

FTAMP 10.27.41

<https://doi.org/10.26577/JAPJ2025114212>**Г.М. Атаханова¹**, **Н.Р. Бижан²**, **А.С. Алимкулова^{3*}**¹Әл-Фараби атындағы ҚазҰУ, Алматы, Қазақстан²Ж.А. Ташенев университеті, Шымкент, Қазақстан³Ө. Жәнібеков атындағы Оңтүстік Қазақстан педагогикалық университеті, Шымкент, Қазақстан

*e-mail: akmaral.alimkulova.83@mail.ru

НАРЫҚТЫҚ ЗАМАНДА КОММЕРЦИЯЛЫҚ ҮЙ-ЖАЙЛАРДЫ ЖАЛҒА БЕРУДІҢ ӨЗЕКТІ МӘСЕЛЕЛЕРІ

Мақалада нарықтық замандағы коммерциялық үй-жайларды жалға берудің өзекті мәселелері қарастырылған. Автор қазіргі таңда кез келген тұлғаның үй-жайларды жалға алу қолжетімділігіне қатысты шараларын ұсынады. Өзекті мәселелердің себептері мен салдарларын және кедергілерді жою қажеттігі зерттеу мақаласының негізгі мақсаты. Мақаланың зерттеу әдістеріне сауалнама жүргізу мен салыстырмалы құқықтық әдіс-тәсілдерді жатқызамыз. Мемлекеттік қызметкерлермен, кәсіпкерлермен, студенттермен және тұлғалармен жүргізілген сауалнама нәтижесінде автор үй-жайларды жалға беру қызметіне баға бере отырып, олардың қоғам мүддесі үшін тиімді атқарылу жолдарын ұсынады.

Мақаланың теориялық негізі барысында әлемдік аренадағы заңгерлердің коммерциялық үй-жайларды жалға беру қызметіне қатысты тақырыбындағы ілгері еңбектері мен отандық криминалогтардың негізгі еңбектері, статистикалық талдаулары мен қорытындылары пайдаланылды.

Мақаланың нәтижесі: коммерциялық үй-жайларды жалға беру барысындағы баға соммасының өршуі мен инфляцияны құрықтаудың негізгі жолы ретінде жалпы ішкі өнімді арттыру; мемлекет тарапынан тұрғын емес пен тұрғын үй құрылыстарын жүргізетін сондай-ақ, құрылыс заттарын өндіретін мекемелерге субсидия беру; сатушы мен сатып алушылардың отандық өнімдерді өткізу құлшыныстарын арттыру жұмыстары атқару; құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) сапасы мен бағасына оң әсер ету мақсатында бәсекелестікті (әсіресе мемлекет тарапынан) арттыру; шетел құрылыс компанияларын тұрғын үй құрылысына инвестор ретінде тарта отырып, оларға: отандық компаниялардың нарықтық бәсекелестікке қабілеттілігін арттыру мақсатында және жұмыс істейтін жастарға қолайлы жағдайлар жасау мен халықтың әлеуметтік осал топтарына қолдау көрсетуді талап қою; арнайы экономикалық аймақтарды құрып, онда жұмыс жасап жатқан компанияларға салықтан, кеден төлемдері мен бюджетке төленетін басқа да міндетті алымдардан жеңілдіктер қарастыру; халықтың тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелеріне қатысты құқықтық мәдениетін арттыру; тұрғын үйге мұқтаж тұлғаларды құрайтын әкімдіктерде кезекте тұрған базасын Отбасы банк жүйесіне беру.

Түйін сөздер: нарықтық заман, коммерциялық үй-жайлар, жалға беру, сату-сатып алу, инвестиция, жалпы ішкі өнім, отандық тауарлар, құрылыс компаниялары.

G.M. Atakhanova¹, N.R. Bizhan², A.S. Alimkulova^{3*}¹Al-Farabi Kazakh National University, Almaty, Kazakhstan²J.A. Tashenev University, Shymkent, Kazakhstan³South Kazakhstan Pedagogical University named after O. Zhanibekova, Shymkent, Kazakhstan

*e-mail: akmaral.alimkulova.83@mail.ru

Current issues of renting commercial premises in market times

The article deals with the current issues of commercial space rental in the market era. Currently, the author suggests measures related to the affordability of renting a space for anyone. The main objective of the research article is to address the causes and effects of the current problems and obstacles. Among the research methods in the article, we include survey and comparative legal methods. As a result of the survey conducted among government officials, businessmen, students and individuals, the author evaluates the activities of room renting and suggests ways of its effective implementation in the interest of the society.

In the theoretical preparation of the article the advanced works of lawyers in the world arena on the topic of leasing commercial premises and the main works of domestic criminologists, statistical analysis and conclusions were used.

Result of the article: increase in gross domestic product as the main way to reduce inflation and price increases in the rental of commercial premises; state subsidies to organisations engaged in non-

residential and residential construction, as well as in the production of construction materials; work to increase the willingness of sellers and buyers to sell domestic products; increase competition (especially from the state) to positively affect the quality and price of construction works (services); Attracting foreign construction companies, they have to: in order to increase the market competitiveness of domestic companies and the requirement to create favourable conditions for working youth and support socially vulnerable segments of the population; to create special economic zones and provide for tax, customs duties and other mandatory payments to the budget for companies operating there; to increase the legal culture of the population in matters of housing purchase and sale transactions; Transfer of the queue in akimats to a family bank system consisting of persons in need of housing.

Keywords: market century, commercial space, leasing, buying and selling, investment, gross domestic product, household goods, construction companies.

Г.М. Атаханова¹, Н.Р. Бижан², А.С. Алимкулова^{3*}

¹Казахский национальный университет имени аль-Фараби, Алматы, Казахстан

²Ж.А. Ташенев университет, Шымкент, Казахстан

³Южно-Казахстанский педагогический университет имени О. Жанибекова, Шымкент, Казахстан

*e-mail: akmaral.alimkulova.83@mail.ru

Актуальные вопросы аренды коммерческих помещений в рыночные времена

В статье рассматриваются актуальные вопросы аренды коммерческих помещений в рыночные времена. Автор предлагает меры, касающиеся доступности аренды помещений любым лицом в настоящее время. Основной целью исследовательской статьи является необходимость устранения причин и следствий актуальных проблем и барьеров.

К методам исследования статьи относим анкетирование и сравнительно-правовые методы. В результате опроса государственных служащих, предпринимателей, студентов и лиц автор, оценивая деятельность по аренде помещений, предлагает пути их эффективного исполнения в интересах общества. В ходе теоретической основы статьи были использованы передовые труды юристов на мировой арене, касающиеся деятельности по аренде коммерческих помещений и основные труды отечественных криминологов, статистический анализ и выводы.

Результат статьи: повышение валового внутреннего продукта как основной способ сдерживания роста ценовой суммы и инфляции при аренде коммерческих помещений; предоставление государством субсидий учреждениям, осуществляющим нежильное и жилое строительство, а также производящим строительные товары; выполнение работ по повышению мотивации продавцов и покупателей к реализации отечественной продукции; выполнение работ (услуг) повышение конкуренции (особенно со стороны государства) с целью положительного влияния на качество и цену; привлекая иностранные строительные компании в качестве инвесторов в жилищное строительство, они обязаны: создавать благоприятные условия для работающей молодежи и оказывать поддержку социально уязвимым слоям населения в целях повышения рыночной конкурентоспособности отечественных компаний; предусматривать льготы от налогов, таможенных платежей и других обязательных платежей в бюджет компаниям, создающим и работающим в них специальные экономические меры; повышение правовой культуры населения в отношении сделок купли-продажи жилья; передача в семейную банковскую систему базы очередников в акиматах, составляющих нуждающихся в жилье.

Ключевые слова: рыночные времена, коммерческие помещения, аренда, продажа-покупка, инвестиции, валовой внутренний продукт, отечественные товары, строительные компании.

Кіріспе

Ресми статистика бойынша әрбір қазақстандыққа 23,4 шаршы метр баспанадан келеді. Мемлекеттік органдар қазақстандықтардың тұрғын үй кеңістігін арттыру міндетін алдарына қойып отыр. Бұны жүзеге асыру құрылыс құнын төмендету және қолжетімді несие алуға мүмкіндік беретін бағдарламаларды іске қосу арқылы мүмкін болып отыр, деп хабарлайды El.kz ақпарат агенттігі. Қазақстандықтардың баспанамен қамтамасыз етілуі орташа есеппен

1,5 шаршы метрге өсіп. Үстіміздегі жылдың 28-ақпанында 2023-2029 жылдарға арналған Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамыту тұжырымдамасының жобасы legacts.egov.kz ашық нормативтік құқықтық актілер сайтында қоғамдық талқылау үшін орналастырылған болатын. Тұжырымдамада атап өтілгендей, бір қазақстандықты тұрғын үймен қамтамасыз ету өткен жылдың аяғында 23,4 шаршы метрді құрады. Бұл көрсеткіш 21,9 шаршы метр болған 2018 жылмен салыстырғанда 1,5 пайызға дерлік жоғары. Оның үстіне қала тұрғынына жалпы

тұрғын үй алаңының 25,8 шаршы метрі тиесілі болса, ауыл тұрғынына – 19,8 шаршы метр. Жалпы республика бойынша келесі жеті облыстағы жағдай барынша қолайлы болып отыр: Астана қаласында (30,5 шаршы метр), Алматыда – 29,1 шаршы метр, Маңғыстау облысында – 28,4, Шымкентте – 27,4, Шығыс Қазақстан облысында – 26,5, Ақмола облысында – 26,1, ал Атырау облысында – 26 шаршы метр. Ауылдық жерлерде бір қазақстандыққа шаққандағы тұрғын үй алаңымен қамтамасыз етудің ең жоғары көрсеткіші Маңғыстау облысында (27,3 шаршы метр), ал ең төмені Жамбыл облысында, ол 15,8 шаршы метрді құраған. «Алаңдарды» салудағы негізгі мәселелердің бірі ретінде инженерлік коммуникациялармен қамтамасыз ету болып табылады. Осы мақсатта соңғы алты жылда 2017 жылдан бері жеке тұрғын үй құрылысы үшін 225,7 мың жер телімі коммуникациямен қамтамасыз етілген. Аталған көрсеткіштер Ақтөбе (65 275 жер телімі), Түркістан (36 840), Атырау (17 655), Қызылорда (23 448) облыстарында ең белсенді ретінде айқындалуда (https://el.kz/ru/kak-sdelat-zhile-dostupnym-v-kazahstane_66838/).

Материалдар мен әдістер

Аталған еңбекті дайындау үшін негізгі материалдар Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй қатынастарына қатысты нормативтік-құқықтық актілерді жетілдіру және коммерциялық үй-жайларды жалға беру саясатына ықпал ететін еліміздегі макроэкономикалық көрсеткіштері мен статистикалары, еліміздің заңнамаларына түзету енгізу саясаты болып табылады.

Деректерді жинау

Мемлекеттік қызметкерлердің, кәсіпкерлердің, студенттермен және тұлғалардың және тағы басқа қоғам мүшелерінің көзқарастарымен коммерциялық үй-жайларды жалға беру қызметіне баға беруге, адам мен азаматтардың баспаналы болу ықпалдылығының себеп-салдары мен қоғам мүддесі үшін тиімді атқарылу жолдарының даму динамикасын ашуға мүмкіндік береді.

Теориялық негізі

Үй-жайларды жалдау шарттары «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі N 94 Заңымен реттеледі (<https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094>). Аталған заңның 24-бабының 4-бө-

лігіне сай жалдаушы жалдаған тұрғынжайды алты айға дейінгі мерзімге тастап кетуге құқысы бар екендігі және бұдан неғұрлым ұзақ уақыт бойы болмаған жағдайда шарттың күші жалдауға берушінің келісімімен ғана сақталатындығы қарастырылған. Алайда, жалдауға беруші аяқ астынан ұзақ мерзімге емделуге не басқа да себептермен республика территориясынан тыс жерге кететін жағдайлар бойынша туындайтын даудамайды реттейтін тетіктері көрсетілмеген. Сондай-ақ, уақыт өткен сайын тұрғын үйді жалға беру бағасы қарыштап өсіп барады. 2022 жылдың ұқсас кезеңімен салыстырғанда «Samruk-Kazyna Construction» АҚ-ның 2023 жылғы қаңтар-наурыз айларындағы есебінде елімізде бұл баға 29,3%-ға өскендігін айқындаған. Жалға беру бағасының айтарлықтай өсуі Алматы (45,4%), Петропавл (48%), Көкшетау (45%), Қостанай (45%) қалаларында байқалған. Астана қаласында 1 шаршы метр бағасы 4 678т, Шымкентте-2 744теңге болса ал, Алматы қаласында орташа республикалық мәннен жоғары болып (2012ж-964теңге, 2020ж-1 639т, 2021ж-1 928т, 2023ж-4 577т), 5 405 теңгені құраған. Коммерциялық үй-жайларды жалға беру барысында оның баға соммасына әсер ететін себептердің бірі ретінде еліміздегі жалпы ішкі өнімнің (өрі қарай – ЖІӨ) нақты көлем индексі болып табылады. Әлемдік нарықта мүлікті жалға беруден пайда алуда кеңсе кеңістігін бағалауға назар аударылады (<https://cyberleninka.ru/article/n/opredelenie-stoimosti-obekta-nedvizhimosti-v-uslov>). Жалға беруді бағалаудың жаңа тәсілдері арқылы қазіргі таңда біз жаңаша пайымдауларға басымдық береміз (Акимова 2015). Жалдау шарты азаматтық-құқықтық келісімдердің ең кең тараған бірі болып табылады. Қазіргі нарықтық экономика жағдайында жылжымалы және жылжымайтын мүлікті жалға берудің алуан түрлі нысандары оның жұмыс істеуінің қуатты тұтқасы болып табылады (Копейна 2023). Жалға алушы лицензия (рұқсат) болмаған кезде орындай алмайтын жалға берілетін кәсіпорынның міндеттемелері осы шарт негізінде жүзеге асырылады (Грахова 2013). Осыған байланысты лизинг шартын құқықтық реттеу және ресімдеу мәселелері ерекше өзекті болып табылады (Mikheev 2019). Белгілі болғандай, жылжымайтын мүлік нарығы мен капитал нарығы сұраныс пен ұсыныс негізінде жылжымайтын мүлік объектілерінің құнын анықтайды (Люлькин 2014).

