

қолданылатын жазалар туралы конвенцияны, 1961 жылғы есірткі заттар туралы конвенцияны айтуға болады. 2 жақты келісім шарттың саны өте көп 10000 –нан астам[5].

Халықаралық жария құқықтағы адам құқығына келетін болса. Кез келген мемлекеттегі халықтардың құқықтық жағдайы оның ішкі заңдарымен айқындалады. Халықтың құрамы, әдетте, өзінің азаматтары мен шетел азаматтарынан және азаматтығы жоқ адамдардан құрылады. Сондай-ақ, екі азаматтығы бар адамдар болып табылады. Халықаралық құқықта азаматтық мәселелерін реттейтін шарттық және әдет-ғұрыптық нормалар жүйесі бар. Адам құқығы халықаралық құқық саласы негізгі азаматтық саяси экономикалық, әлеуметтік және мәдени құқықтары мен адам бостандықтарын қалыптастыратын нормалардың жиынтығы және адамның жеке құқықтары мен бостандықтарын дұрыс орындауын қамтамасыз ететін

Қазіргі кезде нарықтық кезең болғандықтан экономика және сауда-саттық саласы қарқынды дамып келуде, ал онымен қоса құқық, заң саласы да дамып, үлкен өзгерістерге ұшыруда, әсіресе халықаралық құқық, себебі кез келген дамыған мемлекет басқа мемлекеттермен мемлекетаралық қатынас орнатады, бұл өз кезегінде жаңа халықаралық шарттардың орнауына алып келеді. Осы мемлекетаралық мәселелермен халықаралық жария құқық саласы айналысады. Сол себепті халықаралық жария құқық үлкен маңызға ие болып басқа құқық салаларымен салыстырғанда үлкен орынға ие болуда, сол себепті бұл салаға аса қатты көңіл бөлініп, оны нақтылап, одан әрі дамытуда.

Пайдаланылған әдебиттер тізімі:

- 1.Орысша-қазақша заңдық түсіндірме сөздік-анықтамалық.- Алматы: «Жеті жарғы» баспасы, 2008 жыл. ISBN 9965-11-274-6.
- 2.Қазақстандық ашық база қоры. URL: <http://www.uniface.kz//005> (жүгінген уақыт : 20.01.2020).
- 3.Еркін энциклопедия. URL:<https://kk.m.wikipedia.org/wiki>(жүгінген уақыт 27.01.2020).
- 4.Құлжабаева Ж. О. Халықаралық жария құқық. Жалпы және ерекше бөлімдер. – Алматы: “НАС”, 2003 – 384 бет. ISBN 9965-517-58-4.
- 5.Студенттік ашық база қоры. URL: <https://studopedia.org/4-171070.html>(жүгінген уақыт 26.01.2020).

Маханова А., академик Е.А. Бөкетов атындағы Қарағанды мемлекеттік университеті, экономика факультеті, ОЦ-31, студент
(*Ғылыми жетекшісі – э.ғ.м, аға оқытушы Амиркулова М.Б., э.ғ.м, аға оқытушы Темірбекова Л.А.*)

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІКТІ БАҒАЛАУ ӘДІСТЕМЕСІ

Қазіргі уақытта, Қазақстанда жылжымайтын мүлік объектілерін сатып алу мен сатудың нормативтік базасы пайда болған және кәсіпорындардың банкроттығы тетігі қалыптасқанда, кәсіпорындардың және жылжымайтын мүлік объектілерінің (оның ішінде жер учаскелерінің) құнын анықтау, мүлікті сатып алу және сату, мүлікті кепілге алу, салық салу базасын айқындау, мүлікті сақтандыру, кәсіпорындар учаскелерінің үлесін бөлу, ұйымдастыру, тарату, сондай-ақ мұрагерлік және сот үкімін пайдалану кезінде қажеттілігі жиі туындайды.

Жылжымайтын мүліктің бағасын анықтау қиын және көптеген интерпретациялар бар. Мүліктің құнын анықтау үшін оған әсер ететін әлеуметтік, экономикалық, заңдық және басқа да факторларды білу қажет. Осы орайда экономика саласындағы бағалаушы мамандығының орыны ерекше екені айқын көрінеді. Экономиканың негізін қалаушылар бұл бағалаушылар. Себебі, жұмыстың басталуының ең негізгі бөлімі бұл бағалау егерде белгілі бір мүлікті бағалау кезінде дұрыс бағаланбаса онда онда әрі қарай жүргізілетін бухгалтерлердің есеп-қисаптары дұрыс болмасы анық. Қазақстанда еліміздің тұңғыш президенті Н.Ә.Назарбаевтың «Болашаққа бағдар: Рухани жаңғыру» бағдарламалық мақаласы «Егеменді Қазақстан» газетінде осыдан екі жыл бұрын 2017 жылы 12 сәуірде жариялаған болатын. Нұрсұлтан Әбішұлы нарықтық түрлендіру мен әлеуметтік теңсіздік байланысының түйінді проблемасын өте анық аңғарған. Жалпы біздің ашық экономикаға қақпалар емес, көпірлер қажет. Бірақ бәсекеге қабілетті тауар ұғымы екі құрама бөлшектен тұрады: баға мен сапа. Егер баға нарықпен анықталатын болса, сапа, өнім қауіпсіздігінің туындысы ретінде, бүгінгі таңда ерекше қорғалуға мұқтаж, өйткені ол біздің бүкіл қоғамымыздың өмір стандарттарына тікелей әсер етеді. Одан басқа, өнім сапасына

қатысты тәртіп орнату, бұл, әсіресе, ХТТ (халық тұтынатын тауарлар) секілді, тауарлар өндірісімен айналысатын адал бизнесті қолдайтын болады [1].

Жылжымайтын мүлік (физикалық объектілердің жиынтығы) пен жеке меншік мүлікті ажырата білген жөн.

Жылжымайтын мүлік — азаматтық актіде жеке тұлға не заңды тұлғаның иелігіндегі жер және басқа жер - сулар, сол жердегі қозғалмайтын мүліктер (ғимараттар, заводтар және т.б.)

Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі сегменттері жер нарығы, тұрғын үй нарығы және тұрғын емес үй - жайлар нарығы (жылжымайтын мүліктің негізгі түрлеріне сәйкес) болып табылады. Заңды құқықтарға байланысты, сатушы мен сатып алушы белгілі бір келесім шартқа отырады. Бұл жерде сатушы жылжымайтын мүлік объектісін сатып алушыға сатып жіберуге және жалға беруге құқылы. Заңды тұрғыда сату мен жалға берудің айырмашылықтары көрсетілген. Сатып алу-сату нарығында тиісті баламаға айырбастауға, билік ету құқығын қамтитын толық меншік құқығы беріледі. Жалға алу нарығында билік ету құқығын болдырмайтын құқықтардың ішінара жиынтығы мәміле объектісі болып табылады.

Бағалаушы - жылжымайтын мүлікті, көлік құралдарын, жабдықтарды, кәсіпорындарды және т. б. бағалау туралы есепке қол қоюға және бағалау жүргізуге құқығы бар маман-сарапшы.

Жылжымайтын мүлік түсінігі, оны тіркеу тәртібі мен мерзімі 2007 жылдың 26 тамызынан «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу туралы» Қазақстан Республикасының Заңымен айқындалады. Жылжымайтын мүлікке жер телімдері, ғимараттар, құрылыстар, және басқа да жермен берік байланысқан мүліктер, яғни олардың мақсатына мөлшерлі емес зақымдануынсыз олардың орнын ауыстыруға мүмкін емес нысандар [2].

Жылжымайтын мүлікті бағалау нарықта жеке тауар ретінде айналыста болатын жылжымайтын мүлік объектілерінің категорияларын анықтайды.

Коммерциялық жылжымайтын мүлік – адам еңбегі арқылы пайда болған, басқару қызметін атқаруды талап ететін және жалға төлем ретінде меншік иесі табыс әкелуге қабілетті жылжымайтын мүлік.

Коммерциялық жылжымайтын мүлік түсінігінің негізгі ерекшеліктері, қаржы активіретінде, келісілер болып табылады: коммерциялық жылжымайтын мүлік иесінің табыс алуға бейімділігі; әлеуетті тұтынушылар (жалға алушылар) ғимараттарды кәсіпкерлік қызмет ету үшін пайдаланады; жылжымайтын мүлік объектісі ұзақ уақыт иесіне тұрақты табыс әкеледі; коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығының дамуы, оны басқару қажеттілігін туындатады.

Коммерциялық жылжымайтын мүліктерді кеңсе және сауда алаңдары және мейрамхана, автотұрақ, қонақ үйлер сегменттеріне бөліп қарастырамыз.

Жылжымайтын мүлік бұл саны бойынша халықтың меншігіндегі елдің ұлттық байлығының негізі. