

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Закон РК «О национальной безопасности Республики Казахстан». – Астана-Акорда. - 06.01.2012. №527-IV ЗРК
- 2 Алшанов Р. Экономика Казахстана за 20 лет: агропромышленный комплекс / Казахстанская правда, 28 октября 2011. - № 344-345. – С.20-21.
- 3 Официальный Интернет-ресурс Комитета по статистике Министерства национальной экономики РК <http://stat.gov.kz>
- 4 Официальный Интернет-ресурс Министерства национальной экономики РК <http://economy.gov.kz>

### ТҮЙІН

Мақалада Батыс Қазақстан облысында ауыл шаруашылығының, соның ішінде мал шаруашылығының дамуының негізгі үрдістері қарастырылады, сондай-ақ осы аймақтағы мал шаруашылығының 2012-2016 жылдар аралығындағы негізгі көрсеткіштерінің талдауы келтірілген.

### RESUME

The article examines the main trends in the development of agriculture in the West Kazakhstan region on the basis of an analysis of the main indicators of the livestock sector in 2012-2016, as well as the dynamics of production of livestock products per capita over the same period.

ӨОЖ 332.85

**Траисова Т.Н.**, экономика ғылымдарының кандидаты, доцент

**Неталиева Г.А.**, магистрант

Жәңгір хан атындағы Батыс Қазақстан аграрлық-техникалық университеті, Орал қ., Қазақстан

### ҚАЗІРГІ ЭКОНОМИКАЛЫҚ ЖАҒДАЙДА ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІК НАРЫҒЫНЫҢ ҚАЛЫПТАСУЫ

#### Аннотация

Бұл мақала Қазақстан Республикасындағы жылжымайтын мүлік нарығының жағдайы мен даму мәселелеріне арналған. Мұнда жылжымайтын мүлік нарығы түсінігі, қалыптасқан теориясы мен маңыздылығы, сипаты мен құрылымы, мақсаты мен оның жүзеге асу жолдары, шет ел тәжірибесі және оның Қазақстан экономикасында жүзеге асу мүмкіндіктері қарастырылған.

*Түйін сөздер:* жылжымайтын мүлік, жылжымайтын мүлік нарығы, жылжымайтын мүлік экономикасы, Қазақстан Республикасы.

Қазіргі кезде Қазақстанда нарықтық экономиканың қалыптасуына бағытталған қайта құруды жүзеге асыруға байланысты, елдің экономикалық бәсекеге қабілеттілігін арттыру мәселесі арта түсуде. Қазақстан Республикасы Президентінің "Қазақстан -2030" жолдауында экономикалық өсу стратегиясы шетел инвестициялары көптеп таралған, мемлекеттің белсенді рөлі бар нарықтық экономикада екендігі айтылған. Тұрақты дамушы мемлекеттің маңызы салаларының бірі – тұрғын үй саласы. Осы саланы дамытуды мемлекет тарапынан "2030 жылға дейін Қазақстан даму стратегиясының іске асырудың болашақтағы шаралары туралы" бағдарламасы өнеркәсіп, денсаулық сақтау, білім берудің маңызды нысандарын жобалау мен жылжымайтын мүлік нарығы және тұрғын үй мәселелерін шешуді қарастырады. Қазақстан экономикасының көтерілуі, сондай-ақ, халықтың басым бөлігінің өз тұрғын үй жағдайларын

жақсартуға деген ұмтылысы республикада жылжымайтын мүліктер нарығын кеңінен өрістетуге себепші болды.

Біздің пікірімізше жылжымайтын мүлік нарығы дегеніміз – жылжымайтын меншікке иелік ету үшін оны құру не айырбастау арқылы нақты сұраныс пен ұсыныс ерекшеліктері әсерінен субъектілер арасында нақты бір орында қалыптасқан әлеуметтік-экономикалық қарым-қатынас жүйесі.

