

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ПРЕЗИДЕНТІ ЖАНЫНДАҒЫ МЕМЛЕКЕТТІК
БАСҚАРУ АКАДЕМИЯСЫ

Басқару институты

қолжазба құқығында

Қошжанов Серік Құрбанбайұлы

**МАҢҒЫСТАУ ОБЛЫСЫНЫҢ МӘДЕНИЕТ, ДЕНСАУЛЫҚ САҚТАУ ЖӘНЕ БІЛІМ
БЕРУ САЛАЛАРЫНЫҢ МАМАНДАРЫН ТҮРҒЫН ҮЙМЕН ҚАМТАМАСЫЗ ЕТУ**

«7M041 Бизнес және басқару» дайындық бағыты бойынша
«7M04107 – Өңірлік даму» білім беру бағдарламасы

Бизнес және басқару магистрі дәрежесін иелену үшін магистрлік жоба

Ғылыми жетекші _____ Турекулова Д. М., э.ғ.д., профессор
(қолы)

Жоба қорғауға жіберілді: « ____ » _____ 2022ж.

Басқару институтының директоры _____ Акижанов К.Б., PhD, профессор
(қолы)

Нұр-Сұлтан, 2022

МАЗМҰНЫ

НОРМАТИВТІК СІЛТЕМЕЛЕР.....	3
БЕЛГІЛЕУЛЕР МЕН ҚЫСҚАРТУЛАР	4
КІРІСПЕ.....	5
ӘДЕБИЕТКЕ ШОЛУ	8
ЗЕРТТЕУ ӘДІСТЕРІ.....	13
ТАЛДАУ ЖӘНЕ ЗЕРТТЕУ НӘТИЖЕЛЕРІ	15
ҚОРЫТЫНДЫ.....	35
ПАЙДАЛАНЫЛҒАН ДЕРЕККӨЗДЕР ТІЗІМІ.....	36
ҚОСЫМШАЛАР.....	41

Нормативтік сілтемелер

Осы магистрлік жобада келесі нормативтік құжаттарға сілтемелер пайдаланылған:

Қазақстан Республикасы Конституциясы. 1995 жылдың 30 тамызында республикалық референдумда қабылданған.

Қазақстан Республикасы 1994 жылдың 27 желтоқсандағы «Азаматтық кодексі».

Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі № 94 «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңы.

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

Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 2019 жылғы 20 маусымдағы «Тұрғын үй сертификаттарын беру қағидаларын бекіту туралы» бұйрығы

Белгілеулер мен қысқартулар

АҚ	–	Акционерлік Қоғам
БҰҰ	–	Біріккен Ұлттар Ұйымы
Комитет	–	ҚР Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің «Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық комитеті» республикалық мемлекеттік мекемесі
ҚР	–	Қазақстан Республикасы
«ҚТҚЖБ»	–	Қазақстан тұрғын үй құрылыс жинақ банкі
ЭЫДҰ	–	Экономикалық Ғылымға Қолдау Беру Ұйымы

Кіріспе

Кез келген мемлекет алдында тұратын негізгі әлеуметтік міндеттерінің бірі – халықты қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету болып табылады. Тұрғын үйге қол жетімділік адам өмірінің маңызды негіздерінің бірі болуымен қатар, халықтың әл-ауқат деңгейінің де негізгі көрсеткіші болып табылады.

Осы себепті тұрғын үй мәселесі қазіргі күннің ең өткір мәселелерінің бірі. Сондықтан, БҰҰ-ның «Тұрақты даму мақсаттары» (Sustainable Development Goals) бағдарламасына сәйкес, БҰҰ-на мүше мемлекеттер алдына өз халықтарының барлығын 2030 жылға дейін тұрғын үйге қолжетімділікпен қамтамасыз ету міндеті қойылған болса [1], Қазақстан Республикасының 2025 жылға дейінгі Ұлттық даму жоспарына сәйкес тұрғын үй мәселелерін өз бетінше шешуге табысы жеткіліксіз азаматтарға әр түрлі бағдарламалар бойынша тиімді әлеуметтік қолдау көрсетіледі [2].

Сондай-ақ, Мемлекет басшысы Қасым-Жомарт Тоқаевтың 2021 жылғы 1 қыркүйектегі Қазақстан халқына Жолдауында «Халық бірлігі мен жүйелі реформалар – ел игілігінің берік іргетасы» деп атап өтілгендей, тұрғын үй мәселесі де жан-жақты болмақ. азаматтарымыз үшін әрқашан басты мәселелердің бірі болып табылады және денсаулық сақтау, медицина және мәдениет қызметкерлерін әлеуметтік қолдаудың маңыздылығын атап өтті [3].

Сондай-ақ, білікті кадрларсыз аймақтардың, ел экономикасының тұрақты дамуы мүмкін емес. Мемлекеттің міндеті болса, жұмыс істейтін халыққа қолжетімді баспана сияқты қолайлы жағдай жасау.

Тұтастай алғанда, ҚР үкіметі тәуелсіздіктің алғашқы жылдарынан бастап ақ халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселесіне көп көңіл бөліп келеді. Нәтижесінде тұрғын қатынастары саласында тұрғын үй қатынастары мен тұрғын үй құрылысының тиісті нормативтік құқықтық базасы әзірленіп, тұрғын үй құрылысы бойынша 4 мемлекеттік бағдарлама қабылданды.

Нәтижесінде тәуелсіздік жылдары (яғни соңғы 30 жыл ішінде) елімізде 169 млн. шаршы метр жаңа тұрғын үй құрылысы салынып, пайдалануға берілген және 1,5 млн. қазақстандықтың тұрғын үй жағдайы жақсартылған [4].

Деректерге сәйкес қазіргі таңда Маңғыстау облысы бойынша дәрігер мамандарға деген жетіспеушілік 300 адамды [5,6], мұғалімдерге деген жетіспеушілік 110 адамды, ал мәдениет саласының қызметкерлеріне деген жетіспеушілік 46 маманды құрайды [7,8]. Байқағанымыздай қазіргі таңда баспана мәселесі көптеген әлеуметтік сала мамандарының, оның ішінде дәрігерлер мен мұғалімдер үшін де басты қажеттілік болып табылады. Осы себепті, кадр жетіспеушілігін шешуде оларды қолжетімді баспанамен қамтамасыз ету өте маңызды тетік әрі құрал болып табылады.

Маңғыстау облысында 2017-2021 жылдары аралағында мемлекеттік бағдарламалар тарапынан тұрғын үй кезегінде тұрған мемлекеттік қызметшілер мен бюджеттік ұйым қызметкерлеріне 908 пәтер берілген. Ал, осы жылдар аралығында аталған санат бойынша тұрғын үй кезегіне тұрғандар саны 3972 адамды құрайды [9].

Осы себепті, медицина мамандарының жетіспеушілігі Маңғыстау облысы аумағында 2020 және 2021 жылдары «Коронавирус» пандемиясының күшейген кезінде қатты сезілді. Нәтижесінде пандемияның кезінде қажетті мамандар көрші облыстардан, қала берді көрші мемлекеттерден шақыртылып, тартылды.

Сонымен қатар, Маңғыстау облысының мәдениет саласы да білікті мамандармен толықтырылуды талап етеді. Бұл мәселе әсіресе ауылдық елді мекендерде өте өзекті болып табылады. Маңғыстау облысының ауылдық елді мекендерінде мәдениет саласының мамандарына (кітапханашы, хореограф, музей қызметкері, воклаист, ауылдық клуб қызметкерлері және т.б.) деген жетіспеушілікті ең алдымен бұл мамандықтарға белгіленген жалақы көлемінің салыстырмалы түрде алғанда төмендігімен, осы себепті жергілікті жастардың бұл мамандықтарға қызығушылықтарының төмендігімен сәйкесінше оқу түсіер кезінде көрсетіген мамандықтарды таңдамауымен және сырттан келетін мамандарға тиісті әлеуметтік жағдайдың жасалмауымен түсіндіруге болады.

Ал ҚР Мәдениет және спорт министрінің мәлімдемесіне сәйкес, жас мамандарды ауылдық елді мекендерге барып жұмыс істеуге ынталандыруға және белгілі бір деңгейде әлеуметтік-материалдық көмек көрсетуге арналған «Дипломмен ауылға» сынды бағдарламалар ауылдық елді мекендердегі мәдениет саласының мамандарына деген жетіспеушілікті шешуде тиімділігі төмен, яғни жеткіліксіз [10].

Осы тұрғыдан яғни медицина саласының мамандары мен мұғалімдерге және ауылдық елді мекендерде мәдениет саласының қызметкерлеріне деген жетіспеушілік мәселесін шешу тұрғысынан алғанда аталған мамандарды тарту мақсатында оларды қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету тетіктерін жетілдіру магистрлік жоба тақырыбының **өзектілігін** айқындайды.

Жалпы алғанда қазіргі жағдайда тұрғын үй нарығын мемлекеттік реттеуді күшейтуді қамтамасыз ететін құралдар мен технологияларды іздестіру және жекелеген санаттағы азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз етудің нысандары мен әдістерін жетілдіру қоғамдағы басым әлеуметтік-экономикалық процестерге бағдарланған деуге болады.

Жобаның мақсаты: Маңғыстау облысының әлеуметтік саласы, атап айтқанда медицина саласы мамандары мен мұғалімдерін және мәдениет саласының тұрғын үймен қамтудың қолжетімділігін арттыру **бойынша ұсыныстар әзірлеу** болып табылады.

Осыған байланысты, жоба мақсатына сәйкес алға қойылған **міндеттер** келесідей:

- Әлеуметтік сала мамандарын тұрғын үймен қамтасыз ету бағытында Маңғыстау облысында қазіргі таңда жүргізіліп жатырған жұмыстар мен қабылданып жатырған шараларға талдау жасау;

- Шет елдік тәжірибе негізінде елімізде жүзеге асыру мүмкіндігі бар тұрғын үй саясатының тиімді тетіктерін анықтау;

Әлеуметтік сала мамандарын тұрғын үймен қамтасыз ету мақсатында қазіргі таңда Маңғыстау облысындағы қолданыстағы саясатын жетілдіру бойынша ұсыныстар әзірлеу.

Зерттеу объектісі: денсаулық сақтау және білім беру мамандарын тұрғын үймен қамтамасыз ету.

Зерттеу пәні: денсаулық сақтау және білім беру мамандарын тұрғын үймен қамтамасыз етудегі туындайтын қатынастар.

Зерттеу сұрағы: Маңғыстау облысында білім, медицина және мәдениет қызметкерлерінің қанағаттануын арттыру және олардың облыстан кетуін азайту үшін қолданыстағы тұрғын үй бағдарламаларын қалай жақсартуға болады?

Зерттеу әдістері: аталған міндеттерді шешу мақсатында сапалық және сандық зерттеу әдістері қолданылды.

Магистрлік жобаның **нысаны** – өңірдің негізгі әлеуметтік сала мамандарын тұрғын үймен қамтамасыз ету саясаты, **пәні** – тұрғын үй саласындағы саясатты жетілдіруге бағытталған ұйымдастыру-құқықтық элементтердің жиынтығы.

Әдебиетке шолу

Халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету кез келген мемлекеттің ұлттық саясатының басым бағыттары мен негізгі міндеттерінің бірі болып табылады. Халықтың тұрғын үймен қамтамасыз етілу деңгейін арттыруда мемлекеттің әлеуметтік саясатының негізгі бағыттарының бірі болып табылатын – тұрғын үй саясатының тиімді түрде жүзеге асырылуы маңызды рөл атқарады.

Магистрлік жобаны әзірлеу барысында тұрғын үй саясаты теориялық тұрғыдан зерттеліп, оның түсініктемелері берілген бірқатар ғылыми еңбектерге зерттеу жүргізіліп, шолу жасалынды.

Әдебиетке зерттеу жүргізудің мақсаты магистрлік жоба тақырыбын теориялық тұрғыдан негіздеу және ғалымдардың әлеуметтік саясаттың бағыттарының бірі болып табылатын – тұрғын үй саясатына берген анықтамаларын анықтау, сонымен бірге көзқарастарын топтастыра отырып, талдау.

Аталған жобаны әзірлеу барысында жоба тақырыбы бойынша бірқатар әлеуметтік саясат ғалымдарының еңбектеріне зерттеу жүргізіліп, талдау жасалды. Аталған ғалымдардың жұмыстары магистрлік жобаның теориялық негізіне арқау болды.

Осыған байланысты, ғалымдардың еңбектеріне жүргізілген шолу қорытындысы бойынша олардың тұрғын үй саясатына берген тұжырымдамаларының әр түрлі екендіктеріне қарамастан, жалпы мағыналары ұқсас әрі бірдей екендігі анықталды [11].

Мысалы, тарихи тұрғыдан алғанда, әлемдегі қалалық әлеуметтік-экономикалық үрдістер, процестер мен саясаттар туралы зерттеулер қалалық кеңістіктер мен байлықтың шектен шыққан азаматтарына бағытталған. Мұны бір жағынан кедейлерге арналған бейресми тұрғын үй жерлерге арналған әдебиеттер, екінші жағынан көбінесе жекешелендірілген және қауіпсіз тұрғын үй нысандарының жоғары кірісті элиталық нысандары бойынша зерттеулерге қарсы қойылған әдебиеттер көрсетеді [12].

Тұрғын үй саясаты мен басқару күрделі және шешімдер ел контексттері мен қиындықтарға бейімделуі керек. Тұрғын үй саясаты анағұрлым инклюзивті өсуді қамтамасыз ететін бірде-бір шара немесе тәсіл жоқ: керісінше, ол тұрғын үймен қамтамасыз етудің неғұрлым әділ нәтижелері мен мүмкіндіктерін қамтамасыз ету және тұрақты, сапалы тұрғын үйді тұрғындарға қолжетімді ету үшін үкіметтің әртүрлі деңгейлерінде үйлестірілген шаралар кешенін қабылдайды. көбірек адам.

Үкіметтер тұрғын үй нарығындағы инклюзивті өсу жолындағы кейбір құрылымдық кедергілерді қол жетімді тұрғын үймен қамтамасыз етуді ұлғайту және тұрғын үй нарығындағы бұрмалануларды жою күш-жігері арқылы бастай алады. Мұндай күш-жігер барлық үй шаруашылықтарына, соның ішінде ең осал топтарға пайда әкелетін әртүрлі актерлар мен қызмет түрлері бойынша ойын өрісін теңестіруге ұзақ жол бере алады.

Үкіметтер тұрғын үй нарығындағы инклюзивті өсу жолындағы кейбір құрылымдық кедергілерді қол жетімді тұрғын үймен қамтамасыз етуді ұлғайту

және тұрғын үй нарығындағы бұрмалануларды жою күш-жігері арқылы бастай алады. Мұндай күш-жігер барлық үй шаруашылықтарына, соның ішінде ең осал топтарға пайда әкелетін әртүрлі тараптар мен қызмет түрлері бойынша ойын өрісін теңестіруге ұзақ жол бере алады [13].

