберістер, баспалдақтар, лифтілер, төбелер, шатырлар, подвалдар, пәтерден тыс не үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтар, абоненттік почта жәшіктері, жер учаскесі);

Объектінің реттік нөмірі – бас әріптің қосылуы мүмкін немесе қосымша бүтін цифрлардың (екі таңбадан көп емес) бөлшегі арқылы бірізді цифрлардан тұратын объект мекенжайының деректемесі. Бұл орайда нөмірде есімдіктер (мысалы «Я» әрпі), алфавиттегі қазақ әріптері (Ә, І, Ғ, Қ, Ң, Ө, Ү, Ұ, Һ), айтылуы қиын әріптер (дыбыссыз) және цифрға ұқсас әріптер (О, Ж, З, И, Х, Ц, Ч, Ш, Щ, Ъ, Ы, Ь) алып тасталады; Орынжай – басқа іргелес үй-жайлардан ойықтары жоқ қабырғалармен немесе бітеу арақабырғалармен бөлінетін және көшеге, аулаға, ортақ пайдаланудағы дәлізге немесе баспалдақ алаңдарына жеке шығатын есігі бар құрылыстың ішкі оқшауланған бөлігі;

Ө

Өсімін молайту құны – бағалау жүргізген, ұқсас материалдар мен технологияларды қолдана отырып, бағалау объектісінің тозығын ескере отырып, бағалау объектісіне ұқсас объектіні жасаған күнінде

қолданылған нарық бағаларындағы шығындар сомасы. Өсімін молайтудың толық құны осыған ұқсас объектіге бағалау жүргізілген сәтте қолданылған бағалар бойынша айқындалады;

Ү

Үлескер – ақшалай қаражатымен тұрғын үйге өзінің қажеттілігін қанағаттандыру үшін тұрғын ғимараттарды салуға қатысатын жеке немесе заңды тұлға; үлескер – одан әрі жобалау компаниясына аударуға арналған ақшасын банк-агенттегі ағымдағы шотқа енгізу арқылы тұрғын жайларды салуға қатысатын жеке немесе заңды тұлға;

Үлестік қатысу туралы шарт – құрылыс салушы мен үлескер арасында жасалатын және үлескердің ақшалай қаражатын тарту жолымен тұрғын ғимараттарды салуға байланысты құқықтық қатынастарды реттейтін шарт;

П

Пайдалануға қосуға арналған рұқсат – комиссияны тағайындаған инстанцияның тұрғын ғимаратты қабылдау туралы мемлекеттік қабылдау комиссиясының актісін бекітуі;

Пайдалануға беруге рұқсат – мемлекеттік қабылдау комиссиясының тұрғын жайды қабылдау туралы қол қойылған актісі;

Р

Ренталық кіріс (жер рентасы) – жер учаскесінің сапасы мен орналасқан орнына қарай өндіріс құралы ретінде жерден алынуы мүмкін кіріс. Ренталық кіріс жер учаскесінде алынатын өнімді сатудан күтілетін жалпы кіріс пен өндірістік шығындардың және өндірушінің пайдасы арасындағы айырым ретінде есептеледі.

С

Салым бойынша сыйақы ставкасы – тұрғын үй құрылысы жинақ банкінің ішкі құжаттарына сәйкес жыл қорытындылары бойынша салымның іс жүзінде жинақталған қалдығына тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт бойынша тұрғын үй құрылысы жинақ банкі есептейтін проценттік ставка;

Сақтандыру құны – келісімшарттың немесе сақтандыру полисінің ережелерінде көзделген мүлік құны. Сақтандыру сомасының болжанып отырған мөлшері сақтандыру шартының талаптарына жүргізілген талдаудың нәтижелері негізінде, жалпы жекелеген сақтандыру жағдайлары, бір топ сақтандыру жағдайы үшін, сондай-ақ мүліктің