2022 жылмен салыстырғанда (3,1%) 2023 жылдың қаңтар-наурызындағы көрсеткіш нақты мәнде 4,9%-ға өскен. Сонымен қатар, екінші

себеп болып республикамызда аталған мерзімде 18,1%-ды құраған инфляция табылады. Оның құрылымында азық-түлік тауарларының бағасы жылық мәнде 20,5%-ға, азық-түлік емес тауарлар 18,1%-ға, ақылы қызметтер-14,4%-ға өскен. Зерттеп отырған тақырыбымыздың мәселелерін шешуде алға қойып отырған коммерциялық ұйымдарды жалға беру барысындағы баға сомасының өршуі мен инфляцияны құрықтаудың негізгі жолы ретінде ЖІӨ арттыру арқылы мүмкіндік бар (Бижан 2023а). Ол үшін мемлекет тарапынан тұрғын емес пен тұрғын үй құрылыстарын жүргізетін сондай-ақ, құрылыс заттарын өндіретін мекемелерге субсидия беру керек. Мысалы, елімізге импортталған шетелде өндірілген құрылыс заты 1 200 теңге тұрса, отандық өндірушіге мемлекет тарапынан сол бағаның 400 теңгесі қаржыладырылуы керек. 800 теңгеден арзан салыған құрылыс тауарынан мемлекет шығарған (400) шығынын жұмыспен тұлғаларды қамту, салық пен міндетті төлемдерді төлеу (қылмыстық және құқық бұзушылықтардың алдыналу) арқылы еселеп қайтарып алады. Сауда нарығындағы сатушы-сатып алушылардың отандық өнімдерді өткізу құлшыныстарын арттыру жұмыстары да атқарылғаны абзал (Бижан 2023б) Өзіміздің негізгі қазба байлықтарының бірі болып табылатын мұнай да аталған мәселелерге әсер етпей қоймайды. Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы үстіміздегі жылдың қаңтарында 83,93 долларды (ақпан айында- 83,50 доллар/баррель, наурыз айында-79,18 доллар/баррель) құраған. 2023 жылдың

1-тоқсанында Brent маркалы мұнайдың орташа бағасы 82,20 доллармен бағаланған, бұл 2022 жылдың (шілде) мұнай бағасынан (104,84 доллар/баррель) төмен. Қай елдің болмасын экономикалық әлеуеті жұмыспен қамтудың орташа көрсеткіштеріне негізделген жалға алынған кеңсе кеңістігі, жалдау ақысының өсуі немесе төмендеуі динамикасына да байланынысты екені рас (Крайнова 2018). Коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығы осы сегментке тән ерекшеліктерге ие: коммерциялық жылжымайтын мүлікпен мәмілелердің жабық сипаты, тұрғын үй жылжымайтын мүлік нарығымен салыстырғанда нарық көлемінің аз болуы, толыққанды аналогтардың болмауы сынды себептерге көп байланысты (Лазарева 2019).

Құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) көлемі 2023 жылғы қаңтар-наурызда 6 089 млрд. теңгені құрады, бұл 2022 жылғы сол кезеңмен салыстырғанда 9,4%-ға артық. Сондай-ақ, тұрғын емес ғимараттар (21,1%) мен құрылыстарды

(18,1%) салу және жөндеу бойынша өсім байқалуда. Орындалған құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) түрлері бойынша 2023 жылғы 1-тоқсанында тұрғын емес ғимараттар (22,8%) және тұрғын ғимараттар (14%) салу бойынша жұмыстар ең көп үлесті алады.

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке тұлғалар 83,1%, шетелдік – 16,7%, мемлекеттік – 0,2% орындады. Осы орайда айта кету керек, бәсекелестікті (әсіресе мемлекет тарапынан) арттыру арқылы құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) сапасы мен бағасына оң әсер етуге мүмкіндіктер туындайды. Республика өңірлері бөлінісінде есепті кезеңде Қазақстан Республикасының барлық облыстарында құрылыс жұмыстарының көлемінің ұлғаюы айқындалған. Абай (56,8%-ға), Жетісу (54,7%-ға), Маңғыстау (43,5%-ға), Қызылорда (38,7%-ға), Ақтөбе (37,7%-ға), Жамбыл (31,4%-ға), Түркістан (17,9%-ға), Атырау (17%-ға) облыстарында және Шымкент қаласында (29%-ға) айтарлықтай өсім байқалды. 2023 жылғы қаңтар-наурызында салынып жатқан объектілердің түрлері бойынша құрылыс жұмыстарының көлемі: тұрғын үйлер бойынша салынып жатқан объектілердің жалпы көлемінің 16,34% немесе 112 млрд. теңгені, тұрғын емес ғимараттар бойынша – 41,18% немесе 284,1 млрд. теңгені, құрылыстар бойынша-42,47% немесе 293 млрд. теңгені құраған.

2023 жылдың 1-тоқсанында тұрғын үй құрылысына инвестициялар көлемі 2022 жылғы қаңтар-наурыз айларымен салыстырғанда 13%-ға өсіп, 564 млрд.теңгені құраған. Өңірлік бөліністе инвестициялар Астана қаласына 131 млрд. теңге (өткен жылдың үқсас кезеңімен салыстырғанда 32,6%-ға артық), Алматы қаласында – 126 млрд. теңге (4,1%-ға аз) және Шымкент қаласында-224 млрд. теңге (43,1%-ға артық) бағытталған. Тұрғын үй құрылысына инвестициялардың жалпы көлеміндегі ең үлкен үлес салмағы Алматы (22,4%) және Астана (23,4%) қалаларында сақталып отыр. Ал, Қазақстан бойынша тұрғын үй құрылысына инвестициялар құрылымында қаржыландырудың басым көздері ретінде құрылыс салушылар мен халықтың меншікті қаражаты (91,13%) болып қала береді. Аталған салада шетел құрылыс компанияларын тұрғын үй құрылысына инвестор ретінде тарту сұрақтарын жандандырған абзал. Осы арқылы республикамыздың құрылыс саласында отандық компаниялардың нарықтық бәсекелестікке қабілеттілігін арттыру мақсатында және жұмыс істейті жастарға қолайлы жағдайлар жасау мен

халықтың әлеуметтік осал топтарына шетел құрылыс компаниялары тарапынан қолдау көрсету шараларын жүзеге асыруына ықпал етуге мемлекет көңіл бөлуі тиіс (Стерник 2018). Сонымен қатар, отандық өндірісті және тұрғын үй құрылысын дамыту мақсатында Арнайы экономикалық аймақтарды құрып, онда жұмыс жасап жатқан компанияларға салықтан, кеден төлемдері мен бюджетке төленетін басқа да міндетті алымдардан жеңілдіктер қарастырылғаны абзал. Кәсіпорын үшін бірыңғай сатып алу-сату (жалдау) шарты шеңберінде тараптар кәсіпорынның жекелеген элементтерін беруге бағытталған бірқатар операцияларды жүзеге асырады (Гайбатова 2002). Әлем тәжірибесінде жылжымайтын мүлік үй объектілерінің нарықтық құнын жаппай бағалау әдістеріне жаңашыл тенденциялар барысында олардың дамуының өзектілігі мүлік салығын есептеу тәртібінің ықтимал өзгеруін дұрыс деп тапты (Грибовский 2015). Кеңестік кезеңмен аяқталатын еліміздің азаматтық заңнамасындағы мүліктік жалдау шартын салыстырмалы тарихи зерттеу оның негізгі белгілері бойынша ежелгі дәуірде қалыптасқан дәстүрлі түсінікке сәйкес келетінін көрсетті (Карцева 2004).

2023 жылғы қаңтар-наурызда пайдалануға берілген тұрғын үйлердің жалпы ауданы 2022 жылғы аталған кезеңмен салыстырғанда 17,6%-ға ұлғайған. Тұрғын үй алаңдарын іске қосу қарқыны Астана қалаларында – 21,1%, Алматы қалаларында – 146% артып отыр. Тұрғын үйдің басым бөлігі -3 323 мың шаршы метр немесе жалпы іске қосу көлемінің 86,51%-ы жеке құрылыс салушыларымен пайдалануға берілген.

2023 жылғы қаңтар-наурыз айларындағы құрылыс секторындағы баға индексі өткен жылдың сәйкес кезеңімен салыстырғанда 3,6%-ды құраған. Құрылыс-монтаждау жұмыстарының бағасы 1,3%-ға, машиналар мен жабдықтарға 0,6%-ға өскен. 2023 жылғы қаңтар-наурызда тұрғын үйдің жалпы ауданының 1 шаршы метрін салуға жұмсалған орташа нақты шығындар 27,6%-ға өскен болса, 1 шаршы метр тұрғын үй салуға жұмсалған шығындардың айтарлықтай өсуі Қызылорда (31,1%), Маңғыстау облысы (62,6%), Ұлытау облысы (53,2%) және Шымкент қаласында (41,9%) қалыптасқан.