Мемлекеттік ресурстардың тапшылығы жағдайында саясаткерлер мемлекеттік қолдауды аса қажет ететін үй шаруашылықтарына тұрғын үй көмегінің мақсаттылығын жақсарту жолдарын қарастыруы мүмкін. Елдегі аймақтар мен қалаларда тұру құны әр түрлі болады және бұл вариацияның көп бөлігі тұрғын үй бағасының айырмашылығына байланысты. Мемлекеттік саясат мақсатты топтар үшін қолжетімді баспанаға қол жеткізуді қолдау үшін тұрғын үй бағасының осы айырмашылықтарын азайтуға көмектесуі мүмкін. Мысалы, үкіметтер салық жүйесі арқылы қолжетімді баспанаға қол жеткізуді көтермелей алады, тікелей әлеуметтік немесе мемлекеттік тұрғын үймен қамтамасыз ете алады және/немесе тұрғын үй шығындарындағы айырмашылықтарды ішінара өтейтін тұрғын үй төлемдерін және/немесе ваучерлерді ұсына алады. Елдердің әлеуметтік көмек жүйелері аймақтардағы тұрғын үй құнының айырмашылығын есепке алуды да мақсат етуі мүмкін [14].

Жоғарыда ғалым тұрғын үй саясатына қатысты берген тұжырымдары айтылды. Енді ғалымдардың тұрғын үй саясатының бағыттарына қатысты берген көзқарастары келесідей екендігі анықталып, топтастырылды:

- табысы әртүрлі деңгейдегі отбасыларға (немесе сатып алуға жағдайлар мен мүмкіндіктер жасау) олардың қажеттіліктеріне (мүмкіндіктеріне сәйкес) жауап беретін қолжетімді тұрғын үй беру арқылы халықтың әл-ауқатын қамтамасыз ету немесе арттыру;

- табысы төмен азаматтар үшін әлеуметтік кепілдіктер кешенін құру. Мұндай адамдар ең төменгі стандарттар бойынша салынған тұрғын үйлерді ала алады. Бұл қоғамның тұрақты ынтымақтастығына ықпал ету тетіктерінің бірі;

- көпбалалы отбасыларға олардың қажеттіліктерін ескере отырып, стандарттарға сәйкес келетін тұрғын үй алу мүмкіндігін беру;

- адамдардың жекелеген санаттарын (дәрігер мамандарды, мұғалімдерді, өнер адамдарын) тұрғын үймен қамтамасыз ету және т.б.

Ғалымдардың көзқарастарын қорытындылай келе, *тұрғын үй саясаты* халықтың тұрғын үйге конституциялық құқықтарын қамтамасыз ете отырып, азаматтарға қолжетімді тұрғын үй мүмкіндіктерін беру арқылы халықтың әл-ауқатын жақсарту бағытында жүргізілетін мемлекеттің әлеуметтік саясаты ретінде қарастыруға болады [15].

Тұрғын үй саясатының тиімді іске асырылуының негізгі көріністерінің бірі – халыққа қолжетімді тұрғын үйлерді ұсыну арқылы тұрғын үйге деген қолжетімділіктің халықтың табыс деңгейіне қарай енгізілуі болып табылады.

Тұрғын үйге қолжетімділік халықтың әл-ауқатының ағымдағы деңгейі мен демографиялық, әлеуметтік-экономикалық сипаттамаларын, бюджеттік-нормативтік және кредиттік-қаржы жүйесінің параметрлерін, тұрғын үй құрылысы саласындағы баға және тарифтік саясатты көрсететін аса маңызды әлеуметтік-экономикалық индикатор болып табылады.

Осы орайда алдымен «қолжетімділік» ұғымын анықтап алатын болсақ, халықаралық тәжірибеде қолданылатын тұрғын үйге қол жетімділік ұғымы тұтынушының тұрғын үй сатып алу мүмкіндігін білдіреді және отбасының тұрғын үй сатып алуға жалпы кірісінің және несие үшін банк ставкасының пайыздары бойынша жыл сайынғы төлемдердің үлесі бойынша анықталады.

Халық үшін тұрғын үйдің қол жетімділігін аймақтың негізгі әлеуметтік-экономикалық, демографиялық сипаттамалары, несие-қаржы жүйесінің параметрлері және т. б. біріктірілген интегралды санат ретінде анықтауға болады [16].

Қол жетімді тұрғын үй нарығы – бұл ҚР-да өткір әлеуметтік мәселені тұрғын үйді шешуді ғана емес, сонымен бірге ұлттық экономиканың бүкіл жүйесінің тиімділігін арттыруға мүмкіндік беретін әлеуметтік – экономикалық жүйе.

Тұрғын үй мәселесін шешу көп жылдар бойы Қазақстанның мемлекеттік саясатының негізгі міндеттерінің бірі болды. Нарықтық экономикадағы тұрғын үй экономиканың әртүрлі салаларының даму динамикасын және халықтың өз болашағына, тұтастай алғанда елге деген сенімін көрсететін өсудің ең өкілді көрсеткіші болып табылады.

Бұл тақырып әсіресе өзекті, өйткені әлемде қабылданған ұзақ мерзімді тұрғын үй құрылысын қаржыландырудың негізгі бағыттары ипотекалық несиелеу жүйесі болып табылады. Сондықтан Қазақстан үшін ипотекалық несиелеу жүйесін қалыптастыру тұрғын үй саясатының басым бағыттарының бірі болып табылады [17].

Сонымен қатар, халықтың жекелеген топтарын қолжетімді тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселесі тек бізде ғана емес, сонымен бірге шет мемлекеттерде өзекті болып табылады.

Зерттеу тақырыбы бойынша шетелдік тәжірибеге Ресей мемлекетінің таңдаудағы басты критерий – құқықтық-заңнамалық базасы мен өзге де әлеуметтік экономикалық параметрлердің және салыстырмалы түрде алғанда медицина саласы қызметкерлері мен мұғалімдердің жетіспеушілігі жағынан Қазақстанмен ұқсастығы [18].

Мемлекеттік тұрғын үй саясатының құқықтық және ұйымдық негіздері 2011-2014 жылдары 2015-2020 жылдарға арналған «Тұрғын үй» федералды мақсатты бағдарламасын іске асыру барысында қалыптастырылды.

Ресейдегі мемлекеттік тұрғын үй саясатының негізгі бағыттары:

1) тұрғын үй жағдайын жақсартуға мұқтаж азаматтарға мемлекеттік қолдау көрсету;

2) қолжетімді және жайлы тұрғын үй нарығын дамыту үшін жағдай жасау, тұрғын үй бағасын реттеу, Ресей Федерациясының құрылтай субъектілерінде құрылыс индустриясының дамуын ынталандыру және тұрғын үй құрылысын ұлғайту;

3) заманауи инженерлік-коммуналдық кешенді қалыптастыру.

Мемлекеттік тұрғын үй саясатының негізгі ережелерін қамтитын «Тұрғын үй» федералды мақсатты бағдарламасы жас отбасыларды тұрғын үймен қамтамасыз етуге, азаматтардың жекелеген санаттарын тұрғын үймен

камтамасыз ету жөніндегі мемлекеттік міндеттемелерді орындауға, тұрғын үй құрылысын дамытуды ынталандыруға бағытталған бес кіші бағдарламаны ескере отырып жүзеге асырылады. Ресей Федерациясының субъектілерінде тұрғын үй құрылысы және коммуналдық инфрақұрылым объектілерін жаңғырту [18].

Мысалға, стандартты тұрғын үйді сатып алуға қажетті уақыт мөлшерін анықтайтын тұрғын үйге қол жетімділік НРІ (Housing price-to- income ratio) 12 және халықтың ипотека арқылы стандартты тұрғын үйді сатып алу мүмкіндігі НАІ (Housing Affordability Index) 13 индекстері бар.

БҰҰ стандарттарына сәйкес, егер ауданы мен құны орташа пәтерді сатып алу үшін 3 жылдан аз уақыт қажет болса, үй қол жетімді болып саналады, 3 жылдан 4 жылға дейін - орташа қолжетімді, 5 жылдан астам - қол жетімді емес.

НРІ индексінің есептеулеріне сәйкес ауданы 54 м² стандартты пәтерді сатып алу үшін Қазақстанның бір жұмыс істейтін азаматына, егер барлық табыс тұрғын үйді сатып алуға жұмсалатын болса, 7,1 жыл (НРІ1) қажет болады [19].

Орташа статистикалық қазақстандық отбасына (3 адам) сол пәтерді сатып алу үшін егер барлық табыс тұрғын үйді сатып алуға жұмсалатын болса, 4,2 жыл (НРІ2) қажет болады.

Алайда, бірде-бір орташа статистикалық отбасы барлық кірісті бірнеше жыл бойы пәтерді сатып алуға бағыттай алмайды. Егер отбасы жылына отбасының жиынтық ақшалай табысының 1/3 бөлігін, яғни қалыпты өмір сүру жағдайларын сақтай отырып, тұтынушылық шығындарды шегере отырып бағыттай алады деп болжасақ, онда орташа статистикалық отбасының стандартты пәтерді сатып алуға 9,4 жыл (НРІ3) кетеді [19].

Сондай-ақ, тұрғын үйге қолжетімділік индексі НАІ (Housing Affordability Index) бар, бұл отбасының ипотека арқылы стандартты тұрғын үйді сатып алу қабілетін анықтайды. Индекс мәні неғұрлым үлкен болса (100-ден көп болуы керек), ипотека бойынша қолданыстағы шарттарға сәйкес табыс деңгейі бар отбасы үшін тұрғын үй неғұрлым қолжетімді болады. «7-20-25» тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру бойынша ипотекалық бағдарламаның шарттарын қолдана отырып, НАІ индексі есептеу халықтың жан басына шаққандағы орташа табысы бойынша децильді (10 пайыздық) топтар бөлінісінде «7-20-25» бағдарламасының шарттары еліміздің азаматтарының тек 10%-ына, яғни табысы жоғары халық тобы үшін ғана қолжетімді екенін көрсетті [20].

Көптеген елдерде тұрғын үй көпіршігі кезеңінде (2003–2007 Q2) қаржылық және тұрғын үй әл-ауқаты қаржылық дамудың/тереңдетудің ұлғаюымен бірге өсті. Дегенмен, сол кезеңде тұрғын үйге қолжетімділік төмендеді, бұл үй бағасының кіріске (НРІ) қатынасының өсуімен сипатталады. Жаһандық қаржылық дағдарыстан (GFC) кейін екі негізгі аспект назар аударады. Біріншіден, қаржылық тереңдеу GFC кезеңінен кейін күрт төмендейді. Екіншіден, тұрғын үйге қолжетімділік жағдайы тұрғын үй көпіршігі кезеңімен салыстырғанда кері жағдайға ие. Мысалы, қолжетімділік GFC-ге дейін бірнеше, негізінен дамыған елдерде ғана өсті; керісінше, GFC-тен кейін қолжетімділік тек бірнеше, негізінен аз дамыған немесе дамушы елдерде ғана өсті. Дегенмен,

тұрғын үйге қолжетімділік GFC кезеңіне дейін де, одан кейін де көптеген елдерде жалпы төмендеу үрдісіне ие [19].

Осыған ұқсас есептер «Орда» және ҚТҚЖБ бағдарламаларының шарттары бойынша жүргізілді («Нұрлы жер», «Әскери өнім» және «Өз үйім» бағдарламалары 3 жыл ішінде 16 бағалау көрсеткішімен 50%-ды жинау шартымен және «Бақытты отбасы» бағдарламалары).

НАІ индикаторын есептеу халықтың табысы бойынша децильді (10 пайыздық) топтар бөлінісінде «Орда» және ҚТҚЖБ («Нұрлы жер» және «Өз үйім» бағдарламалары) бағдарламасының шарттары біздің ел азаматтарының тек 10%-ы үшін ғана, ал ҚТҚЖБ («Бақытты отбасы») бағдарламасының шарттары біздің ел азаматтарының тек 20%-ы, яғни табысы жоғары халық тобы үшін ғана қолжетімді екенін көрсетті [21].

Тұрғын үй проблемаларын шешу тұрғын үй құнының төмендеуімен ғана емес, сондай-ақ халық табысының артуымен де байланысты екенін атап өту маңызды, тиісінше, халықтың табысын арттыруға да шоғырлану қажет.

Зерттеу әдістері

Бұл тарау магистрлік жобаны орындау барысында қолданылған зерттеу әдістері мен тәсілдері туралы.

Магистрлік жобаны әзірлеу барысында зерттеу әдістерінің негізі болып табылатын сандық және сапалық әдістері қолданылды.

Атап айтқанда, зерттеу жұмысының тақырыбына сәйкес алдын ала таңдалып құрастырылған тізім бойынша әдебиеттерге шолуды жүзеге асыру үшін **ақпараттық-мақсатты талдау әдісі** қолданылды. Аталған әдістің мақсаты магистрлік жоба тақырыбы бойынша жазылған еңбектермен танысып, ондағы ақпараттың мазмұнына талдау жасау және сол арқылы зерттеу тақырыбы туралы ғалымдар мен мамандардың негізгі пікірлері мен көзқарастарын анықтау, оларды топтастыру және салыстыру.

Бұдан бөлек, зерттеу жұмысының тақырыбына қатысты **шетелдік тәжірибе зерттеліп**, зерттеу нысаны болған шет мемлекеттер мен ҚР-ның әлеуметтік баспана бағытын қоса алғанда тұрғын үй қатынасатары саласындағы заңнамаларына **салыстыру әдісі** қолданылды. Өз кезегінде құқықтық талдау мен салыстыру әдісінің мәні заңнамалық актілер мен оның нормаларына талдау жасау арқылы салыстыру.

Аталған әдісті қолданудағы мақсат таңдалып алынған шет мемлекеттердің заңнамасы мен отандық заңнамадағы ерекшеліктерді, сондай-ақ, оңтайлы нормалармен қоса озық тәжірибені де анықтау болып табылады.

Сонымен қатар, НҚА-ден бөлек зерттеу тақырыбы бойынша статистикалық мәліметтермен бірге мемлекеттік органдармен ұсынылған құжаттарға да талдау жүргізілді. Нақтырақ айтқанда, ҚР ҰСБ мен өзге де МО ресми сайттарында орналастырылған мәліметтерге және қызметтік құжаттарға талдау жүргізілді. Құжаттарға талдау жүргізу тәсілін қолданудың негізгі мақсаты ҚР аумағында тұрғын үй құрылысы мен әлеуметтік топ өкілдерін баспанамен қамтамасыз динамикасын анықтау.

Қазақстан Республикасының жекелеген оп азаматтарын, атап айтқанда медицина саласының мамандары мен мұғалімдерді және ауылдық елді мекендердегі мәдениет саласының қызметкерлерін баспанамен оның ішінде әлеуметтік баспанамен қамтамасыз етуге арналған қазіргі таңда қолданыстағы мемлекеттік әрі салалық бағдарламаларына талдау жүргізу, сонымен бірге халықты баспанамен қамтамасыз етудің мемлекеттік тетіктерін жетілдіру бойынша ұсыныстар әзірлеу мақсатында мүдделі тараптар арасында яғни мемлекеттік органдар мен баспананы жүзеге асыру бағдарламаларының тұтынушылары болып табылатын дәрігерлер мен мұғалімдер және мәдениет саласының қызметкерлері арасында **сауалнама жүргізілді**.

Нақтырақ айтқанда респонденттер ретінде фокус группаға Маңғыстау облыстарының медицина, мұғалімдер мен мәдениет саласының қызметкерлері таңдалды.

Сауалнамаға 430 адам қатысты, оның ішінде медицина саласы – 180 адам, білім саласы – 151, мәдениет саласы – 99 адам.

Сауланаманың негізгі мақсаты жоғарыда көрсетілгендей, азаматтардың жекелеген топтарын баспанамен қамтамасыз етуге бағытталған мемлекеттік әрі салалық бағдарламалардың тиімділігі мен кемшіл тұстарын анықтау және соның нәтижесінде оларды жетілдіру бойынша ұсыныстар әзірлеуге талпыныс жасау.

Сауалнамаларды әзірлеуде әрі жүргізуде негізінен «Google» платформасының қосымшалары (бағдарламалары) қолданылып, дайын болған сауалнамалар мүдделі тараптарға (респонденттерге) Whatsapp және Telegram сияқты әлеуметтік желілілер мен мессенджерлер арқылы жолданып отырды.

Сауалнаманы Алматы қаласы мен Қарағанды және Ақтөбе облыстары мамандарының арасында жүргізілудің басты себебі аталған үш қалада медициналық мамандарды дайындайтын жоғарғы оқу орындарының болуы, сәйкесінше мамандар тапшылығының кездеспеуі.

Сауалнама және оның нәтижелері талдау және зерттеу нәтижелері бөлімінде толық сипатталады.

Талдау және зерттеу нәтижелері

Сауалнама нәтижелері

Магистрлік жоба аясында мәдениет, білім және медицина қызметкерлері арасында әлеуметтік сауалнама жүргізілді.

Социологиялық сауалнама респонденттердің негізгі бөлігін 83% - 18-ден 45 жасқа дейінгі тұрғындар құрады, оның ішінде 34,5% - 26 мен 35 жас аралығындағы адамдар, 24,8% - 36-дан 45 жасқа дейінгі азаматтар, 24,1% - жастар. 18 жастан 25 жасқа дейін. Гендерлік бөліну бойынша әйелдер басымды құрайды – 305 адам (71%), ал ерлер – 125 адам құрады. Бұл көрсеткіш әйелдердің әлеуметтік желілер мен мессенджерлерді көбірек пайдаланатыны, әйелдердің қала мәселесіне көбірек қызығушылық танытуымен негізделген.

Респонденттердің көпшілігі некеде – 280 адам. (65,2%), некеге тұрмағандар – 107 адам. (24,8%), ажырасқандар – 43 адам. (он%).

Респонденттердің 305-інің балалары бар. (70,9%), оның ішінде 94 респондент (9,0%) төрт және одан да көп баласы бар көп балалы отбасылар.

Респонденттердің 34 пайызы (34%) олардың отбасылық бюджеті 100-ден 200 мың теңгеге дейін, респонденттердің төрттен бірі (25%) - 200-ден 300 мың теңгеге дейін, респонденттердің бестен бірі 100-ге дейін екенін атап өтті. мың теңге., респонденттердің 11%-ы 300-ден 400 мың теңгеге дейін, алты пайызы 400-ден 500 мың теңгеге дейін. және бюджеті 500 мың теңгені құрайды. және одан жоғары 4% құрайды.

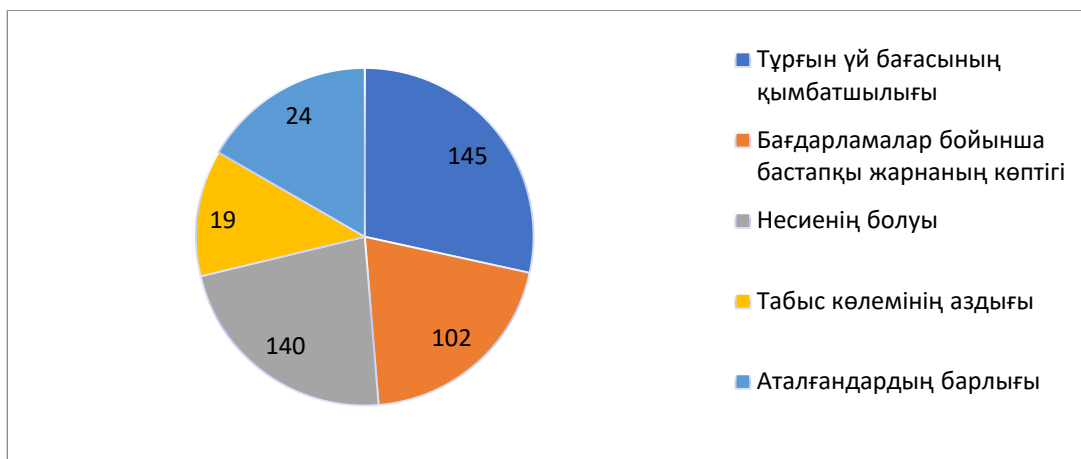
Зерттелген респонденттердің 70%-ының көпшілігі қалада 20 жылдан астам тұрса, көпшілігі туған күнінен осында тұрады. Бұл көрсеткіш көпшіліктің туған жері Маңғыстау облысында қалып, жұмыс істегісі келетінін көрсетеді.

Сауалнама негізінде респонденттердің 80%-ға жуығы келесі себептер бойынша басқа аймаққа немесе елге көшуді ойлайтынын атап өтті:

- тұрмыстық жағдайдың жоқтығы – 22,3%;
- экологиялық жағдайға байланысты – 19,2%;
- төмен жалақы – 13,7%;
- мансаптық өсу мүмкіндігінің жоқтығы – 10,7%;
- сапалы медициналық көмекке қажеттілік – 9,6%;
- білім сапасының төмендігі – 9,3%;
- тарихи отанына оралу – 2,0%.

Сауалнамаға қатысқан 430 адамның 271-і мемлекеттен тұрғын үй алуға кезекте тұрғандар (63%), қалғандары мемлекеттік бағдарлама бойынша баспана сатып алған, немесе жеке баспанасы бар. Айта кетерлігі, тұрғын үй кезегінде тұрған респонденттердің жасы 25-тен 40-қа дейін, бұл бізге жұмысшылардың тұрғын үй жағдайын жақсартудың өзектілігін көрсетеді.

Дегенмен де өңірде тұрғын үй құрылысының жылдан жылға өсуіне қарамастан, сауалнамаға қатысқан, қарапайым халық санатынан болып есептелетін мұғалімдер мен дәрігерлердің пікірінше олар үшін тұрғын үй сатып алудың қолжетімділігі әлі де төмен деңгейде екендігі келесі суреттен байқауға болады (1-сурет).



1-сурет – Тұрғын-үй сатып алудағы кедергілер
Ескертпе – жүргізілген сауалнама нәтижелері пайдаланылып, автормен құрастырылған

Респонденттердің 29,5%-ы (1-орын) тұрғын үй алуға негізгі кедергі ретінде нарықтағы үй бағасының қымбатшылығын атаса, 22,8%-ы (2-орын) несиенің болуын атап көрсеткен. Сонымен қатар, жауап берушілердің 20,7%-ы (3-орын) ипотекалық және өзге де әлеуметтік бағдарламалар бойынша бастапқы жарнаның көп екендігін немесе жоғары екендігін айтқан. Бұл диаграммаға да сәйкес жеңілдетілген ипотекалық бағдарламалар («7-20-25», «5-10-20» және т.б.) бойынша бастапқы жарнаның көптігі тұрғын үй алуға негізгі кедергілердің бірі ретінде аталып көрсетілген.

Оның үстіне сауалнама деректері тұрғындардың несиелерінің көп болуы қызметкерлердің жалақысының төмендігін білдіреді, сондықтан олардың жеке баспана сатып алуы қиынға соғатынын көрсетеді.

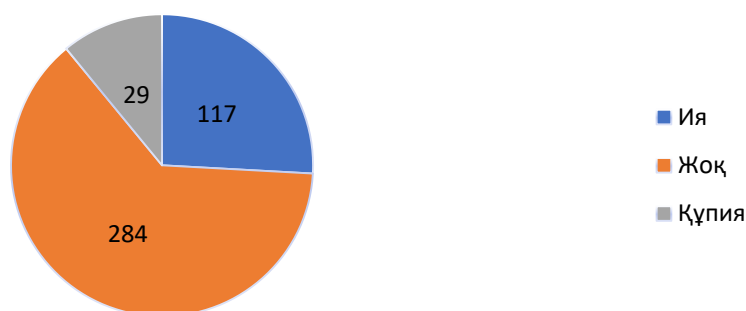
Сонымен қатар, баспана сатып алуға кедергі келтіретін келесі мәселе – қызметкерлердің жинақ ақшасының болмауы. Сауалнама нәтижелері бойынша анықталғаны елімізде баспана алуда азаматтар алдында туындайтын негізгі мәселенің бірі ол – тұрғын үй алу жинағы мен бастапқы жарна мәселесі.

Өйткені, тұрғындардың басым көпшілігінің осы мақсаттағы арнайы жинақтары жоқ. респонденттері арасында жүргізілген сауалнама барысында сауалнамаға қатысушыларға «Сізде тұрғын үй жинағыңыз бар ма» деген сұрақ қойылды. Сауалнама нәтижесі бойынша сауалнамаға қатысқан 191 респонденттің тек 117-сі ғана немесе 27,2% «ия» деп жауап берсе, 284 респондент немесе 66%-ы «жоқ» деп жауап берген.

Азаматтарда арнайы тұрғын үй жинағының болмауы олардың мемлекет тарапынан қаржыландырылатын жеңілдетілген ипотекалық жобаларға қатысуларына тосқауыл болып табылады.

Ал өз кезегінде ондай бағдарламалар мен жобалар ойынша осыған дейін анықталғандай, бастапқыжарна мөлшері 10-30% аралығында.

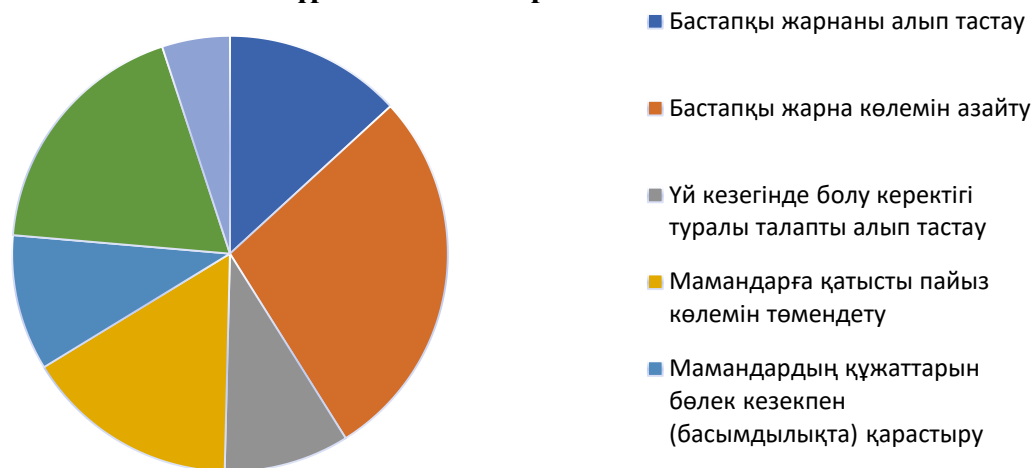
15-сұрақ. Банкте үй алуға деп ашқан шотыңыз немесе жинақтарыңыз бар ма?



2-сурет – Банкте үй алуға арналған шоты туралы ақпарат
Ескертпе – жүргізілген сауалнама нәтижелері пайдаланылып, автормен құрастырылған

Сонымен бірге, респонденттерге «Үй алудың жолдарын жетілдіру бойынша ұсыныстарыңыз?» - деген сұраққа респонденттердің ең көбі 78%-ы (1-орын) ипотекалық бағдарламалар бойынша бастапқы жарна көлемін азайтуды ұсынған. Ал одан кейінгі орында 52%-бен «Жеке тұрғын үй салу үшін жер телімдерін беруді жүзеге асыру» ұсынысы орналасқан және бұл ұсынысты сауалнамаға қатысқан 92 респонденттің 48-і ұсынған.

19-сұрақ. Ұсыныстарыңыз?



3-сурет – Респонденттердің ұсыныстары
Ескертпе – жүргізілген сауалнама нәтижелері пайдаланылып, автормен құрастырылған

Бұл ұсынысты да қажетті мамандарды тұрғын үймен қамтамасыз етудің бір балама жолы ретінде қарастыруға болады деуге негіздер бар. Негізінде бұл ұсыныстың көп дауыс жинап 2-ші орынға орналасуына бірнеше себептер бар деп пайымдауға болады. Ең алғашқысы Ақтау қаласының тұрғын үй нарығындағы

бастапқы және екінші дәрежелі тұрғын үйлер бағасының жыл сайын қымбаттауымен байланыстыруға болады.

Сауалнама нәтижесіне сүйене отырып, ипотекалық несиенің азаматтардың жекелеген бөлігіне әлі де болса қолжетімсіз болып қалып отырғандығында көз жеткізуге болады. Нарықтағы тұрғын үй бағаларының қымбатшылығы, ипотекалық бағдарламаларға қатысу үшін бастапқы жарнаның көптігі мен оны төлеуге көп жағдайда қаржының тапшылығы өз кезегінде тұрғын үйлердің қажетті мамандар үшін қолжетімді болуына тосқауыл болуда.

Осыған байланысты, тұрғын үйлердің қажетті мамандарды қоса алғанда азаматтардың жекелеген топтарына қолжетімді болуын қамтамасыз ету мақсатында тұрғын үймен қамтамасыз ету тетіктерін қайта қарау қажет деп есептеймін.

Қазіргі жағдай бойынша анализ

Бұл бөлімде магистрлік жобаның зерттеу тақырыбына сай баспанамен қамтамасыз етуді Маңғыстау облысында орын алып отырған медицина саласының мамандары мен мұғалімдер және ауылдық елді мекендердегі мәдениет саласы қызметкерлерінің жетіспеушілігін шешу тетігі ретінде қарастыра отырып, Қазақстан Республикасының азаматтардың жекелеген топтарын баспанамен қамтамасыз етуге бағытталған қазіргі таңда қолданыстағы бағдарламаларына жүргізілген талдау және оның нәтижелері келтіріледі.

Тұрғын үйге деген қолжетімділікті қамтамасыз ету мен азаматтарды баспанамен қамту мемлекет алдында тұрған фундаментальды мақсаттарының бірі екендігі негізге алына отырып, БҰҰ-ның «Тұрақты даму мақсаттары» (Sustainable Development Goals) бағдарламасына сәйкес, БҰҰ-на мүше мемлекеттер алдына өз халықтарының барлығын 2030 жылға дейін тұрғын үйге қолжетімділігін қамтамасыз ету міндеті қойылған.[1].

Еліміз тәуелсіздіктің алғашқы жылдарынан бастап ақ халықты тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселесіне көп көңіл бөліп келеді. Нәтижесінде тұрғын қатынастары саласында тұрғын үй қатынастары мен тұрғын үй құрылысының тиісті нормативтік құқықтық базасы әзірленіп, тұрғын үй құрылысы бойынша 4 мемлекеттік бағдарлама қабылданды.

Осындай жүйелі жұмыстардың нәтижесінде тәуелсіздік жылдары (яғни соңғы 30 жыл ішінде) елімізде 169 млн. шаршы метр жаңа тұрғын үй құрылысы салынып, пайдалануға берілген және 1,5 млн. қазақстандықтың тұрғын үй жағдайы жақсартылған [22].

2021 жылдың жылдың соңына қарай 3,680 мың шаршы метр тұрғын-үй салынған. 2009-2021 жылдары аралығында құрылыс жұмыстарының көлемі 1,7-ден 4,9 трлн. теңгеге яғни 2,8 есеге артқан [23].

Елімізде тұрғын үймен қамтамасыз ету бір тұрғынға шаққанда 22,6 шаршы метрге жеткен. Оның ішінде қалалық жерлерде – 25,0 шаршы метр, ауылдық жерлерде – 19,3 шаршы метр.

Бұдан бөлек, мемлекеттік тұрғын үй саясатын барынша сапалы әрі тиімді түрде жүзеге асыру мен оны оңтайландыруды қамтамасыз ету мақсатында, тұрғын үй кезегін жүргізудің бірыңғай ұлттық жүйесі де әзірленді.

Бұл жүйе өз кезегінде мемлекеттік тұрғын үй қорынан үй алу үшін кезекке тіркелгендер туралы есептік мәліметтерді ашық жүргізуге, кезекке қою және одан шығару, кезек тізімін өзектендіру, сонымен бірге тұрғын үй алу реттілік кезегі бойынша тұрғын үй беру процесстерін автоматтандыруға мүмкіндік береді [23].

Осыған байланысты, 2019 жылы бірқатар мемлекеттік органдардың ақпараттық-қызметтік жүйелері арасында интеграциялау процесстері жүзеге асырылды.

Көрсетілген қадамды жүзеге асыру арқылы тұрғын үй кезегіне қою үшін және тұрғын үйді алу үшін сұратылатын құжаттар мен тұрғын үй кезегіне тіркеу уақытын қысқартуға мүмкіндік пайда болды.

ҚР тұрғын үй саясатының қалыптасуы мен даму кезеңдерін зерделей отырып, тұрғын үй мемлекеттік бағдарламаларында мәлімделген мақсаттар мен басымдылықтардың өзгеріп отырғандығын байқауға болады.

Мысалға айтар болсақ, 6 млн. астам жұмыс істейтін азаматтар нарықтық жағдайда өз күштері арқылы тұрғын үй ала алмайтындығы анықталып, мемлекеттік бағдарламалардағы басымдылық табысы орташа және ортадан төмен азаматтар үшін тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыруға бағыттала бастады [24].

Мемлекет тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру мақсатында тұрғын үй құрылыс аумақтарына инженерлік инфрақұрылымдарды тарту, әлеуметтік осал топтарыға сатып алу құқығынсыз жалдамалы пәтерлерді ұсыну және сонымен қатар тұрғын үй-құрылыс жинағы бар қатысушылар үшін кредиттік тұрғын үйлердің құрылысын ұлғайту бойынша жұмыстар жүргізуде.

Конституция тұрғысынан алғанда Қазақстан Республикасының азаматтарына тұрғын үй құқығы ҚР Конституцияның 25 бабымен көзделеді.

Сонымен бірге, ҚР Конституциясының 25 бабының 1-тармағымен көзделген нормаға сәйкес, тұрғын үйге қол сұғылмайды. Соттың шешімінсіз тұрғын үйден айыруға жол берілмейді. Тұрғын үйге басып кіруге, оны тексеруге және тінтуге заңмен белгіленген реттер мен тәртіп бойынша ғана жол беріледі [25].

ҚР «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 1 бабының 1-тармағының 1) тармақшасымен берілген анықтамаға сәйкес, тұрғынжай (немесе тұрғын үй) – тұрақты тұруға арналған және соған пайдаланылатын, белгіленген құрылыс, санитариялық, экологиялық, өртке қарсы және басқа да міндетті нормалар мен қағидаларға сай келетін жеке тұрғын үй бірлігі (дара тұрғын үй, пәтер, жатақханадағы бөлме, модульдік (мобильді) тұрғын үй) [26].

Қазақстан Республикасының тұрғын үй саласын реформалаудың қазіргі кезеңінде мемлекеттік тұрғын үй саясатының негізгі міндеті-халықтың әртүрлі санаттары үшін тұрғын үйдің қол жетімділігін арттыру тетіктерін әзірлеу болып табылады.

Осыған дейін еліміз бойынша тұрғын үйге мұқтаж адамдар саны 2 млн.-ға жуық адамды құрайтындығы айтылған еді [27].

Оның ішінде ресми түрде баспана алуға тұрғын үй кезегінде тұрған азаматтар саны 2021 жылдың желтоқсан айындағы жағдай бойынша 587 мың 783

адамды құрайды. Бұл көрсеткіш жылына орта есеппен 50 мың адамға артуда [28] (4-сурет).

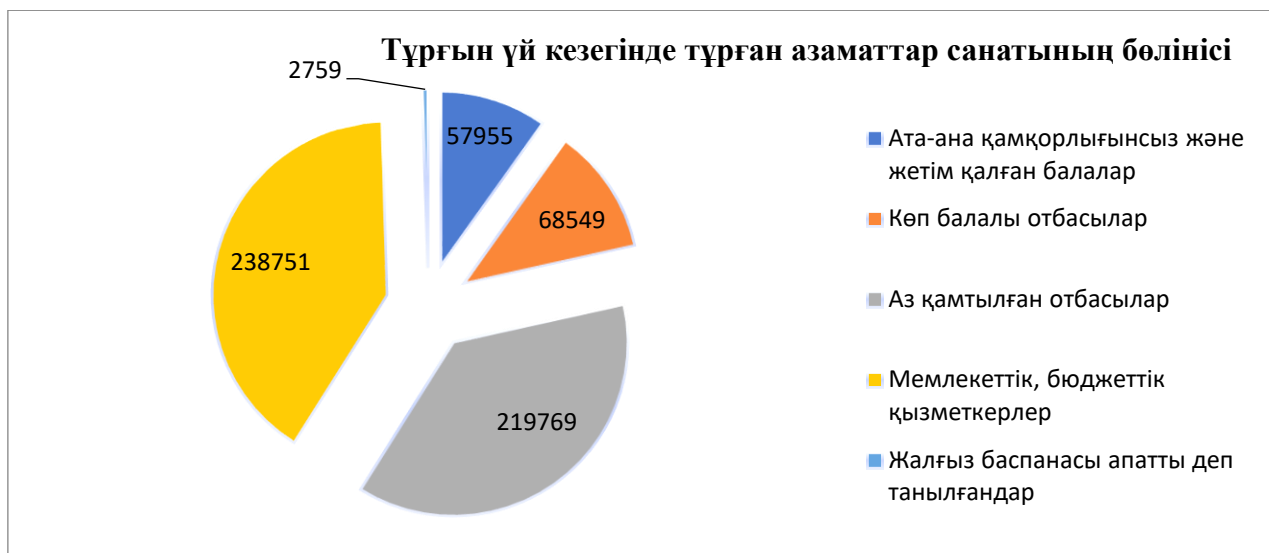


4-сурет – Тұрғын үй кезегінде тұрғандар саны
Ескертпе – [28] дереккөзі негізінде, автормен құрастырылған.

Осы орайда, берілетін тұрғын үй санымен жыл сайын кезекке тіркелетін азаматтар санының бір біріне сәйкес келмейтіндігін, яғни берілетін тұрғын үйлер санының жыл сайын кезекке тұрушыларға қарағанда аз екендігін атап өту керек.

Мысалы, 2016 жылы 62 800 (алпыс екі мың сегіз жүз) адам тұрғын үй алу кезегіне тіркелген болса, сол 2016 жылы берілген тұрғын үй саны 6600-ды (алты мың алты жүз) құраған. Ал, 2017 жылы кезекке тіркелгендер, яғни жаңадан тұрғандар саны 44 700 (қырық төрт мың жеті жүз) адамды құрап, тек 17 318 (он жеті мың үш жүз он сегіз) тұрғын үй берілген. 2018 жылы бұл көрсеткіш кезекке жаңадан тіркелген 14 800 (он төрт мың сегіз жүз) адамға, берілген үйлер саны 8 600 (сегіз мың алты жүз) бірлікке өзгерген. 2019 жылы кезекке жаңадан тіркелгендер саны 54 000 (елу төрт мың) адам болған, берілген тұрғын үйлер саны 7 400-ді (жеті мың төрт жүз) құраса, 2020 жылы кезекке жаңадан тіркелген адамдар саны 14 408 (он төрт мың төрт жүз сегіз), берілген үйлер саны 7 100 (жеті мың бір жүз) болған [28].

Ал 2022 жылдың наурыз айындағы көрсеткіштерге сәйкес, республика бойынша мемлекеттік тұрғын үй қорынан баспана алу кезегінде тұрған азаматтар санатының үлесі келесідей: ата-ана қамқорлығынсыз қалған және жетім балдар – 57 955 (елу жеті мың тоғыз жүз елу бес); көп балалы отбасылар – 68 549 (алпыс сегіз мың бес жүз қырық тоғыз); әлеуметтік тұрғыдан аз қамтылғандар (осал топтағылар) – 219 769 (екі жүз он тоғыз мың жеті жүз алпыс тоғыз) адам; құқық қорғау және арнайы органдардың қызметкерлерін қоса есептегенде мемлекеттік және бюджеттік қызметкерлер – 238 751 (екі жүз отыз сегіз мың жеті жүз елу бір) адам; жалғыз баспанасы апатты деп танылғандар саны – 2759 (екі мың жеті жүз елу тоғыз) адам. Бұл көрсеткіштер 5-суретте көрсетілген [28].



5-сурет – Тұрғын үй кезегінде тұрған азаматтар санатының бөлінісі
Ескертпе – [28] дереккөзі негізінде, автормен құрастырылған.

Бұл көрсеткіш Маңғыстау облысы бойынша келесі кестеге сәйкес келтіріледі.

Кесте 1 – Маңғыстау облысы бойынша тұрғын үй кезегі бойынша ақпарат

№	Аудан/қала атауы	31.12.2021 ж. жағдай бойынша					
		Барлығы	Жетім, ата-ана қамқорлығынсыз қалған балалар	«Алтын алқа» және т.б. және көп балалы отбасылар	Аз қамтылған отбасылар	Мем. Бюдж. қызмет/ле р	Басқа
1	Ақтау	11813	643	1017	4014	6126	12
2	Жаңаөзен	5088	165	648	1771	2504	
3	Бейнеу	648	16	171	327	134	
4	Қарақия	1005	19	245	428	313	
5	Маңғыстау	339	8	127	122	79	3
6	Мұнайлы	3369	27	303	1639	1400	
7	Түпқараған	902	41	217	280	359	5

Ескерту – [29] дереккөзі негізінде, автормен құрастырылған..

Кестеден көргеніміздей кезектің негізгі үлес салмағын мемлекеттік және бюджеттік ұйымдардың қызметкерлері құрап отыр.

Жалпы тұрғын-үй құрылысына қатысты ресми статистикалық мәліметтерге сүйенер болсақ, 2016-2020жж. аралығында құрылыс жұмыстарының көлемі 3,2-ден 4,9 трлн. теңгеге, яғни 1,5 есеге артқан. Оның ішінде алдыңғы орындарға Атырау облысы мен Нұр-Сұлтан және Алматы қалалары ие [30] (кесте-2).

Кесте 2 – Тұрғын-үй құрылысына қатысты ресми статистика

	2016	2017	2018	2019	2020
Қазақстан Республикасы	3 258 031	3 509 296	3 862 995	4 431 666	4 934 069
Ақмола	99 939	123 361	109 918	136 826	166 521
Ақтөбе	137 049	157 313	180 589	194 145	204 767
Алматы	243 153	257 623	278 117	292 164	310 689
Атырау	575 172	566 961	638 235	867 851	872 594
Батыс Қазақстан	97 994	111 879	135 293	174 713	177 818
Жамбыл	104 803	112 527	126 236	141 831	186 849
Қарағанды	149 011	170 992	217 673	433 918	466 735
Қостанай	61 766	82 480	108 598	117 777	151 644
Қызылорда	63 031	73 467	93 939	146 352	107 539
Маңғыстау	188 588	199 417	212 902	185 055	207 414
Павлодар	169 428	182 252	198 025	208 055	219 482
Солтүстік Қазақстан	58 636	65 477	79 406	88 070	97 255
Түркестанская	119 119	130 759	139 961	183 146	301 030
Шығыс Қазақстан	230 341	240 821	262 188	284 060	359 272
Нұр-Сұлтан қаласы	572 990	610 970	508 515	525 475	575 566
Алматы қаласы	291 074	315 796	346 131	364 594	403 039
Шымкент қаласы	95 937	107 201	227 269	87 633	125 854

Ескерту – [30] дереккөзі негізінде, автормен құрастырылған..

Ал кестеге сәйкес Маңғыстау облысы бойынша да, құрылыс жұмыстары 2016 жылдан 188 588-ден 2018 жылы 212 902-ге көтеріліп, 2020 жылы 207 414-ге төмендеді. Бұл бізге соңғы жылдары Маңғыстау облысында құрылыстың азайып, теріс динамиканың байқалғанын көрсетеді [31].

Келесіден, Маңғыстау облысы бойынша экономикалық қызмет түрлері бойынша жұмыспен қамтылған халық туралы ақпаратты қарастыру жөн деп санаймыз (кесте-3).

