

ӘОЖ 332.8

Б.Е. БИДАХМЕТОВА, Ж.Б. КИНАШЕВА

С. Аманжолов атындағы Шығыс Қазақстан мемлекеттік университеті,
Өскемен қ., Қазақстан

ТҰРҒЫН ҮЙ САЛАСЫН МЕМЛЕКЕТТІК РЕТТЕУ ТЕТІКТЕРІ

Елдің экономикасын дамытудың негізгі бағыттарының бірі қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету бойынша мемлекеттің әлеуметтік саясатын жүзеге асыратын тұрғын үй құрылысын дамыту болып табылады. Мақалада жылжымайтын мүлік нарығының қалыптасу этаптары қарастырылып, Қазақстандағы қолжетімді тұрғын үй нарығын дамыту бойынша ұсыныстар берілген.

Түйін сөздер: тұрғын үй, кондоминиум, тұрғын үй нарығы, қолжетімді тұрғын үй.

**МЕХАНИЗМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
ЖИЛИЩНОГО СЕКТОРА**

Одним из основных направлений развития экономики страны является развитие жилищного строительства, выполняющее социальную политику государства по обеспечению доступного жилья. В статье рассматриваются этапы становления рынка недвижимости и даны рекомендации по дальнейшему развитию рынка доступного жилья в Казахстане.

Ключевые слова: жилье, кондоминиум, рынок жилья, доступное жилье.

MECHANISMS OF STATE REGULATION OF THE HOUSING SECTOR

One of the main directions of development of the economy is the development of housing construction, to fulfill the social policy of the state to provide affordable housing. This article discusses the steps of real estate market development and recommendations for the further development of an affordable housing market in Kazakhstan.

Keywords: housing, condominium, the housing market, affordable housing.

Тұрғын үй жүйесі мемлекеттің экономикалық, әлеуметтік-саяси және құқықтық салаларында жүргізіліп жатқан реформаларымен тікелей байланысты анықталатын күрделі экономикалық-құқықтық ұғым. Тұрғын үй саласы мемлекеттің экономикалық-әлеуметтік саясатының құрамдас бөлігі бола отырып, қазіргі уақытта Қазақстан Республикасында тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласын мемлекеттік реттеумен жүйеленіп отырады.

Одақтас республикалардың ортақ өмір сүру жүйесі толық тоқтатқаннан кейінгі Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй саласын мемлекеттік реттеудің тетіктерін төрт негізгі кезеңдерге бөліп, әр кезеңнің негізгі артықшылықтарына назар аударып отырып саланың құқықтық қалыптасуын сипаттасақ:

1-кезең 1991-1995 жылдарды қамтиды – Қазақстан Республикасындағы

тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саласындағы жағдай, реформа жасалғанға дейін баға (тариф) белгілеу тетіктері, тұтынушылар мен өндірушілердің қатынастары, институционалдық құрылымы мен техникалық сипаттамалары тұрғысынан қарағанда, Бұрынғы Кеңестер мемлекеттерінде жүргізілген саясаттардан ешқандай өзгешелікте болған жоқ. Тиімсіз әкімшіл-әміршіл экономикалық жүйе, мемлекеттік меншіктің үстемдік етуі, орталықтандырылған басқару жүйесі, монополиялық үстемдік, жоғары деңгейде дотациялау жағдайлары, бұл салаға тән ерекшеліктер болып табылды. Бұл ерекшеліктердің жиынтығы тұрғын үй-шаруашылық секторында «шығындық механизмді» қалыптастырған.

Тұрғын үй қорын басқару құрылымы толығымен орталықтандырылған сипатта болды. Басқару тетігі (ҚазССР тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық министрлігі-тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығының облыстық басқармасы-тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықтың қалалық басқармасы) орталықтан жүзеге асырылып тұрғын үй сферасында болып жатқан негізгі процестерді реттеуге мүмкіндік берген. Тұрғын үй-коммуналдық қызметтерді ұсынушы ұйымдар заңды тұлға ретінде құқығы жоқ және өздігінен жұмыс істеу дербестігіне ие болмады. Бәсекелестік үшін терең мүмкіндіктердің болуына қарамастан (тұрғын үйді эксплуатациялау сферасы) коммуналдық қызметтердің технологиялық жағдайына (энергия-, жылу- су- және кәріз жүйелерімен қамтамасыз ету) байланысты, қызметтерді ұсыну монополиялық негізде жүргізіліп отырды. Тұрғын үй-коммуналдық қызметтердің тарифі саналы түрде төмен дәрежеде ұсталып, саланың шығынының 80-90% мемлекеттік деңгейде дотацияланды. Қызметкерлер мен жұмысшы жанұяның орташа табысының 2,5% коммуналдық қызметтердің пәтеракы төлемдеріне жұмсалып отырды. Тарифтердің төменгі деңгейі, мемлекеттің әлеуметтік саладағы маңызды саясатының нәтижесі ретінде қарастырылған. Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық саланың мемлекеттік дотациялануы мен тарифтердің төмендігі бұл саланы толығымен шығынға ұшыратып, өзін-өзі ақтамайтын шығынды саланың қалыптасуына жол ашты.