Нәтижелер мен талқылаулар

Ағымдағы жылдың наурыз айында Қазақстанда тұрғын үй бағасы айтарлықтай өскен. Мәселен, еліміз бойынша 2023 жылғы наурыз-

да жаңа тұрғын үйдің 1 ш.м. бағасы 489,2 мың теңгені құраған (бұл 2022 жылғы наурыз айындағы көрсеткішке қарағанда 12,4%-ға жоғары). Абаттандырылған тұрғын үйді қайта сату бағасы өткен жылмен салыстырғанда 2023 жылғы наурызда 12,8%-ға өсіп, 513,4 мың теңгені құраған. Ал, 2023 жылғы наурызда абаттандырылған тұрғын үйді жалға алудың орташа бағасы 1 ш.м. үшін 4 678 теңгені құраған, яғни 2022 жылғы наурызбен салыстырғанда 32,4%-ға жоғары. 2022 жылдың наурызымен салыстырғанда үстіміздегі жылы жаңа тұрғын үйге орташа бағаның өсуі Астана (10,8%), Қостанай (19,3%), Ақтау (24,3%), Павлодар (19,2%), Семей (17,5%), Ақтөбе (25,4%) қалаларында байқалған. Астана, Шымкент және Алматы қалаларындағы жаңа тұрғын үйдің 1 шаршы метрінің бағасы орташа республикалық деңгейден жоғары болып, тиісінше 587,4 мың теңгені, 652,7 мың теңгені және 441,5 мың теңгені құраған. 2023 жылғы наурызда еліміз бойынша орта есеппен 1 ш.м. үшін абаттандырылған (қайталама тұрғын үйді) қайта сату бағасы (2022 жылғы наурызбен салыстырғанда) 7,3%-ға өскен және 513,4 мың теңгені құраған. Жылдық мәнде бағаның айтарлықтай өсуі келесі облыстарда байқалған: Қызылорда (37,8%), Ақтау (32,6%), Семей (31,6%), Өскемен (24,7%), Қостанай (29,2%). Орташа республикалық деңгейден жоғары жылжымайтын мүліктің қайталама нарығында 1 ш. м. бағасы Астана (615,2 мың теңге) және Алматы (539, 9 мың теңге) қалаларында белгіленген. Жылдық мәнде 2023 жылғы наурызда абаттандырылған тұрғын үйді жалға алу бағасы 2022 жылғы ұқсас кезеңмен салыстырғанда 29,3%-ға өскен. Жайлы тұрғын үйді жалға алу бағасының айтарлықтай өсуі Алматы (45,4%), Петропавл (48%), Көкшетау (45%), Қостанай (45%) қалаларында байқалған. Алматы қаласында 1 ш.м. бағасы орташа республикалық мәннен жоғары болып, 5405 теңгені құраған.

2023 жылдың басынан бастап тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны бір деңгейде сақталғанымен, 2022 жылдың салыстырмалы кезеңіндегі деңгейінен едәуір төмен. 2023 жылғы наурызда тұрғын үйді сатып алу-сату бойынша тіркелген мәмілелер саны 24 273 құраған, оның ішінде жеке үйлер бойынша 6 275 және көппәтерлі үйлердегі пәтерлер бойынша 17 998. Өткен жылмен салыстырғанда 2023 жылғы ақпанында (24 118) тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны 0,6%-ға өскені аңғарылады. Мәмілелер саны бойынша бұрынғыдай Алматы (4 392 – 18,1%) және Астана (3 664 – 15,1%)

қалалары көшбасшы болып қала берген. Ең аз мәмілелер Ұлытау облысында жүргізілген – 247 бірлік (1%). 2023 жылғы ақпанмен салыстырғанда наурыз айында мәмілелердің ең көп өсуі Солтүстік Қазақстан облысында (26,8%), Жетісу (26,4%) және Абай (18,2%) облыстарында тіркелген. Бір айдағы ең үлкен құлдырау Ақтөбе облысында (-18,6%), сондай-ақ мәмілелер саны бойынша көшбасшылыққа қарамастан, Астана қаласында (-12,9%) және Маңғыстау облысында (-11,1%) болған. 2023 жылғы наурызда көппәтерлі үйлердегі тұрғын үй бойынша мәмілелер саны бойынша жағдай тұрақты болып қалыптасқан (2023 жылғы ақпанмен салыстырғанда 0,3%-ға ғана ұлғайған). Наурыз айында пәтерлер бойынша барлығы 17 998 мәміле жасалған, бұл жалпы көрсеткіштің 74,1%-ы. Жыл басынан бері алғаш рет бөлмелер саны бойынша сатылымда 2 бөлмелі пәтер көш бастаған, наурыз айында олардың саны 6 642 болған. Сатудың негізгі үлесі Алматы және Астана қалаларына тиесілі (41,5%). 2023 жылғы ақпанмен салыстырғанда жеке үйлер бойынша мәмілелер саны 1,6%-ға (101 мәмілеге) өсіп, 6 275-ті құраған. Сандық көріністегі мәмілелердің ең көп өсуі Алматы қаласында (+79 мәміле), ең көп төмендеуі – Маңғыстау облысында (-87 мәміле) байқалған. 2023 жылғы наурыздағы тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелерінің саны өткен жылдың сәйкес айымен салыстырғанда 64,2%-ға азайған, яғни 67 801 мәміле тіркелген. Ең үлкен төмендеу Қарағанды облысында байқалған (-79%). Сонымен қатар, еліміздің барлық өңірлерінде мәмілелердің азаю динамикасы 2023 жылғы қаңтар-наурызда байқалған және 2022 жылғы қаңтар-наурызға қарағанда -50,8%-ы құраған. Аталған жағдайларда халықтың тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелеріне қатысты құқықтық мәдениетін арттыру қажет.

Үстіміздегі жылдың қаңтар-наурыз айларында бағалау бойынша халықтың жан басына шаққандағы орташа номиналды ақшалай табыстары 167 024 теңгені құраған, бұл 2022 жылғы қаңтар-наурызға қарағанда 17,9% – ға жоғары, көрсетілген кезеңде нақты ақшалай табыстар 2,2%-ға төмендеген. 2023 жылдың I тоқсанында бір қызметкердің орташа айлық атаулы жалақысы 340 636 теңгені құраған. 2022 жылдың тиісті тоқсанына қарағанда өсім 19,3% байқалғанымен, нақты мәнде 0,6%-ға төмендеу. Орташа жалақы (жалақы қатарының орталық деңгейі) бағалау бойынша 2023 жылдың I тоқсанында 225 736 теңгені құраған. Жоғарыда көрсетілгендей еліміздегі орташа тұрғын үйді жалға беру бағасы 4 577 теңгені құраған болса, екі бөлмелі пәтер-

дің бағасы (60ш.м*4 577т=274 620теңгені) құрап отыр. Демек, орташа жалақының өзі тұрғын үйді сатып алу (514 200теңге 1 ш.м.*60= 30 852 000 теңге:225 736 теңге=136 айда (11,3жыл) табатын жалақы) былай тұрсын, оны жалға алудың өзіне де жетпейді.

Банктердің экономикадағы кредиттерінің неғұрлым елеулі сомасы өнеркәсіп (жалпы көлемдегі үлесі – 40,12%), сауда (21,29%), құрылыс (4,81%) және көлік (6,68%) сияқты салаларға тиесілі. Өнеркәсіптің пайыздық үлесі екінші деңгейлі банктернің 2023 жылғы наурыздағы несиелер портфелінде өткен жылдың деңгейімен салыстырғанда айтарлықтай (67,4%) өскен. 2022ж ұқсас кезеңмен салыстырсақ құрылыс үлесі 15,93%-ға азайған. 2023 жылғы наурыздағы ҚР Қаржы нарығын реттеу және дамыту агенттігінің ақпараты бойынша, Қазақстан Республикасының банк секторын Екінші деңгейдегі 21 банкі, ең төменгі ставкасы Отбасы банкінде 5%-дан, басқа банктер 17,3%-дан бастап, бастапқы салымы 20%-дан, 3 жылдан 20 жылға несиелер ұсынған. 2023жылғы қаңтар-наурыз айларында жеке тұлғаларға тұрғын үй сатып алуға және салуға берілген қарыздар 275,1 млн. теңгені құраған, бұл өз кезегінде 2022 жылғы ұқсас кезең деңгейінен 128,5 млн.теңгеге төмен. Ипотекалық несиелер бойынша орташа өлшенген сыйақы мөлшерлемесі өскен, 2023 жылғы наурыздағы жағдай бойынша ол 11,3% құраған, 2022 жылғы наурыздағы жағдай бойынша 8,6%. Жалпы Қазақстан бойынша тұрғын үйге қолжетімділікті арттыру үрдісі байқалғанымен, 2016 жылдан бастап «орташа қол жетімсіз тұрғын үй» санатындағы көрсеткіштің салыстырмалы «тұрақтылығы»байқалып отыр.

2021 жылдың соңында әрбір қазақстандыққа 0,88 шаршы метр тұрғын үй пайдалануға берілген. Салыстырар болсақ, АҚШ, Франция және Германияда бұл көрсеткіш 0,7-0,8 шаршы метрді құраған. Ал, Тәуелсіз мемлекеттер достығы елдерінің ішінде Ресейде федерациясында – 0,63, Беларусьте – 0,47, Өзбекстанда – 0,38. Қазіргі уақытта, жалпы ел бойынша, егер тұрғын үй-жайдың жалпы ауданы ескерілсе, өткен жылдың қорытындысы бойынша бір қазақстандыққа тұрғын үймен қамтамасыз ету 23,4 шаршы метрді құраған. Мемлекеттік қолдау көрсету үшін жеке құрылыс салушылардың кредиттері бойынша 11 миллиард теңгеге жуық сомаға шығыстар өтелген. Индустрия және инфрақұрылымдық даму вице-министрі Еркебұлан Дауылбаевтың айтуынша, Қазақстанда 1991-2021 жылдар аралығында барлық қаржыландыру көздері есебі-

нен жалпы ауданы 186 млн шаршы метр болатын 1,7 млн тұрғын үй салынған. «Нұрлы жер» бағдарламасының арқасында 2017-2021 жылдар аралығында әкімдіктер мен квазимемлекеттік сектор субъектілері халықтың әлеуметтік осал топтарына және жұмыс істейтін жастарға қолайлы жағдайлар бойынша жалға берілген 43 мыңнан астам тұрғын үйді пайдалануға берген. Отбасы жүйесі арқылы жылдық 2-5% мөлшерлеме бойынша 61,7 мың жеңілдетілген қарыз берілген. Жергілікті әкімдіктер 6107 тұрғын үй сертификатын берген, бұл ипотекалық тұрғын үй қарыздары бойынша бастапқы жарнаны жабуға мүмкіндік берген. Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің (бұдан әрі – ҚР ИИДМ) деректері бойынша 2023 жылы барлық қаржыландыру көздері есебінен 15,1 миллион шаршы метр жаңа тұрғын үй салу жоспарлануда, бұл 137,7 мың тұрғын үй. Алайда, тұрғын үй саясатының тәсілдері уақыт тенденцияларына сәйкес үнемі түзетіліп отырады. Осылайша, мемлекет барлық мұқтаж жандарды тұрғын үймен қамтамасыз ете алмайтыны белгілі болып отыр. Өйткені жеңілдікті пәтер алуға кезекте тұрғандардың саны мемлекет құра алатыннан 2,5 есе жылдам өсуде. Орташа алғанда, мемлекеттік қолдау шаралары жыл сайын 20 мыңға жуық азаматты баспанамен қамтамасыз етуге мүмкіндік береді, ал кезектілік жылына орта есеппен 50 мың адамға артып отыр. Қазіргі таңда ИИДМ тұрғын үй саясатын реформалау мәселелері бойынша заң жобасын әзірлеп отыр. Онда әлеуметтік тұрғын үй алуға кезекке қою тәсілдері өзгертілуде. Мәселен, ведомство 622 мың қазақстандықты құрайтын жергілікті әкімдіктерде кезекте тұрған базасын Отбасы банк жүйесіне беруді ұсынып отыр. Ол үшін банк базасында тұрғын үймен қамтамасыз ету орталығын құру жоспарланған. Ол соңғы он жылда өз баспанасы болмаған қазақстандықтарды тіркеу арқылы отбасының цифрлық портретін құрастыра отырып, кірістер мен активтер ескерілетін теңдестірілген тәсіл жүргізілетін болады. Бұл жұмыс Еңбек және халықты әлеуметтік қорғау министрлігінің, цифрлық даму, инновациялар және аэроғарыш өнеркәсібі министрлігінің дерекқорларын қоса алғанда, Smart Data Ukimet ақпараттық жүйесі арқылы бірнеше бейінді министрліктермен бірлесіп жүргізілетін болады. «Бұл жаңа тәсіл барлық мұқтаж жандарды тұрғын үймен қамтамасыз етуге мүмкіндік беретін атаулы тәсіл бойынша саясатқа бағытталған. Тұрғын үймен қамтамасыз ету орталығының бірыңғай ақпараттық базасы мемлекеттік

деректер базасымен интеграцияланатын болады. Бұл сыбайлас жемқорлық факторын болдырмау және есепке қою мен қарыз алуды қажет ететін қазақстандықтар үшін бұл процесті жеңілдету үшін «бір терезе» қағидаты бойынша жұмыс істеуге мүмкіндік береді. Оларға бірнеше инстанцияға жүгінудің қажеті жоқ». Жаңа тәсілдерге сәйкес, «Отбасы Банкі» жалға берілетін тұрғын үйді тіркеу мерзіміне сәйкес, ал несиелік тұрғын үйді – балдық жүйе бойынша таратады. Халықтың әлеуметтік осал топтарына жататын азаматтарға қолдау көрсету үшін қосымша пункттер енгізіледі. Бұл тетік егер олардың табысы жеткілікті ұпай жинауға мүмкіндік бермесе ғана қолданылады (Леонова 1991). Сонымен қатар, тоқсанына бір реттен кем емес кезектегілерді түгендеу жоспарлануда. Бұл процесс «Отбасы Банкі» порталында жаңартылған тізімдерді жариялау арқылы ашық түрде жүргізілетін болады (https://el.kz/ru/kak-sdelat-zhile-dostupnym-v-kazahstane_66838/).

Сондай-ақ, аталған тақырыпта қоғам субъектілерінің арасындағы даудамайлардың болуына заңнама талаптарындағы кемшіліктер де себеп болып жатады. Олардың орнын толықтыру мақсатында келесідей нормативтік құқықтық базаларға өзгерістер мен толықтыруларды енгізуді ұсынамыз.

1. Қазақстан Республикасының Азаматтық кодексінде белгіленген 115-баптың (Азаматтық құқық объектілерінің түрлері) 2-тармағындағы анықтама мазмұнында «коммерциялық үй-жайлар», «коммерциялық жылжымайтын объектілер», «күрылыстар», «ғимараттар», «тұрғын үй емес үй-жайлар», тіпті ол ұғымдарды жалпы мағынада қамтитын «жылжымайтын мүлік» деген ұғымдық тіркес еш көрініс таппаған. Сондықтан сол терминдер азаматтық заңнамада бекітілуі қажет деп ұсыныс етеміз. Бұл ретте аталған анықтама мына төмендегі жаңа редакциямен толықтырылып өзгертілуі тиіс.