Кесте 3 – Маңғыстау облысы бойынша экономикалық қызмет түрлері бойынша жұмыспен қамтылған халық туралы ақпарат (мың адам)

	2014	2015	2016	2017	2018
Жұмыспен қамтылған халық - барлығы	248,8	277,2	277,8	277,8	304,7
Білім беру	29,9	33,3	32,8	35,7	38,1
Денсаулық сақтау және әлеуметтік қызметтер	15,5	18,1	16,9	18,0	18,8
Өнер, ойын-сауық және демалыс	2,3	3,9	3,3	4,8	6,0

Ескерту – [32] дереккөзі негізінде, автормен құрастырылған..

Жоғарыдағы кестедегі мәліметтерді қарастыратын болсақ, Маңғыстау облысында 2014 жылдан бастап жұмыс күші 2018 жылы 248,8-ден 304,7 мың адамға дейін өскенін көреміз (кейінгі кезеңдегі статистикалық деректер жоқ). Сонымен қатар, кестеден мәдениет, денсаулық сақтау және білім беру саласының қызметкерлері Маңғыстау облысындағы өнеркәсіптік басым дамығандықтан жалпы жұмысшылардың 10% немесе одан да азын ғана құрайтынын көрсетеді.

Бұдан басқа, деректерге сәйкес қазіргі таңда Маңғыстау облысы бойынша дәрігер мамандарға деген жетіспеушілік 300 адамды [5,6], мұғалімдерге деген жетіспеушілік 110 адамды [7,8], ал мәдениет саласының қызметкерлеріне деген жетіспеушілік 46 маманды құрайды.

Денсаулық сақтау, мәдениет және білім беру салаларындағы қызметкерлердің төмен пайызын ескере отырып, олардың еңбекақы деңгейлерін төмендегі кесте бойынша қарастырған жөн.

Кесте 4 – Денсаулық сақтау, мәдениет және білім беру салаларындағы қызметкерлердің еңбекақысы туралы ақпарат

	2014	2015	2016	2017	2018
Қызметтің барлық түрі бойынша	205 889	216 016	229 677	233 018	244 875
Өнеркәсіп	347 647	375 496	411 340	434 439	460 771
Білім беру	68 267	69 593	85 139	88 293	94 645
Денсаулық сақтау және әлеуметтік қызметтер	87 519	87 471	101 167	104 166	113 024
Өнер, ойын-сауық және демалыс	56 743	57 134	76 148	76 279	81 812
Ескерту – [32] дереккөзі негізінде, автормен құрастырылған..					

Жоғарыдағы кестеге сәйкес, білім беру, мәдениет және денсаулық сақтау саласы қызметкерлерінің жалақысы өнеркәсіп саласы қызметкерлерінің жалақысынан 4 еседен астам төмен екенін көреміз (кейінгі деректер жоқ). Мәселен, 2018 жылы мәдениет қызметкерлерінің орташа жалақысы – 81 812 теңге, білім беру – 94 645 теңге, денсаулық сақтау саласы – 113 024 теңге болса, осы кезеңдегі өнеркәсіп қызметкерлерінің орташа жалақысы 244 875 теңгені құраған. Бұл білім, мәдениет және денсаулық сақтау саласы қызметкерлерінің бастапқы жарнаны жинақтауда қиындықтарға тап болғанын көрсетеді.

Мысалға, ашық дереккөздерде келтірілген 2022 жылдың қаңтар және ақпан айларындағы статистикалық мәліметтерге сәйкес, Нұр-Сұлтан қаласы бойынша тұрғын үйдің бір шаршы метрі 453 000 (төрт жүз елу үш мың) теңге көлемінде, Алматы қаласы бойынша 627 700 (алты жүз жиырма жеті мың жеті жүз), Шымкент қаласы бойынша 387 400 (үш жүз сексен жеті мың төрт жүз), Атырау қаласы бойынша 350 000 (үш жүз елу мың), Ақтау қаласы бойынша 301 400 (үш

жүз бір мың төрт жүз) құраған. Бұл бағалар тұрғын үй шаршы метрінің нарықтық бағалары.

Ал бұлардан басқа қалған өңірлерге келетін болсақ, онда бағалар 187 000 мен (жүз сексен жеті мың) 290 000 (екі жүз тоқсан мың) арасында [33].

2020 жылдың статистикалық мәліметтеріне сәйкес, жалпы Қазақстан бойынша орташа жалақы мөлшері 201 000 (екі жүз бір мың) теңге, ал медианалық (немесе медиандық) жалақы мөлшері 142 000 (жүз қырық екі мың) теңге мөлшер көлемінде анықталған.

Халықты, оның ішінде магистрлік жоба тақырыбы бойынша азаматтардың жекелеген топтарын тұрғын үймен қамтамасыз етудің қазіргі таңдағы жағдайы мен перспективаларын анықтау мақсатында қолданыстағы тұрғын үймен қамтамасыз етуге бағытталған бағдарламалар зерттелді.

Осы орайда, халықты тұрғын үйге деген қолжетімділікпен қамтамасыз етуге бағытталған қазіргі таңдағы қолданыстағы бағдарламалар мен құжаттарға келер болсақ, олардың тізімі келесідей:

1. «7-20-25» ипотекалық бағдарламасы. Бағдарлама шарттарына сәйкес, жеке тұға аталған бағдарламамен баспана алуы үшін келесі шарттарға сай болуы тиіс:

- ҚР азаматы болуы;
- ҚР аумағында еншік құқығында жеке тұрғын-үйінің болмауы;
- Ресми құжаттармен расталған табыс көзінің болуы;
- Өзге ипотекалық қарызының немесе кредитінің болмауы [34].

Сонымен бірге бұл бағдарлама талаптарына сәйкес тұлға пайдалануға берілген, алайда әлі меншік құқығы тіркелмеген жаңа тұрғын үйді ғана ала алады. Бағдарламаға осындай талаптың енгізілуі бір жағынан тұрғын үй нарығында жаңа құрылыстарды сәйкесінше жаңа жұмыс орындарын ашуға деген сұранысты ынталандыру мақсатында көзделген.

Аталған ипотекалық бағдарлама бойынша жылдық пайыздық мөлшер 7% деңгейінде белгіленген. Несиелеу мерзімі 25 жылға дейін.

Ал бастапқы жарнаға келер болсақ, бағдарламаның атауынан білініп тұрғандай, бастапқы жарнаның мөлшері тұрғын үй құрылысының бағасының 20%-ы мөлшерінде белгіленген. Берілетін тұрғын үй заем мөлшері болса, Нұр-Сұлтан мен Алматы, Ақтау, Атырау және Шымкент қалалары үшін 25 млн.теңгеге дейін, Қарағанды өңірі үшін 20 млн. Ал қалған өңірлер үшін 15 млн. теңгеге дейін етіп белгіленген [34].

Нұр-Сұлтан, Алматы, Ақтау мен Атырау және Шымкент қалалары заем мөлшері ең жоғарғы болып 25 млн. теңгеге дейін етіп белгіленуі негізінен бұл өңірлердегі орта жалақы мөлшерінің басқа өңірлерге қарағанда жоғарылығымен және осыған байланысты тұрғын үй шаршы метріне қойылатын бағаның да жоғарылығымен байланысты.

Төменде көрсетілген кестеде «7-20-25» бағдарламасы аясында несиелеуге бөлінетін қаржыландыру жоспары келтірілген (кесте-5). Аталған бағдарлама жоспар бойынша 2023 жылға дейін жұмыс істейді деп күтілуде [35].

Кесте 5 – «7-20-25» бағдарламасы аясында несиелеуге бөлінетін қаржыландыру жоспары

Жылдар	Несиелеуге бөлінуі болжанған қаржы көлемі млрд.теңге					
	2018	2019	2020	2021	2022	Барлығы
Банктердің ипотекалық тұрғын үй заемдарын (несиелерді) беруі	100	150	200	250	300	1 000
Ескерту – [35] дереккөзі негізінде, автормен құрастырылған..						

Алайда, 2021 жылдың III-тоқсанындағы жағдай бойынша, «7-20-25» бағдарламасы аясында қарастырылған 1 трлн. теңгенің тек 376,1 млрд. теңгесі ғана бөлініп, игерілген. Яғни әзірше 376,1 млрд. теңгеге барлығы 31 209 пәтер алынған (несиеге берілген).

Ал бұл сома өз кезегінде жоспарланған 1 трлн. теңгенің 3/1 ғана.

Бастапқыда «7-20-25» бағдарламасының әзірлеушісі Ұлттық банкінің жоспарына сәйкес, 1 трлн.теңге көлеміндегі қаржы бес жыл ішінде игерілуі керек еді. Алайда, 2021 жылдың III-тоқсанындағы жағдай бойынша қаржының игерілуі жоспарлағаннан қалып келе жатырғандығын байқауға болады [35].

Менің пікірімше, бұның яғни «7-20-25» бағдарламасының жоспарлағаннан баяу іске асырылуының бірнеше себептері бар.

Бірінші себеп: бағдарлама бойынша алынатын тұрғын үйдің тек жаңа салынған, яғни пайдалануға берілген, алайда меншік құқығы тіркелмеген тұрғын үйлер тізімінен берілуі. Бұл дегеніміз, егер тұлға «7-20-25» бағдарламасы арқылы тұрғын үй алуға ниет білдірсе, онда ол құрылысы салынып біткен және ҚР қолданыстағы заңнамасына аясында пайдалануға берілген, алайда жеке тұлға артынан құқық меншігі тіркелмеген үйден алуы тиіс. Басқаша айтқанда жеке тұлға тұрғын үйді тек мердігер мекеме – заңды тұлғадан ғана ала алады.

Екінші себеп: «7-20-25» ипотекалық бағдарламасы шеңберінде берілетін несие мөлшерінің шектеулігі. Бұл дегеніміз осыған дейін аталып өткендей, әр өңірлер бөлінісінде тұрғын үй бағасына қатысты қойылатын лимиттің бар болуы. Мысалы үшін, Нұр-Сұлтан, Алматы, Шымкент, Атырау және Ақтау өңірлері үшін 25 млн. теңгеге дейін, ал қалған өңірлер үшін 15 млн. теңгеге дейінгі лимиттің орнатылуы.

2. «5-10-20» немесе «Шаңырақ» бағдарламасы. Аталған бағдарлама «Отбасы банкінің» (бұрынғы «Қазақстанның тұрғын-үй жинақ банкі») пилоттық жобасы болып табылады. Бағдарлама 2020 жылы Президент Қ. Тоқаевтың бастамасымен іске қосылды және «7-20-25» бағдарламасының жаңартылған нұсқасы деуге болады. Себебі Қ. Тоқаев 2020 жылдың мамыр айында Төтенше жағдайлар бойынша мемлекеттік комиссияның қорытынды отырысында «5-10-20» пилоттық жобасын іске қосуға тапсырма берген болатын әрі бұл жобаны «7-20-25» ипотекалық бағдарламасының жалғасы екендігін меңзеп, пилоттық жобаның «7-20-25» бағдарламасын жүзеге асырумен ипотекалық несиелеу мен тұрғын үй құрылысына берілген үлкен серпін нәтижесінде мүмкін болып отырғандығын айтқан [36].

«5-10-20» бағдарламасының шарттарына сәйкес, жеке тұға аталған бағдарламамен баспана алуы үшін келесі шарттарға сай болуы тиіс:

ҚР азаматы болуы және ЖАО-да тұрғын үй алу кезегінде тіркелген болуы;

Соңғы алты айда отбасы мүшесінің әр қайсысына шаққандағы табыс мөлшері айына ең төмен күнкөріс деңгейінің 3,7 еселенген шамасынан аспауы тиіс. Басқаша айтқанда отбасының бір мүшесіне шаққандағы табыс көлемі 133 266 (жүз отыз үш мың екі жүз алпыс алты) теңгеден аспауы тиіс;

Тұлға пайдалануға берілген, алайда әлі меншік құқығы тіркелмеген жаңа тұрғын үйді ғана ала алады.

Аталған бағдарлама бйойынша бастапқы жарнаға келер болсақ, бастапқы жарнаның мөлшері тұрғын үй құрылысы бағасының 10%-ы мөлшерінде белгіленген. Берілетін тұрғын үй заем мөлшері болса, Нұр-Сұлтан мен Алматы қалалары үшін 18 млн.теңгеге дейін болса Ақтау, Атырау, ШЫмкент пен Қарағанды және Түркістан қалалары үшін 15 млн.теңгеге дейін. Қалған өңірлер үшін 12 млн.теңгеге дейін болып белгіленген. Заемның әр өңірге әр түрлі болып белгіленуінің негзгі себебі тұрғын үй құрылысының нарықтағы бағасымен байланысты.

Жылдық пайыздық мөлшер 5% деңгейінде белгіленген. Несиелеу мерзімі 20 жылға дейін [36].

3. «Отбасы банкінің» «Бақытты отбасы» бағдарламасы.

Бағдарламаның шарттарына сәйкес, жеке тұға аталған бағдарламамен баспана алуы үшін келесі шарттарға сай болуы тиіс:

ҚР азаматы болуы және ЖАО-да тұрғын үй алу кезегінде тіркелген болуы;

Отбасының әр мүшесіне шаққандағы табыс көлемі айына ең төмен күнкөріс деңгейінің 3,1 еселенген шамасынан немесе 2022 жылғы жағдай бойына 111 650 (жүз он бір мың алты жүз елу) теңгеден аспауы тиіс;

Аталған бағдарлама бойынша берілетін тұрғын үй заем мөлшері Нұр-Сұлтан мен Алматы, Ақтау, Атырау және Шымкент қалалары үшін 15 млн.теңгеге дейін болса, басқа өңірлер үшін 10 млн.теңгеге дейін деңгейде белгіленген [37].

Сонымен бірге, бастапқы жарна мөлшеріне келер болсақ, бастапқы жарна тұрғын үй заем көлемінен 10% көлемінде бекітілген. Ал жылдық пайыздық мөлшер 2% деңгейінде белгіленген. Несиелеу мерзімі 18 жылға дейін.

4. Сонымен бірге, азаматтардың жекелеген топтарын тұрғын үймен қамтамасыз етуге, сол арқылы жастардың ауылдық елді мекендерге келіп жұмыс жасауына серпін бере отырып, ықпалдандыруға бағытталған бағдарламаның бірі бұл «Дипломмен ауылға» бағдарламасы.

Оның негізгі мақсаты, оқу орнын жаңа бітірген жастарды ауылдық елді мекендерге жұмысқа тарту және ауылдық елді мекендерде бейімделіп кетулеріне белгілі бір көлемде әлеуметтік-материалдық көмек көресту.

«Дипломмен ауылға» жобасы ҚР Тұңғыш Президенті – Елбасы Н. Назарбаевтың тапсырмасы негізінде 2009 жылдың 1-шілдесінен бастап іске қосылды.