Жылжымайтын мүлікті зерттеуші әртүрлі авторлардың жіктеуін талдап және қорытындылап келе, жылжымайтын мүлік объектілерін келесі жіктеу белгілері арқылы жүйелеуді ұсынамыз. Атап айтқанда жылжымайтын мүлік нарығы екі іргелі блоктан тұрады: табиғи және жасанды объектілер. Жылжымайтын мүлік объектісін жіктеудің ұсынылып отырған тәсілін талдай отырып, тұрғын үй жылжымайтын мүлік объектісін үйлер, пәтерлер, бөлме, қала шетіндегі тұрғын үйлер мен саяжайлар, кондоминиум сегменттеріне жіктейміз. Жылжымайтын мүлік нарығының негізінен 90 пайыздайы тұрғын үй нарығы, шамамен 10 пайызы коммерциялық жылжымайтын мүліктер меншігінде.

Тұрғын үй объектілерін негізгі белгілері бойынша: аумақтық орналасуы бойынша (қалалық, қала шеті, ауылдық); үй тұрпаты бойынша (жеке, стандартты, қолайлығы жоғары, элиталы); әлеуметтік-экономикалық мәртебесі бойынша (әлеуметтік, муниципалды, коммерциялық, жалға алу); өмір сүруге қолайлығы бойынша (“Deluxe” – А, “Premium” – В, “Business” – С, “Econom - D”); көлемін жоспарлау шешімі бойынша (бір, екі, көп бөлмелі); қабат саны бойынша (аз (1 – 3 қабатты), орташа (3 – 5 қабатты), жоғары (6 - 25) және бірегей (25 қабат және жоғары); қабырға материалдары бойынша (кірпіштен және тастан, панельді, тұтасқұймалы, ағаштан, аралас) деп авторлық жіктеу ұсынылған.

Жылжымайтын мүлік нарығын зерттеуші ресейлік ғалымдар арасында жылжымайтын мүліктің бірегей, зерделенген анықтамасы мен объектілерінің жіктелуі әлі де болса өз деңгейінде қарастырылмаған. Бұл ахуал біздің елімізде де көрінісін табады. Біздің көзқарасымыз бойынша коммерциялық жылжымайтын мүлік – адам еңбегі арқылы пайда болған, басқару қызметін атқаруды талап ететін және жалға төлем ретінде меншік иесі табыс әкелуге қабілетті жылжымайтын мүлік.

Коммерциялық жылжымайтын мүлік түсінігінің негізгі ерекшеліктері, қаржы активі ретінде, келесілер болып табылады:

- коммерциялық жылжымайтын мүлік иесінің табыс алуға бейімділігі;
- әлеуетті тұтынушылар (жалға алушылар) ғимараттарды кәсіпкерлік қызмет ету үшін пайдаланады;
- жылжымайтын мүлік объектісі ұзақ уақыт иесіне тұрақты табыс әкеледі.
- коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының дамуы, оны басқару қажеттілігін туындатады.

Коммерциялық жылжымайтын мүліктерді кеңсе және сауда алаңдары және мейрамхана, автотұрақ, қонақ үйлер сегменттеріне бөліп қарастырамыз.

Жылжымайтын мүлікті бағалау процесінің ерекшелігі оның нарықтық сипаты болып табылады. Бұл бағалау бағаланатын объектіні жасау мен сатып алуға тек шығындарды есептеумен шектелмейтіндігін білдіреді. Бағалау кезінде тәуекелдің әр түрлі түрлері бар екенін және нарықтық экономика жағдайында бірде бір салымдар абсалютті тәуекелсіз деуге болмайтындығын есте сақтау маңызды. Бағалаушымен қолданылатын тәсілдер мен әдістер бағалау процесінің ерекшеліктерімен, бағаланатын объектінің экономикалық ерекшеліктерімен, сонымен қатар бағалау мақсаты және қағидаларымен анықталады.

Белгілі бір кәсіпорын мүлігінің даму құнын бағалау кезінде келесі жағдайларда келтіріледі:

- жылжымайтын мүліктің қандай да бір бөлігін сатудың белгілі бір себептері: пайдаланбайтын жер учаскелерінен, ғимараттарынан, құрылғыларынан құтылу үшін;
- несие қабілетсіздік жағдайында кредиторлармен есеп айырысу, серіктестерге зиян келтіргенде сот шешімі бойынша есеп айырысу;
- жылжымайтын мүлік бөлігін кепілдікке салу арқылы несие алу;

- жылжымайтын мүлікті сақтандыру және сақтандырылған мүліктің құнын анықтау;
- жылжымайтын мүлікті жалға беру;
- мүлікке салықты есептеу үшін салықтық базаны анықтау;
- жылжымайтын мүліктің бір бөлігін басқа құрылғалы жатқан кәсіпорынның жарғылық капиталына салым ретінде рәсімдеу;
- қандай да бір инвестициялық жобаны жүзеге асыруда бизнес-жоспарды өңдеуді бағалау;
- шығындық тәсілді қолдану кезінде кәсіпорын құнын жалпы бағалауында аралық саты ретінде жылжымайтын мүлікті бағалау.

Қазақстанда тұрғын үй саласы нарықтық қатынастарға көшті және экономикалық реформалардың басты мақсаты тұрғын үй нарығын қалыптастыру, сонымен қатар қаржы- несие механизімін даярлау болып табылады. Тұрғын үйді қаржыландырудың дәстүрлі кеңістік жүйесі толығымен жүргізіліп жатқан тұрғын үй саясатына сәйкес келді және мемлекеттік тұрғын үй құрылысы үшін бюджеттік ресурстарды орталықтан бөлу, сонымен қатар тұрғын үй шарттарын жақсарту қатарында тұрған азаматтарға тегін қамтамасыз ету болды. Тұрғын үй құрылысының мемлекеттік бағдарламасының баяу қалыптасуына байланысты мемлекеттік емес сектордағы субъектілердің және ең алдымен халықтың жеке қаражаттарын тартуды ынталандыру бойынша шаралар қабылданады.

Қазақстанда экономикалық өзгерістердің басынан бастап, өзінің маңыздылығына қарамастан тұрғын үй реформасы өте баяу қарқынмен жүргізілді. Қазақстан тұрғын үй саласында нарықтық қатынастарды қалыптастыру 1991 жылы "Мемлекет иелігінен алу және жекешелендіру туралы", "Жеке меншік туралы" заңдар қабылданғаннан кейін басталды. Кеінірек кепілдік, инвестициялық қызмет туралы заңнамалық келісімдер қабылданды. "Жылжымайтын мүліктің ипотекасы туралы", "Жылжымайтын мүлікке құқықты мемлекеттік тіркеу және олармен мәміле жасау туралы" заң күші бар Қазақстан Республикасы Президентінің Жарлықтары, "Тұрғын үй қатынастары туралы" Қазақстан Республикасының Заңы күшіне енгізілді, купондық жекешелендіру туралы ереже әзірленді және тағы басқа. Сөйтіп тұрғын үй саласындағы нарықтық қатынастарды қалыптастыруға арналған заңнамалық база жасалды. Сонымен қатар, жаңадан салынған тұрғын үй халықтың көпшілік бөлігінің төлем сұранысының жеткілікті түрде жоғары болуынан, сондай- ақ дайын тұрған үйді алуға несиелердің болмауынан реформаның алғашқы жылдарында дайын тұрған үй нарығында халықтың төлем жасау қабілеті үшін қолқа көрсетуге қажетті несиелік - қаржылық тетігімен қамтамасыз етілмеді.

1993 жылы тұрғын үй реформасында маңызды қадам жасалды. Қазақстан Республикасы Президентінің №1344 Жарлығымен "Жаңа тұрғын үй саясатының мемлекеттік бағдарламасы және оны іске асыру механизмі" қабылданды. Онда мемлекеттің тұрғын үй саясаты саласында бірқатар аса маңызды стратегиялық қадам жасау көзделген: тұрғын үй саласына қатысы бар құқықтық нормалар жүйесіне қажетті өзгерістер мен толықтырулар енгізу; тұрғын үй құрылысын қаржыландыру және тұрғын үй- коммуналдық шаруашылық жүйелерін реформалау, монополиясыздандыру, тұрғын үй саласында жалға алу секторын кеңейту жөніндегі шараларды жүзеге асыру; құрылыс индустриясының базасын жаңғырту; тұрғын үй құрылысына арналған жер учаскелерін бөлу мен тіркеудің оңтайлы рәсімдерін әзірлеу, тұрғын үй және жылжымайтын мүлік нарығын тұтас дамыту.

