

Кімге: Қазақстан Республикасының өнеркәсіп және құрылыс министрлігіне.

Автордың аты-жөні, қызметі: Тәңірберген Асланбек Қайратұлы, Қызылорда қаласының тұрғын үй коммуналдық тұрғын үй шаруашылығы, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімінің бас маманы.

Орындалған күні: 08.11.2024 жыл

Аналитикалық жазба

Тақырыбы: Сатып алу құқығымен жалдау шарты негізінде берілетін тұрғын үйлерді берудің кейбір мәселелері туралы.

Кілт сөздер: Тұрғын үй, жалдау шарты негізінде берілетін тұрғын үйлер, тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселелерін шешу жолдары.

Кіріспе: Еліміздің барлық өңірлерінде мемлекеттік және өңірлік тұрғын үй бағдарламалары сәтті іске асырылып жатыр, бюджеттен қаражат бөлінуде, тұрғын үй құрылысына арналған жаңа жер телімдерін инженерлік инфрақұрылыммен қамтамасыз ету бойынша кешенді шаралар қабылдануда. Кейбір облыстарда тұрғындардың тұрғын үймен қамтылуының артуы байқалады. Ел өңірлері бойынша тұрғын үй құрылысына барысы туралы егжей-тегжейлі ақпарат төменде берілген. 2019 жылы желтоқсан айында Тұрғын үй кезегінде тұрғандарды есепке алудың Бірыңғай ұлттық жүйесі өнеркәсіптік пайдалануға берілді.

Бұл жүйе тұрғын үй кезегінде тұрғандардың ашық есебін жүргізуге, есепке қою, есептен алу, инвентаризация және тұрғын үйді бөлу үрдістерін оңтайландырып, автоматтандыруға, азаматтар тапсыруы тиіс құжаттар саны мен тұрғын үйге мұқтаж азаматтарды есепке қою мерзімін қысқартуға, сондай-ақ жергілікті жерлерде сыйбайлас жемқорлықтың орын алуына жол бермеуге мүмкіндік жасайды.

Қазіргі таңда Шиелі ауданы бойынша соңғы 3 жылдың көрсеткіші негізінде 2021-2024 жылдар аралығында «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 68-бабына сәйкес халықтың әлеуметтік жағынан осал топтары

- 1) Ұлы Отан соғысының ардагерлері;
 - 1-1) жеңілдіктер бойынша Ұлы Отан соғысының ардагерлеріне теңестірілген ардагерлер;
 - 1-2) басқа мемлекеттердің аумағындағы ұрыс қимылдарының ардагерлері;
- 2) бірінші және екінші топтардағы мүгедектігі бар адамдар;

3) мүгедектігі бар балалары бар немесе оларды тәрбиелеп отырған отбасылар;

4) денсаулық сақтау саласындағы уәкілетті орган бекітетін аурулар тізімінде аталған кейбір созылмалы аурулардың ауыр түрлерімен ауыратын адамдар;

5) жасына қарай зейнет демалысына шыққан зейнеткерлер;

6) кәмелетке толғанға дейін ата-аналарынан айырылған жиырма тоғыз жасқа толмаған жетім балалар мен ата-анасының қамқорлығынсыз қалған балалар жатады. Мұндай адамдардың жасы әскери қызметке шақырылған кезде мерзімді әскери қызметтен өту мерзіміне ұзартылады;

7) қандастар;

8) экологиялық зілзалалар, табиғи және техногенді сипаттағы төтенше жағдайлар салдарынан тұрғын үйінен айырылған адамдар;

9) "Алтын алқа", "Күміс алқа" алқаларымен наградталған немесе бұрын "Батыр ана" атағын алған, сондай-ақ I және II дәрежелі "Ана даңқы" ордендерімен наградталған көпбалалы аналар, көпбалалы отбасылар;

10) мемлекеттік немесе қоғамдық міндеттерін, әскери қызметін орындау кезінде, ғарыш кеңістігіне ұшуды дайындау немесе жүзеге асыру кезінде, адам өмірін құтқару кезінде, құқық тәртібін қорғау кезінде қаза тапқан (қайтыс болған) адамдардың отбасылары;

11) толық емес отбасылар жалдау шарты негізінде берілетін тұрғын үймен қамтамасыз етілген. Осы санатпен 2021 жылы 18 тұрғын, 2023 жылы 92 тұрғын, 2024 жылы 50 тұрғын жалдау шарты негізінде берілетін тұрғын үймен қамтамасыз етілді. Сонымен қатар 2024 жылы халықтың әлеуметтік жағынан осал топтарына 200 тұрғын үйге рұқсат алынып кәзіргі таңда 123 тұрғын үйдің құрылысы аяқталуға жақын.