1991 жылдың соңында Қазақстан Республикасының Жоғарғы Кеңесі «Мемлекет иелігінен алу туралы» қаулы қабылдады. Осы қаулыға сәйкес, мемлекеттік тұрғын үй қоры, инженерлік инфрақұрылым объектілері, тұрғын үйді эксплуатациялау және құрылыс-жөндеу ұйымдарымен қоса муниципалды меншікке өткізілді. Одан кейін қабылданған нормативтік актілерде, ведомствалық тұрғын үй қоры жекешелендірілген кәсіпорындармен бірге муниципалды меншікке өткізілу керектігі қажет екені көрсетілген. Осы кезеңдерден бастап тұрғын үй қорына қатысты сұрақтар тікелей жергілікті деңгейде шешімін тауып отырды. Бұл өзгерістер, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты тігінен орталықтан басқару жүйесінің бұзылуына және жергілікті жерлерде көптеген

эртүрлі басқару құрылымдарының пайда болуына әкеліп соқты.

1992 жылдың 1 қаңтарынан бастап жаппай бағаны ырықтандыру туралы шешім қабылданып, тұрғындар үшін тұрғын үй-коммуналдық қызметтердің баға деңгейін өзгертпеу туралы шешім қабылданды. Бұл салада жеделдете институционалдық өзгерістерді ынталандыру шарасы ретінде, тұрғындардың есебінен тұрғын үй-коммуналдық қызметтерді қаржыландыру тетіктерін қалыптастыру іске асырылмады. Тұрғындар есебінен тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығының шығындарын жабу деңгейі 1992-1993 жылдары барынша төмендеді.

Тұрғынүйсферасын түбегейлі қайта құруда, баспаналарды жеке шелендірудің тәртібі ықпалын тигізді. Заңға сәйкес, тұрғын үй тегін және ерікті түрде жеке меншікке өткізілді. Сонымен бірге жеке шелендіру принципінде, жеке меншікке өткізілген пәтерлер орналасқан үйді, яғни кешенді жылжымайтын мүлікті басқару туралы жауапкершілікті қабылдаушы тарап анықталған жоқ. Сондықтан тұрғын үй қорындағы меншік қатынастарының қалыптасуына сәйкес, жеке шелендірілген пәтер меншік иелерінің сұранысы бойынша ғимараттардың меншік серіктестіктерін құру және жалпы меншік үлестегі инженерлік желілер мен ортақ пайдалану алаңдарын анықтау жөніндегі мәселе пайда болған.

Жеке шелендіру процесінің нәтижесі, негізінен тұрғын үй-коммуналдық қызметтер төлемі және қызметті ұсыну тетіктері, тұрғын үй қорына қызмет көрсету және оны басқаруды ұйымдастыру сияқты жағдайларға әсер етпеді.

Тұрғын үймен қамтамасыз ету және оны пайдалану жөніндегі қатынастарды реттейтін негізгі құқықтық акт болып, 1992 жылы 1 маусымда Қазақстан Республикасының Жаңа тұрғын үй Кодексі танылды. Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты реформалаудың бастамасы болып, Қазақстан Республикасы Президентінің «Жаңа тұрғын үй саясаты туралы» Қазақстан Республикасы Президентінің 1993 жылғы 6 қыркүйектегі №1344 Жарлығына өзгертулер енгізулер туралы саналады. Аталмыш Жарлықпен бекітілген «Жаңа тұрғын үй саясатының мемлекеттік бағдарламасы» қолданысқа енгізіліп, тұрғын үй саласына қатысты тұрғын үй саласын қаржыландыру, тұрғын үй құрылыс банкісінің жұмысын ұйымдастыру, ипотекалық кредиттеу және несие-жинақ жүйелерін дамыту, тұрғын үй алаңын арзандату тетіктері, құрылыс индустриясы мен құрылыс материалдары өнеркәсібі базасын реформалаудың құқықтық негіздері анықталған. Республикада 1995 жылға дейін мемлекеттік тұрғын үй қорының 85% жуығы толығымен жеке шелендіріліп, жеке тұрғын үй секторының қалыптасуына әкеліп соқты.

