

ӘОЖ 332 821 (574)

С.Қ. Қондыбаева, А. Абылай\*

Әл-Фараби атындағы Қазақ ұлттық университеті,  
Қазақстан Республикасы, Алматы қ.  
\*E-mail: atlaspol@mail.ru

### Қазақстандағы тұрғын үй саласын орнықты дамуының мемлекеттік саясатын талдау

Мақалада тұрғын үй нарығының әлеуметтік-экономикалық дамудың орталық буындарының бірі болып табылатындығы көрсетілген. Тұрғын үй нарығының ұсынысын өсірудің перспективалы бағыты ретінде жалға берілетін тұрғын үй қарастырылған. Арендалық тұрғын үйдің халықаралық, шет елдік тәжірибесі талданған. Қазақстанның тұрғын үй нарығына тигізетін жағымды әсері сипатталған. Тәуелсіздік алғалы бері қабылданған тұрғын үй саясатына, бағдарламаларына талдау жасалынып, ерекшеліктері мен кемшіліктері анықталған. Сонымен қатар, тұрғын үй нарығын дамытуға септігін тигізген заңдар да аталып кеткен. Тұрғын үй саясатын жүзеге асырудың жаңа бағыттары қарастырылып, бағдарламалардың жүзеге асуының негізгі кезеңдері мен әдістеме тәртібі келтірілген. Қазақстан Республикасының тұрғын үй қорының құрамы мен құрылымының соңғы он жылдағы динамикасы көрсетілген. Тұрғын үй саясаты тиімді болу үшін қасиеттері сипатталған.

**Түйін сөздер:** тұрғын үй, тұрғын үй нарығы, құрылыс, арендалық тұрғын үй, реформа, тұрғын үй саясаты.

S.K. Kondybayeva, A. Abylai

### New Directions Housing Policy of the Republic of Kazakhstan basis of socio-economic development

In the article the housing market is considered as a basis of social and economic development of the country. The rent market is offered to be considered, as the perspective direction of increasing supply of housing. Analyzed the world and foreign experience of functioning of the rent market of housing. It is shown a positive influence of development of rent housing on the general condition of the market of housing in Kazakhstan. Housing programmes and the policy are analyzed, that was accepted since independence and their flaw are revealed. Normative documents and the laws which have influenced development of the market of housing in RK are considered. New approaches to realization of housing policy are considered, stages of implementation of programs and their methodical order are shown. Dynamics of structure and structure of housing stock of the Republic of Kazakhstan over the last ten years is shown. Revealed a number of properties of efficiency of policy of housing.

**Key words:** housing, housing market, construction, market rental housing, reform, housing policy.

С.К. Кондыбаева, А. Абылай

### Анализ государственной политики Казахстана по развитию рынка жилья

В статье рынок жилья рассматривается в качестве основы социально-экономического развития страны. Арендный рынок предлагается рассмотреть как перспективное направление увеличения предложения жилья. Сделан анализ мирового и зарубежного опыта функционирования арендного рынка жилья. Проанализированы жилищные программы и политики, принятые со времен независимости, и выявлены их недостатки.

**Ключевые слова:** жилье, жилищный рынок, строительство, рынок арендного жилья, реформа, жилищная политика.

Тұрғын үй нарығының ұсынысын өсірудің перспективалы бағыты. Қазіргі уақытта тұрғын үймен қамтылу мәселесі ипотекалық несиелеу

қызметін және тұрғын үй құрылысының қорын пайдалануға мүмкіндігі жоқ төмен табысты азаматтар үшін өзекті сұрақ болып табылады. Осы-

ған байланысты, біздің пікірімізше, тұрғын үй саласындағы жалға беру секторын дамыту мәселесіне ерекше назар аудару қажет.

Шет елдік тәжірибе бойынша тиімді тұрғын үй нарығы үш компоненттен тұрады: жеке меншіктегі тұрғын үйден; коммерциялық немесе қоғамдық меншіктегі жалға берілетін тұрғын үй; және мемлекеттік, яғни муниципалды тұрғын үй.

Атап кету қажет, шет елдерде жеке меншіктегі тұрғын үй табыстары тек орташа және жоғары азаматтарға ғана жетімді. Дамыған мемлекеттердің өзінде жеке меншіктегі тұрғын үйлер үлесі орташа 50 % (Германияда-40 %, Швецияда- 43%, Голландияда- 45 %), қалған 50 % жалға берілетін үйлер құрайды.

Әлемдік тәжірибе, жылжымайтын мүлік нарығында әр түрлі кластағы тұрғын жайларды жалға беру, сату-сатып алулармен табысты бәсекелеседі және тұрғын үйге қажеттіліктердің 60 % қанағаттандыратындығын көрсетіп отыр. Жалға берілетін тұрғын үйлер үлесі Германияда-60 %, Швецияда- 57%, нидерландыда- 55%, Данияда-44%, АҚШ- 34%. Тұрғын үй мәселесі толықтай шешілген Сингапурда жалға берілетін тұрғын үй 50%-ан асып тұр [1].

Батыс мамандарының ойынша, табысты үйлер икемді еңбек нарығының дамуына, сонымен қатар жалға берушіден өз мүлігін сақтау, оның құнын жоғарлату және күту міндеттерін алып тастауға септігін тигізе алады.

Шет елдерде жалға берілетін тұрғын үйлердің жоғары талап етуін, жалға беру жүйесінде бірнеше артықшылықтар барымен түсіндіріледі:

- қала билігі тұрғын үйді күту шығындарынан айырылған;
- қала бюджеті шығыстардың орнына салық түріндегі төлемдерді алып тұрады;
- азаматтар үшін миграцияны, еңбек ресурстарын жеңілдететін тұрғын үйді алу, көшу, тіркелу, айырбастау және т.б. процедуралары оңайлатылған;
- пәтерлер тұрғындар меншігінде болмағандықтан, тұрғын үй нарығында криминалдың болмауы;
- эксплуатация, қызмет көрсету және бақылау жүйесі тұрғын-коммуналдық жүйсендегі кемшіліктерді жоюға көмектеседі, себебі жалға берілетін үйдің иесі тиімді техникалық қызметті қамтамасыз етуде мүдделі [2, 337 б.].