Негізінен бұл жоба әлеуметтік сала, агроөнеркәсіптік кешен мамандары мен ауылдық елді мекендердегі мемлекеттік қызметшілерге көтерме жәрдемақы

және тұрғын үй сатып алу немесе салу үшін бюджеттік несие түрінде көрсетілетін әлеуметтік қолдау шараларын ұсынуға бағытталған. Осыған байланысты, аталған бағдарламаға ауылдық жерге жұмыс істеу және тұру үшін келген денсаулық сақтау, білім беру, әлеуметтік қамсыздандыру мен өзгеде әлеуметтік сала мамандары қатысуға құқылы [38].

Сонымен бірге, аталған қолдау шараларымен қатар, осы жоба аясында ауылдық елді мекенге жұмысқа орналасқан жас маман ауылдық елді мекенде кемінде үш жыл жұмыс істеуге міндетті [38].

Өз кезегінде 1500 айлық есептік көрсеткіш мөлшері қазіргі таңда бұл 4,5 млн. теңгені құрайды. Бұл Маңғыстау облысының ауылдарына тән емес мөлшерді құрайды. Маңғыстау облысының ауылдарының тұрғын үй бағаларының орташа мөлшері 6-13 млн.теңге шамасын құрайды. Ал өз бетімен салған жағдай да қазіргі таңдағы құрылыс материал бағаларының және жұмыс күшінің қымбатшылығы тұрғын үйді толық салып бітуге мүмкіндік бермейді.

Жоғарыда аталғандарды ескере отырып, тұрғын үй сатып алуға немесе салуға бюджеттік кредит түріндегі әлеуметтік қолдау шараларының мөлшерін әр өңірдің ерекшелігіне қарай көтеру қажет деп есептеймін.

Себебі, қазіргі таңда ауылдық аймақтарда кадр жетіспеушілігі мәселесі туындап отыр. Өйткені жастар ауылға барғысы келмейді, ал жасы жеткен кадрлар зейнеткерлікке шығуда. Білікті жас мамандар тұрмыстық жағдай мен жайлылықтың жоқтығынан ауылға тартпайды.

5. Тұрғын үй құрылысын дамыту мен халыққа тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру мақсатында жүзеге асырылып жатырған бағдарламалардың бірі әрі ауқымдысы «Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасы.

«Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасы ҚР Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы № 1054 қаулысымен бекітілді. Аталған бағдарламаның негізгі мақсаты халыққа тұрғын үйдің қолжетімділігін арттыру [39].

ҚР «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңының 10-3 бабының 13-тармағымен көзделген нормаға сәйкес, ЖАО Қазақстан Республикасының азаматтарына коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғынжайды немесе жергілікті атқарушы орган жеке тұрғын үй қорынан жалға алған тұрғынжайды беруді жүзеге асырады [26].

Өз кезегінде, аталған Заңның талаптарына сәйкес, нақтырақ айтқанда көрсетілген Заңның 67-бабына сәйкес, коммуналдық тұрғын үй қорынан баспана алуға құқылы азаматтардың тізімі келтірілген. Яғни олар:

- 1) Ұлы Отан соғысының ардагерлері;
- 2) жетім балаларға, ата-анасының қамқорлығынсыз қалған балаларға;
- 3) «Алтын алқа», «Күміс алқа» және «Батыр ана» иегерлері мен көп балалы отбасыларға.

Алайда көрсетілген саннатағы азаматтар үшін тұрғын үй алуға өтініш бергенге дейінгі соңғы екі айда отбасының әрбір мүшесіне шаққандағы табыс көлемі ең төмен күнкөріс деңгейінің 3,1 еселенген мөлшерінен аспауы керек;

- 4) мемлекеттік және бюджеттік қызметшілер, әскерилер, ғарышкерлерге, құқық қорғау органдары мен арнаулы мемлекеттік орган қызметкерлері;

5) жалғыз тұрғын үйі ҚР тиісті заңнамасында белгіленген тәртіппен апаттық жағдайда деп танылған ҚР азаматтары [26].

Тұтастай алғанда бүгінгі күні Маңғыстау облысы аумағында тұрғын үй құрылысын дамыту «Тұрғын үй-коммуналдық дамытудың 2020 - 2025 жылдарға арналған «Нұрлы жер» мемлекеттік бағдарламасы» және «7-20-25» ипотекалық бағдарламасы, сондай-ақ тұрғын үй жинақтары жүйесі арқылы тұрғын үй сатып алу шеңберінде жүзеге асырылуда.

Бағдарламалар санының артуы мемлекет үшін әлеуметтік мәселелерді шешетін тұрғын үй саясатының сапалы жұмысының маңыздылығын көрсетеді. Егер бұрын тұрғын үйдің қолжетімділігі тұрғын үй құрылысы арқылы қамтамасыз етілсе, соңғы жылдары баламалы жолдарды іздестіру маңызды болып табылады. Құрылыс саласын кеңейтуді ынталандырудың және ел халқының кең ауқымын тартудың әртүрлі тетіктері алдыңғы қатарға шығарыла бастады.

Жоғарыда аталған тетіктер жергілікті атқарушы органдарда кезекте тұрған, ипотекалық қарызға қызмет көрсету үшін белгілі бір кірісі бар, сондай-ақ тұрғын үй жинақтарының салымы болған кезде халықтың әлеуметтік осал топтарының азаматтарына тұрғын үй сатып алуға арналған.

Осы орайда еліміздің кейбір әлеуметтік салаларында тұрғын үй қолжетімділігі толық қамтамасыз етілмей ішінара шешімін тауып келеді. Мәселен қазіргі таңда еліміздің бірқатар өңірлерінде атап айтсам Маңғыстау облысында мұғалімдер мен дәрігерлерді тұрғын үймен қамтамасыз ету өзекті мәселелердің бірі болып табылады.

Өңірдің білім беру және денсаулық сақтау саласындағы мемлекеттік мекемелерінде дәрігерлер мен мұғалімдерге деген қажеттілік бар екендігі жоғарыда атап өтілді.

Осы салаларға білікті мамандарды тарту үшін де бірден бір әлеуметтік көмек ретінде тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселесін шешу талап етіледі.

2015-2019 жылдары Маңғыстау облысының тұрғын үй құрылысын дамытуға 20 493,73 млн.теңге бөлінді. Бұл көрсеткіш 2020-2021 жылдары 2 140 66,2 млн.теңгені құрады.

Сонымен қатар, коммерциялық тұрғын үй нарығы да белсенді түрде дамуда, егер 2015 жылы 77,340 мың шаршы метр коммерциялық тұрғын үй пайдалануға берілсе, 2018 жылдың қорытындысы бойынша 524,684 мың шаршы метр коммерциялық тұрғын үй пайдалануға берілді (өсім 6,7 есе). Ал бұл көрсеткіш 2020-2021 жылдары 2 168,143 мың шаршы метрді құрады. 2018 жылдың қорытындысымен салыстырғанда 4,1 есе өсімді құрап отыр [31].

Бұдан басқа, «Отбасы банк» АҚ-нің Алматы және Нұр-Сұлтан қалалары жастарына 2021-2023 жылдарға арналған «Elorda Zhastary» немесе «Алматы жастары» атты бағдарламасы басталды. Бұл бағдарламаға сәйкес 35 жасқа дейінгі денсаулық сақтау, білім беру, мәдениет, спорт, әлеуметтік сала, ғылыми-зерттеу институттары, журналистер және коммуналдық кәсіпорындарының/мекемелерінің бейінді қызметкерлері қолайлы шарттармен қолжетімді баспана ала алады.

Шарттары келесі:

- ҚР азаматтығы;
- Бағдарлама қатысушысының соңғы 1 (бір) жылдан кем емес Нұр-Сұлтан қаласында тұрақты тіркеуі және Бағдарламаға қатысу үшін өтініш берген сәтте онымен бірге тұратын отбасы мүшелерінің (кәмелетке толмаған балалары және т.б. бар болса) Нұр-Сұлтан қаласында тіркелуі;
- «Отбасы банк» АҚ-да депозиттің болуы және өтінімді беру сәтінде 10% бастапқы жарнаның , яғни 1 800 000 теңгенің болуы (шоттан үзінді көшірме);
- Бағдарлама қатысушысында және оның отбасы мүшелерінде ҚР-ның аумағы бойынша соңғы 5 (бес) жыл ішінде сатып алу құқығымен жалға берілетін тұрғын үйдің немесе меншік құқығындағы тұрғын үйдің болмауы;
- Қатысушының таңдалған саладағы ресми жұмыс өтілі Нұр-Сұлтан/Алматы қалаларында өтініш берген сәтте зейнетақы шотынан үзінді көшірмемен расталатын кемінде соңғы бір жыл;
- Отбасының әрбір мүшесіне соңғы 6 (алты) ай бойынша табысы 6 ең төменгі күнкөріс деңгейінен немесе 205 812-ден аспауы тиіс (зейнетақы аударымдарын, жеке табыс салығын және өзге де міндетті аударымдарды есепке алмағанда);
- Бастапқы жарна 10%-дан бастап;
- Пайыздық мөлшерлеме – жылдық 5% (ЖТСМ 5,2%-дан бастап);
- Кредиттің ең көп мерзімі - 25 жылға дейін және Сатып алынатын тұрғын үйдің құны – шектеусіз;
- Нұр-Сұлтан қаласындағы «ҚТК» АҚ кепілдігі бар пайдалануға берілген не үлестік қатысу шарты бойынша салынып жатқан бастапқы/ қайталама нарықтардағы тұрғын үй [40].

Мемлекеттік бағдарламаның деректері бізге бастапқы жарнаның әрқашан талап етілетінін көрсетеді, социологиялық сауалнама мен жалақыны талдау бюджеттік сала қызметкерлері үшін оны жинау қиынға соғады.

Көптеген мекемелер бюджеттік ұйымдар болып табылады. Сондықтан мамандардың жалақысы салыстырмалы түрде аз. Төмен табыс тәуелсіз үй сатып алуға кедергі келтіреді. Стандартты шарттармен ипотека алу да қиындық тудыруы мүмкін. Сондықтан мемлекет білім беру, денсаулық сақтау, мәдениет саласының қызметкерлерін қолдауға ұмтылуы керек.

Бұдан әрі, өңірлер еңбекшілері үшін қолданыстағы мемлекеттік бағдарламаларды оңтайлы түрде қайта қарау қажет. Сонымен бірге, ТМД бірқатар елдерімен салыстырмалы түрде алып қарағанда Қазақстан тұрғын үймен қамтамасыз етілу деңгейі бойынша 1 адамға 21,6 шаршы метр көрсеткішімен соңғы орындарға орналасқан. Мәселен, бұл позиция бойынша ең жоғарғы көрсеткішке Украина мемлекеті ие. Украинада тұрғын үймен қамтамасыз етілу деңгейі 1 адамға 22,6 шаршы метрді құрайды. Украина өз кезегінде территориясы және халық саны жағынан пропорционалды түрде алғанда Қазақстанмен ұқсас.

Сондықтан, өңірлік бағдарламалардың үлгісіне сүйене отырып, басқа кіші өңірлерге де арналған бағдарлама жасасу керек. Сондықтан көршілес Ресей Федерациясының елінің тәжірибесін қарастырайық, өйткені Ресей көптеген өңірлерден турады және оның саясаты өте ауқымды болып табылады.

2022 жылы Ресей Федерациясының мұғалімдері мемлекеттік қолдаудың келесі түрлеріне сене алады:

- бастапқы жарнаны жүзеге асыру үшін субсидия;
- негізгі қарызды жабу үшін субсидия;
- ұсыныс бойынша пайыздық мөлшерлемені төмендету.

Кейде мемлекеттік қолдаудың бірнеше түрін бірден пайдалануға болады. Сонымен, отбасылық ипотека бойынша пайыздық мөлшерлемені төмендетуге және сонымен бірге аналық капиталдың көмегімен бастапқы жарна жасауға рұқсат етілген [41].

Одан әрі «Кубань халықты мемлекеттік қолдау және қаржы нарығын дамыту орталығы» келесі алғышарттарды анықтайды:

- жеке баспананың жоқтығы;
- Кубанда кемінде 10 жыл тұру;
- Маман субсидия алғаннан кейін мамандығы бойынша облыстың бюджеттік мекемелерінде бес жыл жұмыс істеуі керек [42].

Сондай-ақ жас медицина қызметкерлерін және тапшы кәсіптердегі медицина қызметкерлерін бюджеттік субсидия мөлшері тұрғын үйдің сметалық құнының 90 пайызын құрайтын Ростов облысында тұрғын үй сатып алуға (салуға) бюджеттік субсидиялармен қамтамасыз ету бағдарламасы бар. облыстық бюджет туралы облыстық заңда көзделген облыстық бюджет шығыстары [43].

Бұл бағдарламалар Қазақстанның бағдарламаларына ұқсас, бірақ әр қала немесе облыстың білім, мәдениет және денсаулық сақтау саласының қызметкерлеріне жеке көмек түрі бар.

Ең көрнектісі 2006 жылдан бері жұмыс істеп келе жатқан және осы уақыт ішінде бағдарлама 6 546 келісім-шарт жасасқан және келесі ерекше сипаттамаларға ие Санкт-Петербург қаласының «Мемлекеттік сектор қызметкерлеріне арналған тұрғын үй» мақсатты бағдарламасы.

Бағдарламаға кім қатыса алады:

- денсаулық сақтау, халыққа әлеуметтік қызмет көрсету, мәдениет және ғылым жүйесі мекемелерінің қызметкерлері.

Коммуналды пәтерлерде тұратын немесе үш және одан да көп кәмелетке толмаған балалары болса басым құқығына ие болады.

Бағдарлама бойынша мемлекеттік көмектің түрлері:

Бағдарламада белгіленген шекте 10 жылға дейін (қоса алғанда) тұрғын үй құнының 80%-ын пайызсыз бөліп төлеуді қамтамасыз ету.

Бағдарламаның механизмі:

- Бағдарламаға қатысушылар тұрғын үй-жайларды тұрғын үй-жайға мұқтаж ретінде немесе тұрғын үй жағдайын жақсартуда Санкт-Петербургтен көмекке мұқтаж ретінде тіркеудің ең ерте мерзіміне қарай, басымдық тәртібімен Бағдарлама шеңберінде сатып алады. бағдарламаға қатысуға басым құқығы бар қатысушылардың;

- Бағдарламаға қатысушылар Бағдарлама шеңберінде тұрғын үй-жайларды келесі шектерде Санкт-Петербург қаласының Үкіметі белгілеген баға бойынша сатып алады:

- с 18 ш.м. отбасының бір мүшесіне шаққандағы жалпы тұрғын ауданы - жақсырақ өмір сүру жағдайларына мұқтаж деп танылған екі немесе одан да көп адамнан тұратын Бағдарламаға қатысушы

- с 33 ш.м. белгіленген тәртіппен тұрғын үй жағдайын жақсартуға мұқтаж деп танылған жалғыз тұратын азаматқа арналған тұрғын үйдің жалпы алаңы

- Мемлекеттік қызметкердің отбасы өз қаражаты есебінен баспана құнының 20 пайызын бір реттік бастапқы жарнамен төлеп, пәтерге қоныстанады.

– Мемлекеттік қызметкердің отбасына 10 жыл ішінде мемлекеттік қызметші бюджеттік саладағы мекемеде жұмысын жалғастырған жағдайда, тұрғын үй құнының 60% мөлшерінде пайызсыз бөліп төлеу (ай сайынғы тең төлемдер) беріледі. Бөліп төлеу кезеңінде бағдарламаға қатысушылар сатып алған тұрғын үй-жайлар Санкт-Петербургке тиесілі [44].

- Мемлекеттік сектор мекемесінде жұмыс расталған жағдайда, бөліп төлеудің бүкіл мерзімі (10 жыл ішінде), бөліп төлеудің соңғы жылында мемлекеттік қызметкердің отбасына әлеуметтік төлемақы төленеді. Тұрғын үй құнының 20%.

- бөліп төлеу және төлеу мерзімін ұзарту құқығынан айырылған жағдайда, сондай-ақ соңғы жылдағы әлеуметтік төлемдерді бөліп төлеу бойынша 20% мөлшерінде қамтамасыз ету кезінде тұрғын үй-жай құнының қалдығы есептеледі. Бағдарламаға қатысушылардың бір уақытта өтеуі.

- Пәтердің барлық құны төленгеннен кейін ол мемлекеттік қызметкердің отбасының меншігіне тіркелуге жатады.

Жоспарға сәйкес, Санкт-Петербург 2022 жылы тұрғын үй-жайларды сатып алу немесе салу үшін жалпы сомасы 16 099,2 миллион рубльді құрайтын әлеуметтік төлемдерді қамтамасыз ету арқылы 4 557 отбасының тұрғын үй жағдайын жақсартуға көмек көрсетеді; Бұл бізге жергілікті атқарушы органдардың тұрғындардың жағдайын жақсартуға мүдделі екенін көрсетеді [44].

Америка Құрама Штаттарында азаматтар үшін тұрғын үйді қолдау бағдарламалары бар. Мысалы, Тұрғын үй және қала құрылысы департаменті (HUD) «Әділ тұрғын үй туралы» заңның орындалуын қамтамасыз етеді және жалға берілетін тұрғын үй мен үйге иелік ету мүмкіндіктеріне тең қол жеткізуді қамтамасыз етеді.

Мемлекеттік тұрғын үй аз қамтылған отбасыларды, қарттарды және мүгедектерді лайықты және қауіпсіз жалға берілетін баспанамен қамтамасыз ету үшін құрылды. Қоғамдық тұрғын үй шашыраңқы бір жанұялық үйлерден бастап қарт отбасыларға арналған көпқабатты пәтерлерге дейін барлық мөлшерде және түрлерде келеді. Қазіргі уақытта мемлекеттік тұрғын үйлерде шамамен 970 000 үй шаруашылығы тұрады. АҚШ-тың тұрғын үй және қала құрылысы департаменті (HUD) жергілікті тұрғын үй агенттіктеріне федералдық көмекті басқарады, олар аз қамтылған тұрғындарға төлей алатын жалдау ақысы бойынша тұрғын үйді басқарады. Тұрғын үй және қала құрылысы департаменті осы әзірлемелерді жоспарлауда, әзірлеуде және басқаруда техникалық және кәсіби көмек көрсетеді [45].

Үйге көмек көрсетуді қолдаудың келесі «House Trusting Silicon Valley» компаниясы 2016 жылдан бері бірінші рет пәтер сатып алатын адамдарға

бастапқы жарнаны төлеуге көмектеседі. Бұл, облигация арқылы қаржыландырылады, ол төмен және орташа табысы бар адамдарға Санта-Клара округінде, соның ішінде коммерциялық емес қызметкерлерді, мұғалімдердің, денсаулық сақтау мамандарын, округ қызметкерлерін және т.б. үйлерді сатып алуға көмектеседі. Егер үй сатып алушы үй сатып алу бағасының кемінде 3%-ын жинаса, несиесі бағаның 17%-ын қамтамасыз ете алады, бұл сату бағасы 1 100 000 долларға дейінгі үй үшін 20% бастапқы жарнаға мүмкіндік береді.

Несие сомасына қарамастан, Empower Homebuyers несиелері бойынша ай сайынғы төлемдер немесе пайыздар жоқ. Оның орнына, несие мерзімі біткенде және сіз ипотеканы сатуды немесе қайта қаржыландыруды шешкен кезде, сіз бастапқы несие сомасын және үйіңіздің құнының бір бөлігін төлейсіз. 2000 жылдан бері трест бір ғана облыста 20761 адамды баспанамен қамтамасыз етуге қол жеткізді [46].

Маңғыстау облысының мәдениет, денсаулық сақтау және білім беру мамандарын тұрғын үймен қамтамасыз ету бойынша ұсыныстар

Зерттеу нәтижелері көрсеткендей, Маңғыстау облысы аумағында қажетті мамандардың тапшылығын шешу контекстінде оларды тұрғын үймен (баспанамен) қамтамасыз ету мәселесі өте өзекті әрі орынды болып табылады.

Өйткені, Маңғыстау облысы бойынша дәрігер мамандарға деген жетіспеушілік 300 адамды [5,6], мұғалімдерге деген жетіспеушілік 110 адамды [7,8], ал мәдениет саласының қызметкерлеріне деген жетіспеушілік 46 маманды құрайды.

Бұдан әрі, білім беру, мәдениет және денсаулық сақтау саласы қызметкерлерінің жалақысы өнеркәсіп саласы қызметкерлерінің жалақысынан 4 еседен астам төмен екенін көреміз (кейінгі деректер жоқ). Мәселен, 2018 жылы мәдениет қызметкерлерінің орташа жалақысы – 81 812 теңге, білім беру – 94 645 теңге, денсаулық сақтау саласы – 113 024 теңге болса, осы кезеңдегі өнеркәсіп қызметкерлерінің орташа жалақысы 244 875 теңгені құраған. Бұл білім, мәдениет және денсаулық сақтау саласы қызметкерлерінің бастапқы жарнаны жинақтауда қиындықтарға тап болғанын көрсетеді [32].

Магистрлік жоба аясында мәдениет, білім беру және денсаулық сақтау салаларының 430 қызметкері арасында да зерттеу жүргізіліп, 40 жасқа дейінгі халықтың басым көпшілігінің жеке баспанасы жоқтығы және өмірде қиындықтарға кезігетіні анықталды. бастапқы жарнаны үнемдеу, бұл мемлекеттік қызметкерлердің төмен жалақысына тікелей байланысты.

Сонымен қатар, кез келген мемлекеттің мақсаты – өз азаматтарының сапалы өмір сүру жағдайын қамтамасыз ету, сонымен қатар өңірлердің дамуын қамтамасыз ету. Маңғыстау облысындағы жұмыс күшінің құрылымын қарастыратын болсақ, жұмысшылардың басым бөлігі өнеркәсіп саласында жұмыс істейтінін, ал бюджеттік сала қызметкерлері азшылықты құрайтынын көреміз. Осыған ұқсас жағдай, жоғарыда айтылғандай, жалақының теңгерімсіздігінде байқалады.

Бұл бағытта жүзеге асырылып жатырған мемлекеттік ипотекалық және әлеуметтік қолдау бағдарламаларының тиімділігі жеткілікті деңгейде емес

екендігі және өңір бойынша жетіспеушілік орын алып отырған дәрігер, мұғалім және ауылдық елді мекендердегі мәдениет саласының мамандарының барлығы дерлік тұрғын үймен қажетті деңгейде қамтамасыз етілмегендігі анықталып отыр.

Осыған орай, Қазақстанның барлық өңірлерінің сапалы және біркелкі дамуын қамтамасыз ету, жұмыс күшінің сыртқа кетуіне жол бермеу және өмір сүрудің сапалы деңгейін қамтамасыз ету мақсатында тұрғын үй мәселелері бойынша мемлекеттік саясатта «Елорда/Алматы жастары» мысалында бағдарлама әзірленуі қажет халықаралық тәжірибеге сәйкес өзгерістерді ескере отырып, атап айтқанда:

1. Ресей Федерациясының «Бюджеттік сала қызметкерлеріне арналған тұрғын үй» тәжірибесін ескере отырып, мемлекеттік қызметкер тұрғын үй құнының 15% бастапқы жарнаны өз есебінен төлейді.

Қалған 85 пайызын қызметкер ай сайын 10 жыл бойы тең үлестермен төлейді. Сонымен қатар, Бағдарламаға қатысушының мемлекеттік сектордың мемлекеттік мекемесінде жұмыс істеу фактісін тоқсан сайын растауы қажет.

Мемлекеттік сектордың қызметкері болып табылатын азамат мемлекеттік сектор мекемесімен еңбек қатынастарын тоқтатқан жағдайда, зейнетке шығуына байланысты жұмыстан босату жағдайларын қоспағанда, ол бөліп төлеу құқығынан айырылады.

еңбек зейнетақысына немесе медициналық қорытындыға сәйкес денсаулығына байланысты.

Қаржыландыру мәселелері облыстың жергілікті бюджетіне жүктеледі және әлемдік тәжірибеге сәйкес мұндай бағдарламаларды жергілікті бюджеттен қаржыландыру әлемдік тәжірибе болып табылады.

Маңғыстау облысында пилоттық жобаның сәтті жүзеге асырылуымен келесі оң нәтижелер күтілуде:

1. Мәдениет, білім және денсаулық сақтау қызметкерлерін тұрғын үймен қамтамасыз ету және олардың өмір сүру сапасын арттыру;

2. Тұрғын үй бағдарламасы жағдайының сапалы жаңа деңгейі

3. Азаматтардың тұрғын үй-коммуналдық қызметтерге ақы төлеудің қолжетімділік деңгейіне қол жеткізу

4. Маңғыстау облысынан жұмыс күшінің кетуін тоқтату

5. Өңірлердің дамуына үлес қосу, өйткені денсаулық сақтау, білім беру және мәдениет салаларындағы төлем қабілетті қызметкерлер адами капиталдың дамуына және өңірдің экономикалық дамуына әкеледі.

Бағдарлама шеңберінде тұрғын үй алуға азаматтардың құжаттарын қарау тәртібі:

Ең алдымен, бағдарламаға сәйкес мемлекеттік көмек алуға басым құқығы бар және тұрғын үй жағдайын жақсартуға мұқтаждар үшін ең ертерек тіркелетін өтініш берушілердің құжаттары қаралады.

Екіншіден, бағдарламаға сәйкес мемлекеттік көмек алуға басым құқығы жоқ, бірақ тұрғын үй жағдайын жақсартуға мұқтаж өтініш берушіні тіркеудің ең ерте мерзімі бар өтініш берушілердің құжаттары қаралады.

2. АҚШ-ның тәжірибесіне сәйкес, білім беру, денсаулық сақтау және мәдениет қызметкерлерінің тұрмыс жағдайын жақсартудың баламалы шешімі келесідей болады:

- 20% мөлшерінде бастапқы жарнаның 3%-ынан жинақталған қызметкер «Қазақстан халқы» әлеуметтік қорынан 17% ала алады;

- қызметкер жұмыс орнында бола тұрып, 5 жыл ішінде сыйақыны есептемей төлеуге міндеттенеді.

Алғашқы жарнаны алғаннан кейін қызметкер «Отбасы Банкі» бағдарламасына немесе бірінші ұсыныста ұсынылған бағдарламаға жүгіне алады.

Бұл өз кезегінде аталған сала мамандарының көп бөлігін тұрғын үймен қамтамасыз ету мәселесін шешуге, сәйкесінше кадр тапшылығына байланысты басқа өңірлерден де мамандар тарту мәселесін шешуге өз септігін тигізеді деп күтілуде.

Қорытынды

Қорыта айтқанда, ҚР қазіргі таңдағы жүзеге асырып жатырған тұрғын үй саясаты бүгінгі күні жаңа бастамалар мен реформаларды бастан өткізуде.

Мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй алуға деген мұқтаж азаматтар санының жыл сайын артуы, сондай-ақ, мемлекеттік тұрғын үй қорынан тұрғын үй алу үй кезегіне тіркелушілер мен салыстырғанда тұрғын үйге мұқтаж азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету деңгейінің төмендігі, соның салдарынан азаматтардың өз кезектерін күту уақытының ұзаруы, жаңадан салынып жатырған және қазіргі таңда қолданыстағы тұрғын үй бағаларының қымбаттауы осыған байланысты соның нәтижесінде халықтың, оның ішінде азаматтардың жекелеген топ өкілдерінің де өз күштерімен тұрғын үйге қол жеткізе алмаулары, мемлекеттік және өзгедей ипотекалық бағдарламаларға қатысу үшін азаматтардың басым көпшілігінің бастапқы жарна төлеуге қаржысының болмауы және т.с.с. тұрғын саясатына қатысты жаңа көзқараспен бағыттарды талап етеді.

Магистрлік жоба шеңберінде келесі ұсыныстар берілді:

1. Ресей Федерациясының «Бюджеттік сала қызметкерлеріне арналған тұрғын үй» тәжірибесін ескере отырып, мемлекеттік қызметкер тұрғын үй құнының 15% бастапқы жарнаны өз есебінен төлейді.

Қалған 85 пайызын қызметкер ай сайын 10 жыл бойы тең үлестермен төлейді. Сонымен қатар, Бағдарламаға қатысушының мемлекеттік сектордың мемлекеттік мекемесінде жұмыс істеу фактісін тоқсан сайын растауы қажет.

2. АҚШ-ның тәжірибесине сәйкес, білім беру, денсаулық сақтау және мәдениет қызметкерлерінің тұрмыс жағдайын жақсартудың баламалы шешімі келесідей болады:

- 20% мөлшерінде бастапқы жарнаның 3%-ынан жинақталған қызметкер «Қазақстан халқы» әлеуметтік қорынан 17% ала алады;

- қызметкер жұмыс орнында бола тұрып, 5 жыл ішінде сыйақыны есептемей төлеуге міндеттенеді.

Бұл ұсыныстарды жүзеге асыру жас мамандарды ауруханаларға, мектептерге, мәдениет ұйымдарына жұмысқа тартуға ықпал етеді деп күтілуде. Сонымен қатар, Маңғыстау облысында ұзақ жылдар бойы еңбек етіп келе жатқан, жеке баспанаға мұқтаж қазіргі білікті қызметкерлерге қолдау көрсетеді.

