

и условий, но и обязательных правил, содержащихся в стандартах аудиторской деятельности и применяемых аудиторами в своей работе. При этом контроль должен сочетать в себе элементы государственного и общественного контроля [5].

Законодательство об аудите предусматривает определенные гарантии, направленные на обеспечение качества аудиторских услуг, к которым относятся: аттестация аудиторов, организация их обучения и повышения квалификации, введение конкурсов для заключения договоров проведения обязательного аудита и страхование ответственности за нарушение договорных обязательств, установление единых требований к проведению аудиторской проверки, система контроля за качеством аудита.

Сформулированные положения представляются принципиально важными: по сути, это гарантии, предоставляемые государством для надлежащего осуществления субъективного права.

### Список литературы

1. Закон Республики Казахстан от 20 ноября 1998 года № 304-І. Об аудиторской деятельности (с изменениями и дополнениями по состоянию на 05.07.2011 г.) // www.audit.kz
2. Ажибаева З.Н. Аудит: Учебник. — Алматы: Экономика, 2004. — 527 с.
3. Нурсеитов Э.О. Аудит: Краткое руководство. — Алматы: ТОО «Издательство LEM», 2011. — 236 с.
4. Ержанов М.С. Аудит-1. Учебник. — Алматы: Бастау, 2005. — 382 с.
5. Абленов Д.О. Профессиональный аудит: Учеб. пособие. — Алматы: Экономика, 2008. — 557 с.

УДК 336.14(1–87)

## Зарубежный опыт формирования межбюджетных отношений

Комекбаева Л.С., Байсбай Е.М.

*Карагандинский государственный университет им. Е.А.Букетова*

Мақалада бюджеттік жүйенің жұмыс істеуі мен құрылысының шетелдік тәжірибесі баяндалған және әр түрлі деңгейдегі бюджеттер арасындағы қатынас моделінің қалыптасуының халықаралық тәжірибесі қарастырылған. Авторлар федеративтік және унитарлық мемлекеттердегі қалыптасқан бюджетаралық қатынастардың қазіргі модельдердің ерекшеліктерін ашып көрсетеді. Әр дәрежелі бюджеттердің функцияларын, табысты үлестіру мөлшерлерін, салық салуды реттеудегі жергілікті бюджеттердің құзыреттерін келтіреді. Сондай-ақ шетел тәжірибесін және оны қазіргі замандағы Қазақстанда қолдану мүмкіндігін сараптайды.

The article deals with foreign experience in the construction and operation of the budget system, studied international practice in the formation of a model of relations between budgets of different levels. The article reveals the features of existing models of intergovernmental relations in federal and unitary states. Functions are given budgets of various levels of income distribution norms, the powers of local budgets to regulate taxation, etc. The author analyzes the international experience and the possibility of its application in modern Kazakhstan.

Основными целями формирования системы межбюджетных отношений в республике должны выступать финансовая самодостаточность регионов; снижение количества субвенциарных регионов; сокращение встречных финансовых потоков между уровнями бюджетов; обеспечение максимально возможного выравнивания уровня социально-экономического развития территорий; гарантирование всем гражданам, независимо от места их проживания, минимума бюджетной обеспеченности. Для начала необходимо изучить практику других стран при формировании модели отношений между бюджетами разных уровней.

27 января Президент Республики Казахстан Н.А.Назарбаев в своем очередном Послании народу Казахстана «Социально-экономическая модернизация — главный вектор развития Казахстана» определил дальнейший главный вектор развития Казахстана в ближайшем десятилетии. Как следует из Послания, новый этап казахстанского пути — это новые задачи укрепления экономики, повышения благосостояния народа. Казахстану жизненно важно найти оптимальный баланс между экономиче-

скими успехами и обеспечением общественных благ. Как подчеркнул Президент, в современном мире это коренной вопрос социально-экономической модернизации.