Қазақстанда жалға берілетін тұрғын үй деп пәтер иесімен жалдауға берілетін тұрғын үй түсініледі. 1997 жылдың «Тұрғын үй қатынастары туралы» заңында «жалдауға берілетін үй» және «аренда» түсініктері бірдей болып беріледі. Осы

саланы реттейтін баптарда тек «жалдау» және «жалдаушы» сөздері қолданылады. Сондықтан да жалға берілетін тұрғын үй нарығын қазіргі пәтерлерді жалдау жүйесі ретінде түсінеді. Бірақ, біздің пікірімізше, бұл түсініктерді ажырату қажет деп ойлаймыз [3].

Жалға берілетін тұрғын үй нарығы жылжымайтын мүлік нарығының жеке сегменті ретінде әлі қалыптаса қойған жоқ. Жалға берілетін үйлер немесе табысты үйлер- қазақстандық нарық үшін жаңа, бірақ жүзеге асатын құбылыс. Қарағанды облыстық кәсіпкерлер Ассоциациясы жалға берілетін тұрғын үй нарығының потенциалын Қазақстанның халқы басым ірі пунктерінде зерттеді: Қарағандыда, Павлодарда, Атырауда, Шымкентте, Асатанада және Алматыда. Зерттеу мақсаты жалға берілетін (арендалық) үйдің потенциалды сұранысын талдау болып табылды. Он мыңға жуық адамдар сұралды, олардың қатарында тек болашақ тұтынушылар ғана емес, сонымен қатар жылжымайтын мүлік агенттіктері, эксперттер, көлеңкелі жалға беру нарығының қатысушылары да болды.

Сұрау нәтижелері жалға берілетін тұрғын үй 18 бен 35 жас аралығындағы адамдар арасында сұранысқа ие болатындығын көрсетті. Сұралғандардың 70 %- тұрғын үйді ұзақ мерзімге жалдауды қажет ететіндер, 68 % тұрғын үйді тұрақты өмір сүру үшін жалдауға мүдделі болса, 14 % ойын-сауық және бос уақыт өткізу үшін ғана, 9 % қызмет кездесулерін өткізу үшін немесе командировка кезінде тұратын үй ретінде жалдауға дайын екендігін айтты [4, 16 б.].

Зерттеу нәтижелері негізінде мамандар жалға берілетін тұрғын үй құрылысы еңбек нарығын дамытудың маңызды шарты екендігі, және оның интенсивті құрылыс өндіріс аудандарына келуіне септігін тигізеді деген қорытындыға келді. Сонымен қатар, жалға берілетін тұрғын үй нарығын қалыптастыру елдегі демографиялық жағдайға оң әсерін тигізеді, пәтер сатып ала алмайтын, жас семьяларға тұрғын жай мәселесін шешуге мүмкіндік береді. Жалға берілетін тұрғын үй өмір сүру үшін қол жетімді және ыңғайлы болу керек, сонда ғана ол жалдауға берілетін жекешелендірілген тұрғын үйлерге альтернатива болады. Бұл жалға беру нарығында бағалардың түсуіне мүмкіндік туғызады.

Осылайша, Қазақстандағы жалға берілетін тұрғын үй нарығының дамуы мигранттар, жас семьялар, келісім бойынша жұмыс істейтін кәсіби мамандар, бюджетниктер үшін пәтер мәселесінің шешуіне айналар еді. Сондықтан да тұрғын үйдің жаңа секторын- жалға бері-

летін (арендалық) нарықты қалыптастыру өте маңызды.

2006 жылғы Қазақстан халқына жолдауында Ел басы Н.А. Назарбаев- «жалға берілетін тұрғын үй нарығын әлемдік стандарттарға сәйкес дамыту, және оны мемлекет үшін ашық, ал бизнес үшін тартымды жасау»- міндетін қойды [5].

Осыған байланысты 2006 жылдың шілде айында «Қазақстан Республикасының арендалық тұрғын үй секторын дамыту мәселелері жайындағы кейбір заң актілеріне өзгертулер мен толықтырулар енгізу туралы» Қазақстан Республикасының Заңы қабылданды. Онда жалға берілетін (арендалық) үйге келесідей анықтама беріледі: «бұл қоғам мүшесі және (немесе) заңды тұлға меншігіндегі жалға беруге арналған тұрғын үй (ғимарат), тұрғын жайлар (пәтерлер)» [6]. Бұндай үйлер жекешелендірілмейді. Сонымен қатар, заң жалдаушының өлімі жағдайында оның жан ұя мүшелерімен келісімдік қатынастарды тоқтатуды алып тастайды.

Аталған документтің мақсаты- жалақылары орташа халықтың қалың жігінің тұрғын үйге қолжетімділігін қамтамасыз ету және жылжымайтын мүлік нарығындағы қызуды басу. Заң құқықтық жағдайды және арендалық үйлерді жалдау шарттарын анықтады. Ол, сонымен қоса, жергілікті билікпен тұрғын үйді жалға алу механизмін қарастырады және арендалық секторға бағытталған құрылысшылар үшін салықтық талаптарды төмендетеді. Құқықтық жағдайға және жылжымайтын мүлік қорының қызмет ету ерекшеліктеріне аса назар аударылған. Документте Қазақстан Республикасының Баж және Салық Кодекстеріне, «Тұрғын үй қатынастары туралы» және «Инвестициялық қорлар туралы» Заңдарға өзгертулер бекітілген.

Заңда арендалық тұрғын үй секторын дамытудың негізгі стимулдары белгіленген: жер учаскілерін ақысыз бөлу, арендалық үй құрылысымен айналысатын компаниялар үшін салықтық жеңілдіктердің және преференциялардың болуы. Бұл дегеніміз, құрылыстан және табысты үйлерді күтуден түсетін жылдық жиынтық табыстан пайданы алып тастау, жер учаскілеріне жер салығынан босату, баж салықтарынан және арендалық үйлер құрылысына арналған тауардың қосымша құн салығынан босату. Заң құрастырушылардың ойынша, жоғарыда аталып кеткен шаралар арендалық тұрғын үй нарығының дамуын, оның қаржылық ашықтығын қамтамасыз етеді және жылжымайтын мүлікке «әділ бағаны» орнату жағдайын жасайды.

Арендалық тұрғын үй нарығын елде дамыту келесі бағыттар бойынша жүзеге асады:

Жылжымайтын мүлікке арендалық үйлерді салатын, сататын және жалға беретін инвестициялау қорларын құру. Олар Қазақстан Республикасының қор биржасында жұмыс істеуге мүмкіндік алады, осы мақсаттар үшін зейнетақы және жеке инвесторлардың қорлары пайдаланылатын болады.

Тұрғын үйді келесіде жалға беру үшін сатып алу. Келесіде сатып алынатындай аренда [4].

2005-2007 жылдарға арналған Бағдарламаның шеңберінде коммуналдық тұрғын үй салу кезекте тұрғандардың санын азайтуға айтарлықтай ықпал ете алмады.

«Қол жетімді баспана-2020» бағдарламасында қолданыстағы Бағдарламаның критерийлері бойынша коммуналдық тұрғын үй салудың орнына республикалық бюджет қаражаты есебінен жалға берілетін (коммуналдық) тұрғын үйлерді жобалау мен салу және жеке меншік жалға берілетін (коммерциялық) үйлер салу үшін жағдай жасау көзделіп отыр.

Әлемдік тәжірибе, тұрғын үйдің арендалық секторының дамуы арендалық тұрғын үй құрылысының мемлекет есебінен және жеке қаражат есебінен арендалық үйлерді салу жағдайларын қалыптастыру арқылы жүзеге асатындығын дәлелдейді. Әлемдік тәжірибе бойынша арендалық тұрғын үйлер құрылысы мемлекет пен жеке серіктестіктің арқасында жүзеге асады. Қазақстанда салынатын арендалық тұрғын үйлер екі түрде болады: мемлекеттік (коммуналды) және коммерциялық. Мемлекет бағдарламасы шегінде үш жыл ішінде жалпы ауданы 363,1 мың шаршы м. болатын 4320 арендалық (коммуналды) пәтерлер құрылыс жоспарлануда. Осымен қатар, жыл сайын ауданы 96 мың шаршы м. (800 пәтер) болатын арендалық (коммерциялық) үйлердің құрылысы жоспарланып отыр.

Коммуналды арендалық тұрғын үйлер республикалық бюджет қаражатынан салынатын болады. Мұнда сапалы және бағасы қолайлы, толық жабдықталмаған пәтерлер кіретін болады. Коммуналды арендалық пәтерлердің аудандарының келесідей шектеулері бар: үш бөлмелі- 70 шаршы м. дейін, екі бөлмелі- 45 шаршы м. дейін, бір бөлмелі- 35 шаршы м. дейін. Бір шаршы метрдің бағасы да ескертіледі- ол қол жетімді тұрғын үйдің бір шаршы метріне тең болу қажет (яғни 56515 теңге). Жалға берілетін үйлер салуға және (немесе) жеке құрылыс салушылардан сатып алуға сейсмикалығына түзету коэффициентін ескере отырып, тұрғын үйдің жалпы алаңының 1 шаршы метрі үшін құрылыстың құны республикалық бюджеттен қаражат бөліне-

тін болады. Мемлекеттік жалға берілетін үйдің сейсмикалығына түзету коэффициентін ескере отырып, 1 шаршы метрін салуға және (немесе)

жеке құрылыс салушылардан сатып алуға жұмсалатын шығындар жергілікті бюджеттің есебінен жүргізілуі мүмкін [7].



1-сурет – Қазақстандағы арендалық тұрғын үй нарығын дамытудың басты бағыттары  
Ескерту – [8 және 6] әдебиет бойынша автормен құрастырылған

Акиматтардың мәліметтері бойынша, 2008 жылдың соңында коммуналды тұрғын үй алу тізімінде 75 мыңнан аса семья тұрған. Олардың 65 % халықтың әлеуметтік қорғалмаған қатарына кіретіндер [9]. Аталған азаматтар арендалық үйлерде пәтер жалдай алатын мүмкіндіктері бар. Сәйкес тәжірибе әлемде кеңінен таралған.

Коммуналды арендалық тұрғын үйлер құрылысы бірнеше мәселелерді шешуге көмектеседі. Біріншіден, тұрғын жайға қажеттілігі бар азаматтар қол жетімді үй алады. Ол сұраныс пен ұсыныстың «теңестірушісі» ретінде бағаның жоғарлауын тоқтатады. Екіншіден, арендалық үйлер жеке жалға берілетін пәтерлермен табысты бәсекесе алатын болады. Бұл көлеңкеден ірі ақша ағымдарының анықталуына, және де азаматтардың жалға берілетін артық пәтерлерді сатуына стимул болып табылуы мүмкін. Бұл өз кезегінде ұсыныстың артып, бағаның төмендеуіне әкеледі.

Коммерциялық арендалық тұрғын үйлер жеке инвестициялар есебінен және әр түрлі жабдықталғандық деңгейінде салынатын болады. Клиенттер таңдауына ауданы, техникалық қамтылғандық, жиһазбен қамтылғандық және бағалары бойынша ажыратылатын пәтерлер ұсынылатын болады. Мысалға, Ресейде элиталық арендалық тұрғын үйді екі категорияға бөледі: жоғары сапалы тұрғын үй (А класты) және эксклюзивті. Бірінші жағдайда арендалық төлем айына 2000-7000 АҚШ долл., екіншісінде- 7000-15000 АҚШ долл. құрайды. Бағаның жоғары деңгейі тұрғын үйдің эксклюзивтілігіне ғана байланысты [8].

А класты пәтерлер беделді аудандарда ғана орналасқан, ең соңғы технологиялар бойынша, қымбат материалдардан салынған, қоршалған

территориясы және жер асты автостоянкасы бар.«Эксклюзивті» жалға алатындар үй иесінен ерекше жағдайларды талап етеді және сәйкесінше төлейді. Мұндай жалға алушылар арасында ауданы 300 шаршы м. басталатын «модерн» және «hi-tech» стиліндегі тұрғын жайлар мәлім. Мұндай пәтерлерде сантораптар екі-үштен кем болмау қажет, кәсіби тәуліктік күзет, интерьерлердің индивидуалды дизайны, консьерж, сонымен қатар комплекстің өзінде бассейн, спорт залы, сұлулық салоны болу керек [8; 3].

Осындай сценарий бойынша Қазақстанда да коммерциялық арендалық тұрғын үй құрылысы жоспарлануда. Тұрғын үй нарығының құрылымы тиімді болу үшін арендалық тұрғын үй үлесі жалпы республикадағы тұрғын үй жайларынан 30 % кем болмау қажет, мемлекеттік және муниципалды үйлер үлесі 8-10 % аспау қажет, ал қалған тұрғын үйлер жеке меншікте [10, б. 125].

*Тұрғын үй саясатын жүзеге асырудың жаңа бағыттары.* Тұрғын жай мәселесі халықтың өмір деңгейін жоғарлатудың ең негізгі мәселесі болып табылады. Қазіргі кезеңде бұл мәселені шешу басты назарда. Бұл соңғы уақытқа дейін тұрғын үй секторы әлеуметтік-экономикалық саясаттардың перифериясында болғанымен байланысты. Тұрғын үй секторының дағдарысы қол жетімді тұрғын үй құрылыс мөлшерінің азаюымен, тұрғын үй қорының және инженерлі-коммуналдық желілердің ескіруімен көрінді. Халықтың өмір деңгейлерінің төмендеуі тұрғын жай мәселесінің шиеленісуіне алып келді, ал тұрғын үй қорының және халықтың өмірін қамтамасыз етуші жүйелерінің күрделі ремонтты жалпы ұлттық мәселеге айналды.

Қазақстандық экономиканың тұрақты және жоғары өсу қарқындығы тұрғын жай мәселесін шешудің экономикалық алғы шарттарын қалыптастырды. Алғаш қарағанда, бұл бағыт бойынша үлкен жұмыс жасалған сияқты. 2000 жылы тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімдік қаржыландыру және ипотекалық несиелеу жүйесін дамыту Концепциясы қабылданды. 2005 жылы тұрғын үй құрылысын дамыту Мемлекеттік бағдарламасы жүзеге асырылады. Оның дамуына 2006 жылы арендалық тұрғын үй және құрылысқа үлестік қатысу туралы заңдарына өзгертулер енгізілді. Сонымен қатар, 2006-2008 жылдарға тұрғын-коммуналды сфераны дамыту Мемлекеттік бағдарламасы қабылданды. Қазақстан Республикасы Президентінің 2007 жылғы 20 тамыздағы № 383 Жарлығымен Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысының 2009 жылдың ішінде іске асыру мемлекеттік бағдарламасы бекітілген [11]. Тұрғын үй құрылысының 2008-2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы қабылданды. 2009 жылы тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы бөлімінің 2010-2014 жылдарға арналған стратегиялық жоспары бекітілді.

Аталған фактілер бір жағынан қазақстандықтардың тұрғын жағдайларын жақсарту мәселеріне қандай назар аударатындығын дәлелдейді, себебі тұрғын үйге құқық әр бір азаматтың конституциялық құқығы болып табылады, ал оның жүзеге асуы- халық өмірінің қазіргі стандарттарына жетудің маңызды шарты. Басқа жағынан, Мемлекеттік бағдарламаға өзгертулер енгізу, ондағы тұрғын үй мәселесін шешудің нақты және ойластырылған стратегияның болмауын айтады.

Қазіргі кезеңде Қазақстан Республикасының тұрғын үй саясатының заңды негізін келесі документтер қалыптастырады: ҚР Конституциясы және ҚР «Тұрғын үй қатынастары туралы», «Ипотека туралы», «Тұрғын үй құрылысының қоры туралы», «Тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы» заңдары, тұрғын үй құрылысын ұзақ мерзімдік қаржыландыру және ипотекалық несиелеу жүйесін дамыту Концепциясы, тұрғын үй құрылысының 2008-2010 жылдарға арналған Мемлекеттік бағдарламасы, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы бөлімінің 2010-2014 жылдарға арналған стратегиялық жоспары.

Бірақ бұл документтердің барлығы өз бетінше, бір-бірімен байланысынсыз құрастырылған, бағдарламалық мақсаттарды жетуге жеткіліксіз бағытталмаған. Ғылыми-әдістемелік және ұйымдық жабдықталғандықтың болмау нәтиже-

сінен, жүзеге асыруға қабылданған бағдарламалардың тиімділігі өте төмен.

Тұрғын үй саясатының негізін регламентациялайтын, мақсаты мен міндеттерін нақты тұжырымдайтын заңның болмауы, тұрғын үй саясатының мақсатты мазмұнын әр түрлі түсініктерінің пайда болуына әкеледі. Мысалға, тұрғын үй құрылысының 2005-2007 жылдарға арналған Мемлекеттік бағдарламасында тұрғын үй саясатының негізгі мақсаты ретінде несиелеудің прогрессивті формаларын дамыту арқылы халықтың тұрғын үйлерді сатып алуына және құрылысына жағдай жасау болып табылады. 2008-2010 жылдарға арналған Мемлекеттік бағдарламаны қабылдаумен, мақсат бағыт та өзгереді: тұрғын үй саясатының негізгі мақсаты табыстары әр түрлі азаматтар үшін қол жетімді тұрғын үй қамтамасыз ететін тұрғын үй құрылысын дамыту және тұрақты қызметін қамтамасыз ету.

Тұрғын үй саясатын құрастыру және жүзеге асыру процестерінің толықтығы мен көп аспектілігі, әлеуметтік дамудың маңызды элементі ретінде көрінеді.

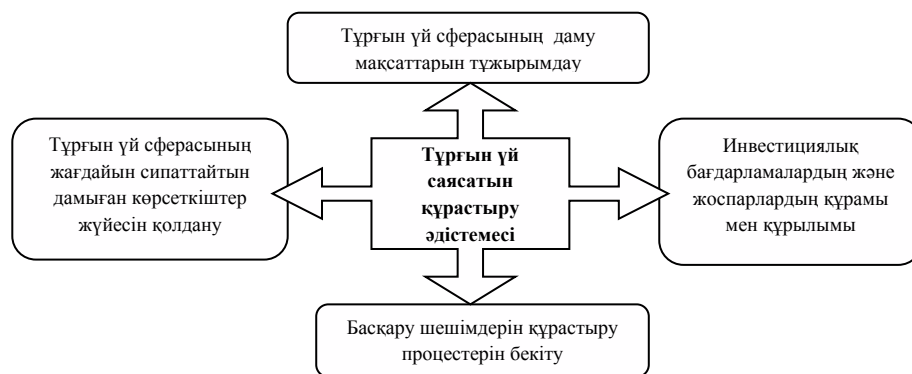
Ол тек экономикамен ғана емес, сонымен қоса елдің әлеуметтік-экономикалық бағыттылығының идеологиясымен де байланысты. Нақты идеологияны және даму бағытын таңдаудан тұрғын саясатының мақсаттары, құралдары және оларға жету әдістері қалыптастырылады.

Тұрғын үй саясатында үш негізгі құраушыларды бөледі: концепция, бағдарламалар және осы бағдарламалардың жүзеге асыруын қамтамасыз ететін экономика-заңи механизм.

Тұтынушылық игіліктерді бөлудің нарықтық механизмдері мемлекеттің халықты тұрғын үймен қамтуды міндеттемейді.

Нарық механизмі тұрғын үйді қолайлы уақытта және кез келген сапада алуды қарастырады, бірақ халықтың басым бөлігінің табысы тұрғын үй қажеттіліктерін нарық негізінде қанағаттандырмайды. Қазіргі таңда дамыған нарық жағдайлары бар мемлекеттер, өз азаматтарына арзан муниципалды тұрғын үйді қамтамасыз ететін тұрғын үй саясатын жүргізуде. Тұрғын үй саясатын құрастыру әдістемесі келесі тәртіптерден тұрады (2-сурет).

Тұрғын үй саясатын құрастырудың тізбектелген, шаруашылық мәселелерді шешумен байланысты және келісетін, негізделген процедуралардан тұратын нақты логикасы болады, сонымен қатар барлық процесс бағынатын бастапқы пункт анықталу қажет.



**2-сурет** – Тұрғын үй саясатын құрастырудың негізгі әдістемелік тәртіптері  
Ескерту- [12, 42-44 б.] әдебиет бойынша автормен құрылған

Тұрғын үй саясатын құрастыру процесінің негізінде азаматтарға қол жетімді тұрғын үйді қамтамасыз ететін, сонымен қатар тұрғын үй заң саласындағы әлеуметтік кепілдікті қамтамасыз ететін приоритеттерді анықтау- мемлекет алдында тұрған міндеттемелер.

Приоритеттерді рационалды анықтау осы мақсаттарға пайдаланылатын инвестициялық ресурстардың тапшылығы (бюджеттік, бюджеттік емес сияқты) жағдайындағы тұрғын үй сферасының маңызды жеке мәселелерін шешуге қажетті. Тұрғын үй саясатының анықталған приоритеттерімен сәйкес, оның билік органдары жағынан бақылау әсерінің негізгі бағыттары нақтыланатын мақсаттар мен міндеттер анықталады. Сонымен қатар шараларды жүзеге асыру механизмдерін және олардың ресурстық қамтамасыз етілуін қарастыратын жауапты орындаушыларды және бағдарламалық іс-әрекеттердің жүзеге асырылуын бақылайтын жүйені тағайындау маңызды.

Тұрғын үй құрылыс мәселелерін, жеке меншік құқық сұрақтарын, тұрғын үй сферасында келісімдердің іске асуын реттейтін және мемлекеттік тұрғын үй саясатының негізін анықтайтын заңдық және басқа да нормативті құқықтық актілер жүйесі тұрғын үй саясатының әдістемелік қамтамасыз етілуі болып табылады. Тұрғын үй саясатының маңызды және негізгі мәселесі бағдарламалық шаралардың жүзеге асуын қаржыландыратын көздерді анықтау болып табылады.

Тұрғын үй саясаты басқару және мемлекеттік реттеу ұйымдарының мінез әрекеті, сонымен қатар қойылған мақсаттарды анықтау мен оларға жетуге бағытталған тәсіл мен әдістердің жиынтығы ретінде тұрғын үй комплексін дамыту стратегиясына негізделеді. Стратегиялық

мақсаттарды анықтау арқылы мәселелерді шешуде, қойылған шекараға жетуді қамтамасыз ететін басқару шешімдер комплексі қалыптасарды. Ұйымдық- экономикалық шаралар жүйесі ретінде тұрғын үй саясаты мақсаттық инвестициялық шараны құрастыру және жүзеге асыру бойынша басқару шешімдер комплексі болып табылады. Яғни, салынатын қаражаттардың көлемі, құрамы және бағыты елді мекен масштабында, аймақ деңгейінде және жалпы ұлттық экономика шегінде тұрғын үй сферасын дамыту стратегиялық мақсаттарына жету мақсатымен анықталады.

Сәйкес стратегияның қалыптасу негізінде, тұрғын үй саясатының құрылуы, ұзақ мерзімді міндеттерді шешуге тұрғын үй нарығының негізгі қатысушыларына бағытталуын жобалайды. Қазіргі таңда отандық экономиканың шикізатқа бағыттылығы, тұрақты дамуға өту қиындықтары, қаржылық институттардың аяғына дейін қалыптаспауы, және басқа да әлеуметтік-экономикалық факторлар құрылыс саласының кәсіпорындарын ағымды, жиі кездейсоқ, әр түрлі профильді тапсырыстарды орындауға және ұзақ мерзімді көлемді жобалардан бас тартуға, қысқа мерзімдік мақсаттарға бағытталуын талапандырады. Құрылыс сферасындағы кәсіпорынның инвестициялық қызметтің қысқа мерзімдік бағыттылығының басымдылығы институтциналды тізбектің келесі себептерімен түсіндірілуі мүмкін:

- тұрғын үй сферасындағы мемлекеттік саясаттың болмауы, сонымен қатар мемлекеттің экономикалық саясатындағы приоритеттерінің жиі өзгеруі;
- басқарушыларда инвестициялық стратегияны құрастыру тәжірибесінің болмауы, себебі

жоспарлы жүйе кезінде тек оперативті міндеттерді шеше отырып, олар стратегиялық жоспарлауға қажетті дербестіктері болмады;

- тұрғын үй сферасындағы ұзақ мерзімді стратегиялық қызметінің әдістемелік мәселелерінің жеткілікті анықталмауы.

Тұрғын үй саясатының қысқа мерзімдік бағыттылығының альтернативасы ретінде, оны ғылыми-техникалық прогресті және қоғамның әлеуметтік дамуын есепке алатын, стратегиялық ұзақ мерзімді мақсаттарға негізделі отырып қалыптастыру қажет. Осыдан келе, тұрғын үй саясатының стратегиялық ориентациясының қағидасын басымдық ретінде қалыптастыру қажет.

Тұрғын үй саясаты тиімді болу үшін оның бірнеше қасиеттері болу керек:

- біріншіден, ол мазмұнды болу керек, яғни жиі бір-біріне қарама-қайшы келетін факторлардың кең өрісімен әрекеттесуі қажет;

- екіншіден, тұрғын үй саясаты көп жайлы болу керек. Ол тұтнушылардың көп түріне бағытталуы қажет;

- үшіншіден, жүзеге аса алатындай, нақты болу тиіс, яғни оның негізгі құраушылары іске асатындай болу керек;

- төртіншіден, тұрғын үй саясаты экономикалық дәлелді болу керек. Ол елдегі нақты экономикалық жағдайларынан қалыптасуы қажет;

- бесіншіден, тұрғын үй саясаты ұйымдық бейімді болуы тиіс.

Ұсынылып отырған шаралардың басым бөлігі қолданылып келе жатқан шаралардың орнына емес, қосымша ретінде іске асу керек.

Біздің елде тұрғын үй саясаты тұрғын үй реформаларын жүзеге асыру барысында қалыптастырылуда. Қазақстандағы мемлекеттік тұрғын үй қорын жаппай жекешелендіру, тұрғын үй реформасының маңызды кезеңі болып табылады. Ол ҚР «Жекешелендіру туралы» Заңына сәйкес жүзеге асып, 1995 жылы аяқталған. Нәтижесінде тұрғын үй қорының 97 % жеке меншікте болды, бұл республиканың нарықтық қатынастарға өтуімен қатар, мемлекеттен тұрғын үй мәселелерін шешудің жаңа жолдарын талап етті.

1993 жылы тұрғын үй реформасында маңызды қадам жасалады. ҚР Президентінің Жарлығымен № 1344 «Жаңа тұрғын үй саясатының Мемлекеттік бағдарламасы және оны жүзеге асырудың механизмдері» қабылданады, оның мақсаты тұрғын үй күтілуінің өтелуі болып табылды. Ол мемлекеттің тұрғын үй саясатының маңызды стратегиялық қадамдарын қарастырды, олардың қатарына:

- тұрғын үй сферасына қатысы бар заң нормаларына өзгертулер мен толықтырулар енгізу;

- тұрғын үй құрылысын және тұрғын-коммуналды шаруашылықты қаржыландыру жүйесін қайта реформалау; демонополизациялау;

- тұрғын үй құрылысының бағасын төмендету және оны халық үшін арзандату шаралар жүйесін құрастыру;

- тұрғын үй құрылыс процесіне қатысушыларына жеңілдіктер жүйесін қалыптастыру және халық пен заңды тұлғаларды осы процеске тарту мақсатымен эксплуатациялау;

- тұрғын үй сферасында арендалық секторды кеңейту шараларын жүзеге асыру;

- құрылыс индустриясының базасын модернизациялау;

- тұрғын үй құрылысына жер учаскілерін бөлу және тіркеу процедураларын оңайлату;

- тұрғын үй құрылыс аудандарында қоғамдық, инженерлі және транспорттық инфрақұрылымды комплексті дамыту;

- мемлекеттің тұрғын үй саясатын жүзеге асыру үшін тиімді ұйымдық құрылымдарды құру [13].

Аталған стратегиялық шаралардың басым бөлігінің қазіргі күнге дейін жүзеге аспауына қарамастан, бұл документ мемлекет үшін тұрғын жай мәселелерінің маңыздылығын және тұрғын үй саясатының мемлекет қызметінің приоритетті бағыттарының біріне кіруін көрсетеді. Бұл тұжырым, тұрғын үй секторын және оны қаржыландыру жүйелерін ары қарай реформалау мүмкіндіктерін талдауға маңызды.

Аталған бағдарламаны 1993-1997 жылдары жүзеге асыру тәжірибесі, оның негізгі кемшіліктерін анықтады- жинақталған бюджеттік қаржыландыру және несиелік ресурстарды қайтқан сомалар есебінен толтыру өзін ақтамады.

Сол кезде жүзеге асқан тұрғын үй реформасының мәні, мемлекеттік орталықтандырылған капитал салымдары есебінен салынған тұрғын үйлердің, жеке және заңды тұлғалардың өз қаражаты есебінен алуы. Бірақ сонымен қоса, әлеуметтік қорғалмаған немесе табысы төмен азаматтардың, тұрғын үйді тегін немесе бекітілген заң нормалары, жеңілдіктері және артықшылықтарына сәйкес мемлекеттік немесе муниципалды қорлар есебінен жетімді төлем үшін алу құқығы сақталады.

Реформа азаматтардың және заңды тұлғалардың жеке меншігіндегі бар немесе салынып жатқан тұрғын үйдің үлесін жоғарлатуды, тұрғын үй құрылысын несиелеу және жәрдем беру жүйесін енгізуді және соның негізінде тұрғын үй нарығын, сату немесе жалға беру механизмдерін қалыптастыруды қарастырады [3].

Қазіргі таңда Қазақстанның тұрғын үй секторы нарықтық қатынастарға өту фактісін белгілеуге болады. Эксплуатацияға берілетін үйлердің меншік түріне және қаржыландыру көздеріне байланысты құрылымы өзгерді. Тұрғын үй қорының мәліметтеріне сәйкес, 2009 жылы Қазақстан Республикасының тұрғын үй қорының жалпы ауданы 267,8 млн. шаршы метрді құрады. Оның ішінде қалаларда- 153,3 млн. шаршы м., ауылды жерлерде- 114,4 млн. шаршы м. болды. Қазақстан тұрғын үй қорының шамамен 98 % жеке меншік нысанда (261,4 млн. шаршы м.) болса, мемлекеттік меншікте 2,3% болып табылады (2-кесте).

Тұрғын үй қорын қаржыландыру жүйесі түп негізінен өзгерді, атап айтқанда негізгі рөл жеке және индивидуалды құрылысшыларға ауысты.

Мемлекет тұрғын үй құрылысында негізгі қатысушы болуды қойды. Тұрғын үй құрылы-

сының жалпы көлемінде оның үлесі 1996 жылы 21,4%-дан 2004 жылы 3,9%-ға дейін кеміді. 2005 жылы тұрғын үй құрылысының Мемлекеттік бағдарламасы есебінен салынған тұрғын үйлер арқылы бұл көрсеткіш 25,9% дейін жоғарлады.

Тұрғы үйлердің басым бөлігі мемлекеттік емес кәсіпорындармен және ұйымдармен салынады. Олардың құрылыстың жалпы көлеміндегі үлесі талданылып отырған кезең аралығында орта есеппен 90 % құрады. Республика тұрғындары өздерінің тұрғын жай мәселелерін шешуде блсенді қатыса бастады. 2000-2004 жылдар аралығында жалпы пайдалануға берілген тұрғын үйлердің 2/3 бөлігі халық қаражаты есебінен салынғандар болып табылады.

Бірақ тұрғын үй құрылысының көлемінің жоғарлауына қарамастан, халықтың басым бөлігі тұрғын үй нарығында қалыптасқан шарттар негізінде пәтер сатып алу мүмкіндіктері жоқ.

## 2-кесте – Қазақстан Республикасының тұрғын үй қорының құрамы мен құрылымы

Көрсеткіш	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
млн. шаршы м												
Тұрғын үй қоры, барлығы	239,4	241	238,4	243,0	252,7	254,6	256,2	260,6	260,5	267,8	271,7	283,9
Жеке	231	231	230,2	235,3	244,9	247,3	249,0	253,7	253,6	261,4	264,9	273,6
Мемлекеттік	8,4	9,9	8,1	7,7	7,8	7,3	7,2	6,9	6,9	6,4	6,8	10,3
%												
Тұрғын үй қоры, барлығы	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Жеке	96,5	95,8	96,6	96,8	96,9	97,1	97,2	97,3	97,3	97,6	97,5	96,4
Мемлекеттік	3,5	4,2	3,4	3,2	3,1	2,9	2,8	2,7	2,7	2,3	2,5	3,6
Ескерту [14] әдебиет бойынша есептеу автормен құрылған												

Тұрғын үй құрылысының жағдайын және халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету талдаулары, табыс төмендігінен тұрғын жай мәселелері шешілмеген халық бөлігі басым екендігін көрсетті.

Акиматтардың мәліметтері бойынша халықтың әлеуметтік қорғалған шамамен 47800 жан ұяға тұрғын үй қажет. Осы қажеттіліктерді 5-7 жыл ішінде қанағаттандыру үшін елде жыл сайын үш есе көп тұрғын үйлер салыну керек. Халықтың басым бөлігі 1980 жылға дейін салын-

ған үйлерде «хрущевкаларда» тұрады. Қазіргі қаржыландыру көлемі негізінде ескірген тұрғын үйлерді қалпына келтіру жұмыстарын жүзеге асыру үшін бірнеше он жылдықтар қажет болады [15].

Халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету аумағында қалыптасқан жағдай жаңа тұрғын үй саясатын жүргізу қажеттігін дәлелдейді. Біздің ойымызша, құрылыс немесе табыстары орташа және төмен жан ұяларға тұрғын үй алу мүмкіндіктерін қалыптастыру қажет.