Қазіргі уақытта республика территориясында тұрғын үй қатынастарын реттеудің нақты құқықтық базасы жасалып, өз функцияларын жүзеге асырып отыр. Тұрғын үй қатынастарының негізгі құқықтық қайнар көздері ретінде Қазақстан

Республикасы Конституциясы, Азаматтық Кодекс және осы саланы құқықтық реттеуге бағытталған нормативтік актілері саналады. Қазақстанда тұрғын үй саласындағы реформалар 1991 ж. «Мемлекет иелігінен алу және жекешелендіру туралы», «Жекеменшік туралы», заңдар қабылданғаннан кейін қолға алынды. Бұдан әрі заңнамалық базаны жетілдіру үшін жаңа «Жылжымайтын мүліктің ипотекасы туралы», 1993 жылы Қазақстан Республикасы Президентінің №1344 Жарлығымен «Жаңа тұрғын үй саясатының мемлекеттік бағдарламасы және оны іске асыру механизмі» заңын қабылдап іске асырды [1,2].

2-кезең – 1996-2000 жылдар аралығында – 1996 жылдан бастап, республика көлемінде тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты басқару және қаржыландыруға байланысты түбегейлі өзгерістер жасалды. «Тұрғын үй-коммуналдық қызметтер және тұрғын үйді қалыпты жағдайда ұстап тұру төлемдерінің жаңа принциптеріне өту туралы» ҚР Үкіметінің 1996 ж. 12 сәуірдегі №437 Қаулысы және «Тұрғын үйлердегі тұруға арналмаған ғимараттар және тұтынушылық меншік пәтер иелерінің кооперативтерін дамыту жөніндегі шаралар туралы» 1996 ж. 27 мамырдағы Қазақстан Республикасы Үкіметінің қаулысына сәйкес бұл саланы реформалау тетіктері әрі қарай жүзеге асырылды және қаулыларда төмендегі жағдайлар қарастырылған:

- қызметтерді көрсетуші ұйымдардың шығындарын өтегенге дейін, тұрғын үй-коммуналдық қызметтердің тарифтерін кезеңдік деңгейде көтеру;
- жергілікті бюджет қаражаты есебінен, тұрғындардың аз қамтылған топтарына жәрдемақымен қамтамасыз ету арқылы тұрғындарды әлеуметтік қорғау шараларын қолдану;
- тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық сферасында бәсекелестік органы құру және демонополизациялау;
- табиғи монополист кәсіпорындар қызметтерінің тарифін мемлекеттік реттеу.

Тұрғын үй қатынастарын әрі қарай жетілдіру жолында 1997 жылы 16 сәуірде «Тұрғын үй қатынастары туралы» Қазақстан Республикасының Заңы қабылданды. Заңда республикада заңды танылатын тұрғын үй қорының түрлері, тұрғын үйлерді пайдалану, тұрғын үй қорын басқару, тұрғын үйге жекеменшік құқығын алу, тұрғын үйді жалға алушының құқығы, жеке тұрғын үй қорындағы тұрғын үйлерді жалдау, тұрғын үйге жекеменшік құқығының тоқтатылуы, кондоминиумның құрылуы және тоқтатылуы, үй-жайлар иелерінің кооперативтерін құру, тұрғын үй және тұрғын үй-құрылыс кооперативтерін құру, мемлекеттік тұрғын үй қорынан үй берудің және оны пайдаланудың ерекшеліктері, үй берілуі мүмкін субъектілер, сондай-ақ тұрғын үй дауларын шешудің құқықтық негіздері айқындалды.

«Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңға сәйкес жергілікті атқарушы органдар

кондоминиумнан аз табысты отбасылар үшін тұрғын үйді жалдау құқығына ие. Батыс елдерінің тәжірбиесі көрсеткендей аз табысты қоғамның мүшелерін тұрғын үймен қамтамасыз етудің мұндай жолы ең тиімді екендігіне күмән келтірмейді. Билікпен келісе отырып, үйді иеленушілер толық немесе жартылай муниципалитеттің төлемақысы арқылы аз табысты отбасылар үшін бірнеше пәтерлерді жалға береді. Үйге иелік етушілер көп жағдайда мұндай жағдайлармен келісе қоймайды, себебі аз табысты отбасылармен көршіліс болу мұндай үйден берілетін пәтерлердің жалдау ақысын төмендетеді және азаматтардың мұндай ортаға деген тартымдылығын бәсеңдетеді. Ал мұндай келісімдерге көп жағдайда төменгі және орта баға категориясы белгіленетін жалға берілетін үйлердің иелері келісім береді. Кондоминиум объектісінен аз табысты тұлғалар үшін пәтерлерді жалға берудің кейбір кемшіліктерін қарастыруға болады. Біріншіден, пәтерді жергілікті атқарушы органның балансына өткізу керек. Екіншіден, пәтер иелерінің кооперативтеріне (ПИК) мүшелік ету және кондоминиумды басқаруға қатысу әрекеттерінде мәселелер туындайды, бұл жағдай билік тармағына және үйлердің иелеріне де тиімсіз. Үшіншіден, аз табысты азаматтармен бір үйде тұру көршілерге ыңғайсыздық туғызады, тіптен кей жағдайда (мысалы, жұмыс істемейтін, ішімдікке әуес адаммен көрші болу) нақты мәселенің қалыптасуына ықпал етеді. Мұндай келеңсіздіктер сол үйде өмір сүретін басқа тұрғындардың қалыпты өмір сүруіне кедергі келтіреді. Тұрғын үй қорын жекешелендіру және тұрғын үй заңнамасын реформалау барысында кондоминиум категориясы көп пәтерлі үйлерге меншік құқығын орнатудың формасы ретінде танылды.