табиғи жағдайының, оның ағымдағы пайдаланылу ерекшеліктерін, мүліктің нарықтық құнын қалыптастыруға сыртқы факторлардың ықпалын ескере отырып айқындалады;

Салық құны – қолданыстағы салық заңнамасының негізінде есептелетін құн;

Сәулет, қала құрылысы және құрылыс саласындағы мемлекетаралық нормативтер (мемлекетаралық нормативтік құжаттар) – Қазақстан Республикасы мен басқа мемлекеттің (басқа мемлекеттердің) аумақтарында, Қазақстан Республикасы бекіткен халықаралық шарттар негізінде, қолданылатын, мемлекетаралық қала құрылысы нормативтерін, мемлекетаралық құрылыс нормалары мен ережелерін, құрылыстағы мемлекетаралық стандарттарды қамтитын нормативтік-техникалық құжаттардың, ережелердің және басқа да міндетті талаптардың, шарттар мен шектеулердің жүйесі;

Сараптамалық жұмыстар – ғимараттар мен құрылыстардың жобаларына сараптама жасау және олардың сенімділігі мен тұрақтылығына техникалық тексеру жүргізу жөніндегі жұмыстар;

Сәулет қызметі (бұдан әрі – сәулет) – объектінің сыртқы және ішкі келбетін жасаудың, құрылысқа арналған (реконструкциялау, қалпына келтіру) жобалау құжаттамасының сәулет бөлігінде кеңістікті, композициялық, көлемдік-жоспарлау және функционалдық ұйымдастырудың шығармашылық процесін, жобаны іске асыру кезінде авторлық қадағалау жүргізуді қамтитын сәулет объектілерін жасау жөніндегі қызмет;

Сәулет объектілері – әзірленуіне сәулетшінің қатысуы қажет болатын, сәулет немесе қала құрылысы жобаларының негізінде салынған үй, ғимарат, монумент, үйлер мен ғимараттар кешені, олардың экстерьерлері және (немесе) интерьерлері, абаттандыру, ландшафт немесе бақ-саябақ өнерінің элементтері;

Сервистік қызмет субъектісі – кондоминиум объектісін күтіп-ұстау жөніндегі қызметті жүзеге асыратын жеке немесе заңды тұлға;

Синергетикалық құн – бұл бастапқы мүліктік мүдде сомасына қарағанда, оларды біріктіру нәтижесіндегі алынған мүліктік мүдде құны жоғары екі немесе одан да көп мүліктік мүдделерді үйлестіру есебінен нарықтық сомадан асып түсетін сома;

Салыстыру деректері – бағаланатын объекті аналогтарының деректерін талдау негізінде алынатын құнның есептік шамасын алу үшін бағалау талдауында пайдаланылатын деректер: нарықтық деректерден алынған сату бағасы, жалдау ақысы, табыстар мен шығыстар, капиталдандыру және дисконттау ставкалары және басқалары;

Салыстыру элементтері – жылжымайтын мүлік үшін төленетін бағалардағы ауытқуларға әкелетін мүлік объектілері мен мәмілелердің нақты сипаттамалары. Салыстыру элементтері берілетін мүліктік құқықтар түрлерін, сату жағдайларын, нарық шарттарын, табиғи және экономикалық сипаттамаларды, пайдалануды жылжымайтын мүлікке жатпайтын, сату құрауыштарын және басқаларды қамтиды;

Сыртқы (экономикалық) тозу – жылжымайтын мүлік нарығында қоршаған ортаның әсер ету салдарынан өзгерістердің (экономиканың, демографиялық жағдайларға, тұтынушылардың төлем қабілеттілігіне және басқа да өңірлік факторларға байланысты, нарықта қалыптасқан сұраныс пен ұсыныстар көлемінің қатынасы) нәтижесінде объектінің құнын жоғалтуы;