Тұрғын үй саясаты туралы мемлекеттік бағдарламалардың жүзеге асқаннан бері 10-14 жылдай уақыт өтті. Осы уақыт аралығында тұрғын үй нарығында үлкен позитивті өзгерістер болды. Қазақстандағы жылжымайтын мүлік бағасының қойылуы, сонымен қатар сұраныс пен ұсыныстың деңгейі ипотекалық несиелеу нарығын қалыптастыру перспективасын бағалауда көрінді. Республикада тұрғын үйге сұраныс деңгейі төмен болып келді. Тұрғын үйге деген сұраныс тек республиканың бизнес- элитасы және байлардың көлемі жоғары қалыптасқан екі орталықта - Астана және Алматы, сондай- ақ өнеркәсіп салаларының өңдеуші және қайта өңдеу кәсіпорындардың шоғырланған қалаларда болды.

2000 жылы Қазақстан Республикасының Үкіметі қабылдаған мемлекеттік бағдарламаның басты себебі болған тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімді қаржыландыру және

ипотекалық несиелеу жүйесін дамыту концепциясы қабылданды. Дамыған елдерде ЖІӨ-ге ипотекалық несиелеу қатынасы 10-60%, Қазақстанда шамамен 6-7%, Ресейде 1% -ға жуық құрады. Жылжымайтын мүлікпен барлық келісімдердің 30%-ы ипотеканың көмегімен жүрді. 2000 жылы барлық қаржыландыру көздерінің үлесі 22,4 млрд. теңге инвестиция бағытталды, бұл 1991 жылмен салыстырғанда 46%-ға көп және тұрғын үйдің жалпы алаңының 1218 мың шаршы метрі енгізілді, бұл 1999 жылмен салыстырғанда 10%-ға жоғары. Республикада тәуелсіздік алғаннан кейін 10 жыл ішінде тұрғын үйдің 25,2 млн. шаршы метрі енгізілді, сонымен қатар, жеке құрылыстар 8,8% құрады. 2000 жылы халықтың 1000 адамына есептелінген тұрғын үй жалпы алаңының 81,9 шаршы метрі салынды. Жеке құрылыс көлемінің төмендеуіне қарамастан, отандық бизнес шетелдік компаниялар бағытталған аймақ бойынша маңызды өсу байқалды.

Қазақстан Республикасы тәуелсіздік алған жылдары тұрғын үй құрылыс саласында үлкен өзгерістер болды. Астана қаласындағы құрылыспен қатар республиканың аймақтарында тұрғын үй құрылысы белсенді дами бастады.

Қазақстанда тұрғын үй нарығын қалыптастырудың негізгі тенденцияларын талдау нарықтық қатынастарды дамыту үшін елде негізгі заңнамалық - құқықтық тапсырмалар құрылғандығын көрсетеді. Солардың негізінде тұрғын үйге қызмет көрсетуді басқару жеке компанияларға өтуі, халықтың коммуналды қызметке төлемдері бойынша мемлекеттік шығындардың азаюы, қамтамасыз етілген жанұялар үшін тұрғын үй шығындарына компенсациялар беріледі.

Қазіргі кезде тұрғын үй нарығының деңгейі және жағдайы әлеуметтік процесстерді дамытуға әсер ететін маңызды факторларының бірі болып табылады. Елдің экономикасы мен халықтың қызығушылығына бағытталған тұрғын үй нарығы экономиканың әртүрлі салаларының қалыптасуының тиімділігін қамтамасыз етеді. Тұрғын үй нарығының қалыптасуы жаңа үйлердің құрылысын кеңейту және бар үйлердің пайдалануын жақсартуға ынталандыру әсерін тигізеді. Сондықтан, тұрғын үй рыногының үлесі қоғамның өндіргіш күштерін орналастыру және дамыту міндеттерін шешуде, экономика саласын даму болашағында, әлеуметтік бағдарламасын және ғылыми-техникалық прогрессті даярлауда қажетті жағдайлары болып табылады.