В осуществлении этой актуальной задачи Президент обозначил 10 ключевых направлений работы, воплощение которых приведёт Казахстан в группу государств с наиболее высоким качеством жизни. И одним из важных акцентов делается на региональном развитии республики в целом. Нужно усиливать отдельные регионы, чтобы каждый регион специализировался на определенных отраслях. Сильный Казахстан — это, прежде всего, сильные регионы. Правительству поручено разработать целостную программу развития моногородов. В перспективных ареалах экономического роста в первую очередь должны строиться новые заводы, создаваться индустриальные рабочие места, социальная инфраструктура. Отдельный вопрос — развитие малых городов [1].

Международный опыт показывает, что существующие модели межбюджетных отношений можно условно подразделить на 3 основных типа: китайская модель; американская модель; германская модель.

В США наблюдается классический бюджетный федерализм. Федерация, штаты и муниципалитеты имеют собственные «непересекающиеся» налоги и даже автономные налоговые службы. Отчислений от федеральных налогов в бюджеты штатов нет. Абсолютная самостоятельность штатов в части формирования доходных статей бюджетов такова: можно повышать ставки, вводить новые виды налогов или выпускать облигации. Единственное условие — нельзя просить средства из центра. Финансовая помощь распределяется в основном в виде целевых субвенций, цели на которые определяются, исходя из общенациональных приоритетов.

В Соединенных Штатах самая высокая экономическая эффективность и социальная справедливость. На федеральном правительстве лежит обязанность финансирования национальной обороны и систем государственного социального обеспечения. Конституция США наделяет собственными налоговыми полномочиями только федеральное и региональные правительства, в то время как органы власти муниципалитетов получают права по установлению и сбору налогов в результате их делегирования органами власти штатов. Межбюджетное выравнивание в США представлено сложной системой бюджетных грантов, выделяемых бюджетам различных уровней. При этом зависимость бюджетов субнационального уровня от федеральных трансфертов достаточно сильна: так, в 2000 г. средства федерального трансферта составляли в среднем 18,9 % к расходам консолидированных бюджетов штатов. В то же время доля финансовой помощи со стороны региональных бюджетов в расходах местных бюджетов составляла за тот же период 43,4 %. В Соединенных Штатах бюджетам нижестоящего уровня предоставляется как целевая условная, так и безусловная финансовая помощь. Основным видом безусловной финансовой поддержки является программа межбюджетного доходного выравнивания, основанная на выделении трансфертов, рассчитанных по законодательно утвержденной формуле, учитывающей расходные потребности и фискальный потенциал.

В настоящее время федеральный бюджет не оказывает нецелевой финансовой помощи бюджетам нижестоящего уровня, хотя безусловная финансовая поддержка местным бюджетам со стороны бюджетов штатов широко используется. Целевая финансовая помощь предоставляется в виде грантов двух типов — блок-гранты и так называемые категориальные гранты.

В США не существует законодательной нормы, определяющей, что федеральный бюджет должен быть сведен без дефицита, и федеральное правительство вправе привлекать заемные финансовые ресурсы для финансирования дефицита федерального бюджета. В противоположность федеральному бюджету законодательство штатов в большинстве случаев требует бездефицитности региональных и местных бюджетов по текущим расходам, вследствие чего администрации штатов и муниципалитетов имеют право привлекать средства на долгосрочной основе, с целью финансирования только капитальных расходов. Положения, регулирующие порядок заимствований, содержатся в конституциях и законах штатов и, как правило, сильно варьируют, в зависимости от конкретного штата. Основным способом государственных и муниципальных заимствований в США является эмиссия облигаций штатов и муниципальных облигаций, обращающихся без ограничений. При этом процентный доход, полученный по этим ценным бумагам, не облагается федеральным подоходным налогом.

Важным признаком бюджетной системы США является то, что федеральное правительство не несет ответственности по ценным бумагам, выпущенным органами власти нижестоящего уровня. В такой ситуации инвесторы опираются на рейтинги частных агентств, которые, в конечном счете, и определяют цену заимствований бюджетов штатов и муниципалитетов на открытом рынке. Данная модель интересна с точки зрения изучения бюджетных процедур и технологий, возможна адаптация

отдельных элементов, но в целом для Казахстана непригодна вследствие различий в устройстве государственного аппарата и отсутствия многих исходных условий, в частности, гражданского общества. Сочетание принципов экономической эффективности и социальной справедливости близко к оптимальному. Многие элементы (доставление ставок, схемы выравнивания) могут быть адаптированы к казахстанским условиям, однако прямое копирование модели также невозможно.

Германская модель основана на идеологии «кооперативного». Бюджетная система базируется на «общих» налогах, поступления от которых распределяются между всеми ее уровнями. При этом осуществляется их частичное перераспределение, т.е. имеет место дифференциация нормативов отчислений. Цель такого перераспределения — сокращение разрыва между землями-донорами и землями-реципиентами. Прямая финансовая помощь из вышестоящих бюджетов относительно невелика, вместе с тем развита практика многочисленных и весьма крупных федеральных и совместных программ регионального развития. Расходные полномочия распределены в соответствии с принципами «классического» бюджетного федерализма.

При оказании социальных услуг государственные органы исходят не из минимальных социальных стандартов, а из принципа обеспечения равного уровня жизни для всех жителей страны. Тем не менее ФРГ остается федерацией, состоящей из 16 субъектов — земель, а также муниципальных образований. В сфере компетенции федеральных органов власти ФРГ находятся оборона, международные отношения, вопросы гражданства, эмиграции и иммиграции, валютная политика, финансирование и регулирование федерального транспорта, почтовых и телекоммуникационных услуг. Полномочия органов власти земель распространяются на регулирование вопросов культуры, образования, юстиции и правопорядка, здравоохранения, а также региональной экономической политики. В ведении муниципальных органов власти находятся коммунальные услуги, местные учреждения здравоохранения, спорт, строительство жилья, дорог, школ. Вместе с тем объем компетенции органов власти различных уровней не всегда совпадает с их расходными полномочиями. Расходы в области социальной политики и строительства объектов инфраструктуры осуществляются бюджетами всех уровней. Также существует тенденция передачи расходных полномочий на нижний уровень бюджетной системы: в настоящее время из муниципальных бюджетов финансируется около двух третей всех государственных капитальных затрат, причем большая часть полномочий по их финансированию передана бюджетами вышестоящего уровня.

Полномочия по администрированию всех остальных налогов закреплены за органами власти земель, причем в случае зачисления поступлений этих налогов в федеральный бюджет власти субъектов федерации являются агентами федерального правительства. В случае же зачисления налоговых поступлений в муниципальные бюджеты, обычной практикой является полная или частичная передача полномочий по их администрированию органам власти муниципалитетов. Для германской бюджетной системы характерна трехступенчатая система межбюджетного выравнивания. Во-первых, осуществляется доходное выравнивание через поступления НДС в бюджеты субъектов федерации. Второй вид межбюджетного выравнивания заключается в перераспределении бюджетных ресурсов между бюджетами земель без вмешательства со стороны федерального правительства. Третьим видом финансовой поддержки регионов в ФРГ являются прямые федеральные гранты некоторым территориям.

Таким образом, регулирование привлечения кредитов правительствами местного уровня сталкивается с определенными трудностями: во-первых, в связи с отсутствием рынка ссудных капиталов для муниципальных бюджетов сложно контролировать соответствие цены заимствований рыночным ставкам, а во-вторых, нельзя предотвратить получение кредитов от местных сберегательных банков, учрежденных муниципальными органами власти.

Проведенный обзор бюджетных систем и систем межбюджетного выравнивания стран с федеративным и унитарным государственным устройством позволяет сделать следующие выводы. Особенность бюджетных систем федеративных государств состоит, прежде всего, в гораздо большей самостоятельности органов власти субъектов федерации, т.е. второго после центрального правительства уровня власти в стране, в области установления налоговых ставок и введения новых налогов, распределения расходных полномочий и распоряжения средствами собственных бюджетов.

В странах с федеративным устройством расходные обязательства бюджетов субъектов Федерации гораздо шире, чем у бюджетов аналогичного уровня в унитарных государствах. Для унитарных государств характерно единообразие налогов, платежей и бюджетного процесса на всей территории страны, а в федеративных государствах указанные параметры могут отличаться друг от друга в раз-

ных субъектах федерации, в зависимости от регионального законодательства. Проведенный анализ показывает, что теоретически бюджеты нижних уровней в унитарных государствах являются промежуточными фондами по распределению ресурсов центрального правительства и аккумуляции тех ресурсов, осуществлять администрирование которых на данном уровне представляется наиболее эффективным.

В странах с федеративным государственным устройством бюджет каждого уровня является самостоятельным фондом финансовых ресурсов, мобилизующим и распределяющим свои собственные финансовые ресурсы. При этом бюджеты различного уровня связаны между собой системой межбюджетных отношений, построенной согласно федеральному законодательству. Приведенный тезис находит подтверждение хотя бы в том факте, что в унитарных государствах, в противоположность федерациям, центральное правительство несет ответственность по задолженности бюджетов нижестоящих уровней, а также устанавливает ограничения на объем и сроки заимствований.

Т а б л и ц а 1

## Сравнительная таблица преимуществ унитарной и федеративной форм правления

Унитарная форма	Федеративная форма
1. <i>Единообразие.</i> При такой системе повсеместно используются одни и те же правительственные программы, проводится одна и та же политика.	1. <i>Выбор.</i> Главное преимущество федерализма состоит в том, что он предлагает сочетание внешнего единства и внутреннего разнообразия, которые не может обеспечить ни одна другая форма государственного устройства. 2. <i>Участие.</i> Граждане располагают большими возможностями влиять на демократический процесс и пользоваться его преимуществами, когда решения и те, кто их принимает, находятся поблизости и более доступны.
2. <i>Одинаковая возможность получения услуг.</i> Предприятия и отдельные граждане живут и работают в целостной, единой системе управления и имеют одинаковые возможности получить предоставляемые ею блага.	3. <i>Эксперимент, нововведение и конкуренция.</i> Самостоятельность субъектов федерации в решении многих вопросов означает, что у органов власти низшего уровня есть возможность разрабатывать собственные подходы к решению важных для их избирателей проблем. Нововведения не составят угрозу национальной безопасности, как это могло бы случиться, если бы они вводились в общенациональном масштабе.
3. <i>Общее торговое пространство.</i> Торговля ведется свободно, так как по мере перемещения по стране не нужно выяснять новые правила.	4. <i>Отчетность.</i> Когда важные решения принимаются в непосредственной близости к избирателям. 5. <i>Региональное большинство.</i> Благодаря способности корректировать услуги в соответствии с предпочтениями местного населения, федеративное государство может успешно сглаживать региональные различия и быть посредником в урегулировании возникающих споров.

*Примечание.* Составлена на основе источника [2].

Кроме того, для унитарных государств характерна высокая (более 50 %) доля средств центрального бюджета в доходах бюджетов нижестоящего уровня. Обзор бюджетных систем показал, что роль и сфера ответственности муниципальных органов власти и их бюджетов примерно одинаковы в государствах с различным устройством. Практически во всех случаях органы власти муниципалитетов несут обязательства по финансированию расходных статей исключительно местного значения. В доходы этих бюджетов зачисляются налоги на имущество и местные лицензионные и регистрационные сборы, а доходная база бюджетов нижнего уровня, как правило, сильно зависит от средств вышестоящих бюджетов. Вместе с тем нельзя сказать, что принцип государственного устройства полностью определяет распределение прав и обязанностей между уровнями бюджетной системы. Принцип социальной справедливости обеспечивается, но за счет некоторого ущерба экономической эффективности.

Сравнительная таблица недостатков унитарной и федеративной форм правления

Унитарная форма	Федеративная форма
1. <i>Отсутствие гибкости.</i> Единое правительство не имеет возможности чутко реагировать на региональные особенности.	1. <i>Дублирование.</i> Редко полномочия между уровнями власти в государстве разделяются настолько четко, что полностью удается избежать дублирования одной и той же деятельности и соответственно получения никому не нужных результатов. Унитарное государство способно осуществлять более жесткий контроль и сводить такого рода дублирования к минимуму.
	2. <i>Неясность с ответственностью.</i> На верхнем уровне могут посчитать, что вопрос решается на нижнем, а на нижнем — счесть, что им занимаются наверху, и в результате некоторые проблемы остаются нерешенными.
2. <i>Неповоротливость бюрократической машины.</i> Когда проведение государственных программ на территории всей большой страны ложится на плечи одного органа управления, его административная структура становится слишком громоздкой, чтобы эффективно осуществлять свои функции. Все это делает аппарат управления дорогостоящим, не способным учитывать интересы регионов и граждан.	3. <i>Национальное единство.</i> Приверженность нижних уровней к независимости может противоречить идее национального единства и желанию поддерживать проводимую государственную политику.
	4. <i>Вмешательства в дела внутреннего общего рынка.</i> Органы власти субъектов федерации, обладая достаточной самостоятельностью, могут препятствовать свободной торговле, пересечению границ в стремлении защитить местных производителей. У федеральных властей должны быть средства борьбы с этим, нередко возникающим явлением для того, чтобы защитить экономические рынки от посягательств субъектов федерации.
	5. <i>Не самый высокий уровень обслуживания общества.</i> Конкуренция между органами власти субъектов федерации может привести к тому, что бюджетные ассигнования и предоставление соответствующих услуг обществу не будут оптимальными для государства в целом.

*Примечание.* Составлена на основе источника [2].

Понятно, что Казахстан, пытаясь стать финансовым центром самостоятельного значения, не будет копировать ни одну из представленных моделей. Все множество возможных решений сводится к определенному сочетанию тех или иных элементов разных моделей. Результатом может стать либо нежизнеспособная компиляция, либо принципиально новая модель межбюджетных отношений.

Разумеется, чтобы построить модель межбюджетных отношений, необходимо выполнить ряд последовательных шагов: распределить ответственность за расходы, закрепить доходы между уровнями бюджетов, обеспечивая при этом выравнивание уровня развития территорий.

Таким образом, на местный уровень могут быть переданы только те функции, реализация которых требует осуществления непосредственно местными государственными органами властных полномочий в части определения методов, форм и размеров социальных выплат и т.п.

Опыт стран с развитыми рыночными отношениями показывает, что расходы, связанные с социальной стабилизацией (выплата различных социальных пособий), и расходы, влияющие на распределение доходов населения (на социальную защиту), обычно являются функциями центрального правительства. Расходы тех видов услуг, для которых особую важность представляет эффективное вложение ресурсов, лучше всего передавать на разные уровни власти, в зависимости от расширения области применения (распространения) [3].

В идеале финансирование социальных услуг, приносящих коллективную пользу, осуществляется из средств бюджетов различных уровней пропорционально реальному объему финансовых полномочий местных и центральных уровней государственной власти. Однако на практике строгое разделение объемов финансирования между местными и центральными уровнями власти зависит от масштабов, переданных на места функций и полномочий и их государственной значимости, а также размеров и устойчивости базы налогообложения. При этом необходимо учитывать неравномерность экономического развития различных территориальных единиц. Местные бюджеты для финансирования

расходов на социальные нужды населения не должны быть зависимыми от доходов, поступающих из бюджетов вышестоящих уровней. Подчеркнем, что на сегодняшний день нет достаточных данных, которые бы подтвердили абсолютное преимущество финансирования за счет поступлений от местных налогов по сравнению с традиционно применяемым методом трансфертов из республиканского бюджета. Достижение самодостаточности на местном уровне возможно лишь в том случае, когда местная администрация имеет полномочия по регулированию налогообложения. В противном случае, ей приходится рассчитывать на выделение субсидий или субвенций. Передача полномочий по сбору и распоряжению налогами на местах позволит местным исполнительным органам самостоятельно определять требования к уровню оказания социальных услуг, однако это должно происходить в рамках установленных Правительством страны минимальных социальных стандартов для каждой отдельно взятой заданной территории.

Осуществление передачи не обеспеченных доходами расходных полномочий местным бюджетам, в том числе связанных с обеспечением населения социальными услугами, так же как и неоправданное изъятие части их доходов в республиканский бюджет, лишь на определенное время скрывает либо сглаживает проблемы, связанные с финансовой и социальной стабилизацией нашего общества, но не решает их. В целях же сглаживания экономического развития разных регионов выравнивание должно происходить путем реализации принципа справедливого распределения доходов, исходя из недопустимости явных различий в уровне жизни жителей разных областей.

В мировой практике выработано несколько основных подходов по расчету нормативных расходов в целях распределения финансовой помощи бюджетам нижестоящего уровня: [4; 28].

- проведение анализа факторов, оказывающих влияние на стоимость бюджетных услуг, на основе которого определяется их влияние на указанную стоимость и оценка расходных нормативов;
- проведение оценки относительной стоимости оказания государственных услуг путем выявления фактической доли в целевом трансферте на соответствующий вид расходов бюджета;
- осуществление расчетов расходных потребностей регионов на основе среднелюшевых показателей по стране, однако этот метод не применим в странах с наличием существенных межрегиональных различий в стоимости оказания государственных услуг;
- выявление расходных потребностей местных бюджетов на основе фактически произведенных бюджетных расходов. В то же время данный метод может быть реализован только в случае достоверности и реальности отражения показателями фактических расходов местных бюджетов их расходных потребностей.

Государства с унитарным устройством чаще всего применяют систему оценки расходных потребностей региональных образований, где на основе регрессионного анализа рассчитывается функция удельных расходов местных бюджетов от различных социально-экономических факторов. Значения некоторых коэффициентов рассчитываются на основе экспертных оценок, получаемых после консультаций с местными властями. Данная система позволяет учитывать практически все существующие бюджетные услуги и включать в анализ широкий спектр факторов, влияющих на региональные различия, в т.ч. стоимостные. Она позволяет добиться практически полного бюджетного выравнивания регионов благодаря тому, что обеспечиваются практически равные затраты в регионах с равными условиями. Однако для проведения успешных расчетов требуется достаточно большой объем статистической информации, что усложняет применение данной системы.

В течение последних десятилетий во многих государствах наблюдается тенденция к передаче многих расходных и, в меньшей степени, доходных полномочий местным уровням государственного управления. Существование такой тенденции является следствием эволюции взглядов на политическое устройство государственной власти в сторону повышения уровня представительства населения в принятии политических решений и приближения количества, качества и структуры государственных услуг к предпочтениям их получателей.

В связи с этим, исходя из приведенных выше принципов распределения расходных полномочий между уровнями государственной власти, можно сделать вывод, что с точки зрения макроэкономического контроля за состоянием расходов государственного бюджета большее значение имеет не способ распределения расходных полномочий, а контролирование общего уровня государственных расходов.

## Список литературы

1. Послание Президента от 27 января 2012 г. «Социально-экономическая модернизация — главный вектор развития Казахстана» // [www.akorda.kz](http://www.akorda.kz)
2. *Брайчева Т.В.* Государственные финансы: Учеб. пособие. — СПб.: Питер, 2008.
3. [www.Предиктор.kz](http://www.Предиктор.kz).
4. *Жуйриков К.К.* Зарубежный опыт и практика организации и функционирования местных бюджетов // Банки Казахстана. — № 3.

ӘОЖ 332.72:339.187. 64

## Жылжымайтын мүлік нарығында жалдық тетікті дамыту

Шоқан Р.

*Е.А.Бөкетов атындағы Қарағанды мемлекеттік университеті*

В статье рассматривается система арендного жилья на рынке недвижимости, ее развитие в Казахстане и за рубежом. В частности, показан опыт Швейцарии. Исследованы основные направления обеспечения жильем в Республике Казахстан. Проведен анализ деятельности основного оператора арендного рынка АО «Фонд недвижимости Самрук-Казына». Рассмотрены механизмы развития арендного института, а также методы реализации жилья в аренду. Автором предложена система арендного жилья на рынке недвижимости.

In the article «Mechanisms of rental real estate market» was considered a system of rental housing in the property market and its development in Kazakhstan and abroad. In particular, was shown the experience of Switzerland. Explore the major areas of housing in the Republic of Kazakhstan. In the article was given the analysis of the primary operator of rental market of the JSC «Real Estate Fund Samruk-Kazina». Was given the mechanisms of the leases institute, as well as methods of implementation of housing for rent. Investigated on the basis of the work, proposed a system of rental units in the property market.

Қоғамның жекеленген категориясына жатқызылатын азаматтардың тұрғын үй мәселелерін шешу мемлекеттің қоғам алдында міндеттемесі болып табылады. Мемлекет өз территориясында өмір сүретін тұрғындарды баспанамен қамтамасыз етуге, соттың шешімінсіз тұрғын үйден айыруға, тұрғын үйге басып кіруге, оны тексеруге және тінтуге заңмен белгіленген тәртіптер бойынша жол берілетіндігі жөнінде Қазақстан Республикасының Конституциясында нақты көрсетілген [1; 25-бап].

Мемлекет экономикасының жағдайын сипаттаушы негізгі экономикалық көрсеткіштерді жақсартудың тұрақты тенденцияларына қол жеткізу экономиканың барлық салаларында терең құрылымдық қайта құруларды іске асыруды талап етеді. Тұрғын үймен қамтамасыз етілу — адамның аса маңызды қажеттіліктерінің бірі. Сондықтан азаматтарды тұрғын үймен қамтамасыз ету — мемлекеттің қоғам алдындағы негізгі міндеттерінің бірі.

Тұрғын үй нарығы және оның даму қарқыны ұлттық экономиканың негізгі жағдайының даму дәрежесін сипаттайды. Отандық тұрғын үй нарығының қалыптасуы халық шаруашылығының басқа салаларын ынталандырушы және нарықтық экономикаға өтудің негізгі факторларының бірі ретінде қарастырылды. Жекешелендіру үрдісінің қауырт жүргізілуінің нәтижесінде қысқа уақыт ішінде мемлекетте нарықтық қатынасқа қатысатын жеке меншік топтар қалыптасып үлгерді. Отандық тұрғын үй нарығы жылдам екпінмен дамып, қазір өркениетті және ұйымдасқан формаға ие болып отыр. Қазіргі уақытта нарыққа қатысушылар тұрғын үй саласына қатысты шетелдік жұмыс тәжірибелерді екпінді қолдану үстінде. Тұрғын үйдің меншік иелері мүлікке қатысты кепілдік операцияларды, сату-сатып алу актілерін, сыйға тарту тәрізді функциялардың орындалуына қатысады.

Нарықтық экономикасы дамыған елдерде тұрғын үй проблемасын шешу үшін айтарлықтай тәжірибе жинақталған. Экономикасы дамыған елдердің тәжірибесіне тоқталсақ. Шетелдердегі тұрғын үй мәселесін шешудің негізгі бағыттарын төмендегідей жіктеуге болады.

Біріншіден, жеке және мемлекеттік меншіктегі жалға алынатын үйлер секторы арқылы баспаға қажеттілікті қанағаттандыру.