Сервитут – бөтен жер учаскесін және (немесе) жылжымайтын мүліктің басқа да объектісін шектеулі мақсатта пайдалану құқығы, оның ішінде жаяу өту, көлікпен өту, қажетті коммуникацияларды тарту мен пайдалану және өзге де қажеттер үшін шектеулі мақсатта пайдалану құқығы;

Т

Тиімді (негізгі) жасы – оны сату мүмкіндігін ескеретін объектінің табиғи күйі мен пайдалылығына сәйкес келетін жас. Сыртқы түрін бағалауға, техникалық жай-күйіне, объектінің құнына әсер ететін экономикалық факторларға негізделеді. Объектіні пайдалану ерекшелігіне қарай тиімді жас нақты жастан арту немесе азаю жағына қарай ерекшеленеді.

Таза операциялық кіріс – жалпы кіріс пен операциялық шығындар арасындағы айырым ретінде айқындалатын кіріс;

Тарату құны – әдетте бизнес жабылғаннан кейін жеке сату үшін ұсынылатын бизнесте бірлесіп пайдаланылатын активтер тобының нарықтық құнының түрі;

Теңгерімдік құн – барлық жинақталған амортизация мен жинақталған шығыс сомаларын құнсызданудан алып тастағаннан кейінгі бухгалтерлік теңгерімде актив танылатын сома;

Терминалдық (реверсиялық) құн – бағаланатын мүліктің иелік ететін (болашақтағы) есептік кезеңінің соңындағы нарықтық құны.

Техникалық паспорт – жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық тексерудің нәтижелері бойынша жасалған, құқықтық кадастрды жүргізу үшін қажетті, бастапқы немесе кейінгі объектінің техникалық, сәйкестендіру сипаттамаларын қамтитын белгіленген нысандағы құжат;

Тренд – хронологиялық өмір сүру мерзімі үшін бағаланатын объектінің құнын өзгерту индексі;

Табиғи тозу – объектіні пайдалану, күту жағдайларымен байланысты тозу мен бұзылудан, табиғи-климаттық және басқа да факторлардың әсерінен туындаған зақымданулардың (ақаулардың) салдарынан объектінің құнын жоғалтуы;

Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу – тұрғын ғимараттарды салу мақсатында ақшалай қаражатты тарту (құрылыс салушы) және беру (үлескер) бойынша құрылысқа үлестік қатысу туралы шарт тараптарының қатынастары; тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу – тараптардың біртарап тұрғын үй салуды және нәтижелері бойынша екінші тарапқа тұрғын үй-жай түрінде үлесін беруді міндетіне алатын қатынастары

Тұрғын ғимараттағы үлес – жеке меншік құқығы туындаған кезде бір мезгілде тұрғын ғимараттағы ортақ мүлікке үлестік меншік құқығы туындаған жағдайда құрылысқа үлестік қатысу шарты бойынша салынған тұрғын үйдің құрамына кіретін, үлескердің жеке меншік құқығына берілетін пәтер; Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша тұрғын ғимарат – тұрғын үйден, сондай-ақ ортақ мүлік болып табылатын өзге де бөліктерден тұратын құрылыс;

Тұрғын үйдегі (тұрғын жайдағы) үлес – тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша құрылыс жобасына сәйкес салынған тұрғын үйдің (тұрғын жайдың) құрамына кіретін, үлескерге беру актісі бойынша берілетін тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайлар. Осындай тұрғын және (немесе) тұрғын емес үй-жайларға жекеменшік құқығы туындаған кезде онымен бір мезгілде тұрғын жайдағы ортақ мүлікке ортақ үлестік меншік құқығы туындайды.

Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт – құрылыс салушының, жобалау компаниясының, үлескер мен банк-агенттің арасында жасалатын, үлескерлердің ақшасын тарту есебінен тұрғын жайлардың салынуына байланысты құқықтық қатынастарды реттейтін шарт.