Тұрғын үй құрылыс саласының болашақта белсенділігінің артуының көп бөлігі мемлекетке қатысты. А.Пашина осы салада мемлекеттің міндетін 2 бағытпен анықтады: "біріншіден, құрылыс индустриясын дамыту үшін оң заңнамалық климат құру қажет. Жылжымайтын мүлік нарығында жұмыс істейтін банктердің жартысынан көбі осы сфераның дамуын ұстап тұрған негізгі кедергілердің бірі заңнамалық базаның жоқтығы деп еске түсіреді". Мемлекеттің екінші міндеті – тұрғын үй құрылысын қаржыландыру үшін бюджеттік емес құралдарды тарту болып табылады. Бұл – халықтың қаражаттары, банктік несиелер компанияларының жеке қаражаттары, сондай-ақ тұрғын үй құрылысын қаржыландыруға қатысатын заңды тұлғалардың және азаматтарының мемлекеттік қолдауларының әртүрлі формаларының болуы.

Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлік нарығының, оның ішінде тұрғын үй нарығының қалыптасуы мен дамуын зерттеу нәтижесінде келесідей қорытынды жасауға болады.

Қазақстан Республикасында бүгінгі күні тұрғын үйдің қолжетімділігін қамтамасыз ету саласындағы саясат актуалды болып табылады. Қазақстан Республикасының Президенті Нұрсұлтан Әбішұлы Назарбаевтың Халыққа жолдауында айтылған: Үкіметтің және сәйкес министрліктердің алдында елде жылжымайтын мүлік нарығының ашықтығын, бәсекелестігін, нарықтылығын құру бойынша маңызды міндеттер тұр. Бұл нарық халыққа тұрғын үйдің қол жетімділігін қамтамасыз етуге едәуір жақсы шарттар құруға, сатып алушыларға тиімді несиелік құралдарды дамытатын қаржылық мекемелер туралы келісімдердің бағасы және шарттары туралы толық ақпарат беруі қажет.

Әлемдік тәжірибе бойынша, тұрғын үй нарығының дамуы мемлекетке маңызды пайда әкелері анық. Ең алдымен, ол әлеуметтік саясат шеңберінде тұрғын үй мәселесін шешуге сәйкес келеді. Сонымен бірге, тұрғын үйді дамытуға ішкі инвестициялар халықтың

жинақтары, институционалды инвесторлардың қаражаттары ынталандырылады. Нәтижесінде, экономиканың нақты секторларының, нақты айтқанда тұрғын үй құрылыс саласына жанама қаржыландыру жүргізіледі. Мемлекеттің қатысуынсыз- ақ тұрғын үй қорының қайта құрылуы, тұрғын үй нарығында инфрақұрылымның дамуы шешіледі. Тұрғын үй нарығының дамуы елдің экономикасы дамуының маңызды факторы болып табылады.

Сондықтан қазіргі заңнамада жылжымайтын мүлік нарығындағы мәмілелерді, операцияларды, оның қызмет етуін, жылжымайтын мүлік нарығының қатысушылары арасындағы қатынастарды реттейтін күшті құқықтық негізін, ережелерін қарастыру қажет.

#### **ӘДЕБИЕТТЕР ТІЗІМІ**

1 «Қазақстанның үшінші жаңғыруы: жаһандық бәсекеге қабілеттілік». Мемлекет басшысы Н.Назарбаевтың Қазақстан халқына жолдауы. 2017 жылғы 31 қаңтар

2 Байгісіев М.Қ. Жылжымайтын мүлік экономикасы : оқулық. – Алматы, «Қазақ университеті». – 2003. – 130 б.

3 Дияров С.К. Экономика недвижимости : учеб.пособие. – Кызыл-Орда, 2003. – 341 с.

4 Пашина А.Р. К вопросу понятия недвижимости: проблемы теории и практики / А.Р.Пашина // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. – Тольятти: ВУиТ. – 2012. – № 4 (77). – С. 10-18

#### **РЕЗЮМЕ**

Статья посвящена вопросам формирования и развития рынка недвижимости в Республике Казахстан. Авторы уточняют определение категории «рынок недвижимости», его роль и значение в современных условиях, раскрывают характер и структуру рынка недвижимости, основную цель и пути ее реализации в экономике Казахстана с учетом опыта зарубежных стран.

#### **RESUME**

The article is devoted to the issues of formation and development of the real estate market in the Republic of Kazakhstan. The authors specify the definition of the category "real estate market", its role and significance in modern conditions, reveal the nature and structure of the real estate market, the main goal and ways of its implementation in the economy of Kazakhstan, taking into account the experience of foreign countries.