Тұрғын үй қатынастарын реттеу аясындағы шетелдік тәжірбиелер кондоминиум сияқты конгломераттарды құрудың тиімсіздігін көрсетіп отыр. Мемлекеттік (коммуналдық) меншіктегі үйлердегі пәтерлерді жекешелендіру және тұрғын үй саласында жүргізілген саясаттың нәтижелері қазіргі заманғы дамыған мемлекеттерге қарағанда ерекше, отандық қалалық тұрғын үй қорының тиімсіз құрылымының қалыптасқандығын көрсетіп отыр. Тәжірибе жүзіндегі кондоминиум объектілері Қазақстан Республикасы үшін де тиімсіз екендігін дәлелдеді. Сондықтан да кең етек жайып келе жатқан кондоминиум объектілерін қалыптастыру процесі әрі қарай жалғасын тапқан жоқ.

Қазіргі уақыттағы кондоминиумдар (бір көп пәтерлі үй) әртүрлі меншік иелері мен жалдаушыларды біріктіріп отыр, оның ішінде пәтердің меншік иелері; жекеменшік пәтерлерді (жекешелендірілген) жалдаушылар; мемлекеттік пәтерлерді жалдаушылар және тұруға арналмаған ғимараттардың меншік иелері де бар. Пәтер меншік иелерінің арасында үлкен әлеуметтік теңсіздіктер қалыптасқан. Себебі, ауқатты қоғам мүшелері мен бірге аз табысты қоғам мүшелері де жекешелендіру процесі барысында пәтерлерге ие болу арқылы, әртүрлі әлеуметтік топтарды қалыптастырған. Көп пәтерлі тұрғын үйлердегі

мұндай элеуметтік өзгешеліктер пәтер меншік иелерімен бірге үйді басқаруы және қолдануы үшін бірігулеріне кедергі келтіруде.

Кондоминиум объектісін басқарудың кең таралған түрі үй-жай (пәтер) иелерінің кооперативтері болып табылады. Коммерциялық емес ұйымдар туралы Заңға сәйкес пәтер иелерінің кооперативтері коммерциялық емес ұйым болып табылады (Коммерциялық емес ұйымдар туралы Заң, 17-бап, 2-тармақша). Пәтер меншік иелерінің кооперативтері (ПИК) құрылғанына қарамастан, ол жалпы үлестік меншік үйлерді басқарудың шынайы органына айналған жоқ. Тәжірибедегі ПИК бірнеше тұрғын үйлерді, толық мөлтек аудандарды немесе кварталдардағы үйлерді өзіне біріктіреді. ПИК қызметіне толық бақылау жасау қиын. Пәтердің меншік иелері өз үйлерін жұмыс қалпында ұстап тұру және күрделі жөндеу жұмыстары үшін қаражат төлесе, бұл ақша қаражаты ешқандай төлем жүргізбейтін, бірақ ортақ ПИК құрамына кіретін үйлерді жөндеу жұмыстарына да қолданылуы мүмкін. Нәтижесінде пәтер меншік иелері өздері құрамына кіретін ПИК қызметіне бақылау жасай алмайды. ПИК басқарушылары тарапынан, тұрғындардың кейбір бөлігі өздеріне тиесілі ақша қаржаттарын төлемейтіндіктен үйді қалыпты эксплуатациялық деңгейде ұстау қиын, яғни екі тарап арасында жасалған мәміле шарттарын орындау мүмкін емес деген түсініктемелер келтіреді. Тұрақты жөндеу жұмыстары жүргізілмеген үйлердің тозу қарқыны өте жылдам екені даусыз.

Көппәтерлі үйлерді басқарудың кооператив сияқты формасының мүшелері тарапынан толық міндеттемелердің орындалмауы, тұрғын үй-жайдағы ортақ мүліктерді қалыпты деңгейде ұстап тұруға кедергі келтіреді. Сонымен бірге тұрғын үй қорын жөндеу, ұстап тұру жағдайларына бақылаудың болмауы бұл саладағы мәселелерді тереңдетіп отыр. Жергілікті атқарушы органдар кондоминиум объектілерін басқару тетіктеріне әсер ете алмайды. Пәтердің меншік иелері кондоминиум объектісін жөндеу және қалыпты жағдайда ұстап тұру үшін ПИК тарапынан жұмсалатын нақты шығындарды тексеру мүмкіндігіне ие бола алмайды. Жаппай жекешелендіру барысында пәтерлерге ие болған тұлғалар өздерін пәтерлерінің ғана меншік иесі ретінде таныды және тұрғын үй-жайдағы басқа да ортақ мүліктердің меншік иесі болып табылатындықтарын түсінген жоқ. Үйдің бөлек (өзіндік) меншікке жатпайтын бөліктері (кіреберіс, баспалдақтар, лифтілер, төбелер, шатырлар, жертөлелер, пәтерден тыс не үйге ортақ инженерлік жүйелер мен жабдықтар, жер учаскесі, оның ішінде көріктендіру элементтері және ортақтасып пайдаланылатын басқа да мүліктер) үй-жай меншік иелеріне ортақ меншік құқығы бойынша тиесілі. Үйде орналасқан пәтерлердің барлық меншік иелері ортақ мүлікті қалыпты жағдайда ұстап тұруға байланысты міндеттерге ие болады және оған қатысудан бас тартуға құқығы жоқ. Егер көп қабатты үйде орналасқан пәтер екінші тұлғаға сатылатын болса,

пәтердің ескі меншік иесі кооператив мүшелігінен алынып, жаңа меншік иесі оған мүше болып табылады. Үй-жайлар (пәтерлер) иелері кооперативінің жоғарғы органы – кооператив мүшелерінің жалпы жиналысы. Жалпы жиналысқа сол үйдегі пәтерлерге меншік құқығы бар тұлғалар, иемденетін ғимараттың көлемі және мөлшеріне қарамастан қатысу құқығына ие. Жалпы жиналыстың құзырына жататын сұрақтар заңмен белгіленген. Қазір тұрғын үй-жайларды басқарудың мұндай ұжымдық моделі өзінің тиімсіздігін көрсетіп отыр [3, 4].

Қазіргі таңда республикада тұрғын үй қоры 3244 ПИК, 3944 жеке басқарушылар және 522 басқарудың өзге түрлері бойынша басқарылады. Тәжірибе жүзінде ПИК ұйымдастыру, тұрғын үй қорын пайдаланудағы өндірістік емес шығындарды барынша азайтуға, жөндеу-қалыпқа келтіру жұмыстары мен инженерлік-коммуналдық қызметтер нарығын дамыту, үй маңы территориялар мен тұрғын үйлерді қалыпты жағдайда ұстап тұру және тұрғын үйді сақтауға байланысты тұрғындардың жауапкершіліктерін жоғарлатуға негізделген болатын.

Пәтер меншік иелерінің құрылуы есебінен, тұрғын үй-коммуналдық қызметтерінің толыққанды нарығының қалыптасуы жұмыс орындарына деген қажеттілікті біршама өсірді. Біздің ойымыз бойынша, қызмет орындарына деген қажеттіліктердің пайда болуы, коммуналдық қызметтермен қоғамды қамтамасыз етудің жоғарлығына байланысты.

Тұрғын үй-коммуналдық салада, әртүрлі тұлғалардың меншігіне өткізілген пәтерлерден тұратын көп қабатты үйлердің болуына байланысты кондоминиумнан бас тарта алмаймыз. Бірақ осы тәрізді үйлерді басқарудың жүйесін жетілдіру керек. Ол үшін тұрғын үй-жайды басқару әрекеттерін лицензиялау, заңды тұлғаның төменгі жарғылық капиталын анықтау, тұрғындардың жарнасы аударылатын арнайы міндетті жинақ шоттарын ашу тәрізді іс-әрекеттерді реттейтін құқықтық акт қажет.

Қазіргі уақытта жеке тұлғалардың тұрғын үйді ұстау, жөндеу тәрізді қызметтерге төлейтін төлемдері пәтер меншік иелері кооперативтері тарапынан ашылған есепшоттарға аударылып келеді. Бұл – қаржылық есептердің ашықтығын қамтамасыз етудің бірден бір тетігі.