Мүліктік игіліктер мен құқықтарға (мүлікке): заттар, ақша, соның ішінде шетел валютасы, қаржы құралдары, еңбек, жұмыс, қызмет, шығармашылық-интеллектуалдық, сондай-ақ жеке кәсіпкерлік қызметтің объектіге айналған нәтижелері (өнімдері), фирмалық атаулар, тауарлық белгілер және бұйымды дараландырудың өзге де құралдары мүліктік құқықтар, цифрлық активтер мен басқа да жылжитын және жылжымайтын мүліктер жатады.

2. Аталған кодекстің 117-бабының (Жылжымайтын және жылжымалы мүлік) 1-тармағының мазмұнында «коммерциялық үй-жай» ұғымына

жанама (яғни тұрғын емес үй-жай) және жалпы абстрактілі (ғимараттар, құрылыстар) түрдегі қатысты терминдердің болғанымен, алайда онда бұл ұғымдық тіркес тікелей бекітілмеген. Демек, сол ұғымдық тіркес аталған баптың мазмұнында қамтылуы қажет деп ұсынамыз. Ендеше аталған анықтамалық норма мына бір төмендегі жаңа редакциялық мазмұнда толықтырылып өзгертілуі жөн.

Жылжымайтын мүлікке (жылжымайтын заттарға) жер учаскелері, ғимараттар, құрылыстар, кәсіпкерлік қызметке арналған қажетті үй-жайлар (объектілер), көпжылдық екпелер және жермен тығыз байланысты өзге мүлік, яғни орнынан олардың мақсатына сай емес шығынсыз ауыстыру мүмкін болмайтын коммерциялық емес және коммерциялық объектілер жатады.

Егер кондоминиум объектісінің құрамындағы пәтерлер және өзге де тұрғын үй-жайлар, сондай-ақ тұрғын емес үй-жайлар, оның ішінде коммерциялық үй-жайлар (объектілер) дара (бөлек) меншікте болса, олар дербес жылжымайтын мүлік объектілері (түрлері) болып танылады.

3. ҚР Азаматтық кодексі 119-бабы (Кәсіпорын) 2-тармағы мазмұнында кәсіпкерлік қызметке қандай мүліктің (яғни жылжымайтын және жылжитын) қолданылатындығы көрсетілмеген. Бұл ретте «коммерциялық үй-жайлар (объектілер)» деген ұғымдық тіркес қамтылмаған. Сол себепті осы төмендегі жаңа редакциялық мазмұнмен толықтырып өзгерту керек.

Мүліктік кешен ретінде кәсіпорынның құрамына оның кәсіпкерлік қызмет етуіне арналған жылжитын және жылжымайтын мүліктердің барлық түрлері, соның ішінде үйлер, ғимараттар, коммерциялық үй-жайлар (объектілер), жабдықтар, құрал-саймандар, шикізат, өнімдер, жер учаскесіне құқық, талап ету құқықтары, борыштар, сондай-ақ оның қызметін дараландыратын белгілерге құқықтар (фирмалық атау, тауар белгілері) және, егер шартта өзгеше көзделмесе, басқа да айрықша құқықтар енеді.

4. ҚР АҚ 29-тарауға жаңа 7-параграфты «Коммерциялық үй-жайларды жалдау» деген аталуына және аталмыш параграфтың бірінші тұрған бабын «Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарты» деп аталуына ұсыныс етеміз.

5. 7-параграфтың 1-бабында мынадай анықтама мазмұны қамтылуы керек.

Коммерциялық үй-жайлар – бизнес әкімшілік, өндіріс, өңдеу, сауда-саттық, қызмет көрсету және жалға беру (алу) арқылы тұрақты түрде табыс алу мақсатында кәсіпкерлік қызметте пайдаланылатын жалпы коммерциялық объектілер (жылжымайтын мүліктер).

6. 7-параграфтың 2-бабында келесі анықтама мазмұны бекітілуі тиіс.

Коммерциялық үй-жайларды жалдау шарты – кәсіпкерлік қызметте пайдаланылатын коммерциялық объектілерді (жылжымайтын мүліктерді) жалдау шарты бойынша жалға берілген объектілерге ақы төлеу міндетімен ерекшеленген жалға беруші мен жалға алушы арасында жазбаша нысанда жасалған жеке коммерциялық келісім.

Тұрғын үйді жалдау шарты мен коммерциялық жалдау шартын өзара салыстырып түйінді қорытынды жасау қажет.

Коммерциялық үй-жайды жалдау шартының субъектілерінің ерекшеліктері.

Шетелдерде көпқабатты үй-жайлардағы жоғары қабаты бағасы төменгі қабатқа қарағанда бағалы. Инфрақұрылымы, қаланың көрінісі, ауа-райы, экология, тыныштығы, қауіпсіздік мәселесі, жалдау шарты субъектілерінің менталитеті. Қаңтар оқиғасы кезінде коммерциялық жайларды зардаптарды шегуі.

7. 7-параграф 3-бабы «Коммерциялық үй-жайларды жалдау объектілері (жылжымайтын мүліктер)» деп аталып, оның жалпы мазмұны мынадай келесі редакцияда қамтылу керек.

1. Коммерциялық жалдау объектілеріне (жылжымайтын мүліктерге) коммерциялық мақсаттарға сай жеке берілетін әкімшілік-кеңсе мақсатындағы үй-жайлар, сауда орындары, мейрамханалар мен қоғамдық тамақтандыру орындары, тұрмыстық қызмет көрсету, сервис орындары, қойма үй-жайлары, өндірістік жайлар, қонақ үйлер, демалыс үйлері, паркінгтер, мүліктік кешен ретінде кәсіпорынның және коммерциялық жылжымайтын мүліктің өзге де типтері жатады.

2. Егер қолданыстағы заң актілерінде өзгеше көзделмесе, жер пайдалану құқығы, жер қойнауын пайдалану құқығы және басқа да заттық құқықтар коммерциялық жалдау объектісі (жылжымайтын мүлік) болуы мүмкін.

3. Қолданыстағы заң актілерінде коммерциялық жалдауға тапсыруға жол берілмейтін немесе шектеу жасалатын тиісті объектілер (жылжымайтын мүліктер) түрлері белгіленуі мүмкін.

4. Қазақстан Республикасының заңнамалық актілерінде белгіленген тұрғын емес үй-жайларды, жер учаскелерін, жер қойнауы учаскелерін және басқа да оқшауланған табиғи объектілерді коммерциялық жалдауға тапсыру ерекшеліктері белгіленуі мүмкін.

5. Мемлекеттік мүлікті коммерциялық жалдауға беру ерекшеліктері Қазақстан Республи-

касының мемлекеттік мүлік туралы заңнамалық актісінде белгіленеді.

6. Мемлекеттік мүлікті мемлекеттік-жеке-шелік әріптестік шарты, оның ішінде концессия (франшиза) шарты негізінде коммерциялық жалдауға тапсыру ерекшеліктері Қазақстан Республикасының мемлекеттік-жекешелік әріптестік туралы және концессиялар (франшизалар) туралы заңнамалық актілерінде белгіленеді.

8. Қазақстан Республикасының азаматтық кодексі (ерекше бөлім) 29-тарауының 7-параграфта өзге құқықтық талаптар көзделмесе, онда оның 4-бабында мынада жинақталған құқық нормасының мазмұны қамтылуы тиіс.

