

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ПРЕЗИДЕНТІНІҢ ЖАНЫНДАҒЫ
МЕМЛЕКЕТТІК БАСҚАРУ АКАДЕМИЯСЫ

Басқару институты

қолжазба құқығында

Имашева Лаура Зарлыққызы

**ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНДАҒЫ ТҰРҒЫН ҮЙ
САЯСАТЫ, НЕГІЗГІ МӘСЕЛЕЛЕРІ МЕН ОНЫ ШЕШУ
ЖОЛДАРЫ**

«Өңірлік даму» білім беру бағдарламасы
«7M041 – Бизнес және басқару» даярлау бағыты бойынша

Өңірлік даму магистрі дәрежесін алу үшін магистрлік жоба

Ғылыми жетекші: _____ з.ғ.д., профессор Е.Ш.Дусипов

Жоба қорғауға жіберілді: « _____ » _____ 20__ ж.

Институт директоры: _____ э.ғ.к. Р.А Турчекенова

Нұр-Сұлтан, 2021

Мазмұны

Нормативтік сілтемелер	3
Белгілер мен қысқартулар	4
Кіріспе	5
Әдебиеттере шолу	7
Зерттеу әдістері	11
Зерттеу нәтижелері және талдау	12
Қорытынды	33
Пайдаланылған дереккөздер тізімі	35
Қосымша 1	40
Қосымша 2	42
Қосымша 3	43
Аналитикалық жазба	45

Нормативтік сілтемелер

Магистрлік жобада келесідей нормативтік – құқықтық актілерге сілтемелер жасалды:

ҚР Конституциясы [1995 жылдың 30 тамызында республикалық референдумда қабылданды]

«Қазақстан Республикасының Парламенті және оның депутаттарының мәртебесі туралы» ҚР Заңы [1995 жылдың 16 қазанында қабылданған]

«Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңы [1997 жылы 16 сәуірде қабылданған]

«Әскери қызмет және әскери қызметшілердің мәртебесі туралы» ҚР Заңы [2012 жылдың 16 ақпанында қабылданған]

«Халықтың көші – қоны туралы» ҚР Заңы [2011 жылдың 22 шілдесінде қабылданған]

«Азаматтық қорғау туралы» ҚР Заңы [2014 жылдың 11 сәуірінде қабылданған]

«Тұрғын үй –коммуналдық дамудың 2020 -2025 жылдарға арналған «Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасын бекіту туралы» ҚР Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы №1054 қаулысы

«Қазақстан Республикасының арнаулы мемлекеттік органдарының қызметтік тұрғын жайларын құру және беру қағидаларын бекіту туралы» ҚР Үкіметінің 2012 жылғы 14 желтоқсандағы №1602 қаулысы

«ҚР арнаулы мемлекеттік органдарының тұрғын үйге мұқтаж қызметкерлеріне тұрғын үй төлемдерінің мөлшерін есептеу, оларды тағайындау, қайта есептеу, жүзеге асыру, тоқтату, тоқтата тұру және қайта бастау қағидаларын бекіту туралы» ҚР Үкіметінің 2012 жылғы 28 желтоқсандағы №1727 қаулысы

«Мемлекеттік әкімшілік қызметкерлерге пилоттық режимде еңбекақы төлеудің кейбір мәселелері туралы» ҚР Үкіметінің 2017 жылдың 29 желтоқсанындағы №939 қаулысы

«Төтенше жағдай салдарынан тұрғын үйсіз қалған азаматтарға тұрғын үй беру қағидаларын бекіту туралы» ҚР Үкіметінің 2014 жылғы 21 қарашадағы №1222 қаулысы

«Экономикалық өсуді қалпына келтіру жөніндегі 2021 жылдың соңына дейінгі кешенді жоспарды бекіту туралы» ҚР Үкіметінің 2020 жылдың 20 мамырдағы №307 қаулысы

«Тұрғын үй сертификаттарын беру қағидаларын бекіту туралы» ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 2019 жылғы 20 маусымдағы № 417 бұйрығы

Белгілер мен қысқартулар

ҚР – Қазақстан Республикасы

Комитет - ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің «Құрылыс және тұрғын-үй коммуналдық шаруашылық комитеті» республикалық мемлекеттік мекемесі

МЖС – мемлекеттік-жеке серіктестік

АҚ – акционерлік қоғам

ҰСБ – ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы

БЖЗҚ – «Бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қоры» акционерлік қоғамы

"ҚТҮҚЖБ" АҚ – «Қазақстан Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі» АҚ

ш.м. – шаршы метр

млн. - миллион

Кіріспе

Мемлекет жүргізетін әлеуметтік саясаттың басым бағыттарының бірі халықты қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету болып табылады. Мемлекет халықтың тұрғын үй жағдайын жақсартып отырып, әл-ауқатты арттыруға, соның ішінде азаматтардың денсаулығын нығайтуға, олардың лайықты білім алуына, отбасы құндылығын жоғары бағалауға жол ашады.

Қолжетімді тұрғын үй бұл тек әлеуметтік сұраныс қана емес, сонымен қатар азаматтардың Конституциямен бекітілген ажырамас құқығы болып табылады. Себебі, ҚР Конституциясының 25 бабында ҚР-да азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін жағдайлар жасалады, Заңда көрсетілген санаттағы мұқтаж азаматтарға тұрғын үй заңмен белгіленген нормаларға сәйкес мемлекеттік тұрғын үй қорларынан олардың шама-шарқы көтеретін ақыға беріледі деп көрсетілген [1].

Халықтың тұрғын үйге құқығын қамтамасыз ету мақсатында бүгінгі күні ҚР 2025 жылға дейінгі Стратегиялық даму жоспарына сәйкес, 2025 жылға дейін 96,5 млн. ш.м. тұрғын үй немесе 900 мыңнан астам пәтер салу[2], «Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасы аясында 2025 жылға дейін адам басына шаққандағы тұрғын үймен қамтамасыз етілу көлемін 26 ш.м. дейін жеткізу [3], мемлекет басшысы Қасым-Жомарт Тоқаевтың «Сындарлы қоғамдық диалог – Қазақстанның тұрақтылығы мен өркендеуінің негізі» атты жолдауына сәйкес, кезекте тұрған 30 мыңға жуық аз қамтылған көп балалы отбасыларға баспана беру мәселесін үш жыл ішінде шешу, «Бақытты отбасы» бағдарламасы бойынша жыл сайын 10 мың отбасыны тұрғын үймен қамтамасыз ету [4], сонымен қатар мемлекет басшысының «Жаңа жағдайдағы Қазақстан: іс-қимыл кезеңі» атты жолдауына сәйкес, тұрғын үйге қол жеткізу үшін зейнетақы жинағының бір бөлігін пайдаланумен қатар, кезекте тұрған адамдардың баспана мәселесін тезірек шешу үшін тұрғын үйді жалдау ақысын субсидиялау міндеттері тұр[5].

Елімізде тұрғын үй саясаты аясындағы жүзеге асырылып жатырған бірқатар жұмыстарға қарамастан, жыл сайын тұрғын үйге мұқтаждар саны артып келеді, халық өз бетімен нарықта тұрғын үй алуға қауқарсыз, тұрғын үйге қатысты халық арасындағы әлеуметтік шиеленістер де белең алуда. Сол себепті, тұрғын үй саясатының қазіргі жай-күйін талдай отырып негізгі мәселелерді анықтап, әлемдік тәжірибедегі тиімді сызбалар мен тетіктерді зерттеудің маңызы зор.

Тақырыптың өзектілігі және мәселесі: Жалпы елімізде бүгінгі күні шамамен 3,5 млн адам тұрғын үйге мұқтаж. Оның 1,5 млн.-ға жуығы жеке тұрғын үй құрылысын жүргізу үшін жер кезегінде, 556 мыңнан астамы мемлекеттік тұрғын үй қорының тұрғын үй алуға мұқтаждар кезегінде тұр[6], 1,5 млн. астам азамат (2019 жылғы жағдай бойынша) «Отбасы банк» АҚ – ның салымшылары, яғни тұрғын үй жағдайларын жақсартуға үмітті азаматтар болып табылады [7].

2020 жыл бойынша ҚР бір адамға шаққандағы тұрғын үймен қамтамасыз етілу көлемі 22,6 ш.м. құрайды[8], халықаралық стандарттарға сәйкес, оның көлемі 30 ш.м. кем болмауы тиіс.

Елімізде бүгінгі күні жалпы алаңы 405,5 мың ш.м. құрайтын 1 825 үй апатты жағдайда, соның салдарынан 24 441 адам апатты үйлерде тұруға мәжбүр[8].

Жобаның мақсаты: Жүргізіліп жатырған тұрғын үй саясаты тетіктерінің мәселелерін анықтап, оларды жетілдіру бойынша ұсыныстар жасау болып табылады.

Жоба мақсатына сәйкес келесідей **міндеттерді** шешу қарастырылады:

- тұрғын үй саясатының қазіргі жай –күйіне талдау жасау;
- тұрғын үй саясаты аясындағы нормативтік – құқықтық актілерге талдау жасау;
- шет елдік тәжірибе негізінде елімізде жүзеге асыру мүмкіндігі бар тұрғын үй саясатының тиімді тетіктерін анықтау;
- тұрғын үй саясатын жетілдіру бойынша негізгі ұсыныстарды әзірлеу;

Аталған міндеттерді шешу үшін зерттеу жүргізу кезінде, нормативтік – құқықтық талдау, әлеуметтік сауалнама, әдебиеттік шолу, әлемдік тәжірибені зерделеу, SWOT-талдау, терең сұхбат **әдістері** қолданылды.

Зерттеу жүргізу объектісі: ҚР тұрғын үй саясатын жүзеге асыру саласы болып табылады.

Зерттеу тақырыбы: ҚР тұрғын үй саясатының қазіргі жағдайының мәселелері.

Зерттеудің ақпараттық және эмпирикалық базасы: Зерттеудің ақпараттық және эмпирикалық базасы ҰСБ ресми статистикалық материалдарынан, Комитеттің, «Отбасы банк» АҚ ресми мәліметтерінен, зерттелген мәселе аясындағы ғылыми еңбектерден, мерзімді басылым материалдарынан құралды.

Ғылыми жаңалық тұрғын үй саясаты саласын жетілдіру бойынша тәжірибелік ұсыныстарды әзірлеу болып табылады.

Зерттеудің әдіснамалық және теориялық негізі отандық және шетелдік авторлардың тұрғын үй саясаты мәселелері, тұрғын үй саясатын жүзеге асыру әдістері мен тетіктері, міндетті тұрғын үй жинағын жүзеге асыру, әлеуметтік баспана аясындағы жұмыстары.

Жарияланымдар: «МЖС тетігін тұрғын үй құрылысында пайдалану тиімділігі» тақырыбында мақала «Жас ғалым» халықаралық ғылыми журналында жарияланды.

1. Әдебиеттерге шолу

Тұрғын үй саясаты аясында жүргізілген зерттеулерді зерттей келе анықталғаны, «тұрғын үй саясаты» сөзін авторлар өз зерттеулерінде әрқалай тұжырымдайды.

Мысалы, К.Ю.Прокофьев өз еңбегінде, тұрғын үй саясатын – бұл заңнамалық тұрғыдан талаптарға сай келетін, азаматтардың әртүрлі қажеттіліктері мен мүмкіндіктеріне жауап беретін тұрғын үйге конституциялық құқығын іске асыруды қамтамасыз ету бойынша мақсаттарды бекітуге, міндеттер мен принциптерді айқындауға, бағдарламаларды жасауға, әдістер мен құралдарды әзірлеуге бағытталған билік органдарының қызметі деп түсінеді[9].

Е.Е.Румянцева өз еңбегінде тұрғын үй саясатына – бұл азаматтардың тұрғын үйге конституциялық құқығын және денсаулық үшін тұрғын үйдің қауіпсіздігін қоса алғанда, белгіленген сапа стандарттарына сәйкес, коммуналдық қызметтердің қолжетімділігін қамтамасыз етуге бағытталған экономикалық саясат деген анықтама берген[10].

О.Сидорина өз жұмысында тұрғын үй саясатына келесідей анықтама беріп өткен: «Мемлекеттік тұрғын үй саясаты, әдетте, тұрғын үйді қамтамасыз етудің экономикалық және әлеуметтік аспектілеріне қатысты және мемлекет мүдделі емес тәуелсіз субъект ретінде әрекет еткен жағдайда, тұрғын үйді қамтамасыз етудің нарықтық тетіктерінің іркілістерін жоюға және оның тиімді жұмыс істеуіне, сондай-ақ халықтың барлық санаттарына тұрғын үйдің қолжетімділігін қамтамасыз етуге бағытталған. Мұндай мемлекеттік тұрғын үй саясаты жалпы әл-ауқатты қамтамасыз етудің негізгі саясатының бір бөлігі болып табылады. Ол әлеуметтік теңсіздікті қысқартуды, халықтың лайықты өмір сүру деңгейін қолдауды және әлеуметтік интеграция жағдайларын жақсартуды білдіреді. Мұндай тұрғын үй саясатының негізгі мақсаттары тұрғын үй нарығының тиімділігін арттыру және әлеуметтік теңсіздікті қысқарту болып табылады» [11].

Тұрғын үй саясаты аясындағы зерттеулерді талдай келе, *тұрғын үй саясаты* азаматтардың тұрғын үйге конституциялық құқықтарын қамтамасыз етуге бағытталған, тұрғын үй саясатын жүзеге асырудың тиімді тетіктері мен құралдарын пайдалана отырып, қолжетімді баспанамен қамтамасыз етудегі мемлекет тарапынан жүзеге асырылатын саясат деп тұжырым жасауға болады.

Соған сәйкес, тұрғын үй саясатын жүзеге асыру тетіктері мен құралдарын зерттеуде К.Н.Бабичевтің, М.А.Мусаеваның, И.Д.Бекмурзаевтың, В.В.Виноградовтың, А.А.Орешковтың, Е.С.Хлестунованың, О.Е.Иванованың, В.Н.Кидановтың, С.П.Медведевтің, В.Е.Бессоновтың, Е.В.Синяковтың, Т.В.Юдакованың, Ю.С.Васильевтің, Ю.А.Омарованың, В.В.Виноградовтың еңбектерінің маңыздылығын атап өту керек.

Тұрғын үй саясатын жүзеге асырудағы тиімді әдістерді зерттеген автор О.В.Долгушина[12].

Тұрғын үй саясатының әкімшілік – құқықтық қамтамасыз етілудің маңыздылығын зерттеуде О.Е.Сидоринаның еңбегінің үлесі зор[13].

Баспананың қолжетімділігі аясында зерттеу жүргізген авторлардың бірі Катрин Б.Анакер. Автордың сөзінше тұрғын үйдің қолжетімділік мәселесі отбасының бюджетіне тікелей әсер етеді, тұрғын үй қолжетімсіз болса, тамақтануға, коммуналдық төлемдер төлеуге, денсаулық сақтау шығындарына, балаларды күтіп бағуға және оларды оқытуға, төтенше жағдайлар үшін отбасы жинағын жинауға мүмкіндік болмайды, себебі отбасы кірісінің басым бөлігі тұрғын үй жалдауға кетеді, соның нәтижесінде отбасының мүмкіндіктері қысқарып, денсаулықтары нашарлап, тұрмыс деңгейінің төмендеуіне әкеліп соғады[14].

З.Н. Долаева, Ф.К.Биджиева өз жұмыстарында тұрғын үй саясатының негізгі мәселелері ретінде, тұрғын үй қорының ескіруін, инженерлік коммуникациялардың тозуын және тұрғын үй қорының қарқынды істен шығуын, жаңа тұрғын үй құрылысы көлемінің жеткіліксіздігін, инвестициялық ресурстардың жеткіліксіздігін және соның салдарынан инвестициялық белсенділіктің төмен деңгейін, коммуникацияларды жаңарту жөніндегі жергілікті деңгейдегі бағдарламалар мен нақты тетіктердің болмауын атап көрсеткен. [15]

Қазіргі уақытта әлемге төнген «COVID -19» індеті де әлем елдерінің тұрғын үй саясатына да бірқатар мәселелер мен өзгерістер алып келді. Тұрғын үй саясаты мен COVID -19 індетінің байланысын зерттеген ғалымдар Даллас Роджерс, Эмма Пауэр, Джастин Кади. Авторлардың сөзінше, COVID -19 індеті әлем елдерінде медициналық, экономикалық және саяси мәселелерді туындатты. Соның нәтижесінде, індет адамзат өмірінде үлкен өзгерістерді, соның ішінде баспана қиындықтарын алып келді. COVID -19 індеті кезеңінде тұрғындарға қауіпсіздік үшін өзін және отбасын қоғамнан оқшаулау қажеттілігі туындады, осы жағдайда баспана маңызды рөл атқарды. Себебі, баспанасы жоқ халықтың кейбір бөлігі індет салдарынан жұмыссыз қалып, жалдау төлемін төлей алмай, тұрып жатырған жалдамалы пәтерлерінен шығарылды. Автор осындай төтенше жағдай кезінде тұрғын үй саясатын талдаудың маңыздылығы зор екендігін, тиімді шешімдер қабылдауға мүмкіндік беретін зерттеулердің аса қажеттігін атап көрсеткен [16], [17].