Бұл саланы әрі қарай реформалауды жалғастыру үшін, 2000 жылы «Тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыру және ипотекалық несие беру» тұжырымдамасына сәйкесті тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландырудың және ипотекалық несие беру жүйесін дамытудың бағдарламасын бекіту туралы, тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландырудың және ипотекалық несие беру жүйесін дамытудың негіздері анықталды. Құрылыстық жинақ жүйесін дамытумен қатар, тұрғын үй мәселелерін шешудің маңызды бағыттарының бірі ипотекалық несие беру жүйесін дамыту болып табылады. Жылжымайтын мүлікті

кепілге салған халыққа несие беруге банктердің қатысуын жандандыру есебінен ипотекалық несие беру жүйесін дамыту жүзеге асырылды. Ипотекалық несие беру жүйесін қалыптастыруда Қазақстан Республикасының Үкіметі мен Ұлттық Банктің негізгі рөлі қатысушылардың қаржылық тәуекелін азайту мен азаматтар үшін тұрғын үйге қол жеткізуді арттыру мақсатында заңнамалық базаны жасау және процесті нормативтік реттеу нысанында көзделуде.

3-кезең – 2001-2005 жылдар – мемлекеттік тұрғын үй қорын жекешелеудің тетіктері қолға алынып, тұрғын үй қорының жартысынан көбі жекеменшікке өткізілді. Саланы реттеуді әрі қарай жетілдіру мақсатында «Жеке тұрғын үй құрылысының кейбір мәселелері туралы» Өкім қабылданып, онда 2005 жылдың басынан бастап жеке тұрғын үй салуға, оның ішінде Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы бойынша тұрғын үй сатып алуға басым құқығы бар халықтың тобы анықталды. Оларға:

- балалары бар жас отбасылар;
- мемлекеттік бюджет қаражаты есебінен ұсталатын мемлекеттік органдар мен мекемелер қызметкерлері;
- әлеуметтік саланың мемлекеттік кәсіпорындарының қызметкерлері.

Жеке тұрғын үй құрылысы аумағының инженерлік желілермен қамтамасыз етілуді мемлекеттің қарауына қалдыру мәселелері айқындалды.

4-кезең 2006-2011 жылдарды қамтиды – «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» (2006 ж.) Қазақстан Республикасының Заңы қабылданды. Онда тұрғын үй құрылысын қаржыландыру және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық жүйелерін реформалау, тұрғын үй құрылысының құнын төмендету, тұрғын үй салынатын аудандарда әлеуметтік, экономикалық және көліктік инфрақұрылымдарды дамыту сияқты іс-әрекеттер жүргізуге қадам жасалған. Аталмыш құжат дайын тұрғын үй секторын бұдан әрі реформалау және оны қаржыландыру жүйелерін талдау үшін өте маңызды болды.

4-кезеңнің маңызды құжаты болып 2006 жылы Үкіметтің №553 Қаулысымен «Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй-коммуналдық саланы дамытудың 2006-2008 жылдарға арналған бағдарламасы» бекітілді. Бағдарламаның негізгі міндеттері: қолданыстағы тұрғын үй қорының жай-күйін қолдауды, жаңарту мен күрделі жөндеуді қаржыландыру жүйесін қалыптастыруға, тұрғын үй қорын тиімді басқару үшін жағдай жасауға, пайдаланылатын тұрғын үй қорының жай-күйіне тиісінше бақылауды қамтамасыз етуге және халықтың арасында түсіндіру жұмыстарын жүргізуге байланысты тұрғын үй-коммуналдық салада жүйелік қайта құрулар жүргізу; тұру жағдайларын және көрсетілетін коммуналдық қызметтер сапасын қамтамасыз ету үшін коммуналдық қызметтер саласындағы қатынастарды жетілдіру болып табылды.

Тұрғын үй секторын мемлекеттік реттеуді төртінші кезеңінің басты ерекшелігі ретінде құрылыс нысандарын салудың мемлекеттік бағдарламаларының қабылданғанын, жүзеге асырылғандығын атауға болады. Тұрғын үй құрылысын дамытудың мемлекеттік бағдарламасының мақсаты халықтың қалың жігінің тұрғын үйге қолжетімділігін қамтамасыз ететін тұрғын үй құрылысын дамыту мәселелерін кешенді түрде шешу болды.

Әлемдік тәжірибені ескере отырып, мемлекеттік қаражат және жеке инвестициялар есебінен жалға берілетін үйлер салу арқылы тұрғын үйдің жалға берілетін секторын дамыту керектігі жөнінде Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008-2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасында қарастырылған. Тұрғын үй құрылысын дамытудың 2008-2010 жылдарға арналған Мемлекеттік бағдарламаның негізгі бағыттары мен оны іске асырудың тетіктері ретінде төмендегілерге басым бағыттары беріліп отыр:

- ұсыныс тарапынан да, сұраныс тарапынан да толыққанды теңестірілген тұрғын үй нарығын құру;
- жалға берілетін тұрғын үй секторын дамыту;
- кең ауқымды тұрғын үй салу үшін ынталандыру шараларын жасау;
- жеке тұрғын үй құрылысын дамытуды ынталандыру;
- тұрғын үй құрылысы салынатын аудандардың инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымын дамыту;
- серіктес қалаларда инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымдар салу;
- ипотекалық кредит беру, тұрғын үй құрылысы жинақтарының және ипотекалық кредиттерге кепілдік беру (сақтандыру) жүйелерін жетілдіру [5, 6].

Одан кейін мемлекетте «2011-2014 жылдарға арналған тұрғын үй құрылысы бағдарламасы қабылданып, бағдарлама негізінде тұрғын үй құрылысын жергілікті атқарушы органның қатысуымен жүргізуді және жылдық ставкасы 4%-дан аспайтын ипотекалық пәтерлерді қолданысқа беруді жүзеге асыру қолға алынған. Мемлекетте қабылданған 2011-2014 жылдарға арналған тұрғын үй құрылысы бағдарламасы үшін республикалық бюджеттен 150 миллиард теңге бөлінді. Аталған бағдарламаның екі бағытын жүзеге асырушы оператор «Қазақстанның тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» жергілікті атқарушы органдармен бірлесе отырып жүзеге асырды. Оны жүзеге асыруға көмекке екінші деңгейлі банктер келіп, қаржыландыруға қосылады. Бұл бағдарламаны жүзеге асырудың нақты тетіктері айқындалып отыр. Өйткені тұрғын үй бағдарламасы екі маңызды мақсатты көздеді. Оның біріншісі – мемлекет басшысының тапсырмасына орай жыл сайын 6 млн шаршы метр баспананы пайдалануға беруді орындауға жұмылдырылатын болса, екіншісі, қазақстандықтарды нарықтық бағадан төмен баспанамен қамтамасыз етудің мүмкін шараларын қарастыру болып табылды.

Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық сферасындағы күрделенген мәселелерді шешу мақсатында республикада «Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты жаңғыртудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасында» тұтынушыларды тиісті сападағы коммуналдық қызметтермен қамтамасыз ету, тіршілік ету жүйесінің сенімді жұмыс істеуі және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық қызметінің тиімділігін арттыру мәселелері қарастырылған [7, 8].

Қазақстан Республикасында тұрғын үй саласын мемлекеттік реттеудің жолдары мен саланы құқықтық-нормативтік реттеу бағыттарына байланысты қабылданған заң актілері төмендегідей топтастырылды (1 кесте).

1-кесте – Тұрғын үй-коммуналдық саланы құқықтық реттеу тетіктері

Уақыты	Қабылданған нормативтік-құқықтық актілер	Құқықтық актілердің мақсаты
Заңдар		
1991 ж.	Мемлекет иелігінен алу және жекешелендіру туралы	Жекешелендірудің алғышарттары, жекешелендіру жағдайлары
1994 ж.	Жеке тұрғын үй құрылысы туралы	Мемлекет, жергілікті атқарушы органдар және тұрғын үй-жайға деген конституциялық құқығын жүзеге асыру үшін және жеке тұрғын үйлер салушылар болатын ҚР-ның азаматтары арасындағы өзара қатынастарды реттеу
1997 ж.	Тұрғын үй қатынастары туралы	Тұрғын үйге қатысты жеке-меншік құқықты қалыптастыру, кондоминиум объектілері басқару және тұрғын үйге қатысты дауларды шешу тәртібі және т.б.
2006 ж.	Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы	Тұрғын жайлардың құрылысына үлестік қатысуы үшін жеке және заңды тұлғалардың ақшаларын тарту арқылы оларды салуға байланысты қоғамдық қатынастарды реттейді
Жарлықтар		
1993 ж.	Жаңа тұрғын үй саясатының мемлекеттік бағдарламасы және оны іске асыру механизмі	Тұрғын үй саясатын жүргізудің мемлекеттік бағдарламасын айқындау
1994 ж.	Азаматтардың тұрғын үйге құқығын қамтамасыз ету туралы	Азаматтардың баспаналы болу құқығын қамтамасыз ету