Оның үстіне, егер бұл секторлардағы жұмысшылар өздерін баспанамен қамтамасыз ете алмаса, онда ел әртүрлілікті, білікті және серпінді жұмыс күшін және күшті қоғамды жоғалтады.

Пайдаланылған әдебиеттер мен дереккөздер тізімі

- 1 Clark H., Wu H. The sustainable development goals: 17 goals to transform our world //Furthering the Work of the United Nations; UN: New York, NY, USA. – 2016. – С. 36-54.
- 2 Қазақстан Республикасы Үкіметінің «Қазақстан Республикасында мүгедек адамдардың құқықтарын қамтамасыз ету және тұрмыс сапасын жақсарту жөніндегі 2025 жылға дейінгі ұлттық жоспарды бекіту туралы» 2019 жылғы 28 мамырдағы № 326 қаулысы // Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің «Әділет» ақпараттық-құқықтық жүйесі. – URL: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/P1900000326>. Жүгінген күні: 11.10.2020
- 3 Қазақстан Республикасы Қасым-Жомарт Тоқаевтың 2021 жылғы 1 қыркүйектегі Қазақстан халқына «Халық бірлігі мен жүйелі реформалар – ел игілігінің берік іргетасы» Жолдауы // Қазақстан Республикасы Президентінің ресми сайты. – URL: <https://www.akorda.kz/kz/memleket-basshysy-kasym-zhomart-tokaevtynkazakstan-halkyna-zholdauy-183555>. Жүгінген күні: 11.10.2020
- 4 Қазақстан Республикасы Тұңғыш президенті Н. Назарбаевтың 2018 жылғы 5 наурыздағы «Президенттің бес әлеуметтік бастамасы» атты халыққа үндеуі. // Қазақстан Республикасы Президентінің ресми сайты. – URL: https://www.akorda.kz/kz/speeches/internal_political_affairs/in_speeches_and_addresses/kazakstan-prezidenti-nursultan-nazarbaevtyн-prezidenttin-bes-aleumettik-bastamasy-atty-halykka-undeui. Жүгінген күні: 11.11.2021
- 5 Кравченко А. В. Мангистауской области не хватает 276 врачей // inAktau.kz, 2021. – URL: <https://www.inaktau.kz/news/3264685/v-mangistauskoj-oblasti-ne-hvataet-276-vracej>. Жүгінген күні: 14.12.2021
- 6 Кравченко А. В. Мангистауских поликлиниках не хватает более 300 врачей // inAktau.kz, 2021. – URL: <https://www.inaktau.kz/news/3244260/v-mangistauskih-poliklinikah-ne-hvataet-bolee-300-vracej>. Жүгінген күні: 14.12.2021
- 7 Кораблев С. В. школах Мангистау острая нехватка учителей // Лада: Новости города Актау, 2021. – URL: https://www.lada.kz/aktau_news/society/96729-v-shkolah-mangistau-ostraya-nehvatka-uchiteley.html. Жүгінген күні: 15.12.2021
- 8 Хабар 24. Учителей-предметников не хватает в Мангистауской области // Білімді ел – Образованная страна: Республиканская образовательная общественно-политическая газета, 2021. – URL: <https://bilimdinews.kz/?p=178128>. Жүгінген күні: 19.12.2021
- 9 Правительство Республики Казахстан. Информация о поддержке государства и акцент на доступность: итоги жилищного строительства в Казахстане за 2021 год. // Официальный информационный ресурс Премьер-Министра Республики Казахстан. – URL: <https://primeminister.kz/ru/news/reviews/podderzhka-gosudarstva-i-akcent-na-dostupnost-itogi-zhilishchnogo-stroitelstva-v-kazahstane-za-2021-god-143425>. Жүгінген күні: 02.05.2022

- 10 Кузекбай А. Дефицит кадров в сфере культуры наблюдается в селах Казахстана // Kazinform: международное информационное агентство, 2021. – URL: https://www.inform.kz/ru/deficit-kadrov-v-sfere-kul-tury-nablyudaetsya-v-selakh-kazahstana_a3802238. Жүгінген күні: 02.12.2021
- 11 Кудряков В. Г., Панченко Л. А. Анализ состояния обеспечения доступным жильем специалистов на селе // Труды Кубанского государственного аграрного университета. – 2010. – №23 – С. 65-70
- 12 Хлестунова Е. С. Региональная жилищная политика России: основные проблемы и инструменты реализации: на примере Южного федерального округа // Автореф. дисс. к. э. н. Ростов-на-Дону. – 2013. – С. 10.
- 13 OECD. How can housing policies and governance help deliver inclusive growth? // OECD Library. – Paris – 2020. – URL: <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/643cfb7f-en/index.html?itemId=/content/component/643cfb7f-en>. Жүгінген күні: 21.01.2022.
- 14 OECD. The Battle Against Exclusion Social Assistance in Belgium, the Czech Republic, the Netherlands and Norway. // OECD Publishing. – Paris – 1998. URL: https://www.oecd-ilibrary.org/social-issues-migration-health/the-battle-against-exclusion_9789264012035-en. Жүгінген күні: 21.01.2022.
- 15 Чеботарев И. В. Государственная жилищная политика трансформируемой России: социологический анализ (на примере Сахалинской области) // Москва, 2012. – С.28.
- 16 Бугров О. Б. Жилищная политика и инновационное развитие жилищно-строительной сферы // Экономика и менеджмент инновационных технологий. – 2014. – №8. – С. 20-23.
- 17 Аршкенова А. М. Жилищная политика в Республике Казахстан: проблемы и перспективы // Секция 3. Экономическое, социальное и духовное обновление в контексте неоиндустриального и инновационного развития. – С. 693-698.
- 18 Гаттунен Н. А. Жилищная политика России: тенденции, проблемы, перспективы // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского. Экономика и управление. – 2016. – Т. 2. – № 4. – С. 15-24.
- 19 Coskun E. A., Apergis N., Coskun Y. Threshold effects of housing affordability and financial development on the house p rice-consumption nexus // International Journal of Finance & Economics. – 2022. – Т. 27. – № 2. – С. 1785-1806.
- 20 Rayson T. J. Singapore public housing affordability for newlywed couples: Past vs present. – National University of Singapore. – 2016. URL: <https://scholarbank.nus.edu.sg/handle/10635/222797>. Жүгінген күні: 13.04.2022.
- 21 Бакытты Отбасы: Табысы төмен отбасыларға тұрғын үй сатып алуға арналған несиелендіру бағдарламасы. // «Отбасы банкі» АҚ-нің ресми сайты. – URL: <https://hcsbk.kz/affordable-housing/bakytty-otbasy/> Жүгінген күні: 01.03.2022
- 22 Алимova К. Будущее «7-20-25»: сколько времени осталось, чтобы ею воспользоваться? // Inbusiness.kz, 2021. – URL: <https://inbusiness.kz/ru/news/budushee-7-20-25-skolko-vremeni-ostalos-chtoby-eyu-vospolzovatsya>. Жүгінген күні: 25.02.2022

23 Tengrinews.kz. На сколько подорожало жилье в Казахстане – статистика. // Tengrinews.kz: Новости Казахстана, 2020. – URL: https://tengrinews.kz/kazakhstan_news/na-skolko-podorojalo-jile-v-kazahstane-statistika-466026/. Жүгінген күні: 20.04.2022.

24 Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2019 жылғы 31 желтоқсандағы № 1054 Тұрғын үй-коммуналдық дамудың 2020 – 2025 жылдарға арналған "Нұрлы жер" мемлекеттік бағдарламасын бекіту туралы Қаулысы. // Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің «Әділет» ақпараттық-құқықтық жүйесі. – URL: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/P1900001054>. Жүгінген күні: 11.10.2021

25 Қазақстан Республикасының өзгерістер мен толықтырулар енгізілген 1995 жылғы 30 тамыздағы Конституциясы // Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің «Әділет» ақпараттық-құқықтық жүйесі. – URL: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/K950001000>. Жүгінген күні: 09.11.2021

26 Қазақстан Республикасының 1997 жылғы 16 сәуірдегі № 94 «Тұрғын үй қатынастары туралы» Заңы. // Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің «Әділет» ақпараттық-құқықтық жүйесі. – URL: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/Z970000094>. Жүгінген күні: 21.10.2021

27 Капитал. Центр деловой информации. В Казахстане нуждаются в жилье 2,5 млн человек // Капитал. Центр деловой информации. – URL: https://kapital.kz/real_estate/62362/v-kazahstane-nuzhdayutsya-v-zhil-ye-2-5-mln-chelovek.html. Жүгінген күні: 21.01.2022

28 «Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті» республикалық мемлекеттік мекемесі бойынша ақпарат. // «Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрлігінің Құрылыс және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері комитеті» республикалық мемлекеттік мекемесі ресми сайты. – URL: <https://www.gov.kz/memleket/entities/kds?lang=kk>. Жүгінген күні: 15.02.2022

29 «Маңғыстау облысының энергетика және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы» мемлекеттік мекемесінің тұрғын үй кезегі бойынша ақпарат. // «Маңғыстау облысының энергетика және тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы» мемлекеттік мекемесінің ресми сайты. . – URL: <https://www.gov.kz/memleket/entities/mangystau-enc/documents/1?lang=kk>. Жүгінген күні: 20.02.2022

30 Қазақстан Республикасындағы инвестициялық және құрылыс қызметі туралы ақпарат. // Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросының ресми сайты. – URL: <https://stat.gov.kz/official/industry/162/publication>. Жүгінген күні: 19.02.2022

31 Маңғыстау облысының инвестициялық және құрылыс қызметі туралы ақпарат. // Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросының ресми сайты. – URL: https://stat.gov.kz/region/260907/statistical_information/publication. Жүгінген күні: 19.02.2022

32 Маңғыстау облысында жұмыспен қамтылу және еңбекақы туралы ақпарат. // Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросының ресми сайты. – URL: https://stat.gov.kz/region/260907/statistical_information/publication. Жүгінген күні: 21.02.2022

33 Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросы. 2022 жылғы қаңтардағы Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй нарығындағы бағаның өзгеруі туралы ақпарат. // Қазақстан Республикасы Стратегиялық жоспарлау және реформалар агенттігі Ұлттық статистика бюросының ресми сайты. – URL: <https://www.gov.kz/memleket/entities/stat/press/news/details/326408?lang=kk>. Жүгінген күні: 20.03.2022.

34 «7-20-25» ипотекалық тұрғын үй кредиттеу бағдарламасы туралы ақпарат. // Мемлекеттік қызметтер және онлайн ақпарат ресми сайты. – URL: https://egov.kz/cms/kk/articles/buy_sale/ipoteka_72025. Жүгінген күні: 11.03.2022

35 «7-20-25» ипотекалық тұрғын үй кредиттеу бағдарламасы туралы ақпарат. // «Қазақстанның орнықтылық қоры» АҚ-нің ресми сайты. – URL: <https://baspana72025.kz/kz>. Жүгінген күні: 11.03.2022

36 «Шаңырақ» (5-10-20) пилот жобасы туралы ақпарат. // «Отбасы банкі» АҚ-нің ресми сайты. – URL: <https://hcsbk.kz/affordable-housing/pilot-project-5-10-20/>. Жүгінген күні: 01.04.2022

37 Бақытты отбасы. Табысы төмен отбасыларға тұрғын үй сатып алуға арналған несиелендіру бағдарламасы бойынша ақпарат. // «Отбасы банкі» АҚ-нің ресми сайты. – URL: <https://hcsbk.kz/affordable-housing/bakytty-otbasy/>. Жүгінген күні: 01.04.2022

38 Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2018 жылғы 16 қарашадағы № 767 «Өңірлерді дамытудың 2020 жылға дейінгі мемлекеттік бағдарламасын бекіту туралы» қаулысы. // Қазақстан Республикасының нормативтік құқықтық актілерінің «Әділет» ақпараттық-құқықтық жүйесі. – URL: <https://adilet.zan.kz/kaz/docs/P1800000767/compare>. Жүгінген күні: 21.10.2021

39 «Нұрлы жер» тұрғын үй бағдарламасы туралы ақпарат. // «Отбасы банкі» АҚ-нің ресми сайты. – URL: <https://hcsbk.kz/affordable-housing/nurly-jer/>. Жүгінген күні: 01.04.2022

40 Өңірлік бағдарламалар. Жастарға арналған бағдарлама туралы ақпарат // «Отбасы банк» АҚ-нің ресми сайты. – URL: <https://hcsbk.kz/affordable-housing/regionalnye-program/>. Жүгінген күні: 19.03.2022

41 Оформление ипотеки для педагогов в 2022 году. // В ипотеке.ру: вопросы экспертов на вопросы об ипотеке. – URL: <https://v-ipoteke.ru/vidy/ipoteka-dlya-uchitelej/> Жүгінген күні: 19.03.2022

42 Учителя, врачи и соцработники смогут подать документы на субсидию по ипотеке в начале 2022 года. // Россия. Кубань. – URL: <https://kubantv.ru/obshhestvo/uchitelja-vrachi-i-socrabotniki-smogut-podat-dokumenty-na-subsidiju-po-ipoteke-v-nachale-2022-goda>. Жүгінген күні: 20.03.2022

43 Об утверждении Положения о порядке предоставления молодым специалистам здравоохранения и работникам здравоохранения дефицитных профессий бюджетных субсидий на приобретение (строительство) жилья. // Официальный портал Правительства Ростовской области. <https://www.donland.ru/documents/3420/>. Жүгінген күні: 19.03.2022

44 Целевая программа «Жилье работникам бюджетной сферы». // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга. https://www.gov.spb.ru/gov/terr/reg_admiral/zhilishnaya-sfera/celevaya-programma-zhile-rabotnikam-byudzhetnoj-sfery/#:~:text=%D0%9A%D0%B0%D0%BA%20%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B0%D0%B5%D1%82%20%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%BC%D0%B0%3A&text=%D0%9D%D0%B0%2010%20%D0%BB%D0%B5%D1%82%20%D1%81%D0%B5%D0%BC%D1%8C%D0%B5%20%D0%B1%D1%8E%D0%B4%D0%B6%D0%B5%D1%82%D0%BD%D0%B8%D0%BA%D0%B0,%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%20%D0%B2%20%D1%83%D1%87%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D0%B1%D1%8E%D0%B4%D0%B6%D0%B5%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D1%81%D1%84%D0%B5%D1%80%D1%8B. Жүгінген күні: 25.03.2022

45 What we do? // U.S. Department of Housing and Urban Development official website. – URL: <https://www.hud.gov/topics>. Жүгінген күні: 29.03.2022

46 What we do? Empower Homebuyers SCC. // House Trusting Silicon Valley Official website. – URL: <https://housingtrustsv.org/programs/homebuyer-assistance/empower-homebuyers-scc/>. Жүгінген күні: 28.03.2022