## Әдебиеттер

- 1 Kondybayeva S.K., Ishuova Zh. Sh. The effect of monetary policy on real house price growth in the Republic of Kazakhstan: a vector autoregression analysis // World Applied Sciences Journal. – 2013. – №22(10). – P. 1384-1394.
- 2 Қондыбаева С.Қ. Основные источники финансирования жилищного сектора в Республике Казахстан/ материалы международной научно-практической конференции КазНУ им. аль-Фараби «К инновационному развитию в условиях нестабильности глобальных экономических процессов». – Алматы, 2010. – С.337-342
- 3 Республика Казахстан. Закон. О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Казахстан по вопросам развития арендного сектора жилья/http://www.krn.kz/analytic
- 4 Туребаева А. Жилищная политика: мировой опыт // Жилищное строительство Казахстана. – 2008. – №5(179). – С. 16
- 5 Назарбаев Н.Н. Стратегия вхождения Казахстана в число 50 наиболее конкурентоспособных стран мира. Казахстан на пороге нового рывка вперед в своем развитии: послание Президента РК народу Казахстана // Казахстанская правда.- 2006. – № 19.
- 6 Демченко М., Шишкалова Ю. Аренда вне конкуренции // ЖСК. – 2007. –№7 (131). – С.13-14
- 7 «Қолжетімді тұрғын үй – 2020» бағдарламасы. – <http://www.akorda.kz>
- 8 Искандеров Р. Казахстану нужны условия для цивилизованного рынка арендного жилья / <http://www.gazeta.kz>
- 9 Қазақстан Республикасында тұрғын үй құрылысын дамытудың 2005-2007 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы туралы Қазақстан Республикасы Президентінің 2004 жылғы 11 маусымдағы N 1388 Жарлығы
- 10 Бахтигареев Р. Серик Нокин: На строительном рынке главное – добросовестность // Время. <http://www.time.kz/news/archive/2012/07/03/serik-nokin-na-stroitelnom-rynke-glavnoe---dobrosovestnost>
- 11 Қондыбаева С.К., Ишуова Ж.Ш. Modeling the distributional implications of agricultural, housing and monetary policies in Kazakhstan// Проблемы агорынка. – 2013. – №2. – С. 79-85
- 12 Қондыбаева С.К. Housing policy – an element of social and economic development/ Материалы IX международной научно-практической конференции «Европейская наука XXI века – 2013». – Польша, 2013. – С. 42-44
- 13 Закон РК от 16 апреля 1997 г. «Об отношениях в жилищном строительстве».
- 14 Қазақстан Республикасы Статистика Агенттігі. Ресми сайты// Құрылыс/ 2003-2012 жж. Негізгі көрсеткіштер / тұрғын үй қорының құрамы мен құрылымы/<http://www.kaz.stat.kz/digital/investicii/Pages/default.aspx>
- 15 Серик Нокин: О критериях комфортной жизни//Дауа Inside.-2010. – №7-8. С.16-21

## References

- 1 Kondybayeva S.K., Ishuova Zh. Sh. The effect of monetary policy on real house price growth in the Republic of Kazakhstan: a vector autoregression analysis // World Applied Sciences Journal. – 2013. – №22(10). – P. 1384-1394.
- 2 S.K. Kondybayeva. Osnovnye istochniki finansirovaniya zhilishnogo sektora v Respublike Kazakhstan / Materialy mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferenci KazNU im.al-Farabi «K innovacionnomu razvitiu v usloviyah nestabilnosti globalnyh ekonomicheskikh processov». – Almaty, 2010. – S.337-342.
- 3 Respublika Kazakhstan. Zakon. O vnesenii izmeneni i dopolneni izmenenii v nokotorye zakonodatelnye акты Respubliki Kazakhstan po voprosam razvitiya arendnogo sektora zhilya /<http://www.krn.kz/analytic>
- 4 Turebayeva A. Zhilishnaya politika: mirovoi opyt // Zhilishnoe stroitelstvo Kazakhstana. – 2008. – №5(179). – С. 16.
- 5 Nazarbayev N.N. Strategiya vhozhdeniya Kazakhstana v chislo 50 naibolee konkurentnosposobnyh stran mira. Kazakhstan na poroge novogo ryvka vpered v svoem razvitii: poslanie Prezidenta RK narodu Kazakhstana// Kazakhstanskaya pravda. – 2006. – № 19.
- 6 Demchenko M., Shishkalova Y. Aренда вне конкуренции // ZhSK. – 2007. –№7 (131). – S.13-14.
- 7 «Kol zhetimdy turgyn yui- 2020» bagdarlamasy. – <http://www.akorda.kz>
- 8 Iskandirov R. Kazakhstanu nuzhny usloviya dlya civilizovannogo rynka arendnogo zhilya / <http://www.gazeta.kz>
- 9 Kazakhstan Respublikasynda turgyn yui kyrylysyn damytudyn 2005-2007 zhyldarga arnalgan memlekettik bagdarlamasy turaly Kazakhstan Prezidentinin 2004 zhylygy 11 mausymdagy N 1388 Zharlygy
- 10 Bahtigareev R. Serik Nokin: Na stroitelnom rynke glavnoe – dobrosovestnost. // Vremya. <http://www.time.kz/news/archive/2012/07/03/serik-nokin-na-stroitelnom-rynke-glavnoe---dobrosovestnost>
- 11 S.K. Kondybayeva, Zh. Sh. Ishuova. Modeling the distributional implications of agricultural, housing and monetary policies in Kazakhstan// Problemy agrorynka. – 2013. – №2. – S. 79-85.
- 12 S.K. Kondybayeva. Housing policy – an element of social and economic development/ Materialy IX mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferenci «Evropeiskaya nauka XXI veka – 2013». – Polsha, 2013. – S. 42-44.
- 13 Zakon RK ot 16 aprelya 1997 g. «Ob otnosheniyah v zhilishnom».
- 14 Kazakhstan Respublikasy Statistika Agentigi. Resmi saity// Kyrylysy/ 2003-2012 zh. Negizgi korsetkishter / turgyn yui korynyn kyramy men kyrylymy /<http://www.kaz.stat.kz/digital/investicii/Pages/default.aspx>
- 15 Serik Nokin: O kriteriyah komfortnoi zhizni // Daua Inside. – 2010. – №7-8. – S.16-21.