Коммерциялық объектілерді (жылжымайтын мүліктерді) жалдау шартының талаптары, жалға беруші, нысаны, мерзімі, төлем, коммерциялық объектіні (жылжымайтын мүлікті) жалға алушыға беру, жалға берушінің жалға берілген коммерциялық объектінің (жылжымайтын мүліктің) кемшіліктері үшін жауапкершілігі, жалға берілетін коммерциялық объектіге (жылжымайтын мүлікке) үшінші тұлғалардың құқықтары, жалға алынған коммерциялық объектіні (жылжымайтын мүлікті) пайдалану, жалға алушының жалға алған коммерциялық объектіге (жылжымайтын мүлікке) билік ету шегі, жалға берушінің жалға берілген коммерциялық объектіні (жылжымайтын мүлікті) ұстап-түту жөніндегі міндеттері, жалға алушының жалданған коммерциялық объектіні (жылжымайтын мүлікті) ұстап-түту жөніндегі міндеттері, жалға алушының жалданған коммерциялық объектіден (жылжымайтын мүліктен) алынатын өнімге, жемістерге және өзге де кірістерге меншік құқығы, коммерциялық объектіні (жылжымайтын мүлікті) жақсарту, тараптардың біреуінің талап етуі бойынша коммерциялық объектілерді (жылжымайтын мүліктерді) жалдау шартын өзгерту және бұзу, жалға алушының шартты жаңа мерзімге жасасуға артықшылықты құқығы, коммерциялық объектіні (жылжымайтын мүлікті) жалдау шартын қайта жаңарту, коммерциялық объектіні (жылжымайтын мүлікті) жалдау шартының тараптар өзгерген кезде күшін сақтап қалуы, қосымша жалдау шартының негізгі коммерциялық объектілерді (жылжымайтын мүліктерді) жалдау шартына тәуелділігі, шарт тоқтатылған кезде жалға берушіге коммерциялық объектінің (жылжымайтын мүліктің) қайтарылуы, коммерциялық объектінің (жылжымайтын мүліктің) жалға алушының меншігіне көшуі, жалға алушының құқықтарын қорғау және коммерциялық объектіні (жылжымайтын мүлікті) жалдаудың жеке-

леген түрлерінің және жекелеген коммерциялық объекті (жылжымайтын мүлік) түрлерін жалдау ерекшеліктеріне тікелей қатысты қоғамдық қатынастар Қазақстан Республикасының азаматтық кодексі (ерекше бөлім) 29-тарауындағы баптардың нормаларымен реттеледі.

Қорытынды

Үй жайларды жалға беру бағасын тұрақтандыруда келесідей шараларды жүзеге асырған абзал:

Зерттеп отырған тақырыбымыздың мәселелерін шешуде алға қойып отырған коммерциялық үй-жайларды жалға беру барысындағы баға соммасының өршуі мен инфляцияны құрықтаудың негізгі жолы ретінде ЖІӨ арттыру арқылы мүмкіндік бар. Ол үшін мемлекет тарапынан тұрғын емес пен тұрғын үй құрылыстарын жүргізетін сондай-ақ, құрылыс заттарын өндіретін мекемелерге субсидия беру керек. Сауда нарығындағы сатушы-сатып алушылардың отандық өнімдерді өткізу құлшыныстарын арттыру жұмыстары да атқарылғаны абзал.

Республика бойынша құрылыс жұмыстарының жалпы көлемінің ең үлкен көлемін жеке тұлғалар 83,1%, шетелдік – 16,7%, мемлекеттік – 0,2% орындады. Осы орайда айта кету керек, бәсекелестікті (әсіресе мемлекет тарапынан) арттыру арқылы құрылыс жұмыстарының (қызметтерінің) сапасы мен бағасына оң әсер етуге мүмкіндіктер туындайды.

Шетел құрылыс компанияларын тұрғын үй құрылысына инвестор ретінде тарту сұрақтарын жандандырған абзал. Осы арқылы республикамыздың құрылыс саласында отандық компаниялардың нарықтық бәсекелестікке қабілеттілігін арттыру мақсатында және жұмыс істейтін жастарға қолайлы жағдайлар жасау мен халықтың әлеуметтік осал топтарына шетел құрылыс компаниялары тарапынан қолдау көрсету шараларын жүзеге асыруына ықпал етуге мемлекет көңіл бөлуі тиіс. Сонымен қатар, отандық өндірісті және тұрғын үй құрылысын дамыту мақсатында Арнайы экономикалық аймақтарды құрып, онда жұмыс жасап жатқан компанияларға салықтан, кеден төлемдері мен бюджетке төленетін басқа да міндетті алымдардан жеңілдіктер қарастырылғаны абзал.

Халықтың тұрғын үйді сатып алу-сату мәмілелеріне қатысты құқықтық мәдениетін артыру қажет.

Тұрғын үйге мұқтаж тұлғаларды құрайтын әкімдіктерде кезекте тұрған базасын Отбасы

банк жүйесіне беру арқылы жүзеге асырылу қажет. Ол үшін банк базасында тұрғын үймен қамтамасыз ету орталығын құру қажеттігі туындайды. Соңғы он жылда өз баспанасы болмаған

қазақстандықтарды тіркеу арқылы отбасының цифрлық портретін құрастыра отырып, кірістер мен активтер ескерілетін теңдестірілген тәсілі жүргізілу керек.

Әдебиеттер

- Акимова, И. О., & Биктимирова, Н. В. (2015). Новые подходы к стандартизации оценки недвижимого имущества в системе действующего законодательства и реальной правоприменительной практики. Москва: Право и экономика.
- Булгакова, К. В., & Булгакова, М. В. (2014). Определение стоимости объекта недвижимости в условиях конкуренции. Вестник СМУС74, №4. <https://cyberleninka.ru/article/n/opredelenie-stoimosti-obekta-nedvizhimosti-v-usloviyah-ko>
- Bizhan, N., & Elikbay, M. (2023). The problem of prevention of criminal offenses against the acquisition of real estate rights. Bulletin of the Eurasian National University named after L.N. Gumileva. Series: Law, 142(1), 99–112. <https://bullaw.enu.kz/index.php/main/article/view/145>
- Bizhan, N. R., Parmenbayovna, Z. G., & Ilyashkanovich, S. A. (2023). Punishment issues for violent crimes against women through dependency manipulation. Journal of Law and Sustainable Development, 11(2), e406. <https://doi.org/10.55908/sdgs.v11i2.406>
- Гайбатова, К. Д. (2002). Предприятие – объект гражданских прав [Автореферат диссертации]. Москва.
- Грахова, Е. В. (2013). Аренда коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли. Современные проблемы науки и образования, №6. <https://science-education.ru/ru/article/view?id=11683>
- Грибовский, С. В., Федотова, М. А., Стерник, Г. М., & Житков, Д. Б. (2005). Методология массовой оценки квартир для налогообложения. Бюллетень финансовой информации, 1(116), 14–29.
- Еркебулан Дауылбаев. (n.d.). Как сделать жилье доступным в Казахстане. https://el.kz/ru/kak-sdelat-zhile-dostupnym-v-kazahstane_66838/
- Копейна, Е. М. (2023). Договор аренды недвижимого имущества: проблемы и перспективы развития правового регулирования. Молодой ученый, №3(450), 349–351. <https://moluch.ru/archive/450/99113/>
- Карцева, Н. С. (2004). Договор аренды недвижимости в современном российском гражданском законодательстве [Автореферат диссертации]. Москва.
- Крайнова, О. С., & Суханова, О. А. (2018). Аналитический обзор рынка коммерческой недвижимости в экономике сферы услуг: региональный аспект. Научные проблемы водного транспорта, №54. <https://cyberleninka.ru/article/n/analiticheskiy-obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-v-ekonomike-sfery-uslug-regionalnyy-aspekt|номер=54>
- Лазарева, Е. А., & Тюленева, Н. А. (2019). Анализ цен недвижимости на примере рынка коммерческой недвижимости г. Томска. Вестник Томского государственного университета. Экономика, 45, 201–215. <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-tsen-nedvizhimosti-na-primere-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-g-tomska>
- Леонова, Г. Б. (1991). Категория вещных прав в советском гражданском праве. Вестник Московского университета. Серия 11, «Право», 5, 78.
- Люлькин, В. С., Люлькина, Н. М., & Кузин, Н. Я. (2014). Формирование рынка и арендных ставок торговых центров г. Пензы. Современные проблемы науки и образования, №2. <https://science-education.ru/ru/article/view?id>
- Mikheev, G. V., Shuneev, M. V., Izmetieva, V. V., Shcherbatyuk, E. V., & Barova, M. B. (2019). Analysis of the commercial real estate market in Krasnodar. The Eurasian Scientific Journal, 5(11). <https://esj.today/PDF/34ECVN519>
- Тұрғын үй қатынастары туралы Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірідегі N 94 Заңы. (1997). <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094>

