

ӘОЖ 347.2/3

М. Туганбаева

І. Жансүгіров атындағы ЖМУ, заң факультеті, магистрант, Қазақстан Республикасы, Талдықорған қ.
E-mail: tuganbaeva-1988@mail.ru

Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлік объектілерін жіктеу тәртібінің құқықтық мәселелері

Ғылыми мақалада жылжымайтын мүлік объектілерін жіктеу тәртібінің құқықтық мәселелері қарастырылды. Зерттеу барысында анықталған азаматтық заңдардың кемшіліктеріне тоқталып, жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы заңды жетілдіру үшін ұсыныстары талқыланды.

Түйін сөздер: жылжымайтын мүлік, жер учаскелері, кондоминиум, ғимараттар.

М. Tuganbaeva

Legal problems of the order classifications immovable objects of Kazakhstan

The legal problems ordered of classifications immovable objects are examined in the scientific article. During research stopped for the certain lacks of civil law, suggestions came into question for the improvement of law on state registrations of rights for the real estate.

Keywords: real estate, land, condominium, building.

М. Туганбаева

Правовые проблемы порядка классификаций недвижимых объектов Республики Казахстан

В научной статье рассматриваются правовые проблемы порядка классификаций недвижимых объектов. В ходе исследования остановились на определенных недостатках гражданских законодательств, обсуждались предложения для усовершенствования закона о государственной регистраций прав недвижимого имущества.

Ключевые слова: недвижимое имущество, земельные участки, кондоминиум, здание.

Қазіргі уақытта Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексімен жылжымайтын мүлікке – жер учаскелері, жер қойнаулары, жеке су объектілері және жермен басқа да байланыстылардың барлығы, яғни үлкен шығынсыз орын ауыстыру, мүмкін емес ормандар, көпжылдық екпелер, ғимараттар, құрылыс-жайлар жатады. Жылжымайтын мүлік қатарынан кондоминиумдар және мүліктік кешен ретіндегі кәсіпорындар табылады.

Осылайша, жылжымайтын мүліктің ерекшелігіне оның жермен бөлінбес байланы-

сын (мұнда жер учаскелерінің өзі жылжымайтын мүлікке жатқызылады) жатқызуға болады, бұл өз алдына оның құнының ауқымды болатынын көрсетеді. Жер учаскесіне байланысты емес жылжымайтын объектілер әдеттегі мақсатынан айырылып бағасы төмендейді.

Осыған орай, арнайы жерлерде өсірілетін ағаштар немесе бұзылуға тиісті үйлер жылжымайтын мүлік ретінде қарастырылмайды. Сонымен бірге заң жылжымайтын мүлікке өз табиғаты бойынша қозғалмайтын объектілерді де жатқызады. Олар: тиісті ауа және теңіз кемелері,

ішкі жүзу кемелері, ғарыш объектілері (жасанды серіктер, ғарыш кемелері және т.б.). Көрсетілген мүліктің жылжымайтын ретінде заңдық танылуы (өздерінің мәні бойынша қозғалатын болса да) олардың қымбат болуына байланысты және сондықтан жылжымайтын мүлікке арналған тіркеудің ерекше тәртібін талап етеді [1, 125 б.].

Жылжымайтын мүлік объектілері шығуына байланысты келесідей бөлінеді:

– адам еңбегінің қатысуынсыз табиғатпен жасалған;

– адам еңбегінің нәтижесі болып табылатын;

– адам еңбегімен жасалған, бірақ табиғатпен өте тығыз байланысты.

Бөлме деп жылжымайтын мүлік кешенінің бірлігі деп есептелетін, тұратын, тұрмайтын және басқа мақсаттар үшін өз бетінше қолдануға арналған мүлікті айтамыз. Жалпы мүлік – бөлмелерге қызмет көрсетуге, қолдануға және кіруге арналған, олардың мақсатымен тығыз байланысты жылжымайтын мүлік кешенінің бөліктері. Кондоминиум құрамына келесі объектілер жатады:

– қасында бекітілген шекаралардағы жер учаскелері, көлік жолдары, бассейндері, су қоймалары, көпжылдық жасыл екпелері және осыларға ұқсас басқа да объектілері бар, бөлмелері әртүрлі үй иеленушілерге тиесілі (екіден кем емес) бір ғимарат немесе оның бір бөлігі не бірнеше ғимараттар;

– бірнеше шағын орналасқан ғимараттар мен құрылыстар – бір отбасылы, бақшалық немесе усадьбасы бар учаскелер немесе оларсыз дачалық үйлер, гараждар мен басқа да объектілерді жалпы жер учаскелеріне біріктірілген және инфрақұрылым элементтері.

Кондоминиум бір блок-секциясынан кем болмайтын көлемде ғимараттың жеке бөлігінен құрылуы және оның ғимараттың басқа бөліктерінен кіру және пәтер-аралық саты-лифтілік узелден бөлектенуі мүмкін. Егер берілген кондоминиумға кірмейтін құрамдар, ғимараттың басқа бөліктерінің толықтығын үстінен салу немесе бұл блок-секцияны бұзу бұзбайтын болса, ғимараттың жеке бөлігі жеке кондоминиумға кіруі мүмкін [2].

Кондоминиум жылжымайтын мүліктің бірыңғай кешен ретінде және кондоминиумдағы жылжымайтын мүлікке құқығы және онымен мәміле жасау қолданыстағы заңдылықпен,

үй иеленушісінің куәлігін көрсету негізінде мемлекеттік тіркеуге жатады.

Табиғатпен құрылған адамзаттың экономикалық және әлеуметтік қызметтің қоғамдық базисі жер болып табылады. Жылжымайтын сферасында жер атауы жер учаскесі ретінде танылады.

Жер учаскесі – бұл мемлекеттік жер кадастрінде және жерге құқығы бар мемлекеттік тіркелім құжатында көрініс тапқан нақтыланған шекарасы, орналасу ауданы, құқықтық статусы және басқа сипаттамасы бар жер үсті бөлігі.

Жер учаскесінің құраушы бөлігі ретінде жерді иемдену, барлық жасанды құрылыстар бастапқы сипаттамасына ие және ол жылжитын объектілерден айыруға мүмкіндік береді. Бұлар:

1. Стационарлық жылжымайтындығы. Бұл қасиет жылжымайтын объекті мен жер үстінің мықты физикалық байланысымен сипатталады және оның физикалық тозуынсыз және зақым келтіруінсіз кеңістікте орын ауыстыруы мүмкін еместігі оны болашақта қолдануды жарамайтындығын көрсетеді.

2. Материалдылық. Жылжымайтын мүлік әрқашан да табиғи-заттай және құндық формада қызмет етеді. Жылжымайтын объектінің физикалық сипаты өзіне мысалға, оның мөлшері және формасы жөніндегі мәліметтер ыңғайсыздық және қауіптілік мәліметтері, қоршаған орта туралы, подъездік жолдар туралы тұрмыстық қызметтер, топырақ асты және үсті қабаты, ландшафт және т.б. туралы мәліметтер кіргізеді.

3. Өмір бақилық. Жылжымайтын объектінің өмір ұзақтығы жоғары, тек қана бағалы тастардың және сирек кездесетін металдардан жасалған бұйымдардан жоғары емес [3].

Жердің айналымдылық ұзақтығы оны дұрыс қолданса, шексіз, ал оның дұрыс пайдалануының бұзылуы толтырылмайтын зияндарға әкеледі. Жылжымайтын объектінің негізгі бастапқы қасиеттерінен басқа жеке қасиеттерді бөлуге болады және олар жылжымайтын объект түріне байланысты нақты көрсеткіштермен анықталады.

Екі бірдей пәтерлер, учаскелер және құрылыстар туралы айтуға болмайды, себебі олар әрқайсысында басқа объектіге қарағанда орналасу жерлері, инфрақұрылымға және де жарық

жақта орналасуға байланысты ерекшеленеді. Бұл әр объектінің әртүрлілігін, уникалдылығын және қайталанбауын сипаттайды.

Жылжымайтын объект жоғары экономикалық құндылыққа ие. Бұның себебі бұл ұзақ уақыт бойы пайдалануға арналғандығы және пайдалану процесінде қолданылмайтындығы болып табылады. Ол конструктивтік қиындыққа ие және де оны қажетті жағдайда ұстауы көп шығындарды қажет етеді. Бұдан басқа, жылжымайтын объектінің әрқашанда өзінің қызметтері болады. Көбінесе бұл жылжымайтын объектіні бөлшектеп сатып алу мүмкіндігінің жоқтығымен байланысты, себебі жылжымайтын мүлікке капитал салу үшін оның маңызды көлемі қажет. Одан басқа, мәміленің табысты жағы туралы айтсақ, жылжымайтын мүлікке ақша салымдары өз алдына қайтарымдылығы ұзақ уақыт болатын шығындармен сипатталады [4].

Кейбір жылжымайтын мүліктердің жылжытынға көшу мүмкіндігін ескеру керек. Мысалға, ормандар және көпжылдық екепелер анықталуы бойынша жылжымайтынға, ал жасанды орман жылжитын мүлікке жатқызылады.

Ғимараттардағы және құрылыстағы құрылғылар (жылу, су құбыры, кәріз, электрлік құрылғы, лифттер, торлар, екінші металды есіктер және т.б.) жылжытын мүлікке жатады. Бірақ та олар жылжымайтын объектінің бөлінбес бөлігі болып санала басталды, мәміле жағдайында осы объект бойынша жылжымайтын құрамына кіретін барлық жылжымалы мүліктер көрсетілуі тиіс (міндетті түрде мәміле кезінде алынатын мүліктер көрсетілуі тиіс).

Көп жағдайда, жылжымайтын объектімен мәміле жасағанда жылжымайтын мүліктің бөлігі болып табылмайтын құқықтар жиыны мен құжаттар берілуі мүмкін. Бұл жалдау құқығы, мүлікті қабылдау немесе басқалары болуы мүмкін.

Сонымен, жылжымайтындарға негізгі құралдардың құнды және жалпы маңыздылығы бар объектілер жатады. Ал жылжымайтын объектінің жер және қойнау сияқтылары экономикалық мәні және әрбір мемлекетке әр уақытта стратегиялық маңызы өте зор.

Жылжымайтын объект әрбір қоғамдық жерде экономикалық және мемлекеттік қажеттіліктер объектісі болып табылады, сондықтан да мүліктің бұл категориясына мүлікке құқық мемлекеттік

тіркеу міндетті түрде енгізіледі, ол объекті мен субъекті құқығы арасындағы ерекшелікті ажыратып көрсетеді немесе жылжымайтын объект пен субъект құқығы арасындағы байланыс көрінбеуі мүмкін, ал жылжымайтын объектіні тапсыру физикалық орын ауыстыру түрінде жүзеге асуы мүмкін емес.

Жылжымайтын мүліктің әртүрлі қасиеттері бойынша жіктелуі объектіні оқудағы үлкен жетістіктерге әкеледі. Бұл мақсаттар үшін пайда болуы және қолданылуына байланысты әртүрлі жіктелулер принципін қолдануға болады.

1. Табиғи объектілер – жер учаскелері, орман және көп жылдық екепелер, су объектілері және қойнау учаскелері. Бұл жылжымайтын объектілері «табиғат бойынша жылжымайтын объект» деп те аталады [5].

2. Жасанды объектілер (құрылыстар)

а) тұрғын жылжымайтын объект – аз қабат үй (үш қабатқа дейін), көп қабатты үй (4-тен 9 қабатқа дейін), жоғары қабатты үйлер (10-нан 20 қабатқа дейін), ұзынша үйлер 20 қабаттан астам. Жылжымайтын тұрғын объектісі кондоминиум, секция (подъезд), подъездегі қабат, пәтер бөлме, дача үйлері болуы мүмкін.

б) коммерциялық жылжымайтын мүлік – офистер, ресторандар, дүкендер, қонақ үйлер, гараждар жалдау үшін, қоймалар, ғимараттар және құрылыстар, кәсіпорын мүліктік кешен ретінде;

в) қоғамдық (арнайы) ғимараттар және құрылыстар:

– емді денсаулық (ауруханалар, поликлиникалар, қарттар үйлері және балалар үйлері, санаторийлер, спорт кешендері және т.б.)

– оқу, тәрбиелік (бала бақшалары және яслилер, мектептер, училищелер, техникумдар, институттар және т.б.)

– мәдени ағартушылық (музейлер, көрме кешендері, мәдениет саябақтары және демалу саябақтары, театрлар, цирктер, планетариялар, зоопарктер, ботаникалық бақшалар және т.б.)

– арнайы ғимараттар және құрылыстар – әкімшілік (милиция, сот, прокуратура, мемлекеттік органдар), мемориалды құрылыстар, вокзалдар, порттар, ескерткіштер және т.б.

г) инжинерлік құрылыс жайлары – мелиоративтік құрылыс және дренаж, құрылыс үшін жер учаскесін дайындаудың инжинерлік кешені және т.б.

Бұл топтардың әрқайсысының әртүрлі типологиялық критерийлер базасына сәйкес алдағы дезагрегацияға ұшырауы мүмкін.

Ғимараттың сыртқы қабырғасына қолданылатын материалға байланысты жылжымайтын объектісіне келесідей жіктеулер болады:

- кірпіш қабырғалы бар үйлер;
- панелді үйлер;
- моналиттік үйлер;
- ағаш үйлер;
- аралас типті үйлер [4, 55 б.].

Табыс табуға байланысты жылжымайтын объект коммерциялық және коммерциялық емес деп бөлінеді.

Табыс әкелетін жылжымайтын объектілерге келесілерді жатқызуға болады:

1. Кеңселік бөлмелер жіктегенде әр аймақта, жергілікті білім беруде әртүрлі факторлар алынады. Бұл орналасу жері, ғимарат сапасы (құрылыс деңгейі, фассат жағдай, кіру жағдайы, лифттардың бар болуы), менеджмент сапасы (басқарушы компания, жалдаушылар үшін қосымша қызметтердің бар болуы) және т.б.

2. Қонақ үйлер. Бүгінгі күні Қазақстан Республикасында ең қиын инвестициялау түріне жатқызылады. Ең жоғары класс бойынша қонақ үйдің жаңасын салу немесе ескісін жөндеу, олардың жабдықтарына және қолданылуына шығындар ақша салымының айтарлықтай тәуекелі бар, себебі мұндай жобаларға кететін шығындар әлде қайда жоғары, сауда кешендері мен офис орталықтарын салуға қарағанда. Сонымен бірге бес жұлдызды қонақ-үйлер қайтарымдылық ұзақ уақытты алады, сондықтан да Қазақстандық нарықта қонақ-үйдің төменгі деңгейлі және аз капитал салымдары көбеюде.

3. Гараждар – автотұрақтар. Мемлекетте коммерциялық жылжымайтын объект ретінде онша дамымаған, бірақ тиімділігі бар.

4. Дүкендер және сауда кешендері. Еуропаның ірі қалаларының тәжірибесі көрсеткендей, көп қызметті сауда үйлерінің орналасу жерлері үшін тиімді шартты мыналар: ірі автокөлік магистральдерінің қиылысуы, метро станцияларының жер үсті көліктің аялдамаларының жақындығы. Көп жағдайларда мұндай орталықтар «бөлмелі» райондарда не қала шетінде, нақты, айдалада, ірі магистраль қасында орналасқан.

5. Өнеркәсіптік жылжымайтын объект.

«Кәсіпорын» термині азаматтық құқықта субъект ретінде қолданылады. Кәсіпорын деп заңды тұлға, яғни азаматтық құқық субъектісі, іскерлік қызметтің қатысушысы аталады. «Кәсіпорын» термині мемлекеттік тіркеуге жататын коммерциялық ұйымдар және әртүрлі келісімшарттарда және басқа да құқықтық қатынаста субъект құқығы мемлекеттік және жергілікті унитарлы кәсіпорын ретінде қолданылады.

Бұл термин объект құқықтарының нақты түрін белгілеу үшін қолданылады. Бұл мағынада, кәсіпорын-нақты мүліктік кешен, кәсіпорын қызметіне арналған, барлық мүліктер жиыны кіретін, іскерлік қызметті жүзеге асыру үшін қолданылады, нақтырақ айтсақ: жер учаскелері, ғимарат, құрылыс, құрылғы, инвентарь, шикізат, өнім, қарыздар және кәсіпорынды жекешелендіретін анықталу құқығы, оның өнімі, жұмыстар және қызметтер, тауарлық белгілер, қызмет көрсету белгілері және басқалары, яғни арнайы жылжымайтын объект ретінде кәсіпорын құрамында жылжымайтын мүліктің жеке объектілері болуы мүмкін – ғимарат, құрылыс, жер және т.б., материалдық емес активтер (жер учаскесін пайдалану құқығы, табиғи ресурстарды пайдалану құқығы, табиғи ресурстарды пайдалану құқығы, авторлық құқық және т.б. құқықтар) және айналым құралдары (ақша, шикізат, материалдар және т.б.) [6].

Жылжымайтын мүліктің объект құқығы ретінде кәсіпорын әр субъектіге жатуы мүмкін, яғни іскерлік қызметтің қатысушысына жатуы мүмкін. Кәсіпорынның жылжымайтын объект түріндегі түсінігі, іскерлік қызмет үшін қолданылатын, өзінің қасиеттеріне ие болады. Оны өнім өндіру үшін құрылғы комплектісіне жатқызуға болмайды, себебі мұндай комплектінің кәсіпорынға айналуы ұйымдастыру бойынша оның өндіріс процесі негізінде қосымша әрекеттерге мүдделі болады. Кәсіпорын жылжымайтын объект ретінде оның қызметіне арналған барлық мүлік түрлерін ғана емес, сонымен бірге кәсіпорынды жекешелендіретін мүліктік емес құқықтарын кіргізетін бірыңғай мүліктік кешен болып табылады. Бұл кәсіпорынды нақты өндірістік қызметі үшін қолдануға мүмкіндік береді.

Кәсіпорын бірыңғай мүліктік кешен ретінде жаңа пайда болған коммерциялық ұйымның

қолданушылары мен қатысушыларының салымдарын қолдану базасы және де келесі өндірістік қызметтен алынатын табыс негізінде құрылады.

Кәсіпорынның иемдену тәртібінде құрылған құқықтық реттеуі меншік құқығын иемдену туралы АҚ жалпы нормаларына сүйенетін арнайы заңмен анықталады. Мемлекеттік және жергілікті кәсіпорындарды пайдалану кезінде мүліктік кешен сақталады, тек қана меншік иесі мен құқықтық ұйымдастырушылық формасы өзгереді.

Кәсіпорын мүліктік кешен ретінде жалға берілуі мүмкін.

Жіктеу объектілері болып өндірілген активтер, тауар өндіру және нарықтық және нарықтық емес қызметтер көрсету үшін ұзақ уақыт бойы әрдайым немесе тұрақты қолданылуы, бірақ бір жылдан кем емес негізгі қорлар табылады. Негізгі қорлар материалдық және материалдық емес деп бөлінеді.

Материалдық негізгі қорларға ғимараттар, құрылыстар, машиналар және құрылғылар, тұрғын үйлер, көлік құралдары, көп жылдық екпелер, өнімді мал және т.б. жатады. Негізгі қорлардың объектілерінің негізгі қызметтерін қарастырайық.

Ғимараттар (тұрғыннан басқалары)

Ғимарат құрамына еңбек, әлеуметтік-мәдени қызмет көрсету, материалдық құндылықтардың сақталуы үшін жағдай жасау негізінде болатын құрылыстық-архитектуралық объектілер кіреді. Ғимараттардың негізгі конструкторлық бөліктері ретінде қабырғалар және шатыры болады.

Жеке тұрған объектілер жіктеледі. Егер ғимараттар бір-біріне жанаса және бір ортақ қабырғасы болса, бірақ әрқайсысы өз бетінше конструктивтік толықтықты көрсетеді, оларды жеке объектілер деп айтады. Өзіндік шаруашылық маңызы бар ғимараттарға сыртқы құрылыстар, бөлек тұрған пеш жағу ғимараттары, сонымен қатар аула ішіндегі құрылыстар (қоймалар, гараж, қоралар, құдықтар, шарбақтар және т.б.) өзіндік бір объекті болып табылады. Ғимараттарға қосылған мекемелер және дүкен, асхана, шаштараз, ателье, прокат орындары, балабақшалар, банк бөлімдері немесе басқа ұйымдарға бағытталған мекемелер, яғни негізгі ғимаратты ұстау мақсатынан олардың мақсаты бөлек болатын мекемелер, негізгі ғимарат, қолдануға қажетті ғимарат ішіндегі коммуникация да кіреді. Сонымен бірге жылыту

құрылғыларын мысалы, бойлерлік (егер ғимарат ішінде орналасса) құрылғыларды құрамына кіргізетін жылыту жүйесі; су, газ жылу өткізгіш құрылғылар, сонымен қатар кәріз құрылғылары өткізілген құбырға қосылу орнына байланысты не ең жақын жалпы құдықтан, немесе енгізу винтилінен, енгізу тройнигінен бастап ғимарат құрамына кіреді. Электр жарықтандыру, ішкі телефондар мен сигнализация желілерін енгізу жәшігі немесе кабельдік соңғы муфтадан бастап ғимарат құрамына енеді

Ғимарат, генератор, станок, машина, аппарат және басқа да болып табылмайтын ғимарат ішіндегі объект фундаменті ғимарат құрамына кірмейді. Бұл объектілердің фундаменті өздері қолданылған объект құрамына кіреді, ал ғимаратпен қоса ашылған ірі габаритті құрылғылар ғимарат құрамына кіреді. Объектілердің бұндай типтеріне «кәсібиленген ғимарат» термині қолданылады [5].

Құрылыс жай. Құрылыс жайларға техникалық қызметтерді құру мен орындауға бағытталған (шахталар, мұнай скважиналары, жолдар, плотиналар және т.б.) немесе халыққа қызмет көрсетуге бағытталған (қалалық қызмет көрсету ғимараты және т.б.) инженерлік-құрылыстық объектілер кіреді.

Құрылыстар, сонымен бірге біртұтас болып келетін барлық құрылғылар жатады. Мысалы, плотинаны қалпына келтіру құнының құрамына плотинаның өзі, фильтрлер және дренаждар, шпункттер, металл конструкциясымен су ағызу құрылғылары, плотина үстінен автожолдар, көпірлер, қоршаулар және т.б. жатады.

Пәтер-үйлер. Бұл бөлімге уақытша тұруға бағытталмаған ғимараттар кіреді. Өндірістік және өндірістік емес бағыттағы қозғалмалы үйлер ғимараттарға жатады. Өндірістік бағыттағы автомобильдер, автомобильдік және тракторлық прицеппер теміржол вагондары ғимаратқа жатады.

Көпжылдық екпелер. Көпжылдық екпелер жасына байланыссыз барлық көпжылдық екпелер жатады: жеміс-жидектік, техникалық, қорғаныстық, декоративтік және көгалдандыру екпелері; ботаника бақтарының, басқа ғылыми-зерттеу орындарының және оқыту орындарының жасанды екпелері. Жіктеу объектісіне әрбір парктердің, бақтардың, көшелердің, аулалардың,

кәсіпорын территорияларының және т.б.-ның жасыл екпелері жатады.

Аяқталмаған құрылыс. Бұл топқа бекітілген тәртіпте қолдануға алу туралы құжаттармен нысандалмаған объектілер жатады. Қозғалмайтын мүлікті бағалау тәжірбиесінде объектілерді жұмыс жүргізіліп жатқан және әртүрлі себептерге байланысты жұмыстар тоқтатылған объектілер деп бөлу керек. Құрылысты тоқтату туралы сұрақтарды тапсырыс беруші (инвестор) шешеді. Шешімде уақытша тоқтатудың немесе құрылысты толық тоқтату себептері, сонымен қатар онда:

– уақытша тоқтату кезінде құрылыстың қанша уақытқа тоқтатылғаны, консервация шарттары, құрылысты консервацияға дайындау, салынған объектілер мен істелген жұмысты сақтау жүктелген ұйым атауы;

– құрылысты толық тоқтату кезінде ликвидация және салынған объектілерін немесе оның бөліктерін, жөнделген конструкциялар мен құрылғыларды қолдану тәртібі, құрылысқа енгізілген тапсырыс берушінің материалдық құндылықтарын жүзеге асыру тәртібі көрсетілуі керек [7].

Аяқталмаған құрылыс объектілерін бағалау сұрақтары, оларды жіктеу және сипаттау қозғалмайтын мүлікке салық салудың жаңа нормаларын қатыстырумен байланысты өзіндік даму мен нормативтік рәсімдеуді қажет етеді.

Топтардың дифференциация деңгейі тозу жарналардың нормалары мен нақты құрылысына байланысты болады.

Егер қорлар қазіргі уақытта бар нормативтік құжаттар шегінде жіктелетін болса, ол жер учаскелерін жіктеу әзір ондай стандартты шешімдерге ие болмай отыр. Жер учаскелерін есепке алу мен бағалау үшін екі негізгі жіктеу белгілерін көрсетуге болады:

– жер учаскелерін ағымдық қолдану – оны қолдану режимі басқа тұлғаға табыс табу

мақсатымен беруге бағытталған қозғалмайтын мүлік объектісінің бөлігі.

– айналымдағы жер учаскесі – оны қолдану режимі жалға беру, соның ішінде жалға беру құқықтарын сатумен қоса, қоймалық капиталға беру жолымен табыс табу.

Жер учаскелерін бағалауда және оны кейін қаржылық есеп беру нәтижелерінде көрсетуде: коммерциялық ұйымның материалдық активтерінде оның меншігіндегі жер учаскелері есепке алынады, ал материалдық емес активтерінде оларға міндеттік немесе заттық құқықтары есепке алынады.

Бұл құқықтарға:

– мемлекеттік және жергілікті меншіктегі учаскелерді өмірлік мұрағатты ұстауға құқық;

– мемлекеттік және жергілікті меншіктегі учаскелерді әрқашан (шекті уақытсыз) қолдану құқығы;

– жер учаскелерін қайтару немесе қайтармау шарттарымен жалға алу құқығы;

– басқа тұлғалардың меншігіндегі жер учаскелерін шектеулі қолдану құқығы енеді.

Қолдану процесінде жер учаскесі жер рентасы ретінде табыс әкелуі мүмкін. Ол – капитализация уақытында құны бөлек есептелетін жеке бөлім ретінде кәсіпорын активі болатын жер учаскесі тиімді пайдаланудың ішкі көрсеткіші.

Жоғарыда көрсетілген негізгі құралдардың жіктелуі және жер учаскелерін жіктеу бойынша ұсыныстар қазіргі уақытта олардың мүлігінің құнын анықтау бойынша кәсіпорын активтерін есепке алуда негіз болып табылады. Бірақ олар қозғалмайтын мүлік біртұтас ретінде емес, ал негізгі қорлар мен жер учаскесі ретінде қарастырады. Сонымен қатар, егер қозғалмайтын мүліктің нақты нарықтық құнын таңдайтын болсақ, онда бағалау объектісінің жалпытауарлық қасиеттерін есепке алатын және қазіргі кезде бар жіктеу жүйесін құрастыруды қажет етеді.

Әдебиеттер

- 1 Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью /И.Т. Балабанов. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 118 с.
- 2 Ильясова К.М. Кондоминиум как форма собственности. – Алматы, 2005. – 63 с.
- 3 Шевчук Д. А. Экономика недвижимости: Конспект лекций. – М.: АСТ: Астрель, 2008. – 356 с.
- 4 Мушкин А.Е. Предоставление жилых помещений и пользование ими. – Л., 1988. – 55 с.

5 Николаев А.В., Жиенбаев Б.А. Қазақстандағы жылжымайтын мүлікті бағалау: Оқу-әдістемелік құрал. – Алматы, 2007. – 248 б.

6 Жайлин Г.А. Қазақстан Республикасының Азаматтық құқығы. Ерекше бөлім. Оқулық. 1, 2-том. – Алматы: Заң әдебиеті, 2003. – 264 б.

7 Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости: Учебное пособие. – М., 2008. – 285 с.

References

1 Balabanov I.T. Real estate / IT Balabanov. – Moscow: Finance and Statistics, 2006. – 118 p.

2 Plyasova K.M. condominium form of ownership. – Almaty, -2005. – 63 p.

3 Shevchuk D.A. Economy Property: Lectures. – Moscow: AST: AST, 2008. -356 p.

4 Mushkin A.E. Providing accommodation and privacy. – L., -1988. – 55p.

5 Nikolaev A.V., Zhienbaev B.A. Value property Kazahastana: Uchebik. – Almaty, 2007.-248 p.

6 Zhailin G.A. Civil Law. Special part. Textbook. 1, 2-vol. – Almaty: "Zan әdebieti", 2003. – 264 p.

7 Asaul A., Karasev A.V. Real Estate Economics: Textbook. - M., 2008. -285 p.