Осы орайда тұрғын үйге мұқтаж есебінде тұрғын үй кезектілігінде тұрған мемлекеттік және бюджеттік ұйым қызметкерлерімен тұрғын үйі ҚР ның заңнамасында көрсетілген тәртіппен тұрғын үй авариялық деп танылған азаматтар тұрғын үймен қамтамасыз етілмей тұрғандығын көруге болады. Осы екі санатқа арнайы жалдау шарты негізінде жалдамалы тұрғын үйлер салуға арнайы бағдарламалар әзірлеуге болады. Көпшілік ортада мемлекеттік, бюджеттік ұйым қызметкерлері ипотекалық бағдарламалары қатыса алады деген ойы туындауы мүмкін. Бірақта кәзіргі таңда тұрмыстық қажеттілікке байланысты несиелер рәсімделген арнайы ипотекалық бағдарламаларға қатысуға айлық табысының жетіспеушілігі негізінде өз өздерін тұрғын үймен қамтамасыз етуге мүмкіндік болмайды. Кестеде Қызылорда облысы қала және аудандар бойынша тұрғын үй кезектілігінде тұрған тұрғындар саны көрсетілген.

Өңірімізде қызметтік тұрғын үйлер тек ротацияланған қызметкерлерге берілетінін ескерсек, ипотекалық бағдарламаларсыз үй алуға мүмкіндік жасалса.

Негізгі бөлім: Қызылорда облысы бойынша тұрғын үй кезектілігі

№ п/п	Атауы	Кезекте тұрғандардың жалпы саны	Ұлы Отан соғысы ардагерлері	Жетім және ата-ана қамқорлығынсыз қалған балалар	Көп балалы отбасылар	Халықтың әлеуметтік жағынан осал тобы	Мемлекеттік және бюджеттік ұйым қызметкерлері	ҚР заңнамасында көрсетілген тәртіппен жалғыз үйі авариялық деп танылғандар	Көрсетілмеген санаттар
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Қызылорда қ.	25372	0	1350	5484	9582	8267	689	0
2	Шиелі а.	2110	0	156	785	985	180	4	0
3	Казала а.	2028	0	169	673	880	306	0	0
4	Жанакорған а.	1666	0	99	630	820	113	4	0
5	Қармакшы а.	810	0	66	231	364	147	2	0
6	Арал а.	2025	0	149	730	658	482	6	0
7	Жалағаш а.	508	0	82	176	177	66	7	0

Қазіргі таңда Қызылорда облысы бойынша тұрғын үйге кезектілік жөнінде

Тұрғын үй алу кезегінде тіркеуде тұрған азаматтар саны - **35782**.

Оның ішінде:

- Ұлы отан соғысының ардагерлері - **2**;
- Жетім балалар мен ата-анасының қамқорлығынсыз қалған балалар - **2251**;
- «Алтын алқа», «Күміс алқа», алқаларымен наградталған немес бұрын «Батыр ана» атағын алған, сондай ақ 1 және 2 дәрежелі «Ана даңқы» орденімен наградталған көпбалалы аналар, көпбалалы отбасылар - **8407**;
- Халықтың әлеуметтік жағынан әлсіз топтары - **13895**;
- Мемлекеттік қызметшілер, бюджеттік ұйымдардың қызметкерлері, әскери қызметшілер және мемлекеттік сайланбалы қызмет атқаратын адамдар - **10503**;
- Жалғыз тұрғын үйі Қазақстан Республикасының заңнамасында белгіленген тәртіппен авариялық жағдайда деп танылған азаматтар – **725**.

Апатты үйлердің мәселесі бойынша

Қазіргі таңда, Қызылорда облысында сараптама қорытындысымен апатты деп танылған **55** үй көппәтерлі тұрғын үйлер

бар. Оның ішінде, Қызылорда қаласында **51** үй, Сырдария ауданында **3** үй, Жалағаш ауданында **1** үй бар.

Жалғыз тұрғын жайы апатты деп танылған барлығы **663** отбасы тұрғын үй кезегінде тұр. Оның ішінде, Қызылорда қаласында **638** отбасы, Сырдария ауданы бойынша **18** отбасы, Жалағаш ауданы бойынша **7**, Шиелі ауданы бойынша **4** отбасы.

Ал осы кестеде 8, 9 бағаналарда орналасқан санаттар осы күнге дейін тұрғын үймен қамтамасыз етілмеген. Себебі кәзіргі таңда өңірімізде салынып жатқан тұрғын үйлер тек халықтың әлеуметтік жағынан осал топтарына арналып салынып жатқандықтан осы екі санат заң бойынша ол топқа кірмейтіндіктен жалдау шарты негізінде берілетін тұрғын үймен қамтамасыз ету мүмкіндігі болмай тұр.

Әрине жас мамандарға арналған «Дипломмен ауылға» жобасы жұмыс жасайды, бірақ оның өзінде көптеген кемшіліктер бар екені анық. «Дипломмен ауылға» жобасы тек жас мамандарға арналған жәнеде тек белгілі мамандарға ғана оның ішінде тек дәрігер, мұғалім кейбір пәндер бойынша сосын кент және ауылдық округ әкімдіктерінде жұмыс жасайтын мамандарға арналған. Ол мемлекеттік, бюджеттік ұйым қызметкерлері тек осы саланың мамандары және кейбір қызметкерлерлің жасының сәйкес болмауына байланысты осы жобаға қатыса алмайтыны ескерілмеген. Сонымен қатар екінші мәселе ҚР-ның заңнамасына сәйкес жалғыз баспанасы авариялық деп танылған азаматтарға арналған үй берілуге ешқандай бағдарламалар қарастырылмаған жеңілдіктер жоқ екендігін көруге болады. Тұрғын үй апатты деп танылған азаматтарға жеңілдік қарастыруды сұрау себебім: авариялық тұрғын үйге арнайы сараптама қорытындысы негізінде ғана тіркеле алатынын ескерсек олардың өзінің тұрғын үй салуға мүмкіндігі болмаған себепті тұрғын үй кезегіне тіркеледі.

Барлық азаматтарға арналған «Отбасы банк» арқылы берілетін қолжетімді баспаналардың түрлі бағдарламалары бар мысалыға «Наурыз», «Отау», бірақ бұл бағдарламалардың бәріне алғашқы жарна және жыл сайынғы қосылатын пайыздық үстемесі болады. Кейбір қызметкерлердің ипотекалық бағдарламалар рәсімдеуге мүмкіндігі бола бермейді. Дәл осылай тұрғын үйі авариялық деп танылған азаматтарда мүмкіндігі жоқ екенін ескере отырып осы екі санатқа кәзіргі таңда салынып жатқан сатып алу құқығымен жалдау шарты негізінде берілетін тұрғын үйлерден алдағы уақытта мемлекет тарапынан қолдау аса қажет.

Тұрғын үй құрылысы бойынша SWOT – талдау



Халықаралық тәжірибелер: Ұлыбритания

- Қолжетімді жалға берілетін тұрғын үй құрылысын мемлекеттік қолдау («Тұрғын үй схемасы») құрылыс салушыларды кепілдендірілген ұзақ мерзімді қаржыландыру арқылы жүзеге асырылуда.
- Коммерциялық емес тұрғын үй серіктестіктері әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үй құрылысына облигациялық қаржыландыруды тартады.

Сондай-ақ Германияның тәжірибесін егжей-тегжейлі қарастырған жөн. Соғыстан кейінгі Германиядағы қолжетімді тұрғын үйлердің жаппай құрылысы Еуропа тарихындағы ең ірі және ең сәтті құрылыс жобасы болды: соғыстан кейінгі он екі жылда жалпы ауданы 250 млн шаршы метрден астам тұрғын 5 млн үй салынды.

Халықаралық тәжірибе көрсеткендей, жалға берілетін тұрғын үй тұрғын үй нарығының маңызды элементі болып табылады және өмірдің әртүрлі кезеңдерінде халықтың әртүрлі топтарының тұрғын үй қажеттіліктерін қанағаттандыра алады. ЭЫДҰ елдерінің барлығында дерлік тұрғын үйді қолдау тұрғын үй жәрдемақысы арқылы жүзеге асырылады, бұл ЖІӨ-нің 0,6%-дан 1,8%-ға дейін құрайды. ЭЫДҰ елдері негізінен әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үйді қамтамасыз етуді қолдайды.

Жалпы алғанда, шет елдердің қарастырылған тәжірибесі Қазақстанда халықтың тұрғын үй мәселесін шешуде қолданылатын бірқатар ұқсас құралдарды көрсетеді. Мысалы, Ұлыбритания мен Канада тәжірибесіне сәйкес, ҚР-да әлеуметтік тұрғын үй салу арқылы

халықтың белгілі бір топтарына тұрғын үй сатып алуға көмек көрсетіледі, жеңілдетілген несиелер мен тұрғын үй сертификаттары беріледі. Сонымен қатар, Канада мен ЭЫДҰ елдерінің тәжірибесіне сүйене отырып, жеке тұрғын үй қорындағы жалдау ақысын субсидиялау үшін тұрғын үй жәрдемақысы енгізілуде. Сингапур Республикасының Даму және тұрғын үй кеңесінің қызмет үлгісіне сәйкес Қазақстандық тұрғын үй компаниясы құрылды. ҚТК ҚР-дағы тұрғын үй құрылысы саласын, оның ішінде жалға берілетін және несиелік тұрғын үй құрылысын қолдау арқылы ынталандырады.

Ұсыныстар:

1. Мемлекеттік және бюджеттік ұйым қызметкерлеріне сатып алу құқығымен жалдау шарты негізінде тұрғын үй бағдарламаларын әзірлеуге;

2. Жалдау шарты негізінде берілетін тұрғын үйдің ай сайынғы жалдау құны 25-30 мың тг арасында болу қажет, және жыл сайынғы 2% амортизациясының алып тастап 10 жыл мерзімінде қалдық құнымен жекешелендіруге;

3. Апатты тұрғын үй танылған азаматтарға 8-15 мың аралығында жалдау шарты негізінде сатып алу құқығымен тұрғын үйлер беруге және заң бойынша 10 жыл жалдау шарты аяқталған уақытта қалдық құнымен жекешелендіруге;

4. Өңірімізде қызметтік тұрғын үйлер тек ротацияланған қызметкерлерге берілетінін ескерсек, жоғарыда аталған екі санатқа ипотекалық бағдарламаларсыз үй алуға мүмкіндік жасалуға;

Қорытынды: Әлемдік тәжірибе көрсеткендей, кейбір елдерде құрылыс компаниялары жаңа құрылыс жобалары шеңберінде әлеуметтік қажеттіліктерге белгілі бір тұрғын үй көлемін бөлуді талап ететін табысты тәжірибе бар. Мемлекет, өз кезегінде, құрылыс саласын қолдау және ынталандыру үшін түрлі жеңілдіктер жасай алады. Мемлекеттік және бюджеттік ұйым қызметкерлермен қоса тұрғын үйі апатты деп танылған азаматтарды қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету және құрылыс саласын дамытуды ынталандыру мақсатында осындай тәжірибені елімізде қолдану мүмкіндігін қарастыруға болады.

Пайдаланылған дереккөздер/әдебиеттер тізімі:

«Kezekte.kz» ақпараттық жүйесі « Shanyraq» бағдарламасы;
<https://www.gov.kz/memleket/entities/kyzylorda-energy/press/article/details/164016?directionId=18956&lang=kk>
<https://naryk.kz/news/turgyn-uymen-qamtu-qazaqstandyq-jane-alemdik-tajiribe>