References

- Akimova, I. O., & Biktimirova, N. V. (2015). Novye podkhody k standartizatsii otsenki nedvizhimogo imushchestva v sisteme deistviyushchego zakonodatelstva i real'noy pravoprimenitel'noy praktiki [New approaches to standardization of real estate appraisal in the system of current legislation and real law enforcement practice]. Moskva: Pravo i ekonomika.
- Bulgakova, K. V., & Bulgakova, M. V. (2014). Opredelenie stoimosti obekta nedvizhimosti v usloviyakh konkurentsii [Determination of the real estate value in competitive conditions]. Vestnik SMUS74, (4). <https://cyberleninka.ru/article/n/opredelenie-stoimosti-obekta-nedvizhimosti-v-usloviyah-ko>
- Bizhan, N., & Elikbay, M. (2023). The problem of prevention of criminal offenses against the acquisition of real estate rights [Problema preduprezhdeniya prestupleniy protiv priobreteniya prav na nedvizhimost']. Bulletin of the Eurasian National University named after L.N. Gumileva. Series: Law, 142(1), 99–112. <https://bullaw.enu.kz/index.php/main/article/view/145>
- Bizhan, N. R., Parmenbayovna, Z. G., & Ilyashkanovich, S. A. (2023). Punishment issues for violent crimes against women through dependency manipulation [Voprosy nakazaniya za nasilstvennye prestupleniya v otnoshenii zhenshchin cherez manipulirovanie zavisimost'yu]. Journal of Law and Sustainable Development, 11(2), e406. <https://doi.org/10.55908/sdgs.v11i2.406>
- Gaybatova, K. D. (2002). Predpriyatie – ob'ekt grazhdanskikh prav [Enterprise as an object of civil rights] [Avtoreferat dissertatsii]. Moskva.

Grakhova, E. V. (2013). Arenda kommercheskikh ob'ektov nedvizhimosti, sozdaiushchikh usloviya dlya polucheniya pribyli [Lease of commercial real estate creating conditions for profit]. *Sovremennyye problemy nauki i obrazovaniya*, (6). <https://science-education.ru/ru/article/view?id=11683>

Gribovskiy, S. V., Fedotova, M. A., Sternik, G. M., & Zhitkov, D. B. (2005). Metodologiya massovoy otsenki kvartir dlya nalogooblozheniya [Methodology of mass appraisal of apartments for taxation]. *Byulleten finansovoy informatsii*, 1(116), 14–29.

Yerkebulan Dauylbaev. (n.d.). Kak sdelat' zhilye dostupnym v Kazakhstane [How to make housing affordable in Kazakhstan]. https://el.kz/ru/kak-sdelat-zhile-dostupnym-v-kazakhstane_66838/

Kopeina, E. M. (2023). Dogovor arendy nedvizhimogo imushchestva: problemy i perspektivy razvitiya pravovogo regulirovaniya [Lease agreement of real estate: Problems and prospects of legal regulation]. *Molodoy uchenyy*, 3(450), 349–351. <https://moluch.ru/archive/450/99113/>

Kartseva, N. S. (2004). Dogovor arendy nedvizhimosti v sovremennom rossiyskom grazhdanskom zakonodatelstve [Lease agreement of real estate in modern Russian civil legislation] [Avtoreferat dissertatsii]. Moskva.

Kraynova, O. S., & Sukhanova, O. A. (2018). Analiticheskiy obzor rynka kommercheskoy nedvizhimosti v ekonomike sfery uslug: regional'nyy aspekt [Analytical review of the commercial real estate market in the service economy: Regional aspect]. *Nauchnye problemy vodnogo transporta*, (54). <https://cyberleninka.ru/article/n/analiticheskiy-obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-v-ekonomike-sfery-uslug-regionalnyy-aspekt>

Lazareva, E. A., & Tyuleneva, N. A. (2019). Analiz tsen nedvizhimosti na primere rynka kommercheskoy nedvizhimosti g. Tomska [Analysis of real estate prices on the example of the commercial real estate market in Tomsk]. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika*, 45, 201–215. <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-tsen-nedvizhimosti-na-primere-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-g-tomska>

Leonova, G. B. (1991). Kategoriya veshchnykh prav v sovetskom grazhdanskom prave [Category of property rights in Soviet civil law]. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 11, «Pravo»*, (5), 78.

Lyulkin, V. S., Lyulkina, N. M., & Kuzin, N. Ya. (2014). Formirovanie rynka i arendnykh stavok torgovykh tsentrov g. Penzy [Formation of the market and rental rates of shopping centers in Penza]. *Sovremennyye problemy nauki i obrazovaniya*, (2). <https://science-education.ru/ru/article/view?id>

Mikheev, G. V., Shuneev, M. V., Izmestieva, V. V., Shcherbatyuk, E. V., & Barova, M. B. (2019). Analysis of the commercial real estate market in Krasnodar. *The Eurasian Scientific Journal*, 5(11). <https://esj.today/PDF/34ECVN519>

Turghyn ui katynastary turaly Qazaqstan Respublikasy'nin 1997 zhily 16 sawirdygy N 94 Za'ny. (1997). [The Law of the Republic of Kazakhstan on Housing Relations No. 94 of April 16, 1997.] <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094>

Авторлар туралы мәлімет:

Атаханова Гульзагира Махатовна – заң ғылымдарының кандидаты, әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университетінің профессоры (Қазақстан, Алматы қ., e-mail: Atakan73@mail.ru);

Бижан Нурлан Рабханұлы – заң ғылымдарының кандидаты, Ж.А.Ташенев атындағы университетінің доценті (Қазақстан, Шымкент қ., e-mail: Bizhan.72@mail.ru);

Алимкулова Акмарал Садуақасовна (автор-корреспондент) – заң ғылымдарының магистрі, Ө.Жәнібеков атындағы Оңтүстік Қазақстан университеті (Қазақстан, Шымкент қ., e-mail: akmaral.alimkulova.83@mail.ru).

Information about authors:

Atakhanova Gulzagira Makhatovna – Candidate of Law, Professor of the Kazakh National University named after Al-Farabi (Kazakhstan, Almaty, e-mail: Atakan73@mail.ru);

Bizhan Nurlan Rabkhanuly – Candidate of Law, Associate Professor of the Zh.A. Tashenev University (Kazakhstan, Shymkent, e-mail: Bizhan.72@mail.ru);

Alimkulova Akmaral Saduakasovna (corresponding-author) – Master of Law, South Kazakhstan University named after O. Zhanibekov (Kazakhstan, Shymkent, e-mail: akmaral.alimkulova.83@mail.ru).

Сведения об авторах:

Атаханова Гульзагира Махатовна – кандидат юридических наук, профессор Казахского национального университета имени аль-Фараби (Алматы, Казахстан, e-mail: Atakan73@mail.ru);

Бижан Нурлан Рабханұлы – кандидат юридических наук, доцент кафедры им. Ж.А. Ташеневский университет (Шымкент, Казахстан, e-mail: Bizhan.72@mail.ru);

Алимкулова Акмарал Садуақасовна (корреспондент-автор) – магистр юридических наук, Южно-Казахстанский университет имени О. Жанибекова (Шымкент, Казахстан, e-mail: akmaral.alimkulova.83@mail.ru).

Тіркелді: 18 қараша 2024 жыл
Қабылданды: 10 маусым 2025 жыл