Қолжетімді баспананы қаржыландырудағы міндетті тұрғын үй жинағының рөлін зерттеген авторлар Илань Сюй, Жи Чен, Лан Дэн, Зан Ян, Панг Сок Ианг [18].

Ал ҚР тұрғын үй саясатының қазіргі жай - күйіне келер болсақ, ол бүгінгі күні жаңа реформаларды бастан өткеруде. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға мұқтаж азаматтар санының жыл сайын артуы, мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға мұқтаж азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету қарқынының төмендігі, соның салдарынан кезек күту уақытының ұзаруы, тұрғын үйлердің нарықтық құнының артуы, соның салдарынан халықтың өз бетінше тұрғын үйге қол жеткізе алмауы,

мемлекеттік бағдарламаларға қатысу үшін халықтың басым көпшілігінің бастапқы жарна төлеуге қаражаттарының болмауы, құрылыс компаниялары үшін несиелік қаражаттардың қол жетімсіздігі, мемлекеттік тұрғын үй қоры үлесінің төмен деңгейі және жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер телімдерін алу кезегінің ұзақтығы мәселелері жаңа көзқарас пен бағыттарды талап етті.

Соған сәйкес, халықты қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету мақсатында мемлекет басшысымен бірқатар тапсырмалар беріліп, төмендегідей бірқатар жұмыстар атқарылды.

Мысалы, 2018 жылғы 5 қазандағы «Қазақстандықтардың әл – ауқатының өсуі: табыс пен тұрмыс сапасын арттыру» атты жолдауында Елбасы Н.Ә.Назарбаев тұрғын үй ипотекасының қолжетімділігін арттыру мақсатында «7-20-25» бағдарламасын жүзеге асыруды және ипотека рәсімдеу үшін алғашқы жарна төлеуге мүмкіндігі жоқ азаматтардың бөлігіне алғашқы жарнаны ішінара субсидиялау мәселесін тапсырды[19].

Елбасының тапсырмасын орындау мақсатында, «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңының 10-3, 10-4 баптары негізінде, ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігі 2019 жылғы 20 маусымдағы №417 бұйрығымен Тұрғын үй сертификаттарын беру қағидасын бекітті[20].

Мемлекет басшысы Қасым-Жомарт Тоқаев 2019 жылдың 2 қыркүйегіндегі «Сындарлы қоғамдық диалог – Қазақстанның тұрақтылығы мен өркендеуінің негізі» атты жолдауында тұрғын үй саласындағы бірқатар мәселелерді шешу үшін, бірыңғай тұрғын үй саясатын әзірлеуді, жалдамалы пәтерлерге және «Бақытты отбасы» бағдарламасы негізінде баспана несиесін алуға кезекте тұрғындарды есепке алудың ұлттық бірыңғай жүйесін құруды тапсырды[4].

Мемлекет басшысының тапсырмасын орындау мақсатында, 2021 жылдан бастап, «Қазақстан ипотекалық компаниясы» АҚ, «Бәйтерек Девелопмент» АҚ біріктіріле отырып, «Даму» АҚ арқылы жеке құрылыс салушыларға субсидия беру құралы беріле отырып, тұрғын үй құрылысының бірыңғай операторы қызметі іске қосылды [36]. Аталған қызметті іске қосуда Сингапур, Оңтүстік Корея, Туркия елдерінің тәжірибелері ескерілді. Аталған шара «Бәйтерек» холдингінің мемлекеттік бағдарламаларды жүзеге асырудағы тиімділігін одан әрі арттырып, сингапурлық модель «Тұрғын үй құрылысы мен дамуы кеңесі» (Housing and Development Board) үлгісін қолдануға мүмкіндік береді.

Сонымен қатар, тұрғын үй саясатын тиімді жүзеге асыру және оны оңтайландыру үшін тұрғын үй кезегін жүргізудің бірыңғай ұлттық жүйесі жасалды. Бірыңғай ұлттық жүйе кезекте тұрғандар есебін ашық жүргізуге, оңтайландыруға және кезекке қою, кезектен шығару, түгендеу және тұрғын үй беру процесстерін автоматтандыруға, сонымен қатар ұсынылатын құжаттар саны мен қызмет көрсету мерзімін қысқартуға, жергілікті деңгейде жемқорлық көріністерін болдырмауға мүмкіндік береді.

Осы мақсатта, 2019 жылы мемлекеттік органдардың 19 ақпараттық жүйесіне интеграциялау жүргізілді. Интеграциялау процесі тұрғын үйге мұқтаж азаматтардың ұсынатын құжаттарының саны мен кезекке қою процесінің мерзімін қысқартады.

Ақпараттық жүйелер интеграциясы арқылы келесі міндеттер шешілді:

- өтініш берушіні кезекке қою процесін автоматтандыру (кезек нөмірін беру және кезекке қою күні);
- өтініш берушіні кезекке қояр кезде азаматтар туралы мәліметтерді автоматты түрде тексеру(дербес және әлеуметтік мәртебесі туралы деректер);
- кезекте тұрғандар есебін орталықтандыру;
- мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй беру туралы шешімді шығара отырып, тұрғын үйлерді автоматты түрде бөлу;
- түгендеу үрдісін автоматтандыру;
- кезектен шығару үрдісін автоматтандыру;

Аталған жүйе 2019 жылдың желтоқсан айында қолданысқа енгізілді. Жүйенің көмегімен бүгінгі күні 1,3 млн. кезектегі адамдар бойынша олқылықтар (тұрғын үйінің болуы, санатының сәйкес келмеуі және т.б.) анықталып, 41 мыңнан астам адам тұрғын үй кезегінен шығарылған [21].

Мемлекет басшысы Қасым-Жомарт Тоқаев 2020 жылдың 1 қыркүйегіндегі «Жаңа жағдайдағы Қазақстан: іс-қимыл кезеңі» атты жолдауында 2021 жылға 700 мың БЖЗҚ салымшыларына зейнетақы жинақтарының бөлігін тұрғын үй сатып алу үшін пайдалану мүмкіндігін беру мәселесін пысықтауды тапсырды.

Сонымен қатар, кезекте тұрғандардың тұрғын үй мәселесін тез арада шешу мақсатында, жеке тұрғын үйді жалдау ақысын субсидиялау тетігі енгізілетіндігін атап өтті[5].

Мемлекет басшысының тапсырмасын орындау мақсатында БЖЗҚ мәліметіне сәйкес, бүгінгі күні зейнетақы жинағының бөлігін пайдалану арқылы көлемі 1 210 012 млн. теңгеге 248 605 адам баспана жағдайларын жақсартқан [22].

ҚР тұрғын үй саясаты саласындағы соңғы өзгерістердің бірі ҚР Үкіметінің 2020 жылдың 20 мамырдағы №307 қаулысымен бекітілген Экономикалық өсуді қалпына келтіру жөніндегі 2020 жылдың соңына дейінгі кешенді жоспарына сәйкес, "ҚТҮҚЖБ" АҚ негізінде тұрғын үйді есепке алуды, орналастыруды және бөлуді орталықтан жүзеге асыратын "Отбасы банк" АҚ – толыққанды дамыту және қолдау институтын құру болып табылады[23].

2. Зерттеу әдістері

Зерттеу тақырыбы бойынша ҚР тұрғын үй жағдайы мәселелерін зерделеу мақсатында нормативтік-құқықтық актілерге талдау жүргізілді. Нормативтік-құқықтық актілерді талдау тұрғын үй саясатының қазіргі жағдайын анықтауға мүмкіндік береді. Зерттеу барысында нормативтік – құқықтық актілерді талдай отырып, халықты қолжетімді баспанамен қамтамасыз етудегі мемлекеттік саясаттың принциптерімен және негізгі бағыттарымен танысу мүмкіндігі орын алды.

ҚР тұрғын үй саясатының негізгі мәселелерін анықтау, олардың артықшылықтары мен кемшіліктерін, туындау қаупі бар қауіп-қатерлерін талдау мақсатында SWOT - талдау жасалды.

Жалпы елдегі тұрғын үй саясаты халықты қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету мақсатында жүзеге асырылатындықтан, зерттеуді халықтың пікірін есепке алмай жүзеге асыру мүмкін емес. Осы себепті, тұрғын үй алуда халық алдында туындайтын негізгі мәселелерді анықтау үшін әлеуметтік сауалнама жүргізілді.

Сауалнама survey.com қосымшасы арқылы жүргізіліп, 104 респондент қатысты. Сауалнама анонимді түрде өткізілгендіктен, жауаптар бірдей белгілері бойынша қорытындыланды.

Сауалнама нәтижесі зерттеу нәтижелері мен талдау бөлімінде толық сипатталды.

Тұрғын үй саясаты аясындағы қолда бар басылымдарға талдау жасау және мәселеге жаңа көзқарас қалыптастыру мақсатында әдебиеттік шолу жүргізілді.

Шолу жүргізудің тағы бір маңыздылығы жүргізілетін зерттеудің бұрын басылған еңбектерден айырмашылығын айқындау, яғни зерттеудің ғылыми жаңалығы мен ғылыми үлесін көрсету болып табылады.

Тұрғын үй мәселелерін тиімді шешудің үздік тәжірибелерімен танысу және соның нәтижесінде ҚР тұрғын үй саясатын жетілдіру бойынша ұсыныстар енгізу мақсатында үздік шетелдік тәжірибеге зерделеу жүргізілді.

Баспанаға қол жетімділікті арттыру бойынша әлемдік тиімді тұрғын үй сызбалары мен тетіктері талданып, зерттеу нәтижесі бойынша ұсынылды.

Зерттеу нәтижесі бойынша ұсыныстарға сарапшылық көзқарасты білу мақсатында, «Отбасы банк» АҚ банктік өнімдер мен технологиялар департаменті директоры М.М.Азимбековтен терең сұхбат алынды. Сұхбат нәтижесі зерттеу нәтижелері мен талдау бөлімінде көрсетілді.

3.Зерттеу нәтижелері және талдау

Зерттеу жүргізу барысында мәселелерді дұрыс анықтаудың маңызы зор. Себебі сол анықталған мәселе бойынша талдау жүргізіліп, мүмкіндіктер анықталып, тиімді жүзеге асырудың жолдары ұсынылады.

Сол себепті, ҚР тұрғын үй саясатының негізгі мәселелерін, артықшылықтары мен кемшіліктерін, туындау қаупі бар қауіп-қатерлерін анықтау мақсатында SWOT - талдау жасалды. SWOT – талдауды қолдану мәселе бойынша артықшылықтарды одан әрі дамытуға, кемшіліктерді жоюға, бар мүмкіндіктерді тиімді пайдалануға, ықтимал қауіп –қатерлердің алдын алуға мүмкіндік береді (Кесте-1).

Күшті жақтары	Әлсіз жақтары
<ul style="list-style-type: none"> ✓ тұрғын үй құрылысының жылдан жылға артуы; ✓ әлеуметтік әлсіз топтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету қарқынының жылдан жылға артуы; ✓ қолжетімді мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалар санының артуы; 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ тұрғын үй кезегіндегілер санының жылдан жылға артуы; ✓ мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй беру қарқынының төмендігі; ✓ тұрғын үй ипотекалық несиелерінің пайызының жоғарылығы; ✓ нарықтағы тұрғын үй бағасының қымбаттылығы; ✓ азаматтардың тұрғын үй жинағына қатысу қарқынының төмендігі (соның ішінде, бастапқы жарна мәселесі); ✓ жеке тұрғын үй құрылысын жүргізу үшін жер телімдерін алу кезегінің ұзаруы;
Мүмкіндіктер	Қауіп-қатер
<ul style="list-style-type: none"> ✓ құрылыс әлеуетінің болуы; ✓ жалдамалы тұрғын үй тетігін дамыту мүмкіндігі; ✓ тұрғын үй құрылысында МЖС тетігін пайдалану мүмкіндігі; 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ баспанаға қатысты әлеуметтік шиеленістердің артуы
Ескерту: Әлеуметтік сауалнама негізінде автормен құрастырылды	

Кесте-1. ҚР тұрғын үй саясаты мәселелерінің талдауы

Талдау нәтижесінде анықталғаны, тұрғын үй саясаты аясындағы күрделенген мәселелердің алғашқы шебінде *мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға мұқтаж азаматтар санының күннен – күнге артуы* тұр.

Азаматтарды коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғынжаймен немесе жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғынжаймен қамтамасыз етуді «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңының 10-3 бабының 13 тармақшасына сәйкес, жергілікті мемлекеттік басқару органдары жүзеге асырады[24].

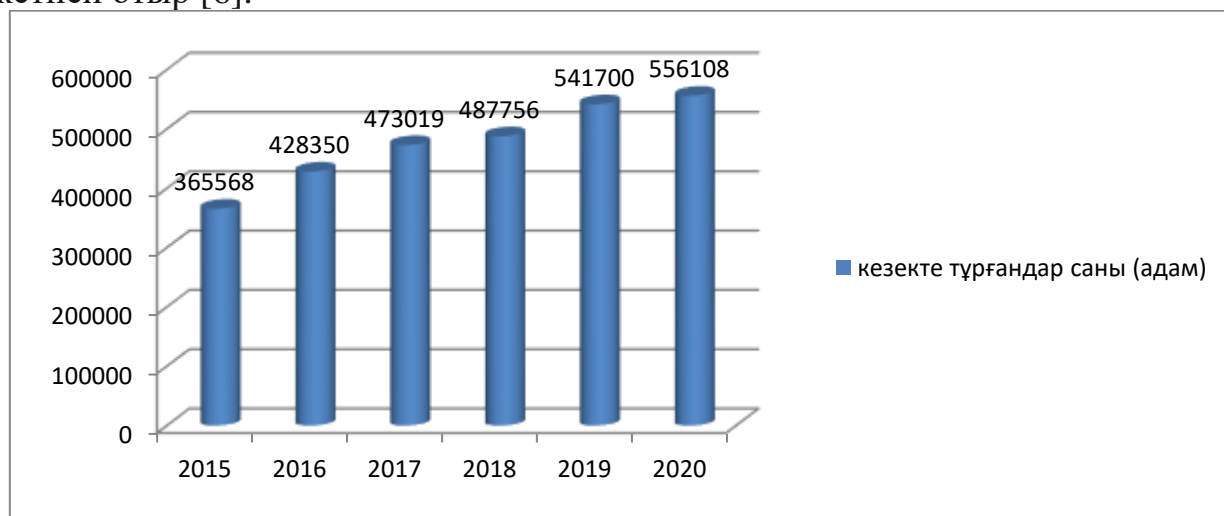
Коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға құқығы бар азаматтар санаттары «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңының 67 бабында көрсетілген.

«Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңының 69 бабына сәйкес тұрғын үйге мұқтаж деп танылған, ҰОС мүгедектері мен қатысушылары, ата – ана қамқорлығынсыз қалған балалар, жетім балалар, көп балалы отбасы (аналар), жасы бойынша зейнеткерлер, қандастар, төтенше жағдай кезінде тұрғын үйінен айырылғандар, 1 және 2 топ мүгедектері, мүгедек балаларды асыраушы отбасылар, ҚР Үкіметі бекітетін созылмалы аурулардың кейбір ауыр түрлерімен ауыратын адамдар, мемлекеттік, қоғамдық міндеттерін, әскери қызмет кезінде, ғарыш кеңістігіне ұшуға дайындалу, оны жүзеге асыру кезінде, адамды құтқару кезінде, құқық тәртібін қорғау кезінде қаза тапқан (қайтыс болған) адамдардың отбасылары, мемлекеттік қызметкерлер, бюджеттік ұйым қызметкерлері, әскери қызметшілер, ғарышкерлер, ғарышкерлікке кандидаттар, арнаулы мемлекеттік орган қызметкерлері, мемлекеттік сайланбалы қызмет атқаратын адамдар, жалғыз үйі апатты жағдайдағы адамдар мемлекеттік тұрғын үй кезегіне қойылады.

Комитеттің мәліметіне сәйкес, бүгінгі күні мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға мұқтаждар есебінде республика бойынша барлығы 556 108 адам тұр. 2015 жылы оның саны – 365 568 адамды, 2016 жылы – 428 350 адамды, 2017 жылы – 473 019 адамды, 2018 жылы – 487 756 адамды, 2019 жылы - 541 700 адамды құрады (Сур-1). 2019 жылы 2015 жылмен салыстырғанда тұрғын үй кезегіндегілер саны – 176 132 адамға артқан [6].

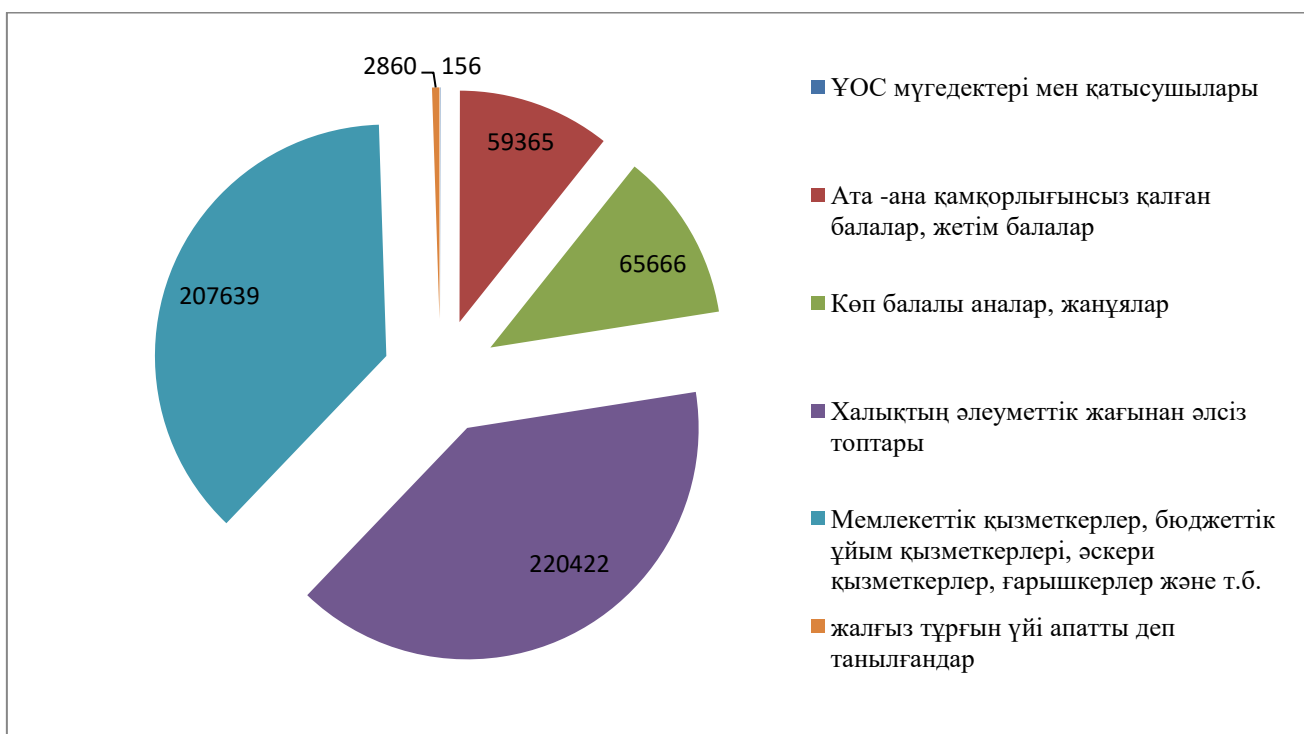
Зерттеу барысында анықталғаны, жыл сайын тұрғын үй кезегіне тұратын адам саны жыл сайын берілетін тұрғын үй санынан әлдеқайда артық.

Мысалы, 2016 жылы 62 782 адам тұрғын үй кезегіне тұрса, осы жылы берілген тұрғын үйлер саны – 6 588 бірлікті құраған, 2017 жылы 44 669 адам тұрғын үй кезегіне тұрса, 17 314 бірлік тұрғын үй берілген, 2018 жылы 14 737 адам кезекке қойылып, 8 599 бірлік үй берілген, 2019 жылы 53 944 адам кезекке қойылып, 14 522 бірлік үй берілген. Яғни, жыл сайын берілетін тұрғын үй көлемі сол жылы кезекке тұрған азаматтардың санын жабуға да жетпей отыр [6].



Сур-1. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға мұқтаждар есебінде тұрған азаматтар туралы ақпарат[6].

2021 жылдың 8 наурыз жағдайы бойынша мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғын үй алуға мұқтаждар кезегінде тұрған санаттардың үлесі келесідей: ҰОС мүгедектері мен қатысушылары – 156 адам, ата –ана қамқорлығынсыз қалған балалар, жетім балалар – 59 365 адам, көп балалы аналар, отбасылар – 65 666 адам, әлеуметтік әлжуаз топқа жататындар – 220 422 адам, мемлекеттік қызметкерлер, бюджеттік ұйым қызметкерлері, ғарышкерлер, арнаулы мемлекеттік орган қызметкерлері, мемлекеттік сайланбалы қызмет атқаратын адамдар – 207 639 адам, жалғыз үйі апатты жағдайдағы адамдар – 2 860 адам [6] (Сур-2) .



Сур–2. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға мұқтаж азаматтардың санаттары бойынша ақпарат (адам) [6],
(2021 жылдың 8 наурыз жағдайы бойынша)

Аталған тұрғын үй кезегі мәселесін талдауда әлемдік тәжірибені зерделеудің маңызы зор. Себебі, «ҚР кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй саясатын реформалау мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы» ҚР Заңының жобасының тұжырымдамасына сәйкес, еліміздегі тұрғын үй құрылысының қазіргі қарқынында мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға мұқтаждардың кезегінде тұрған азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін, туудың жылдық коэффициентін ескермеген жағдайда (шамамен жыл сайын 400 мың бала) 18 жылдан астам уақыт керек, яғни тұрғын үй кезегіндегілер мәселесін жақын арада шешу мүмкіндігі жоқ.

Осыған орай, әлемдік тәжірибені зерделеу кезінде де байқағанымыз, әлем елдерінде мемлекеттік тұрғын үй кірісі төмен, яғни өз бетінше тұрғын

үйге қол жеткізуге мүмкіндігі жоқ отбасыларға және әлеуметтік әлсіз топтарға беріледі.

Ал ҚР мемлекеттік тұрғын үй кезегіне тұруға әлеуметтік әлсіз топтардан басқа, мемлекеттік қызметкерлердің, бюджеттік ұйым қызметкерлерінің, арнаулы мемлекеттік орган қызметкерлерінің, мемлекеттік сайланбалы қызмет атқаратын адамдардың, ғарышкер мен ғарышкерлікке кандидаттардың, төтенше жағдайда тұрғын үйінен айрылғандардың да құқығы бар. Ескеретін жәйт, әлеуметтік әлсіз топтарға қарағанда аталған санаттарды тұрғын үймен қамтамасыз етудің басқа да тетіктері бар (тұрғын үй төлемдері, қызметтік баспана және т.б.). Соған байланысты, тұрғын үй кезегінің жылдан жылға арту қарқынын ескере отырып, мемлекеттік тұрғын үй қорынан тек кірісі төмен отбасыларды және әлеуметтік әлсіз топтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету дұрыс шешім деп тұжырым жасауға болады. Соған байланысты мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға мұқтаж азаматтардың санатын әлеуметтік әлсіз топтарға жататындарды қоспағанда, қысқарту қажеттігі туындайды. Қысқартуға жататын санаттарды қысқарту бойынша заңнамалық негіздер төменде көрсетілді.

Осы сұрақ аясында айта кететін жәйт, БҰҰ Адам құқығы жөніндегі Кеңестің «Даму құқығын қоса, азаматтық, саяси, экономикалық, әлеуметтік және мәдени құқықтарды, адамның барлық құқығын ынталандыру және қолдау» атты 16 сессиясында арнайы баяндамашы Ракель Рольник 2011 жылдың 19 қаңтарында «Жеткілікті дәрежедегі тұрмыс деңгейі құқығының бөлшегі ретінде қолжетімді тұрғын үй туралы, сондай –ақ кемсітпеушілік туралы» баяндама жасаған[25].

Өз баяндамасында арнайы баяндамашы Қазақстанның тұрғын үй құқығын жүзеге асырудағы тәжірибесіне баға беріп, қайта қаралуы тиіс мәселелерді атап көрсеткен.

Мысалы, баяндаманың «Қолжетімді тұрғын үй құқығына байланысты мәселелер» атты 5 бөлімінің 82 тармағына сәйкес, баяндамашы «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңының 67 бабының 3 тармағында көрсетілген «мемлекеттік қызметкер» санатының аз қамтылған немесе әлеуметтік әлсіз топтармен қатар бірдей жағдайда әлеуметтік тұрғын үй алуға құқығының бар екендігін, алайда оларға өз бетінше тұрғын үйге қол жеткізу мүмкіндігінің жоқ екендігін дәлелдеу міндетінің қойылмағандығын атап көрсеткен.

Сондай –ақ осы баяндаманың «Тұжырымдар мен ұсынымдар» атты 6 бөлімінің 110 тармағына сәйкес, арнайы баяндамашы әлеуметтік тұрғын үй тек тұрғын үйге мұқтаждықтарын өз бетінше қанағаттандыруға мүмкіндіктері жоқ азаматтар мен отбасыларға берілу қажеттігін атап өткен. Соған сәйкес, әлеуметтік тұрғын үй мәселесі бойынша заңнамаға өзгерістер енгізуді ұсынған.

Тұрғын үй кезегіндегілердің санаттарын қысқарту мәселесі бойынша нормативтік –құқықтық актілерге жасалған талдау нәтижелері мынадай:

Қандас санаты бойынша: «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңының 67 бабының 1 тармағына сәйкес, коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғынжайлар немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғынжайлар осы елді мекенде тұрақты тұратын, тұрғын үйге мұқтаж ҚР азаматтарына пайдалануға беріледі. Осы баптың бірінші тармағының 2 тармақшасына сәйкес, солардың бір бөлігі осы Заңның 68 бабында көрсетілген халықтың әлеуметтік жағынан осал топтарына жататын азаматтар болып табылады.

Осы халықтың әлеуметтік жағынан осал топтарына жататын азаматтардың қатарына Заңның 68 бабының 7 тармағына сәйкес, «қандас» санаты кіреді. «Халықтың көші - қоны туралы» заңының 1 бабының 13 тармағында қандас сөзіне нақты анықтама берілген[26].

Осы Заңның 25 бабына сәйкес, «қандас» мәртебесі оны алған күннен бастап бір жыл өткеннен кейін немесе ҚР азаматтығын алғаннан кейін тоқтатылады. Яғни ҚР азаматтығын алғаннан кейін қандастардың ҚР азаматтарымен құқықтары мен міндеттері тең болады. Бұл ретте, мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй алу кезегінің шамамен орташа уақыты 8-10 жыл екендігін ескеру керек. Яғни азаматтық алғаннан кейін қандастар «қандас» мәртебесін жоғалтуына байланысты, «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңының 73 бабының 1 тармағына сәйкес тұрғын үй кезегінен шығарылуы тиіс. Себебі, санатты жоғалтуына байланысты, әрі қарай кезекте тұруға негіз жоқ. Ал 1 жыл аралығында, яғни азаматтық алғанға дейін қандастарды мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үймен қамтамасыз ету мүмкін емес.

Әскери қызметшілер және арнаулы мемлекеттік орган қызметкерлері санаттары бойынша: Заңның 67 бабының 1 тармағының 3 тармақшасына сәйкес, мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға мұқтаждар қатарына «әскери қызметкерлер», «арнаулы мемлекеттік орган қызметкерлері» санаттары жатқызылған.

Әскери қызметкерлерге «Әскери қызмет және әскери қызметшілердің мәртебесі туралы» ҚР Заңының 55 бабына сәйкес тұрғын үйге мұқтаж болған жағдайда тұрғын үй төлемдері төленеді[27].

ҚР Үкіметінің 2012 жылғы 14 желтоқсандағы №1602 «Қазақстан Республикасының арнаулы мемлекеттік органдарының қызметтік тұрғын жайларын құру және беру қағидаларын бекіту туралы» қаулысына сәйкес, тұрғын үйге мұқтаж арнаулы мемлекеттік орган қызметкерлері қызметтік тұрғын үймен қамтамасыз етіледі[28].

ҚР Үкіметінің 2012 жылғы 28 желтоқсандағы №1727 «Қазақстан Республикасы арнаулы мемлекеттік органдарының тұрғын үйге мұқтаж қызметкерлеріне тұрғын үй төлемдерінің мөлшерін есептеу, оларды тағайындау, қайта есептеу, жүзеге асыру, тоқтату, тоқтата тұру және қайта бастау қағидаларын бекіту туралы» қаулысына сәйкес, арнаулы мемлекеттік орган қызметкерлеріне тұрғын үй төлемдері жүзеге асырылады[29].

Сонымен қатар, бүгінгі күні «Отбасы банк» АҚ желісі арқылы әскери және арнаулы мемлекеттік орган қызметкерлеріне арналған қолжетімді баспана «Әскери өнім» жеңілдетілген бағдарламасы іске асырылуда. Бағдарламаға сәйкес, тұрғын үй төлемін алушылар «Әскери өнім» бағдарламасына қатысу арқылы еліміздегі ең төменгі сыйақы мөлшерлемесімен тұрғын үй несиесін ала алады. Несиені жабу үшін алатын тұрғын үй төлемдерін пайдалану мүмкіндігі қарастырылған. Бұл дегеніміз аталған санаттарға қолжетімді баспана алу үшін мемлекеттік қолдау негізінде толық жағдай жасалған. Соған байланысты, мемлекеттік тұрғын үй алуға мұқтаждар есебінен аталған санаттарды алып тастауға толық негіз бар.

Мемлекеттік қызметкер және бюджеттік ұйым қызметкерлері санаттары бойынша: Мемлекеттік қызметкерлердің жалақы жүйесіне ҚР Үкіметінің 2017 жылдың 29 желтоқсанындағы №939 «Мемлекеттік әкімшілік қызметкерлерге пилоттық режимде еңбекақы төлеудің кейбір мәселелері туралы» қаулысымен енгізілген өзгерістерге сәйкес, яғни жалақы мөлшерінің көтерілуіне байланысты тұрғын үй жинағын жүзеге асыруға, сонымен қатар жеңілдетілген ипотекалық несие рәсімдеу мүмкіндіктері бар[30]. Сонымен бірге, мемлекеттік қызметкерлер Тұрғын үй қатынастары туралы ҚР Заңының 109 бабына сәйкес, қызметтік пәтерлермен де қамтамасыз етілу мүмкіндігіне ие.

Сонымен қатар, бюджеттік ұйым қызметкерлеріне «Тұрғын үй сертификаттарын беру қағидаларын бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 2019 жылғы 20 маусымдағы № 417 бұйрығына сәйкес, жеңілдетілген тұрғын үй бағдарламаларына қатысу үшін тұрғын үйдің бастапқы жарнасын төлеу мақсатында тұрғын үй сертификаттарын беру жолымен әлеуметтік көмек немесе бюджеттік несие түрінде әлеуметтік қолдау жүзеге асырылады[20].

Мемлекеттік сайланбалы қызмет атқаратын адамдар санаты бойынша: «Қазақстан Республикасының Парламенті және оның депутаттарының мәртебесі туралы» ҚР Заңының 30 бабының 2 тармағына сәйкес, Республика астанасынан тыс жерде тұратын депутаттарға олардың өкілеттігі мерзіміне тегін пайдалану шартымен мемлекеттік тұрғын-үй қорынан және заңдарда белгіленген нормалар бойынша тұрмысқа жайлы және жиһазбен жабдықталған тұрғын үй беріледі[31]. Сонымен қатар, коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғынжайлар немесе жеке тұрғын үй қорынан жергілікті атқарушы орган жалдаған тұрғынжайлар алуға мұқтаждар кезегінде тұру мерзімі республика бойынша орташа есеппен 8-10 жыл аралығы екендігін ескерсек, мемлекеттік сайланбалы қызмет атқаратын адамдардың қызмет ету мерзімі аяқталуына байланысты санатын жоғалтқан жағдайда «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңының 73 бабының 1 тармағына сәйкес тұрғын үй кезегінен шығарылуы тиіс.

Экологиялық зілзалалар, табиғи және техногенді сипаттағы төтенше жағдайлар салдарынан тұрғын үйінен айырылған адамдар санаты бойынша:

«Азаматтық қорғау туралы» ҚР заңының 58 бабына сәйкес, төтенше жағдайлар салдарынан тұрғын үйінен айырылған азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселесі ҚР Үкіметімен анықталады[32].

«Төтенше жағдай салдарынан тұрғын үйсіз қалған азаматтарға тұрғын үй беру қағидаларын бекіту туралы» ҚР Үкіметінің 2014 жылғы 21 қарашадағы №1222 қаулысына сәйкес, төтенше жағдай салдарынан тұрғын үйсіз қалған азаматтар төтенше жағдай туындағаннан кейін аумағында төтенше жағдай болған жергілікті атқарушы органға қажетті құжаттарды өткізеді. Тұрғын үйсіз қалған және оны алуға мұқтаж азаматтардың қалыптастырылған тізімдері Қазақстан Республикасының азаматы өтініш берген күннен бастап екі айда жасалады. Тұрғын үйсіз қалған және оны алуға мұқтаж азаматтардың тізімдерін қалыптастыру аяқталғаннан кейін күнтізбелік екі күн өткен соң тұрғын үйсіз қалған азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету жөнінде комиссия құрылып, ұсынылған құжаттардың және жергілікті атқарушы орган қоса берген ғимараттар мен құрылыстардың жай-күйі туралы қорытындының негізінде оларды одан әрі пайдаланудың мүмкін еместігі туралы ұсынымдарды көрсете отырып, 5 жұмыс күні ішінде мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй беру туралы шешім қабылдайды немесе жазбаша түрде дәлелді бас тартуды ұсынады[33].

Аталған жағдайда да, Экологиялық зілзалалар, табиғи және техногенді сипаттағы төтенше жағдайлар салдарынан тұрғын үйінен айырылған адамдарды тұрғын үймен қамтамасыз етудің басқа жолдары қарастырылғандығына байланысты, аталған санатты тұрғын үй кезегінен алып тастауға толық негіз бар деп есептеуге болады.

Әлем елдерінде әлеуметтік тұрғын үй әлеуметтік аз қамтылған халықтың бөлігіне немесе тұрмыс жағдайы төмен азаматтарға беріледі. *1 қосымшада* әлемнің 15 мемлекетінде әлеуметтік тұрғын үй берудің ерекшеліктері қарастырылды[34].

Эстония мемлекетінде әлеуметтік тұрғын үй әлеуметтік қызмет алуға мұқтаж мүгедектерге, ақыл есі кем және қарт адамдарға беріледі. Тұрғын үйлер де осы топтағы азаматтарға бейімделіп салынады.

Швейцариядағы коммерциялық емес тұрғын үйлерді мемлекеттен тәуелсіз, әлеуметтік әлсіз топтардың сұраныстарын қанағаттандыруға міндетті тұрғын үй кооперативтері қамтамасыз етеді.

Венгриядағы әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үй жергілікті атқарушы органдармен қамтамасыз етілетін, бұрын ипотека төлеуде қиындықтарға ұшырап баспаналарынан айрылған азаматтарға берілетін тұрғын үй болып табылады.

Франция, Германия, Исландия, Канада, Португалия, Румыния, Испания мемлекеттерінде әлеуметтік тұрғын үймен қамтамасыз етуде отбасының табыс деңгейі маңызды рөл атқарады.

Финляндия, Жапония, Норвегия, АҚШ мемлекеттерінде әлеуметтік тұрғын үй азаматтардың әлеуметтік санаттарына қарай беріледі.

БҰҰ-ның 2018 жылғы «БҰҰ ЕЭК аймағындағы әлеуметтік тұрғын үй: модельдер, тенденциялар және қиындықтар» атты зерттеуінде әлеуметтік тұрғын үй берудің әлем елдерінде қалыптасқан моделдері талданып көрсетілген [35].

Зерттеуге сәйкес, әлеуметтік тұрғын үй берудің әлемдік тәжірибеде 3 моделі кездеседі: әмбебап моделі, жалпы модель, қалдық модель.

Әмбебап модель – табыс деңгейінен тәуелсіз, халықтың барлығын қаржылық қолжетімді баспанамен қамтамасыз етуге арналған.

Жалпы модель – нарықта баспана алуға мүмкіндігі жоқ, азаматтардың кіріс деңгейіне негізделген әлеуметтік баспанамен қамтамасыз ету болып табылады.

Қалдық модель – мемлекеттік көмекке мұқтаж халықтың бөлігін, соның ішінде мүгедектерді, қарт адамдарды, жалғыз басты ата – аналарды әлеуметтік баспанамен қамтамасыз ету болып табылады. **2 - қосымшада** әртүрлі елдерде аталған моделдерді қолдану тәжірибесі көрсетілді [35].

Осы орайда, сарапшылық пікірді білу мақсатында, «Отбасы банк» АҚ банктік өнімдер мен технологиялар департаменті директоры М.М.Азимбековпен жасалған сұхбат барысында тұрғын үй кезегінің жылдан жылға артуы мәселесі қозғалды. Сарапшы мемлекеттік тұрғын үй кезегіне қою, кезекті жүзеге асыру функциялары бүгінгі күні «Отбасы банк» АҚ құзыретіне берілуіне байланысты, мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйге мұқтаж деп тануда басты критерий ретінде санатты емес, отбасының табысын есепке алу жағдайы бүгінгі күні талқылау үстінде екендігін айтып өтті.

Бұл дегеніміз, тұрғын үй кезегіне қоюда басты талап отбасының табысы белгіленген шектен асып кетпеу жағдайы болады.

Бүгінгі күні, «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңының 67 бабына сәйкес, аталған талап тек көпбалалы отбасыларға, ҰОС ардагерлеріне теңестірілгендерге, зейнеткерлерге, қандастарға, төтенше жағдайда тұрғын үйінен айрылғандарға, мемлекеттік міндеттерін орындау кезінде қайтыс болғандардың отбасыларына, толық емес отбасыларға қойылады.

Яғни, кезекке тұру кезінде аталған санаттардың соңғы 12 айдағы отбасының әрбір мүшесіне шаққандағы табысы ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,1 еселенген мөлшерінен асып кетпеуі тиіс.

Отбасының кірісін тұрғын үйге мұқтаждықтың басты критерийі ретінде тану, мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үймен тек кірісі төмен отбасыларды ғана қамтамасыз етуді жүзеге асырады.

Жоғарыда аталғандар негізінде, мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй - тұрғын үй алуға мүмкіндіктері жоқ, кірісі төмен немесе қандайда бір әлеуметтік шарасыздықтан (денсаулығына, жасына, отбасылық жағдайына және т.б. байланысты) баспанаға қол жеткізуге мүмкіндіктері жоқ әлеуметтік әлсіз топтарға берілуі тиіс, ал халықтың қалған бөлігіне баспанаға өз бетінше қол жеткізуі үшін жеңілдетілген жағдайлар қарастырылуы тиіс деген тұжырым жасауға болады.

Соған байланысты, мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйге мұқтаждар санаттарын қысқарту бойынша «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңының 67,68 бабтарына өзгерістер енгізіп, аталған Заңның 67 бабының 1 тармағының 3 тармақшасын, 68 бабының 7), 8) тармақшаларын, алып тастау ұсынылады (Кесте-2).

№ р/с	Құрылымдық элементі	Қолданыстағы редакция	Ұсынылып отырған редакция	Негіздеу
1	Заңның 67 бабының 1 тармағының 2 тармақшасы	2) осы Заңның 68-бабының 1-1) – 5), 7), 8), 10) және 11) тармақшаларында аталған, халықтың әлеуметтік жағынан әлсіз топтарына жататын Қазақстан Республикасы азаматтарының пайдалануына беріледі.	7), 8) тармақшалары алынып тасталсын	Негіздеу зерттеудің «Зерттеу және талдау нәтижелері» бөлімінде көрсетілді
2	Заңның 67 бабының 1 тармағының 3 тармақшасы	3) мемлекеттік қызметшілерге, бюджеттік ұйымдардың қызметкерлеріне, әскери қызметшілерге, ғарышкерлікке кандидаттарға, ғарышкерлерге, арнаулы мемлекеттік орган қызметкерлеріне және мемлекеттік сайланбалы қызмет атқаратын адамдарға;	алынып тасталсын	Негіздеу зерттеудің «Зерттеу және талдау нәтижелері» бөлімінде көрсетілді
3	Заңның 68 бабының 7 тармағы	7) қандастар;	алынып тасталсын	Негіздеу зерттеудің «Зерттеу және талдау нәтижелері» бөлімінде көрсетілді
4	Заңның 68 бабының 8 тармағы	8) экологиялық зілзалалар, табиғи және техногенді сипаттағы төтенше жағдайлар салдарынан тұрғын үйінен айырылған адамдар;	алынып тасталсын	Негіздеу зерттеудің «Зерттеу және талдау нәтижелері» бөлімінде көрсетілді
Ескерту: автормен құрастырылды [24]				

Кесте –2. «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңына өзгерістер енгізуге арналған салыстырмалы кесте

Елімізде тұрғын үйге қол жеткізуде азаматтар алдында туындайтын тағы бір мәселенің бірі ол *тұрғын үй жинағы* немесе *бастапқы жарна мәселесі*. Себебі, халықтың басым бөлігінің тұрғын үй жинағы жоқ, сол себепті тұрғын үй бағдарламаларына қатысуға мүмкіндік болмай жатады.

Ал еліміздегі бастапқы немесе қайталама нарықтарда тұрғын үй сатып алу үшін азаматтарға берілетін ипотекалық несиелер ("7-20-25", "Баспана-хит", "Орда", "Өз үйім", "Жас отбасы", "Әскери Баспана", "Бақытты отбасы", "Шаңырақ", "Нұрлы жер") 10-30% аралығында бастапқы жарнаны талап етеді [36].

Бастапқы жарна мәселесін шешу мақсатында мемлекет тарапынан «Тұрғын үй сертификаттарын беру қағидаларын бекіту туралы» Қазақстан

Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 2019 жылғы 20 маусымдағы № 417 бұйрығына сәйкес, халықтың кейбір бөлігіне тұрғын үй сертификаттарын беру жолымен әлеуметтік көмек немесе бюджеттік несие түрінде әлеуметтік қолдау тетігі енгізілді.

Аталған бұйрыққа сәйкес, тұрғын үй сертификаттары денсаулық сақтау, білім беру, мәдениет, спорт және өзге де басым салалардың мамандарына, сонымен қатар, мүгедек бала тәрбиелеуші отбасыларға, көп балалы отбасыларға, толық емес отбасыларға беріледі.

Тұрғын үй сертификаты отбасының орташа табысы бойынша соңғы 6 (алты) ай ішінде табыс көлемі белгіленген шектен асып кеткен жағдайда, бюджеттік несие түріндегі әлеуметтік қолдау ретінде, аспаған жағдайда әлеуметтік көмек ретінде беріледі.

ҚР «Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй – коммуналдық шаруашылық істер комитетінің мәліметіне сәйкес, 2019 жылы - 1 222, 2020 жылы – 969 бірлік тұрғын үй сертификаттары берілсе, 2021 жылы олардың санын 3 517 бірлікке дейін ұлғайту жоспарланып отыр[6].

Алайда аталған әлеуметтік көмек халықтың басым бөлігіне қолжетімсіз. Сонымен қатар, берілетін тұрғын үй сертификаттарының көлемі де өте аз. Соған байланысты, әлемдік тәжірибені есепке ала отырып, бастапқы жарна мәселесін шешудің өзге де тетіктерін енгізудің маңыздылығын айту керек. Осы орайда, міндетті тұрғын үй жинағын енгізудің маңызы зор. Әлемдік тәжірибеге сәйкес, міндетті тұрғын үй жинағын енгізу тек бастапқы жарна мәселесін шешіп қана қоймай, сонымен қатар, тұрғын үйлерге күрделі жөндеу жүргізу мәселесін де қамтиды, сонымен бірге, халықтың өз бетінше баспанаға қол жеткізу мүмкіндіктерін де арттырады.

Осы мәселеге қатысты, әлемдік тәжірибені талдау нәтижесінде Сингапур, Қытай, Филиппин елдеріндегі міндетті тұрғын үй жинағын жүзеге асыру жүйесінің тиімділігі айқын көрінеді. Аталған жүйе нәтижесінде Сингапур елінің 91% ға жуық халқы өз баспаналарына қол жеткізіп, Қытайда 2016 жылы 100 млн. азамат тұрғын үй жағдайларын жақсартқан.

Оның үстіне, елімізде тұрғын үй жинағының маңыздылығын түсініп, өз бетімен тұрғын үй жинағын жүзеге асырушы азаматтардың да саны жылдан жылға артып келеді.

Мысалы, ҚР тұрғын үй құрылысы жинағы жүйесін жүзеге асыратын жалғыз банк «Отбасы банк» АҚ мәліметінше 2019 жылға жеке тұлғалармен тұрғын үй алуға жасалған шарттар саны – 1 516 мың бірлікті құрады, 2018 жылы оның саны – 1 297 мың бірлікті, 2017 жылы – 1 056 мың бірлікті құраған. «Отбасы банк» АҚ жинақтау жүйесіне қатысатын халықтың экономикалық белсенді топтарының үлесі 2017 жылы – 12,1%, 2018 жылы – 14,1%, 2019 жылы – 16,9% -ды құрап отыр. Еңбекке қабілетті халықтың «Отбасы банк» АҚ жинақ жүйесіне қатысу үлесі соңғы бес жылда 7,1% дан 16,9% ға, яғни екі есеге дейін артқан[7].

(Анықтама үшін: Статистика бюросының мәліметіне сәйкес, халықтың экономикалық белсенді тобы 2017 жылы – 8 969,8 мың адамды, 2018 жылы – 9 146,1 мың адамды, 2019 жылы – 9 214,2 мың адамды құрады[37]).

Тұрғын үй сатып алу үшін «Отбасы банк» АҚ тарапынан азаматтарға 2017 жылы - 243 млрд., 2018 жылы – 360 млрд., 2019 жылы – 527 млрд. теңге көлемінде қарыз берілген[7].

Ендігі мәселе, халықтың еңбекке қабілетті бөлігінің міндетті тұрғын үй жинағын төлеуге мүмкіндігі бар жоғын қарастыру болып табылады. Ол үшін халық табысының жұмсалыу жағдайы талданды.

Бюро статистикасының мәліметіне сәйкес, халықтың қаржылай шығындарының ең көп үлесін, яғни 92,9 % - тұтынушылық шығындар құрайды. Несие мен қарыздарды өтеу шығындарының үлесі – 4,3%, жақындарына немесе таныстарына материалдық көмек көрсету, алимент үлесі – 2,6%, салықтар және басқа да төлемдер үлесі – 0,2% тең. Яғни, халықтың ай сайынғы міндеттемелерінің көлемі алимент төлемдерін қоса санағанда бар жоғы – 7,1% құрайды[37]. Соған байланысты, міндетті тұрғын үй жинағын енгізу халықтың міндеттемелерін орындауларына айтарлықтай әсер етпейді деп тұжырым жасауға болады.

Міндетті тұрғын үй жинағын жүзеге асыру үшін халықтың экономикалық белсенді топтарына жататын бөлігі ай сайын міндетті тұрғын жинағын жүзеге асырып, жалақының кем дегенде 5% жуық көлемін жинақтау қорына аударуы қажет.

Бұл ретте, әлемдік тәжірибеге сәйкес, қызметкермен қоса міндетті тұрғын үй жинағын жүзеге асыруда жұмыс берушінің де міндеті қарастырылғанын айта кету керек. Яғни, қызметкер аударатын соманы ай сайын жұмыс беруші де қызметкердің тұрғын үй жинағы шотына аударады.

Сонымен қатар, әлемдік тәжірибеге сәйкес, ҚР үшін тұрғын үй жинағы аясындағы тағы бір жаңалықтың бірі әлеуметтік қорлардың бір жүйеге біріктірілуі.

Еліміздегі жинақтау қорларының жай күйіне келер болсақ, бүгінде тұрғын үй жинақтау жүйесі, білім депозиттері, міндетті әлеуметтік сақтандыру қоры, зейнетақы жүйесі, медициналық сақтандыру жүйесі бір жүйеде емес, жеке дара жүзеге асырылады.

Ол өз кезегінде басқару жүйесін күрделендіріп, көп қаржылық шығындарды талап етеді.

Мысалы, еліміздегі тұрғын үй саласындағы соңғы өзгерістердің бірі халыққа зейнетақы жинақтаушы қорындағы жинақ сомасының белгілі бір бөлігін тұрғын үй жағдайын жақсартуға жұмсау мүмкіндігінің берілуін алып қарауға болады. Жинақ бөлігін пайдалану үшін қаржыны зейнетақы жинақтау қорынан «Отбасы банк» АҚ –на аудару қажеттілігі туындайды. Ол үшін азамат зейнетақы жинақтау қорына өтініш жазады, сонымен қатар алынатын қаражаттың мақсатты жұмсалатындығын дәлелдеу үшін уәкілетті операторға қосымша құжаттар жинап тапсырады. Аталған жағдай өтініш беруші мен жинақтаушы қорлар үшін уақыт шығындарын тудыруы мүмкін. Соған байланысты, Сингапур тәжірибесі негізінде еліміздегі жинақтаушы

қорларды бір жүйеге біріктіріп, орталықтандырылған әлеуметтік жинақтау қорын құрудың маңызы зор.

Бұл нәтижесінде жинақтау жүйесін жүзеге асыруды оңтайландырып, тиімді басқаруға мүмкіндік береді, ұйымдастырушылық шығындарды едәуір азайтады.

Сонымен қатар, әлемдік тәжірибеге сәйкес, салымшылардың қажеттілігіне қарай қаражаттарды (міндетті шектен асқан немесе қажеттілігі туындамаған жағдайда) бір қордан келесі қорға аудару мүмкіндігін беру салымшылардың жинақтаушы қорға деген сенімділігін арттырып, маңызды әлеуметтік мәселелерін дер кезінде шешуге мүмкіндік береді. Мысалы, білім депозитін жинақтаған азамат өз күшімен тегін оқуға түскен жағдайда, салынған қаражат сомасын тұрғын үй депозитіне еш кедергісіз аудару алады немесе тұрғын үй жинағының қажеттілігі туындамаған жағдайда оны зейнетақы қорына аудару арқылы алатын зейнетақы көлемін арттыруға болады, сонымен қатар денсаулық жағдайына байланысты қаражат қажет болған жағдайда басқа қорлардың қаржысын пайдалану мүмкіндігі болады.

Міндетті тұрғын үй жинағының енгізілуі бойынша сарапшылардың пікіріне келетін болсақ, «Отбасы банк» АҚ Басқарма төрайымы Л.Е.Ибрагимова «Нұрлы Жер» бағдарламасының жүзеге асырылуы бойынша есеп берудің кезекті тыңдалымында міндетті тұрғын үй жинағын енгізу халықтың баспанаға қол жеткізу мүмкіндігін едәуір арттыратындығын айтқан болатын[38].

Ал ҚР мәжіліс депутаты Айқын Қоңыров палатаның жалпы отырысында барлық әлеуметтік жинақтарды бір жүйеге біріктіріп, орталық қор құрудың маңыздылығын атап өтті. Оның айтуынша, бұл әкімшілік шығындарды және инвестициялық тәуекелдерді азайтып, көптеген қазақстандықтардың баспана мәселесін шешіп, лайықты білім мен зейнетақы алуына мүмкіндік береді [39].

«Отбасы банк» АҚ банктік өнімдер мен технологиялар департаменті директоры М.М.Азимбековпен жасалған сұхбатта сарапшы елімізде міндетті тұрғын үй жинағын енгізу болашақта мүмкін екендігін, бірақ жүйені енгізу әлемдік тәжірибеге сәйкес, уақытты талап ететіндігін атап өтті. Әлеуметтік қорларды біріктіру бойынша сарапшы бір жүйеге біріктіру қаржы және әкімшілік басқару жағынан қашанда тиімді екендігін, алайда елімізде аталған жүйені енгізуге қаншалықты дайындықтың бар екендігін айту күрделі сұрақ екендігін айтты.

Міндетті тұрғын үй жинағын енгізу бойынша әлемдік тәжірибені зерделеу нәтижелері төмендегідей:

Сингапур. 6 миллионға жуық халқы бар, жер тапшылығы орын алған мемлекет екендігіне қарамастан, Сингапурда тұрғын үймен қамтамасыз етілу көрсеткіші 91% құрайды. Сингапурдағы тұрғын үйлердің көпшілігі мемлекеттің қатысуымен, Тұрғын үй құрылысы және даму Кеңесінің (HDB) жүзеге асыруымен салынған. Халықтың 80% ға жуығы осындай үйлерде тұрады. Сингапурда тұрғын үй жинақтаушы қоры, медициналық сақтандыру

қоры, білім жинақтау қоры және зейнетақы жинақтау қоры біріктірілген. Бұл жинақтау қорларының барлығын Орталық резервтік қор (*Central Provident Fund, CPF*) басқарады. Орталық резервтік қор – Сингапурдың тұрақты тұрғындары мен жұмыс жасайтын азаматтарын әлеуметтік қамтамасыз етуге арналған кешенді жүйе болып табылады. Бұл жинақтаушы қор қызметкерлер мен жұмыс берушілердің міндетті аударымдары есебінен жүзеге асырылады. Жұмыс беруші 55 жасқа дейінгі қызметкер үшін жалақының 17% көлемін, қызметкер 65 жастан асқаннан кейін 7,5% көлемін аударады. Ал қызметкердің аударым көлемі 55 жасқа дейін жалақының 20%-ын, 55-60 жас аралығында 7,5%-ын, 65 жастан асқаннан кейін 5% көлемін құрайды. Орталық резервтік қор 3 жинақтау шотын қамтиды: 1) Қарапайым шот – тұрғын үй, білім және т.б. жинақтар үшін; 2) Арнайы шот - зейнетақы жинағы үшін; 3) Медициналық шот – медициналық қызметтерді алу үшін [40].

Қытай. Қытай мемлекеттік тұрғын үймен қамтамасыз ету қоры (*Housing Provident Fund, HPF*) – жұмыс беруші мен қызметкер тарапынан салынатын, ай сайынғы міндетті жарналардан тұратын ұзақ мерзімді тұрғын үй құрылыс жинағының жоспары болып табылады. Тұрғын үймен қамтамасыз ету қоры 1999 жылы құрылған. Аталған қор қызметкерлерге тұрғын үй сатып алу үшін қаржысын үнемдеуге мүмкіндік береді [41,42].

Қызметкер ай сайын тұрғын үй қорына шамамен жалақының 5-12% - ға дейінгі бөлігін аударады, бұл сомаға салық салынбайды. Жұмыс беруші де қызметкердің салымына тең соманы аударады. Қызметкер қорда жинақталған қаражатты тұрғын үй сатып алу үшін, тұрғын үйге жөндеу жүргізу үшін немесе ай сайынғы тұрғын үйді жалдап тұру шығынын өтеу үшін пайдалана алады. Пайдаланылмаған тұрғын үй жинағын қызметкер зейнетке шыққаннан кейін кез келген мақсатта жұмсау үшін алуына рұқсат етіледі.

Барлық қытайлық жұмыс берушілер мен қызметкерлер тұрғын үй жарналарынан бөлек, ай сайынғы әлеуметтік сақтандыру мен басқа да әлеуметтік төлемдерді төлеуге міндетті. Әлеуметтік қамсыздандыру бағдарламасында бес әлеуметтік сақтандыру ережелері бар, оларға: ана болу, медициналық, зейнеткерлік, өндірістік жарақаттан және жұмыссыздықтан сақтандыру төлемдері жатады.

Әлеуметтік қамсыздандырудың басқа да бағдарламалары секілді Тұрғын үймен қамтамасыз ету қоры қызметі ұлттық деңгейдегі заңнамалармен реттеледі, бірақ, жергілікті өзін –өзі басқару органдары жарналардың мөлшерлемесін өздері белгілей алады. Қытайдың әр қаласында әлеуметтік қамтамасыз ету мен тұрғын үй қорына қатысты әртүрлі заңдар мен ережелер қолданылады.

Қытайда аталған міндетті тұрғын үй жинағы енгізілгеннен бастап, 2016 жылға 217 млн. шот ашылып, 100 млн қызметкер тұрғын үй жағдайларын жақсартқан.

Филиппин. Тұрғын үй құрылысын дамытудың үлестік қоры (*HDMF*), (*Pag-IBIG*) - ұлттық тұрғын үй жинағы мен тұрғын үй сатып алу

қолжетімді қаржыландыруға жауапты қор болып табылады. Қор 1978 жылы құрылған.

2009 жылы Филиппинде №9679 Республикалық заң қабылданған. Заңға сәйкес, қызмет аясына қарамастан, 1 000 песодан кем емес жалақы алатын қызметкерлердің барлығы қорға мүше болып, ай сайынғы міндетті жарнаны аударуы қажет. Олардың қатарына тұрақты, уақытша жұмыс істейтін жасы 60 - тан аспаған жеке қызметкерлер, әскери қызметшілер, мемлекеттік қызметті сақтандыру жүйесінде (GSIS) міндетті сақтандыруға жататын барлық қызметкерлер, Филиппинде тұратын және қызмет істейтін өзге елдің азаматтары, өзін-өзі жұмыспен қамтығандар және т.б. жатады. Сонымен қатар заңда 18 бен 65 жас аралығындағы жұмыс істемейтін азаматтардың ерікті мүшелігі де қарастырылған.

Қор қызметкер мен жұмыс беруші тарапынан салынатын міндетті тұрғын үй жарналарынан құралады. 1 500 песоға дейін табыс табатындар – 1%, 1 500 песодан жоғары табысы барлар – 2%, барлық жұмыс берушілер қамтылған қызметкерлердің айсайынғы жалақысының 2% аударлады.

Қорға мүшелік ету мерзімі 20 жылды құрайды. Қызметкер зейнетке шыққан жағдайда, мүгедектікке шалдыққанда, денсаулық жағдайына байланысты, қаза болғанда мүшелігі тоқтатылып, салынған жинақ сомасын алуына мүмкіндік беріледі.

Қор пайыздық мөлшерлемесі 4,5% құрайтын, 30 жылға дейінгі қолжетімді тұрғын үй несиесін береді[43].

Индонезия. Тұрғын үймен қамтамасыз ету Индонезия мемлекетінің 1945 жылғы Конституцияға сәйкес, халық алдында жүзеге асыру тиіс міндетті бағыттарының бірі болып табылады. Осы міндетті жүзеге асыру мақсатында, 2016 жылы Индонезияда «Мемлекеттік тұрғын үй жинағы туралы» Заң қабылданды. Заңға сәйкес, Мемлекеттік тұрғын үй жинақтарын басқару агенттігі (*BP Tapera*) құрылды.

Tapera халықты қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін тұрғын үй құрылысын қаржыландыруға арналған, ұзақ мерзімді, қолжетімді, тұрақты қаржылық қорларды ұсынады.

2016 жылғы Заңға сәйкес, 2021 жылдан бастап, 20 жасқа толған қызметкер зейнет жасына шыққанға дейін (57 жас) міндетті тұрғын үй жинағын аударуға тиіс. Тұрғын үй жинақтау шотына ай сайын қызметкер жалақысының 3% көлемі (0,5% - жұмыс беруші, 2,5%-қызметкер) аударылады. Тұрғын үй жинағына қатысушылар жинақтың 30%-ға жуығын тұрғын үй сатып алуға, 10%-ға дейінгі көлемін тұрғын үй құрылысына немесе жөндеу жүргізуге ала алады [44].

Қазіргі уақытта ҚР –да тұрғын үй жинағы «ҚР тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы» ҚР Заңының негізінде жүзеге асырылады [45].

Міндетті тұрғын үй жинағын енгізу аталған заңға өзгерістер енгізуді талап етеді.

Осы орайда, аталған Заңның 2 бабының 13 тармағына және 3 бабына өзгерістер енгізу ұсынылады. Ұсынылатын редакция төмендегі салыстырмалы кестеде көрсетілді (Кесте-3).

№ р/с	Құрылымдық элементі	Қолданыстағы редакция	Ұсынылып отырған редакция	Негіздеу
1		13) тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы - салымшылардың тұрғын үй құрылысы жинақ банктерінде жинақтаған ақшасы;	13) тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы – салымшының және жұмыс берушінің тұрғын үй құрылысы жинақ банктерінде жинақтаған ақшасы;	Негіздеу зерттеудің «Зерттеу және талдау нәтижелері» бөлімінде көрсетілді
2	Заңның 2 бабының 15 тармағы	15) тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт - салымшы мен тұрғын үй құрылысы жинақ банкі арасында жасалатын шарт;	15) тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт - салымшы мен тұрғын үй құрылысы жинақ банкі және жұмыс беруші арасында жасалатын үш жақты шарт;	Негіздеу зерттеудің «Зерттеу және талдау нәтижелері» бөлімінде көрсетілді
3		17) тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасының салымшысы -тұрғын үй құрылысы жинақ банкімен тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт жасасқан жеке тұлға;	17) тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасының салымшысы -тұрғын үй құрылысы жинақ банкімен тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы шарт жасасқан жеке тұлға және жұмыс беруші;	Негіздеу зерттеудің «Зерттеу және талдау нәтижелері» бөлімінде көрсетілді
4	Заңның 3 бабы	жоқ	Еңбек қатынасында тұратын салымшы өз жалақысының 5% көлемін, сондай -ақ жұмыс беруші 5% көлемін ай сайын салымшының шотына аударуға міндетті.	Негіздеу зерттеудің «Зерттеу және талдау нәтижелері» бөлімінде көрсетілді
Ескерту: автормен құрастырылды [45]				

Кесте-3. «ҚР тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы» ҚР Заңына өзгерістер енгізуге арналған салыстырмалы кесте

Халықтың баспана алуда кездесетін тағы бір күрделі мәселелерінің бірі – ипотекалық несиелердің пайызының жоғарылығы. Көп жағдайларда, азаматтар отбасының ипотекалық несие алуға мүмкіндігінің болмауына байланысты, амалының жоқтығынан мемлекеттік тұрғын үй кезегіне тұруға мәжбүр болып жатады.

Дүниежүзі халықтарының өмір сүру сапасын, соның ішінде тұрғын үй көрсеткіштерін және басқа да әлеуметтік статистикаларды қамтитын Numbeo.com мәліметтер базасының зерттеуіне сәйкес, Қазақстан ипотекалық несиенің қолжетімділігі бойынша әлемнің 109 елінің арасында 74 орында. Мәліметтер базасының зерттеу нәтижесіне сәйкес, Қазақстанда ипотекалық несиесі бар отбасылар табысына шаққандағы ай сайынғы ипотекалық төлем сомасы 147,96% құрайды [46].

Бұл дегеніміз, отбасының ипотека бойынша міндеттемелерді жүзеге асырғаннан кейінгі қалатын табысы отбасының әлеуметтік қажеттіліктерін толықтай қамтамасыз ететіндігіне күмән келтіреді. Соның салдары, отбасының әлеуметтік мүмкіндіктерін шектеп, денсаулықтарының нашарлауына, әлеуметтік жағдайының күрт нашарлауына әкеп соғуы мүмкін.

Бүгінгі күні, ҚР –да азаматтарға қарыз қаражаттарын пайдалана отырып, бастапқы және қайталама нарықтарда тұрғын үй сатып алу үшін ипотекалық несиелеудің (7-20-25, «Нұрлы жер» (5-20-25), «Шаңырақ» (5-10-20), «Бақытты отбасы», «Баспана Хит», «Орда»), тұрғын үй құрылыс жинағы жүйесі арқылы («Өз үйім», «Әскери баспана», «Жас отбасы») секілді тұрғын үй несиесін алу жолдары ұсынылады.

«Бірыңғай тұрғын үй саясатын жүзеге асыру» міндеті аясында 2019 жылы ҚР-да халықтың тұрғын үйге қолжетімділігін арттыру мақсатында енгізілген *қолжетімді тұрғын үй баспалдағына сәйкес* [47], ипотекалық несиеленуде тұрғын үйге мұқтаждық деңгейін анықтаушы фактор отбасының табысы болып табылады (Кесте-4).

«Баспана Хит», «Орда», «Өз үйім» тұрғын үй бағдарламалары	Табыс деңгейі отбасының әрбір мүшесіне шаққанда ең төменгі күнкөріс деңгейінің 5 еселенген шамасынан асатын отбасылар
«7-20-25» тұрғын үй бағдарламасы	Табыс деңгейі отбасының әрбір мүшесіне шаққанда ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,1 еселенген шамасынан асатын отбасылар
«Шаңырақ» тұрғын үй бағдарламасы	Табыс деңгейі отбасының әрбір мүшесіне шаққанда ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,7 еселенген шамасынан аспайтын тұрғын үй кезегінде тұрғандар
«Бақытты отбасы» тұрғын үй бағдарламасы	Табыс деңгейі отбасының әрбір мүшесіне шаққанда ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,1 еселенген шамасынан аспайтын көп балалы отбасылар, толық емес отбасылар, мүгедек баланы асыраушы тұрғын үй кезегіндегі отбасылар
Мемлекеттік тұрғын үй қорынан жалдамалы тұрғын үй	Табыс деңгейі отбасының әрбір мүшесіне шаққанда ең төменгі күнкөріс деңгейінен аспайтын әлеуметтік аз қамтылған тұрғын үй кезегіндегі отбасылар
Ескерту: мәліметтер негізінде автормен құрастырылған[47].	

Кесте-4. Қолжетімді тұрғын үй баспалдағы

Мысалы, тұрғын үй кезегінде тұрған, табысы отбасының әрбір мүшесіне шаққанда ең төменгі күнкөріс деңгейінен аспайтын әлеуметтік аз қамтылған отбасылар мемлекеттік тұрғын үй қорынан жалдамалы тұрғын үй ала алады.

Табыс деңгейі отбасының әрбір мүшесіне шаққанда ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,1 шамасынан аспайтын тұрғын үй кезегінде тұрған

көпбалалы отбасылар, толық емес отбасылар, мүгедек балаларды асыраушы отбасылар «Бақытты отбасы» бағдарламасы арқылы жеңілдетілген тұрғын үй несиесін ала алады.

Табыс деңгейі отбасының әрбір мүшесіне шаққанда ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,7 еселенген шамасынан аспайтын тұрғын үй кезегінде тұрған отбасылар «Шаңырақ» тұрғын үй бағдарламасы арқылы баспана ала алады.

Отбасының әр мүшесіне шаққандағы табыс деңгейі ең төменгі күнкөріс деңгейінің 3,1 еселенген шамасынан асатын жағдайда, «7-20-25» тұрғын үй бағдарламасы арқылы несиелік баспана алу мүмкіндігі бар.

Табыс деңгейі отбасының әрбір мүшесіне шаққанда ең төменгі күнкөріс деңгейінің 5 еселенген шамасынан асқан жағдайда, «Баспана Хит», «Орда», «Өз үйім» бағдарламалары арқылы несиелік баспана алу мүмкіндігі бар.

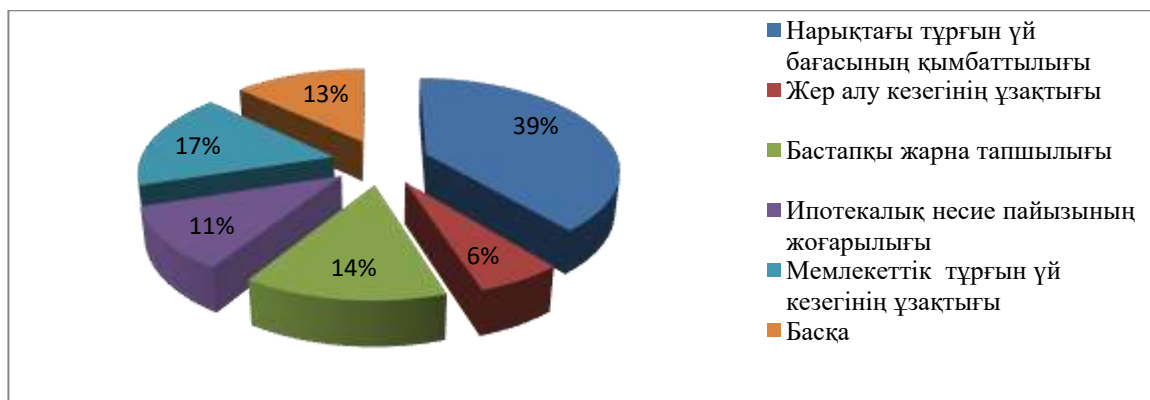
ҚР –да тұрғын үйдің қолжетімділігін зерттеу барысында еліміздегі ипотекалық несиелердің сонымен қатар, басқа да тетіктердің қолжетімділігі бойынша халықтың пікірін білу мақсатында, әлеуметтік сауалнама жүргізілді. Сауалнамаға 105 адам қатысты, оның 34% - ер адам, 66% - әйел адам.

Сауалнамаға қатысқандардың қатарында жеке кәсіпкерлер, мемлекеттік қызметкерлер, бюджеттік ұйым қызметкерлері, зейнеткерлер, студенттер және т.б. бар.

Сауалнамаға қатысқандардың арасында баспанасы бар азаматтар үлесі – 38%, баспанасы жоқ азаматтардың үлесі – 62%.

Баспанасы бар азаматтардың баспанаға қол жеткізуі келесі жолдармен жүзеге асырылған: 7% - жеңілдетілген бағдарламалар арқылы, 13% - ипотекалық несие арқылы, 5% - мұрагерлік жолымен, 5% - мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға кезекке тұру жолымен, 8% - өзі құрылысын жүргізу арқылы, 5% - қаражат жинау арқылы, 57% - басқа деп жауап берген.

Баспанаға қол жеткізудегі ең басты қиындық деген сұраққа сауалнамаға қатысқандардың 39% – нарықтағы тұрғын үй бағалары қымбат, 6% – тұрғын үй құрылысын жүзеге асыру үшін жер алу кезегі ұзақ, 14% - тұрғын үй бағдарламаларына қатысу үшін бастапқы жарна тапшы, 11%– ипотекалық несие пайызы тым жоғары, 17% - мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй алу кезегі ұзақ, 13% - басқа деп жауап берген (Сур – 3).



Сур- 3. Баспана алуда кездесетін қиындықтар туралы сауалнама нәтижесі

Жүргізіліп жатырған мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларын сауалнамаға қатысушылар келесідей бағалаған (10 балдық шкала бойынша):

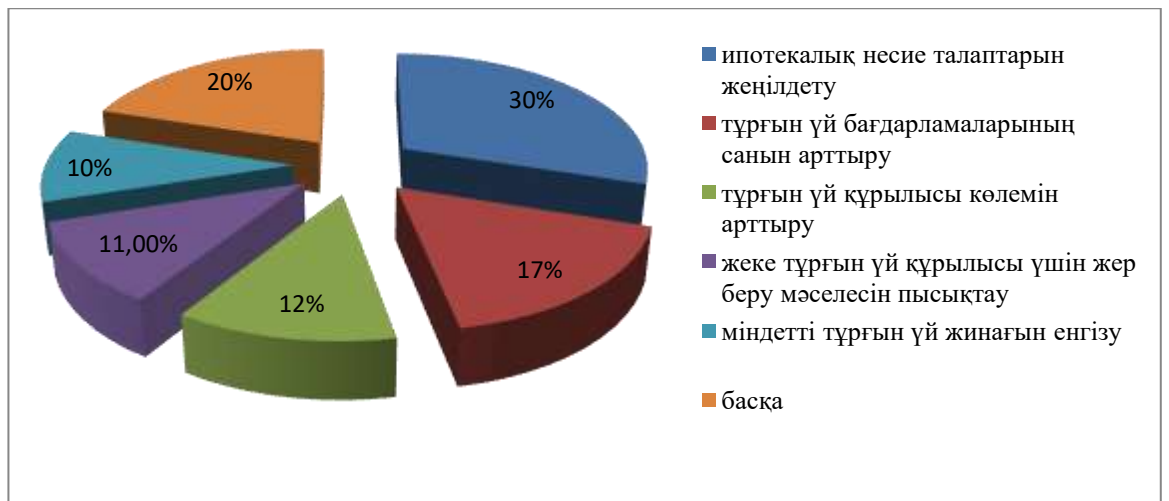
- 1 – 6%
- 2 – 1%
- 3 – 8%
- 4 – 11%
- 5 – 18%
- 6 – 14%
- 7 – 13%
- 8 – 13%
- 9 – 3%
- 10 – 13%

Яғни 7% - «қанағаттандырырлықсыз», 51% - «қанағаттандырырлық», 42% - «жақсы» деп бағалаған.

Сауалнамаға қатысқандардың 35% көлемінің Отбасы банкте ашылған тұрғын үй шоттары бар, 48% - жоқ, 17% - ашуды жоспарлап жүрмін деп жауап берген.

Тұрғын үй алу үшін 31% қатысушы тұрғын үй жинақ шотына ай сайынғы жалақысының 5-10% көлемін, 32% қатысушы - 20% көлемін, 24% қатысушы - 30% көлемін, 3% қатысушы - 40% көлемін, 10% қатысушы - 50% жоғары көлемін аударуға дайын.

Тұрғын үй саясатын жетілдіру бойынша 30% қатысушы - ипотекалық несие беру талаптарын жеңілдетуді, 17% қатысушы - мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларының санын арттыруды, 12% қатысушы – тұрғын үй құрылысы көлемін арттыруды, 11% қатысушы – жеке тұрғын үй құрылысы үшін жер беру мәселесін пысықтауды, 10% - міндетті тұрғын үй жинағын енгізуді ұсынады (Сур -4).



Сур -4. Тұрғын үй саясатын жетілдіру туралы ұсыныстар бойынша сауалнама нәтижесі

Сауалнама нәтижесі ипотекалық несиенің халықтың кейбір бөлігіне қолжетімсіз екендігін көрсетті. Тұрғын үй бағасының жылдан – жылға өсуі де халықтың баспаналы болуына мүмкіндік бермей отыр.

Осы орайда, әлемдік тәжірибеге сүйене отырып, баспанаға қол жеткізуде ипотекалық несиеден бөлек, тұрғын үйге қол жеткізу тетіктері мен сызбаларының маңыздылығын атап өту керек.

Мысалы Англияда халықты қолжетімді баспанамен қамтамасыз етуде *бірлескен меншік тұрғын үй сызбасы* кеңінен қолданылады.

Бірлескен меншік тұрғын үйді 100% көлемде сатып ала алмайтын азаматтарға өте тиімді. Себебі, бірлескен меншік - бұл ашық нарықта үй сатып алуға мүмкіндігі жоқ адамдарға арналған қол жетімді тұрғын үй схемасы болып табылады.

Әдетте, аталған схема негізінде мүліктің кем дегенде 25% үлесін сатып алу қажет, ал қалған үлесі аз мөлшерде жалдау ақысын төлеу жолымен жүзеге асырылады. Жалға алу төлемі әдетте мүлікке иелік ететін тұрғын үй бірлестігіне төленеді. Уақыт өте келе тұрғын үйді жалдаушы кез келген уақытта, сату құнының қалған бөлігін төлеу арқылы (баспалдақ негізінде) жылжымайтын мүліктің 100% толық иесі бола алады[48].

Егер жалға алушы 55 жастан асқан болса, ол «Қарт адамдарға арналған бірлескен меншік (OPSO)» схемасы арқылы тұрғын үйдің 75% үлесін сатып алу арқылы, қалған бөлігіне жалға алу төлемін төлеу міндетінен босатыла алады. «Мүгедектерге арналған тұрғын үй (HOLD)» схемасы арқылы мүгедектігі бар жалға алушы тұрғын үйдің 25-75% үлесін сатып алу арқылы, қалған бөлігін жалдау ақысы негізінде пайдалана алады[49].

Әдетте, ай сайынғы жалдау ақысы сатып алынбаған тұрғын үй бағасы бөлігінің жылдық 3% құрайды.

Бірлескен меншік схемасының тиімділігін анықтау мақсатында Англиядағы бірлескен меншік схемасы мен ҚР-да жүзеге асырылып жатырған 7-20-25 бағдарламаларының талаптары салыстырылып талданды

(Кесте-5). Салыстырудағы басты мақсат, тетіктердің тиімділігі мен кемшіліктерін, олардың халыққа қолжетімділігін анықтау болып табылады.

Екі жағдайда да тұрғын үй құнының (15 000 000 теңге) және бастапқы жарнаның көлемі (3 750 000 теңге), мерзімдері (25 жыл) бірдей етіп алынды.

Бірлескен меншік схемасының ерекшелігі бастапқы жарна салғаннан кейін, қалған бөлігін жалға алу мүмкіндігі бар. Ай сайынғы жалдау құны бастапқы жарна төлегеннен кейінгі қалған соманың жылдық 3% құрайды. Соған сәйкес, ай сайынғы жалдау құны 25% бастапқы жарна төлеген жағдайда 28 125 теңгені, 50% бастапқы жарна төлеген жағдайда 18 750 теңгені, 75% бастапқы жарна төлеген жағдайда 9 375 теңгені құрайды.

Бастапқы 10 жыл ішінде 25% бастапқы жарна төлеген жағдайда артық төлеу сомасы сол аралықта – 3 375 000 теңгені, 10-15 жылдар аралығында бастапқы жарна көлемін 50% ұлғайтса, артық төлеу сомасы сол аралықта – 1 125 000 теңгені құрайды, 15-20 жылдар аралығында бастапқы жарна көлемі 75% ұлғайса, артық төлеу сомасы небәрі 562 500 теңгеге тең. Барлық кезең бойынша бірлескен меншік схемасы негізінде артық төлеу сомасы барлығы 5 062 500 теңгені құрайды.

7-20-25 бағдарламасы бойынша тұрғын үй ипотекалық несие негізінде беріледі. Несие мерзімі 25 жылды құрайды, бастапқы жарна 25% көлемінде болған жағдайда, ай сайынғы төлем 79 512,66 теңгені құрайды. Барлық кезең бойынша артық төлеу сомасы 8 853 798 теңгеге тең.

№	Атауы	Бірлескен меншік схемасы (Англия)	7-20-25 бағдарламасы
1	Тұрғын үй бағасы	15 000 000	15 000 000
2	Бастапқы жарна	3 750 000 (25%)	3 750 000 (25%)
3	Мерзімі (ай)	300	300
4	Ай сайынғы төлем (теңге)	25% - 28 125 50% - 18 750 75% - 9 375	79 512,66
5	Артық төлеу (теңге)	1-10 жыл (25%) - 3 375 000 10-15 жыл (50%) – 1 125 000 15-20 жыл (75%) – 562 500 20-25 жыл (100%) 5 062 500	8 853 798
<i>Ескерту: 7-20-25 бағдарламасы калькуляторымен [50] есептеу арқылы автормен әзірленді.</i>			

Кесте-5. Бірлескен меншік схемасы мен 7-20-25 бағдарламасының салыстырмалы талдауы

Бірлескен меншік схемасының басты артықшылығы ай сайынғы жалдау төлемінің көлемі айтарлықтай қолжетімді, сонымен қатар артық төлеу сомасы да 7-20-25 бағдарламасына қарағанда едәуір төмен.

7-20-25 бағдарламасының ай сайынғы төлемі кейбір халықтың бөлігі үшін қымбатырақ түседі, бағдарлама шеңберінде артық төлеу сомасы да едәуір жоғары болып келеді.

Англиядағы қолжетімді баспана алудағы тағы бір тиімді сызба-*бастанқы үйлер сызбасы* болып табылады. Бұл бірінші рет тұрғын үй алатындарға арналған сызба, яғни үй сатып алушы жастарға (40 жасқа дейін) үйді нарықтық бағадан 20 пайыздық жеңілдікпен бірінші рет сатып алуға көмектесетін үкіметтік бастама болып табылады[51].

Англиядағы келесі қолжетімді тұрғын үй сызбасы *үлестік қатысу сызбасы* деп аталады. Бұл аймақтық баға шектеулерін ескере отырып, салынып жатқан кез-келген жаңа үйде 30% - ға дейінгі үлесті мемлекеттің меншігіне алып, сатып алушы 70% көлемде ипотекалық несие рәсімдейді дегенді білдіреді. Сатып алушы үшін бұл 30% алғашқы 5 жыл ішінде пайызсыз және үй сатылғанға дейін 30% үлесті төлеу міндеттемесі жоқ, сондықтан бұл өз үйін сатып алуды қолжетімді ететін тартымды ұсыныс болып табылады. Бұл сызба құрылыста ұсынысты мүмкіндігінше тезірек арттыруға бағытталған. Осы орайда басты назар аударатын жәйт, бұл жерде мемлекет те өз тарапынан ешқандай шығынға ұшырамайды. Себебі, мемлекет тұрғын үй құнының 30% көлемін төлей отырып, азаматпен бірге тұрғын үйдің үлесіне меншік құқығын алады. Ал азамат ол үйде өзі қалаған мерзімде тұра алады, яғни тұрғын үй сатылғанға дейін азаматтың алдында мемлекетке үлесті қайтару бойынша ешқандай міндеттеме тұрмайды, тек тұрғын үйді сатқан жағдайда ғана, мемлекетке сату уақытындағы тұрғын үй бағасының 30% көлемін қайтаруы қажет[52].

Жоғарыда аталғандар негізінде, ҚР тұрғын үй саясаты аясында әлемдік үздік тәжірибелерге сүйене отырып, тұрғын үйге барлық азаматтардың қолжетімділігін арттыру мақсатында тұрғын үй алудың тиімді сызбаларын енгізудің маңыздылығын атап өткім келеді. Осы мақсатта, «Нұрлы жер» мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасын жүзеге асыруда тұрғын үй алудың тиімді схемаларымен қарастыру ұсынылады.

Қорытынды

Мемлекеттің тиімді тұрғын үй саясаты әлеуметтік және экономикалық нәтижелерді жақсартудың маңызды саяси тұтқасы болып табылады.

Халықты қолжетімді баспанамен қамтамасыз ете отырып, мемлекет кедейліктің алдын алады, әлеуметтік мобильділікке оң ықпалын тигізеді, нәтижесі экономиканың өсуіне әкеледі.

Тұрғын үй саясаты саласындағы нормативтік – құқықтық актілерге және ҚР тұрғын үй саясатының қазіргі жай күйіне жасалған талдау, SWOT – талдау, әлеуметтік сауалнама нәтижелері халықтың баспанаға қол жеткізуде кездесетін негізгі мәселелерін анықтауға мүмкіндік берді. Сол анықталған мәселелерді шешу мүмкіндігін қарастыру бойынша әлемдік тәжірибе зерделенді, енгізу мүмкіндігі бар тиімді тетіктер бойынша сарапшының пікірі тыңдалды.

Жалпы зерттеу нәтижесі негізінде, ҚР тұрғын үй саясатын талдау бойынша келесідей тұжырымдар жасалды:

1. Әлеуметтік тұрғын үй (мемлекеттік тұрғын үй) - кірісі төмен және әлеуметтік шарасыздықтан өз бетімен тұрғын үй алуға мүмкіндігі жоқ халықтың бөлігіне көрсетілетін қолдау болуы тиіс. Ал халықтың қалған бөлігіне тұрғын үй сатып алуға ынталандыру тетіктері арқылы, өз бетімен тұрғын үй алуына жағдайлар жасалуы тиіс. Соған байланысты, мемлекеттік тұрғын үй кезегіне қоюда тұрғын үйге мұқтаждықтың басты критерийі отбасының кірісі мен әлеуметтік жағдайы болуы керек.

2. Халықты қолжетімді баспанамен қамтамасыз етуде тұрғын үйді жоспарлау жүйесінің маңызы зор. Еңбекпен қамтылған әр отбасы міндетті тұрғын үй жинағын жүзеге асыра отырып, өзінің және болашақ ұрпағының баспана мәселесін жоспарлы түрде шеше алады. 9 млн. –ға жуық азамат «Отбасы банк» АҚ жинақ жүйесіне қатыса алады, соның нәтижесінде бастапқы жарна мәселесі түбегейлі шешіледі, тұрғын үйге күрделі жөндеу жасау кезіндегі қаржы тапшылығы жойылады, әр отбасының баспана алу мүмкіндіктері артады.

3. Тұрғын үй алудың тиімді тетіктерін жүзеге асыру кезінде, отбасының міндеттемелерін орындай алу мүмкіндіктеріне баса назар аударылу қажет. Бүгінгі күнгі әлемдік индеттің белең алу кезеңінде оның маңыздылығы өте зор. Себебі, әлемдік ахуал нәтижесінде кейбір отбасылар жұмыссыз қалу себебінен, міндеттемелерін орындай алмай, баспаналарынан айырылған жағдайлары да кездеседі.

Жүргізілген кейбір зерттеулердің нәтижесі елімізде ай сайынғы ипотекалық несие төлеу ақысының отбасы табысына шаққандағы көлемі өте жоғары екендігін көрсетті. Бұл дегеніміз, отбасы табысының басым бөлігі әлеуметтік қажеттіліктерге емес, міндеттемелерді өтеуге жұмсалады деген сөз. Ал бұл өз нәтижесінде отбасының қаржылық мүмкіндіктерін қысқартып, отбасының өмір сүру деңгейінің төмендеуіне әкеліп соғады.

Сонымен қатар, бүгінгі күні жүзеге асырылып жатырған кейбір тұрғын үй бағдарламалары тұрмыс деңгейі орташа отбасыларға қолжетімсіз болып келеді. Пайызы төмен қолжетімді тұрғын үй бағдарламаларына қатысу мүмкіндігі тек тұрғын үй кезегіндегі азаматтарға ғана берілген. Яғни, тұрғын үй кезегіне қойылмаған кейбір тұрғын үйге мұқтаж отбасылар назардан тыс қалуда.

Аталған мәселелерді шешу бойынша зерттеу нәтижесінде міндетті тұрғын үй жинағын енгізу, әлеуметтік қорларды бір жүйеге біріктіру, мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйге мұқтаждар санатын қысқарту, әлемдік тәжірибеге негізделген халықтың кез келген бөлігіне қолжетімді баспана алудың тиімді сызбаларын енгізу ұсынылды.

Жүргізілген зерттеу нәтижелері ҚР тұрғын үй саясатын одан әрі жетілдіруде қолданылып, баспананың қолжетімділігін арттыруға өз үлесін қосады деп есептеймін.

Пайдаланылған дереккөздер тізімі

1. ҚР Конституциясы [1995 жылдың 30 тамызында республикалық референдумда қабылданды] - <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/K950001000> - Қаралған күні: 03.01.2001
2. «ҚР 2025 жылға дейінгі Стратегиялық даму жоспарын бекіту және ҚР Президентінің кейбір жарлықтарының күші жойылды деп тану туралы» ҚР Президенті Жарлығының жобасы туралы» ҚР Үкіметінің қаулысы [2017 жылдың 30 қарашасында қабылданған №799] - <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/P1700000799> - Қаралған күні: 08.01.2021
3. «Тұрғын үй –коммуналдық дамудың 2020 -2025 жылдарға арналған «Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасы бекіту туралы» ҚР Үкіметінің қаулысы [2019 жылғы 31 желтоқсанда қабылданған №1054] - <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/P1900001054> - Қаралған күні: 07.02.2021
4. «Сындарлы қоғамдық диалог – Қазақстанның тұрақтылығы мен өркендеуінің негізі» атты мемлекет басшысының Қазақстан халқына Жолдауы [2019 жылғы 2 қыркүйек] - <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/K1900002019> - Қаралған күні: 19.03.2021
5. «Жаңа жағдайдағы Қазақстан: іс-қимыл кезеңі» мемлекет басшысының Қазақстан халқына Жолдауы [2020 жылғы 1 қыркүйек] - <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/K2000002020> - Қаралған күні: 19.03.2021
6. ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің Құрылыс және тұрғын-үй коммуналдық шаруашылық комитетінен алынған ақпарат, 2020- 2021 жыл
7. «Отбасы банк» АҚ: ресми сайт - «Жылдық есеп -2019», [https://hcsbk.kz/upload/ZHSSB_2019_rus_interactive%20\(3\).pdf](https://hcsbk.kz/upload/ZHSSB_2019_rus_interactive%20(3).pdf)
8. ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалау агенттігі Ұлттық статистика бюросы: ресми сайт, «ҚР тұрғын үй қоры туралы», Статистикалық жинақ, 2020 - <https://stat.gov.kz/edition/publication/collection>
9. Прокофьев, К.Ю. «Государственная жилищная политика: понятие, цели, задачи, принципы и проблемы формирования и реализации», Мақала, <https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvennaya-zhilischnaya-politika-ponyatie-tseli-zadachi-printsipy-i-problemy-formirovaniya-i-realizatsii>
10. Румянцева, Е.Е. Политика основанная на зананиях, в контексте роста международного авторитета России: Оқулық, 2016, (361 бет) https://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=429209&razdel=116
11. Сидорина, О. «Государственная жилищная политика: понятие и цели реализации», Мақала, 2014 <https://pa-journal.igsu.ru/articles/r35/1923/>
12. Долгушина, О.В. «Выбор методов эффективной реализации жилищной политики в крупных городах», Автореферат, 2007 - <http://economy-lib.com/vybor-metodov-effektivnoy-realizatsii-zhilischnoy-politiki-v-krupnyh-gorodah>
13. Сидорина, О.Е. «Особенности административно – правового регулирования и реализации государственной жилищной политики: зарубежный опыт, Мақала, <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti->

[administrativno-pravovogo-regulirovaniya-i-realizatsii-gosudarstvennoy-zhilishnoy-politiki-zarubezhnyy-opyt](#),

14. Анакер, К.Б. «Қолжетімділік және тұрғын үйдің қолжетімділігіне кіріспе», Мақала

<https://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/19491247.2018.1560544>

15. Долаева, З.Н. Биджиева, Ф.К. «Основные проблемы развития жилищной сферы и пути их решения», Мақала, 2014

16. Роджерс, Д. Пауэр Э. «Тұрғын үй саясаты және COVID-19 пандемиясы: денсаулық сақтау саласындағы қазіргі төтенше жағдай кезінде тұрғын үйді зерттеудің маңыздылығы», Мақала, 2020
<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/19491247.2020.1756599>

17. Роджерс, Д. Пауэр, Э. Кади, Д. «Мемлекеттік тұрғын үй және COVID-19: даулар, қиындықтар мен өзгерістер» Мақала, 2020,
<https://www.tandfonline.com/toc/reuj20/20/3?nav=tocList>

18. Суй, И. «Тұрғын үй қоры мысалындағы міндетті жинақтар, несиеге және тұрғын үйге қолжетімділік», Мақала, 2016
https://www.researchgate.net/publication/310473702_Mandatory_savings_credit_access_and_home_ownership_The_case_of_the_housing_provident_fund

19. «Қазақстандықтардың әл – ауқатының өсуі: табыс пен тұрмыс сапасын арттыру» ҚР Президентінің Жолдауы [2018 жылғы 5 қазан] -
http://adilet.zan.kz/kaz/docs/K18002018_1 - Қаралған күні: 19.02.2021

20. «Тұрғын үй сертификаттарын беру қағидаларын бекіту туралы» ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің бұйрығы [2019 жылғы 20 маусымда шығарылған № 417] -
<http://adilet.zan.kz/kaz/docs/V1900018883> - Қаралған күні: 28.04.2021

21. ҚР Премьер министрі А.Маминнің депутаттық сұранысқа берген жауабынан,
<https://24.kz/ru/news/social/item/464108-bole-41-tys-kazakhstanstsev-snyali-s-ocheredi-na-zhile>

22. Бірыңғай жинақтаушы зейнетақы қоры: ресми сайт
<https://www.enpf.kz/ru/indicators/pa/withdrawal-data.php>, Қарау күні: 30.04.2021

23. «Экономикалық өсуді қалпына келтіру жөніндегі 2021 жылдың соңына дейінгі кешенді жоспарды бекіту туралы» ҚР Үкіметінің қаулысы [2020 жылдың 20 мамырында қабылданған №307] -
<http://adilet.zan.kz/kaz/docs/P2000000307> - Қаралған күні: 02.04.2021

24. «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңы [1997 жылы 16 сәуірде қабылданған] - <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094> - Қаралған күні: 27.04.2021

25. Рольник, Р. «Жеткілікті дәрежедегі тұрмыс деңгейі құқығының бөлшегі ретінде қолжетімді тұрғын үй туралы, сондай –ақ кемсітпеушілік туралы», Баяндама, 2011 <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/O1100000004#z140>

26. «Халықтың көші – қоны туралы» ҚР Заңы [2011 жылдың 22 шілдесінде қабылданған] - <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z1100000477> - Қаралған күні: 27.04.2021
27. «Әскери қызмет және әскери қызметшілердің мәртебесі туралы» ҚР Заңы [2012 жылдың 16 ақпанында қабылданған] - <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z1200000561> - Қаралған күні: 27.04.2021
28. «Қазақстан Республикасының арнаулы мемлекеттік органдарының қызметтік тұрғын жайларын құру және беру қағидаларын бекіту туралы» ҚР Үкіметінің қаулысы [2012 жылғы 14 желтоқсанда қабылданған №1602] - <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/P1200001602> - Қаралған күні: 13.03.2021
29. «ҚР арнаулы мемлекеттік органдарының тұрғын үйге мұқтаж қызметкерлеріне тұрғын үй төлемдерінің мөлшерін есептеу, оларды тағайындау, қайта есептеу, жүзеге асыру, тоқтату, тоқтата тұру және қайта бастау қағидаларын бекіту туралы» ҚР Үкіметінің қаулысы [2012 жылғы 28 желтоқсанда қабылданған №1727] - <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/P1200001727> - Қаралған күні: 25.04.2021
30. «Мемлекеттік әкімшілік қызметкерлерге пилоттық режимде еңбекақы төлеудің кейбір мәселелері туралы» ҚР Үкіметінің қаулысы [2017 жылдың 29 желтоқсанында қабылданған №939] - <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/P1700000939> - Қаралған күні: 28.04.2021
31. «Қазақстан Республикасының Парламенті және оның депутаттарының мәртебесі туралы» ҚР Заңы [1995 жылдың 16 қазанында қабылданған] - <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z950002529> - Қаралған күні: 10.04.2021
32. «Азаматтық қорғау туралы» ҚР Заңы [2014 жылдың 11 сәуірінде қабылданған] - <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z1400000188> - Қаралған күні: 15.04.2021
33. «Төтенше жағдай салдарынан тұрғын үйсіз қалған азаматтарға тұрғын үй беру қағидаларын бекіту туралы» ҚР Үкіметінің қаулысы [2014 жылғы 21 қарашада қабылданған №1222] - <http://adilet.zan.kz/kaz/docs/P1400001222> - Қаралған күні: 23.04.2021
34. Экономикалық серіктестік және даму ұйымы (ОЭСР) «Тұрғын үйді әлеуметтік жалдаудың негізгі сипаттамалары», Мақала, 2019 <https://www.oecd.org/els/family/PH4-3-Characteristics-of-social-rental-housing.pdf>
35. БҰҰ «БҰҰ ЕЭК аймағындағы әлеуметтік тұрғын үй: модельдер, тенденциялар және қиындықтар», Нью Йорк – Женева, 2018 https://unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/Social_Housing_in_UNECE_region.rus.pdf
36. «Бәйтерек ҰБХ» АҚ: ресми сайт: <https://www.baiterek.gov.kz/ru/dostupnoe-zhile/ipotechnye-kredity-i-zhilischnye-zaymy/>

37. ҚР Стратегиялық жоспарлау және реформалау агенттігі Ұлттық статистика бюросы: ресми сайт: <https://stat.gov.kz/>
38. Мамышев, Ж. «Тұрғын үй жинақтары барлық қазақстандықтар үшін міндетті болуы мүмкін», Мақала, <https://kursiv.kz/news/finansy/2019-05/zhilischnye-sberezheniya-mogut-sdelat-obyazatelnyimi-dlya-vsekh-kazakhstancsev?page=28>
39. Мамырханова, М. «Қазақстанда барлық әлеуметтік қорларды бірыңғай жүйеге біріктіру ұсынылды», Мақала <https://kursiv.kz/news/obschestvo/2019-10/v-kazakhstane-predlozhili-obedinit-vse-socotchisleniya-v-edinyy-fond>
40. Сингапур үкіметтік агенттігі: ресми сайт - «Орталық резервтік қорға шолу», <https://www.cpf.gov.sg/Members/AboutUs/about-us-info/cpf-overview>
41. Қытай тұрғын үймен қамтамасыз ету қоры туралы: нұсқаулық, <https://www.hrone.com/housing-provident-fund-china/>
42. Қытай тұрғын үй секторына шолу: баяндама, <https://xn--d1aqf.xn--plai/wp-content/uploads/2016/11/Obzor-zhilishhnogo-sektora-Kitaya.pdf>
43. «Тұрғын үйді және басқа да мақсаттарды дамыту қоры туралы» Филиппин Республикасының Республикалық акті [2008 жылдың 28 шілдесіндегі №9679], http://legacy.senate.gov.ph/republic_acts/ra%209679.pdf
44. Мемлекеттік тұрғын үй жинақтарын басқару агенттігі: ресми сайт - Индонезия - <https://www.tapera.go.id/>
45. «ҚР тұрғын үй құрылысы жинақ ақшасы туралы» ҚР Заңы [Қазақстан Республикасының 2000 жылғы 7 желтоқсандағы N 110] - <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z000000110> - Қаралған күні: 24.04.2021
46. Numbeo.com: әлемдік мәліметтер базасы https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp
47. М.Жайымбетовтың ҚР Президентінің жанындағы Орталық коммуникациялар қызметі баспасөз конференциясында жасаған баяндамасынан - <https://www.zakon.kz/5009799-o-lestnitse-dostupnosti-zhilya.html>
48. Ұлыбритания Тұрғын үй – коммуналдық шаруашылық және жергілікті басқару министрлігі «Бірлескен меншік құқығы», нұсқаулық, <https://www.gov.uk/government/publications/right-to-shared-ownership-initial-guidance-for-registered-providers/right-to-shared-ownership-initial-guidance-for-registered-providers>
49. «Ұлыбританиядағы кейбір азаматтардың тобына көрсетілетін мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларына шолу», Ипотека және несие журналы <https://ipocred.ru/news/2914-gosudarstvennye-jilishnye-programmy-velikobritanii>
50. «Қазақстанның орнықтылық қоры» АҚ: ресми сайт, <https://baspana72025.kz/kz>

51. Ұлыбритания Парламенті: ресми сайт – «Жаңадан сатып алушыларға арналған бастапқы үйлер» - <https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/cbp-7643/#>

52. Хиггинс, Э. «3000 новых покупателей смогут воспользоваться новой схемой доступного жилья», Мақала <https://www.finegael.ie/3000-first-time-buyers-to-benefit-from-new-affordable-housing-scheme/>

Қосымша 1

Әлеуметтік тұрғын үймен қамтамасыз етудегі әлемдік тәжірибе [34]

№	Мемлекет атауы	Тұрғын үй санаты	Сипаттамасы
1	Франция	Әлеуметтік тұрғын үй немесе қолжетімді жалдау (HLM)	Әлеуметтік тұрғын үй бұл табыс деңгейі төмен халықтың бөлігін орналастыруға арналған мемлекеттік көмек (салық жеңілдіктері, мемлекеттік субсидиялар және жеңілдікті мөлшерлемелер бойынша несиелер) негізінде салынған тұрғын үйлер
2	Финляндия	Әлеуметтік тұрғын үй	Іріктеу тұрғындардың әлеуметтік негізіне қарай жүргізілетін әлеуметтік жалдамалы тұрғын үй
3	Германия	Субсидияланатын немесе әлеуметтік тұрғын үй	Өз бетінше нарықта тұрғын үй сатып алу мүмкіндіктері жоқ үй шаруашылықтарын қолдау үшін мемлекеттен субсидияланатын тұрғын үй
4	Исландия	Әлеуметтік тұрғын үй	Әлеуметтік тұрғын үй табысы төмен немесе басқа да әлеуметтік қиындықтарға байланысты тұрғын үйді өз бетінше сатып ала алмайтын отбасылар мен жеке тұлғаларға арналған
5	Канада	Әлеуметтік тұрғын үй	Бұл табысы төмен және орташа отбасыларға арналған субсидияланған тұрғын үй. Олар әдетте үкіметтерге, коммерциялық емес ұйымдарға немесе тұрғын үй кооперативіне тиесілі
6	Эстония	Әлеуметтік тұрғын үй	Әлеуметтік тұрғын үй әлеуметтік қызметтерге мұқтаж адамдарға жалға берілетін тұрғын үй ретінде қарастырылады (мүгедектерді орналастыру үшін мүгедектер арбаларына бейімделген тұрғын үй, ақыл-есі кем адамдар мен қарт адамдарға арналған тұрғын үй)
7	Япония	Мемлекеттік тұрғын үй	Табысы төмен отбасылар, қарттар, мүгедектер және балалы отбасылар үшін мемлекеттік жалға берілетін тұрғын үй
8	Норвегия	Әлеуметтік тұрғын үй	Әлеуметтік тұрғын үй ең осал топтарға бағытталған және жергілікті билікпен басқарылады
9	Португалия	Әлеуметтік тұрғын үй	Әлеуметтік тұрғын үй (субсидияланатын тұрғын үй) - бұл отбасының табысын ескере отырып,

			нарықтық бағадан төмен бағада берілетін мемлекеттік тұрғын үй
10	Румыния	Әлеуметтік тұрғын үй	Әлеуметтік тұрғын үй - мемлекеттік меншіктегі субсидияланған жалдау ақысы бар тұрғын үй ретінде анықталады, бұл экономикалық жағдайы тұрғын үйді жеке меншікке сатып алуға немесе тұрғын үйді нарықтық жағдайда жалға алуға мүмкіндік бермейтін үй шаруашылықтарына беріледі.
11	Испания	Қоғамдық қорғалатын тұрғын үй	Бұл табысы төмен және орташа отбасыларға қолжетімді бағада жалға берілетін тұрғын үй.
12	Швейцария	Әлеуметтік жалдамалы тұрғын үйдің ұлттық анықтамасы жоқ	Коммерциялық емес тұрғын үйді негізінен мемлекеттен тәуелсіз, бірақ заң бойынша қолжетімді тұрғын үй құруға және халықтың әлеуметтік осал топтарының қажеттіліктерін ескеруге міндетті кооперативтер ұсынады
13	Англия	Қолжетімді жалдамалы тұрғын үй	Нарықта тұрғын үй сатып ала алмайтын халықтың бөлігіне нарықтық мөлшерлемеден төмен бағада жалға берілетін тұрғын үй
14	АҚШ	Мемлекеттік тұрғын үй	Федералды үкіметтің субсидиялары берілген штаттар мен жергілікті тұрғын үй агенттіктерінің тұрғын үйді тікелей жалға беруі. Сонымен қатар, федералды үкімет қарттар мен мүгедектерге арналған қосалқы тұрғын үймен қамтамасыз ету үшін жеке ұйымдарға субсидиялар береді, екіншісі өз кезегінде тұрғын үйге иелік етеді және басқарады.
15	Венгрия	Әлеуметтік жалдамалы тұрғын үйдің ұлттық анықтамасы жоқ	Әлеуметтік жалға берілетін тұрғын үй муниципалды тұрғын үйден тұрады. 2014 жылдан бастап бұл ұлттық активтерді басқару аясында жалға берілетін тұрғын үй деп түсініледі. (NAMP) бағдарламасы ипотека төлей алмаған бұрынғы тұрғын үй иелеріне арналған бағдарлама.

Қосымша 2

Әлемдік тәжірибедегі әлеуметтік тұрғын үймен қамтамасыз ету модельдері [12]

Әмбебеп модель	Жалпы модель	Қалдық модель
Әлеуметтік тұрғын үй кезегіне тұру арқылы халықтың кез-келген бөлігі қол жеткізе алады	Әлеуметтік әлсіз топтарға, арнайы топтарға, кірісі төмен отбасыларға арналған	Әлеуметтік әлсіз топтарға, арнайы топтарға (мүгедектерге, ақыл есі кем адамдарға, қарт адамдарға, толық емес отбасыларға, босқындарға және т.б. арналған)
Нидерланды ⇨ Дания ⇨ Швеция ⇨	Австрия Чех Республикасы Франция Финляндия Ресей Бельгия Германия ⇨ Польша ⇨ Словения Италия ⇨ Люксембург Греция ⇨ Испания ⇨ Словакия Беларусь Сербия Украина	Ұлыбритания Франция Финляндия Бельгия Германия Эстония Ирландия Мальта Канада АҚШ Венгрия Кипр Португалия Словакия Болгария Литва Латвия Румыния Эстония Израиль Турция

Анықтама үшін: ⇨ белгісі аталған елдердің қалдық модельге ауысқандығын білдіреді, кейбір елдердің 2 рет қайталануы, алған елдерде екі моделдің де қолданылуына байланысты.

Қосымша 3

Жүргізілген сауалнама нысаны

Құрметті респондент!

Сізден, тұрғын үй саясаты мәселелері бойынша магистрлік жоба аясында жүргізіліп жатқан сауалнамаға қатысуыңызды сұраймыз. Өзіңіздің пікіріңізге жақын келетін жауапты таңдаңыз. Сауалнама анонимді, сондықтан барынша шынайы жауап беруіңізді өтінеміз. Сіздің пікіріңіз біз үшін өте маңызды! Сауалнама нәтижесі тиісті өңделуден өткен соң жалпылама түрде сипатталатын болады.

1. **Жынысыңыз:** -әйел -ер
2. **Жасыңыз:**
 - 25-ке дейін
 - 26-35
 - 36-45
 - 45-тен жоғары
3. **Атқаратын қызметіңіз:**
 - студент
 - жеке кәсіпкер
 - мемлекеттік қызметкер
 - бюджеттік ұйым қызметкері
 - зейнеткер
 - жұмыссыз
 - басқа
4. **Баспанаңыз барма?**
 - бар
 - жоқ
5. **Баспанаға қалай қол жеткіздіңіз?**
 - мемлекеттік бағдарламалар арқылы
 - ипотекалық несие арқылы
 - мұрагерлік бойынша
 - мемлекеттік тұрғын үй қорынан кезекке тұру арқылы
 - өзім құрылысын жүргізу арқылы
 - қаражат жинау арқылы
 - басқа
6. **Сіздің ойыңызша, қазіргі кезде баспана алу қиындығының себебі неде? (бірнеше жауапты таңдауыңызға болады)**
 - нарықтағы тұрғын үйлер бағасы өте қымбат
 - жеке үй құрылысын жүргізу үшін жер алу кезегінің ұзақтығы
 - мемлекеттік бағдарламаларға қатысу үшін бастапқа жарна төлеуге қаражаттың тапшылығы
 - ипотекалық несие пайызы тым жоғары
 - мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй алу кезегінің ұзақтығы
 - басқа
7. **Жүргізіліп жатырған тұрғын үй бағдарламаларына берер бағаңыз (10 балдық шкала бойынша)?**
 - 1
 - 2

- 3
 - 4
 - 5
- 8. Отбасы банкте (Тұрғын үй құрылыс жинақ банкі) шотыңыз барма?**
- иә
 - жоқ
 - жоспарлап жүрмін
- 9. Отбасы банктегі шотқа қаншалықты жиі қаражат саласыз?**
- әр ай сайын
 - қаражат болғанына қарай
 - жылына бір рет
 - басқа
- 10. Егер тұрғын үй алу мәселесі туындаса, жалақыңыздың қандай бөлігін ай сайын Отбасы банк шотына аударуға мүмкіндігіңіз бар?**
- 5-10%
 - 20%
 - 30%
 - 40%
 - 50% және одан жоғары
- 11. Тұрғын үй саясатын жетілдіру бойынша төмендегі қай нұсқаны тиімді деп ойлайсыз?**
- жеке тұрғын үй құрылысын жүзеге асыруға арналған жер телімдерін беру мәселесін пысықтау
 - міндетті тұрғын үй жинағын енгізу
 - тұрғын үй құрылысы көлемін арттыру
 - ипотекалық несие алу талаптарын жеңілдету
 - мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары санын арттыру
 - басқа
- 12. Мемлекеттік тұрғын үй бағдарламалары бойынша қандай ұсыныс айтар едіңіз?**
-

Аналитикалық жазба

*Жоба авторы: Имашева Лауура Зарлыковна
Ғылыми жетекші: Дусипов Еркін Шажаұлы*

Жоба идеясы	Атауы: «Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй саясаты, негізгі мәселелері мен оны шешу жолдары»
Проблемалық жағдай (кейс)	Баспана мәселесі еліміздегі күн тәртібінен түспейтін маңызды мәселелердің бірі. Бүгінгі күні мемлекеттік тұрғын үй кезегінде шамамен 550 мыңнан астам адам тұрғын үй кезегінде тұр, жеке тұрғын үй құрылысын жүргізу үшін жер кезегінде тұрғандар саны 1,5 млн. адамға жуықтаған, 1,5 млн. ға жуық азамат «Отбасы банк» АҚ салымшылары болып табылады. Бір адамға шаққандағы тұрғын үймен қамтамасыз ету көлемі бүгінгі күні 22,6 ш.м. құрайды, яғни халықаралық стандарттарға сай емес (халықаралық стандарттарға сәйкес 30 ш.м. кем болмауы тиіс). Ипотекалық несиенің қолжетімділігі бойынша Numbeo.com әлемдік мәліметтер базасының зерттеуіне сәйкес, Қазақстан 109 елдің арасында 74 орында. Қазақстанда ипотекалық несиесі бар отбасылар табысына шаққандағы ай сайынғы ипотекалық төлем сомасы 147,96% тең. Зерттеу барысында жүргізілген әлеуметтік сауалнамаға сәйкес, қатысушылардың пікірінше еліміздегі баспана алудағы басты туындайтын мәселелер мемлекеттік бағдарламаларға қатысу үшін қажетті бастапқы жарнаның жоқтығы, мемлекеттік тұрғын үй кезегінің ұзақтығы, ипотекалық несие пайызының жоғарылығы және жер кезегінің ұзақтығы, тұрғын үйдің нарықтық бағасының қымбаттылығы болып табылады.
Осы проблеманың бар шешімдері	<p>Қолданыстағы тәсілдердің жіктелуі Бүгінгі күні елімізде тұрғын үй мәселесін шешу үшін бірнеше тұрғын үй бағдарламалары іске қосылды. Азаматтардың тұрғын үйге мұқтаждық деңгейлерін дұрыс анықтау мақсатында, <i>қолжетімді тұрғын үй баспалдағы</i> енгізілді. ҚР –да азаматтарға қарыз қаражаттарын пайдалана отырып, бастапқы және қайталама нарықтарда тұрғын үй сатып алу үшін ипотекалық несиелеудің (7-20-25, «Нұрлы жер» (5-20-25), «Шаңырақ» (5-10-20), «Бақытты отбасы», «Баспана Хит», «Орда»), тұрғын үй құрылыс жинағы жүйесі арқылы («Өз үйім», «Әскери баспана», «Жас отбасы») секілді тұрғын үй несиелері ұсынылады.</p> <p>Артықшылықтар</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Тұрғын үй құрылысын жүзеге асыру көлемі жылдан жылға артып келеді. 2. Әлеуметтік әлсіз топқа жататын халықтың кейбір бөлігін жалдамалы тұрғын үймен қамтамасыз ету «Нұрлы жер» мемлекеттік тұрғын үй бағдарламасына сәйкес, басты назарға алынып, нақты жұмыстар жүргізілуде. 3. Мемлекеттік тұрғын үй кезегі мәселесін шешу үшін қолжетімді пайызбен тұрғын үй бағдарламалары іске қосылды; 4. Бастапқы жарна мәселесін шешу үшін тұрғын үй сертификаты енгізілді; 5. Тұрғын үй мәселесін шешу үшін белгілі шектен асатын зейнетақы жинағы бар азаматтарға жинақты пайдалану мүмкіндігі берілді; <p>Кемшіліктер</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Мемлекеттік тұрғын үй кезегінде тұрған азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету қарқынының пайызы төмен; 2. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үйге мұқтаждар саны жылдан жылға артып келеді;

	<p>3. Пайызы төмен қолжетімді «Бақытты отбасы», «Шаңырақ» мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларына тек мемлекеттік тұрғын үй кезегінде тұрған азаматтар ғана қатыса алады, ал халықтың қалған бөлігі елеусіз қалуда.</p> <p>4. «7-20-25», «Өз үйім» «Баспана хит», «Орда» тұрғын үй бағдарламалары тұрмыс деңгейі орташа отбасыларға қолжетімсіз.</p> <p>5. Бастапқы жарна төлеуге арналған тұрғын үй сертификаттары халықтың кейбір бөлігіне ғана беріледі;</p>
<p>Мәселені шешу бойынша ұсыныстар</p>	<p>Баламалы тәсілдің сипаттамасы, оны жүзеге асыру тәртібі</p> <p>Бірінші, балама тәсіл ретінде магистрлік жоба нәтижесінде ұсынылған әлемдік тәжірибеге негізделген, баспана алудың тиімді схемаларын енгізу ұсынылады. Мысалы, үлестік қатысу сызбасы, бастапқы баспана, бірлескен меншік тұрғын үй сызбасы. Аталған сызбалар Англияның тәжірибесінде кездеседі.</p> <p>1) «Үлестік қатысу» сызбасы бойынша тұрғын үйдің 30% үлесі мемлекетке тиесілі болады, 70% қалған бөлігін азамат ипотекалық несие арқылы немесе өз қаражатына сатып алады. Тұрғын үйде азамат қалаған уақыт көлемінде тұра алады. Тек тұрғын үй сатылған жағдайда ғана сатудан түскен қаражаттың 30% үлесі мемлекетке қайтарылады.</p> <p>2) «Бастапқы баспана» - ең бірінші баспанасын алып жатқан жастарды қолдау бағдарламасы болып табылады. Жас шектеуі – 40 жасқа дейін. Бағдарламаға қатысқан азамат нарықтағы тұрғын үйді 20% жеңілдікпен сатып алады.</p> <p>3) «Бірлескен меншік сызбасы» - азаматтардың тұрғын үйдің қандай да бір бөлігін сатып алып, қалған бөлігін жалға алу мүмкіндігі. Тәжірибеге сәйкес, жалға алу мерзімі 25 жылға дейін беріледі. Осы аралықта азамат үйді өз меншігіне толықтай сатып ала алады. Жалдау ақысы сатып алынбаған тұрғын үй көлемі бағасының жылдық 3%- на тең. Ескеретін жағдай, аталған сызбаның тиімділігі сол халықтың ай сайынғы жалдау ақысы өте қолжетімді болып келеді, және қолда бар қаражатына сай тұрғын үй бағасының кез келген бөлігін төлей отырып, баспаналы бола алады.</p> <p>Екінші, бастапқы жарна мәселесін шешу мақсатында, сонымен қатар жалпы халықтың тұрғын үйге қолжетімділігін арттыру мақсатында <i>міндетті тұрғын үй жинағын енгізу</i> ұсынылады. Сингапур, Қытай мемлекеттерінің тәжірибесі аталған тетіктің тиімділігін көрсетті. Міндетті тұрғын үй жинағын енгізу нәтижесінде Сингапур елінің 91% ға жуық халқы өз баспаналарына қол жеткізіп, Қытайда 2016 жылы 100 млн. азамат баспаналы болды. Міндетті тұрғын үй жинағын енгізуде еңбекпен қамтылған кез келген азамат жалақысының қандай да бөлігін тұрғын үй жинақ қорына ай сайын аударады. Қызметкермен қатар, жұмыс беруші де жалақының сол бөлігін қызметкердің тұрғын үй шотына аударуға міндеттеледі. Аталған тетік бастапқы жарна мәселесін шешуге, тұрғын үйлерге күрделі жөндеу жүргізуге қажетті қаржының тапшылығын жоюға, жалпы алғанда халықты баспана мәселесін өз бетімен шешуге ынталандырады.</p> <p>Үшінші, мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй беруде отбасының табыс деңгейі мен әлеуметтік мүмкіндіктерін негізге ала отырып <i>тұрғын үй кезегінде тұрған кейбір санаттарды қысқарту</i> ұсынылады. Әлемдік тәжірибеге сәйкес, әлеуметтік баспана кірісі төмен немесе әлеуметтік шарасыздықтан (денсаулығына, әлеуметтік жағдайына және т.б. байланысты) баспана алуға қауқарсыз халықтың бөлігін қамтамасыз етуге арналған мемлекеттік қолдау болып табылады. Қазіргі кезде тұрғын үй кезегіне тұру құқығы берілген әскери қызметкерлерді, мемлекеттік</p>

	<p>қызметкерлерді, төтенше жағдайда тұрғын үйінен айрылған азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз етудің басқа да жолдары қарастырылған. Мысалы, әскери қызметкерлер тұрғын үй төлемдерімен қамтамасыз етіледі, сонымен қатар «Отбасы банк» АҚ арқылы «Әскери өнім» қолжетімді бағдарламасы арқылы баспаналы бола алады. Мемлекеттік қызметкерлер қызметтік пәтер алу мүмкіндігіне ие. Төтенше жағдай кезінде тұрғын үйлерінен айрылғандарды тұрғын үймен қамтамасыз ету төтенше жағдай болған елді мекеннің жергілікті атқарушы органдарымен жедел түрде комиссия құру арқылы жүзеге асырылады.</p> <p>Мүмкіндіктер</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Тиімді сызбалар арқылы баспана халықтың кез келген бөлігіне қолжетімді болады; 2. Бастапқы жарна мәселесі шешіледі; 3. Жинақ арқылы халықтың көп бөлігі тұрғын үй жағдайларын жақсартуға мүмкіндік алады; 4. Тұрғын үйлерге күрделі жөндеу жүргізуге қажетті қаржының тапшылығы жойылады; 5. Тұрғын үйді жалдау ақысы көлемінің аз болуына байланысты, отбасының қаржылық мүмкіндіктері артып, әлеуметтік жағдайдың көтерілуіне әкеледі; 6. Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үймен қамтамасыз ету санаттарын қысқарту арқылы бірінші кезекте, әлеуметтік әлсіз топтардың баспана мәселесі шешіліп, әлеуметтік теңсіздіктің жойылуына ықпалын тигізеді. <p>Тәуекелдер</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Міндетті тұрғын үй жинағын енгізуде жұмыс берушілер мен қызметкерлер тарапынан қарсылықтың болуы; 2. Тұрғын үй кезегін қысқарту мәселесіне қатысты наразылықтардың туындауы;
<p>Күтілетін нәтиже</p>	<p>Баламалы тәсілдің тиімділігін өлшеу тәсілдері, оның іске асырылуын бағалау</p> <p>Ұсыныстардың тиімділігін баспанаға қол жеткізген азаматтардың санымен, тұрғын үй кезегіндегі азаматтардың баспана мәселесін шешу ұзақтығымен, тұрғын үй кезегіндегілердің санының арту динамикасымен өлшеуге болады.</p>
<p>Пайдаланған әдебиеттер</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. «Тұрғын үй қатынастары туралы» ҚР Заңы [1997 жылы 16 сәуірде қабылданған] - http://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094 2. Сингапур үкіметтік агенттігінің сайты «Орталық резервтік қорға шолу», https://www.cpf.gov.sg/Members/AboutUs/about-us-info/cpf-overview 3. Numbeo.com әлемдік мәліметтер базасы https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp 4. Ұлыбритания Тұрғын үй – коммуналдық шаруашылық және жергілікті басқару министрлігі «Бірлескен меншік құқығы», Нұсқаулық, https://www.gov.uk/government/publications/right-to-shared-ownership-initial-guidance-for-registered-providers/right-to-shared-ownership-initial-guidance-for-registered-providers 5. «Ұлыбританиядағы кейбір азаматтардың тобына көрсетілетін мемлекеттік тұрғын үй бағдарламаларына шолу», Ипотека және несие журналы, 2014 https://ipocred.ru/news/2914-gosudarstvennye-jilishnye-programmy-velikobritanii