Тұрғын үйді қосымша жалдау шарты – тараптардың шарты, оған сәйкес жалдаушы қосымша жалдаушыға тұрғын үйді не оның бір бөлігін тұрақты немесе уақытша иелену және пайдалану құқығын береді.

Тұрғын емес үй-жай – тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) ортақ мүлік болып табылатын бөліктерін қоспағанда, тұрақты тұрудан өзге мақсаттарға пайдаланылатын жеке үй-жай, яғни дүкен, кафе, шеберхана, кеңсе және сол сияқтылар.

Тұрғын жай – тұрақты тұруға арналған және соған пайдаланылатын, белгіленген техникалық, санитариялық және басқа да міндетті талаптарға сай келетін жеке тұрғын үй бірлігі, яғни дара тұрғын үй, пәтер, жатақханадағы бөлме.

Тұрғын жайды жалдау (жалға алу) – жалдаушыға (жалға алушыға) тұрғын жайды немесе оның бір бөлігін ақысын төлетіп тұрақты немесе уақытша иеленуге және пайдалануға беру.

Тұрғын жайды жалдау (жалға алу) шарты – оған сәйкес жалдауға беруші (жалға беруші) жалдаушыға (жалға алушыға) тұрғын жайды не оның бір бөлігін тұрақты немесе уақытша иелену және пайдалану құқығын беретін шарт.

Тұрғын жайды жекешелендіру – азаматтардың мемлекеттік тұрғын үй қоры үйлеріндегі өздері тұратын үй-жайларды меншігіне сатып алуы. Тұрғын жайдың жалпы алаңы – тұрғын жайдың пайдалы алаңының және нормативтік-техникалық актілерге сәйкес төмендететін коэффициенттер қолданылып есептелетін балкондар (лоджиялар, дәліздер, террасалар) алаңдарының жиынтығы.

Тұрғын жайдың құны – тұрғын жайдың мәміле жасалған күні айқындалатын нарықтық құны.

Тұрғын жайдың пайдалы алаңы – тұрғын жайдың тұрғын алаңы мен тұрғын емес алаңының жиынтығы;

Тұрғын жайдың тұрғын алаңы – тұрғын жайдағы (пәтердегі) тұрғын бөлмелердің (жатын бөлменің, мейманжайдың, балалар бөлмесінің, үйдегі кабинеттің және сол сияқтылардың) шаршы метрмен есептелетін алаңының жиынтығы;

Тұрғын жайдың тұрғын емес алаңы – тұрғын жайдағы (пәтердегі) ішкі қосалқы бөлмелердің (ас үйдің, ванна бөлмесінің, дәретхананың, кіреберістің, дәліздің, пәтер қоймасының және сол сияқтылардың) шаршы метрмен есептелетін алаңының жиынтығы;

Тұрғын үй (тұрғын ғимарат) – негізінен тұрғын үй-жайлардан, сондай-ақ тұрғын емес үй-жайлардан және ортақ мүлік болып табылатын өзге де бөліктерден тұратын құрылыс;

Тұрғын үйді (тұрғын ғимаратты) күтіп-ұстауға жұмсалатын шығыстар – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалануға және жөндеуге, жер учаскесін күтіп-ұстауға, коммуналдық қызметтерді тұтынуды есептеудің үйге ортақ құралдарын сатып алуға, орнатуға, пайдалануға және тексеруге жұмсалатын шығыстарға, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға тұтынылған коммуналдық қызметтерді төлеуге жұмсалатын шығыстарға жалпы жиналыстың шешімімен белгіленген ай сайынғы жарналар арқылы төленетін үй-

жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері шығыстарының міндетті сомасы, сондай-ақ болашақта кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін немесе оның жекелеген түрлерін күрделі жөндеуге ақша жинақтауға жұмсалатын жарналар;

Тұрғын үйдің қалдық құны – тұрғын үйдің табиғи тозуын шегергендегі тұрғын үйдің бастапқы құны;