I кестенің жалғасы

Уақыты	Қабылданған нормативтік-құқықтық актілер	Құқықтық актілердің мақсаты
Кодекстер		
1992 ж.	Тұрғын үй кодексі	Тұрғын үй саласында туындайтын барлық қатынастарды реттеу
Концепциялар		
2000 ж.	Тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыру және ипотекалық несие беру жүйесін дамыту	Құрылыстық жинақ жүйесін және ұзақ мерзімді ипотекалық несиелеу жүйесін дамыту
Мемлекеттік бағдарламалар		
2006 ж.	ҚР-да тұрғын үй-коммуналдық саланы дамытудың 2006-2008 жылдарға арналған бағдарламасы	Қолданыстағы тұрғын үй қорының тиісінше пайдаланылуы мен ұсталуын, онда қауіпсіз және қолайлы тұру жағдайын қамтамасыз ету
2007 ж.	ҚР-дағы тұрғын үй құрылысының 2008-2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы	Халықтың қалың жігінің тұрғын үйге қолжетімділігін қамтамасыз ететін тұрғын үй құрылысын дамыту проблемаларын кешенді түрде шешу
2010 ж.	2010-2014 жылдарға арналған тұрғын үй құрылысы бағдарламасы	Тұрғын үй құрылысын жергілікті атқарушы органның қатысуымен жүргізу, жылдық ставкасы 12%-дан аспайтын ипотекалық пәтерлерді қолданысқа беру
2010 ж.	Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты жаңғыртудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы	Тұтынушыларды тиісті сападағы коммуналдық қызметтермен қамтамасыз ету, тіршілік ету жүйесінің сенімді жұмыс істеуі және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық қызметінің тиімділігін арттыру
2012 ж.	Қолжетімді тұрғын үй-2020	Халықтың тұрғын үйге қолжетімділігін қамтамасыз ететін тұрғын үй құрылысын дамыту проблемаларын кешенді түрде шешу

Тұрғын үй нарығын талдау шеңберінде болашақта мемлекет тарапынан жүзеге асырылатын маңызды міндеттерге келесілерді топтастырып атап айтуға болады:

- бәсекелес органың жай-күйін жақсарту;
- тауар нарықтарындағы, оның ішінде мемлекеттің негізсіз қатысуына жол бермеу арқылы ахуалдың сапасын көтеру және бақылауды күшейту;

- қолжетімді баға бойынша қаржы қызметін ұсынуды қамтамсыз ету мақсатында қаржы қызметі өнім берушілері арасында тең жағдай жасау;
- мемлекеттік органдардың бәсекелестікке қарсы іс-әрекеттерімен келтірілетін залалын болдырмау;
- адал бәсекелестікті насихаттауды және қабылданатын шешімдердің ашықтығын қамтамасыз ету;
- тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын басқарудың жаңа бағыттарын қалыптастыру;
- саланы дамытуда қаржылық ресурстармен қамту тетіктерін анықтау;
- тұрғын үй қорын жөндеу мен оның қалыпты жағдайда жұмыс істеуін қамтамасыз етудің ғылыми-теориялық негіздерін анықтай отырып, тәжірибеге енгізу.

ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ

1. ҚР «Қозғалмайтын мүлікті ипотекалау туралы» 1995 ж. 23 желтоқсанда қабылданған Заңы.
2. Бекетова Қ.Н. Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылыс саласы нысандарын жобалаудың экономикалық тиімділігін бағалау: Экономика ғылымд. канд. ғылыми дәр. алу үшін диссерт. автореф. / Қ.Н. Бекетова. – Алматы, 2010. – 24 б.
3. О долевом участии в жилищном строительстве: Закон Республики Казахстан. – Алматы: Издательский дом «БИКО», 2006. – 47 с.
4. ҚР Президентінің 2008 жылдың 21 тамызындағы №1290 «Тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландырудың және ипотекалық несиелендіру жүйесін дамыту Тұжырымдамасы туралы» Қаулысы.
5. Программа «Развитие дорожной отрасли на 2006-2008 годы».
6. Программа «Территориальное развитие Республики Казахстан на период до 2015 года». – Астана, 2007.
7. Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2011-2014 жылдарға арналған бағдарламасы.
8. Обзор рынка жилой недвижимости /www.perspekt.kz/five: /IE:/, 2013.

REFERENCES

1. QR Qozqalmajтын mylikti ipotekalau turaly 1995 zh. 23 zheltoqsanda qabyldanğan Zany (in Kaz).
2. Beketova Q.N., Qazaqstan Respublikasyndaqy turqyn uj qurylyс salasy nysandaryn zhobalaudyn jekonomikalыq tiimdiligin baqalau. Jekonomika qylymd. kand. qylymi dar. alu yshin dissert. avtoref., Almaty, 2010, 24 (in Kaz).
3. O dolevom uchastii v zhilishhnom stroitel'stve. Zakon Respubliki Kazahstan. Almaty. Izdatel'skij dom BIKO, 2006, 47 (in Russ).
4. QR Prezidentinin 2008 zhyldyn 21 тамызындаqy 1290 Turqyn yj qurylysyn uzaqmerzimdi qarzhylandyrudyn zhane ipotekalyq nesiелendiru zhыjesin damytu Tuzhyrymdamasy turaly Qaulysy (in Kaz).
5. Programma Razvitie dorozhnoj otrasli na 2006, 2008 gody (in Russ).
6. Programma Territorial'noe razvitie Respubliki Kazahstan na period do 2015 goda.