Тұрғын үйдің табиғи тозуы – табиғи, климаттық және өзге де факторлар әсерінің нәтижесінде бастапқы техникалық-пайдаланушылық қасиеттерін (төзімділігін, орнықтылығын, беріктігін және басқаларды) жоғалту;

Тұрғын үйдің (тұрғын ғимараттың) жалпы алаңы – бүкіл тұрғын үйдің жалпы алаңы мен бүкіл тұрғын емес үй-жайлар алаңының, сондай-ақ тұрғын үйдің ортақ мүлік болып табылатын бөліктері алаңының жиынтығы;

Тұрғын үй-жай (пәтер) – тұрақты тұруға арналған және соған пайдаланылатын, тұрғын жайдың тұрғын алаңын да, тұрғын емес алаңын да қамтитын жеке үй-жай;

Тұрғын үй кооперативі (тұрғын үй-құрылыс кооперативі) – азаматтардың тұрғын үйді сатып алу (салу) және пайдалану мақсатындағы коммерциялық емес бірлестігі, онда тұрғын үйге меншік құқығы кооперативке тиесілі болады, ал кооперативке мүше азаматтар өздеріне бекітіліп берілген үй-жайларды иелену және пайдалану құқығына, жекелеген жағдайларда белгіленген тәртіппен билік ету құқығына ие болады және тұрғын үйді күтіп-ұстауға жұмсалатын шығыстарға қатысады;

Тұрғын үй қоры – Қазақстан Республикасы аумағындағы барлық меншік нысанындағы тұрғын жайлар;

Тұрғын үй төлемдері – бұл мемлекеттік бюджет қаражаты есебінен арнаулы мемлекеттік органдардың тұрғын жайға мұқтаж қызметкерлеріне арнаулы мемлекеттік органдардың тұрғын үй қорынан оны берудің орнына арнаулы ақшалай қамтамасыз ету түрінде төленетін, өңірлер және отбасы құрамы бойынша сараланған ақшалай қаражат мөлшері;

Тұрғын үй төлемдерін алушылар – тұрғын үйге мұқтаждар деп танылған арнаулы мемлекеттік органдардың қызметкерлері;

Тұрғын орынжай (пәтер, бөлме) – тұрғын үйдің тұрғын ауданы сияқты, тұрғын емес ауданын да қамтитын, тұрақты тұруға арналған және соған пайдаланылатын жеке үй-жай.

Тіркеуші орган – жылжымайтын мүлікке құқықтарды және олармен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеуді жүзеге асыратын органдар;

У

Уәкілетті орган – облыстардың (республикалық маңызы бар қалалардың, астананың) жергілікті атқарушы органдары;

Уақытша тұрғындар – жалдаушы (тұрғын жайдың меншік иесі, тұрғын үй кооперативінің мүшесі) олардан тұрғын жайды пайдаланғаны үшін ақы алмай, тұрғын жайда уақытша тұру құқығын берген азаматтар;

Уақытша құрылыстар – орнату мерзімі мақсаттылығына, конструкциялық шешімдерге, орналасқан жері және басқа да белгілерге байланысты уақытша шектелген павильондар, дүңгіршектер, қалқа және басқа да осындай құрылыстар;

Ү

Үй – адамдардың тұруына немесе ішінде болуына, өндірістік процестерді орындауға, сондай-ақ материалдық құндылықтарды орналастыруға және сақтауға пайдаланылатын функционалдық мақсатына қарай, міндетті түрде жер бетіне салынып, тұйық көлемді құрайтын, тіреу және қоршау конструкцияларынан тұратын жасанды құрылғы. Үйдің жер асты бөлігі болуы мүмкін;

Үйлердің (ғимараттардың) инженерлік жабдықтары – материалдық құндылықтардың сақталуын қамтамасыз ететін, сондай-ақ технологиялық жабдықтар мен өндіріс үдерістерін инженерлік жағынан қамтамасыз ететін, адамдардың тұруына (тұрмысына), еңбек етуіне (болуына) қалыпты не жайлы жағдайлар жасайтын инженерлік жүйелер мен техникалық құрылғылар кешені;

Үй-жай – тұрғын үйдегі (тұрғын ғимараттағы) жеке ішкі кеңістік. Үй-жай қабырғасының, еденінің және төбесінің (қабатаралық жабынның) ішкі әрленбеген беті, егер Қазақстан Республикасының заңнамасында немесе меншік иелері арасындағы келісімде өзгеше көзделмесе, әрбір үй-жайдың шекарасы болып табылады;

Үй-жайлар (пәтерлер) меншік иелерінің кооперативі – кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін бірлесіп басқаруы үшін үй-жайлардың (пәтерлердің) меншік иелері құратын коммерциялық емес ұйым;

Үстемдікке ие жер учаскесінің немесе жылжымайтын мүліктің өзге де объектісінің пайдасына сервитут – басқа, әдетте, көрші жылжымайтын мүлік меншік иесінің (өзге құқық иесінің) пайдасына оның қажеттіктерін қанағаттандыру үшін, оның ішінде жаяу өту, көлікпен өту, су жүргізу және басқа да мақсаттар үшін белгіленетін сервитут;

Үстемдікке ие жылжымайтын мүлік объектісі – меншік иесінің (өзге құқық иесінің) бөтен жылжымайтын мүлікті шектеулі нысаналы пайдалану құқығы (сервитуты) бар жылжымайтын мүлік объектісі.

Ф

Функционалдық тозу – жетілдірілген сәулет, көлемдік-жоспарлау, сындарлы және басқа да сипаттамалармен қазіргі заманғы ғимараттар мен құрылыстарға тән функцияларын жүзеге асырудың мүмкін еместігі нәтижесінде бағалау объектісінің құнын жоғалтуы;

Ц

Цоколдық қабат – үй-жайлар биіктігінің жартысынан аспайтын биіктікке жердің жоспарлы белгісінен төмен үй-жай еденің белгісіндегі қабат;

Ш

Шағын аудан – құрылыстың қала құрушы құрылымдық-жоспарлық элементі.

Шарттық сома – салымшыға тұрғын үй жағдайын жақсарту жөніндегі іс-шараларды жүргізу үшін қажетті, тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасынан және тұрғын үй заемынан тұратын ақша сомасы.

Шектеулі пайдаланылатын ортақ мүлік – ортақ мүліктің жекелеген жекеменшік иесінің (меншік иелерінің) пайдалануына белгіленген тәртіппен берілетін жекелеген бөліктері.

І

Ішкі орынжай – ғимараттың (құрылыстың) қасбетін қайта жаңартпай және жеке кіреберіс ұйымдастырмай ғимараттың (құрылыстың) көлемінде ұйымдастырылған үй-жай;

Э

Электрондық тіркеу – мәміле нотариат куәландырғаннан кейін бірыңғай нотариаттық ақпараттық жүйеден құқықтық кадастрдың ақпараттық жүйесіне автоматты түрде түсетін құқық белгілейтін құжаттың электрондық көшірмесі негізінде жүзеге асырылатын, жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу.

Б. К. Сагинова, А. Е. Бименова

Жылжымайтын мүлік экономикасы

Оқулық

Басуға 19.12.2014 ж. қол қойылды. Қағазы офсеттік. Қаріп түрі «Times».

Пішімі 60х90^{1/16}. Офсеттік басылым. Баспа табағы – 13,75.

Таралымы: Мемлекеттік тапсырыс бойынша – 850 дана.

Тапсырыс № 9980.

Тапсырыс берушінің файлдарынан Қазақстан Республикасы
«Полиграфкомбинат» ЖШС-де басылды.

050002, Алматы қаласы, М. Мақатаев көшесі, 41.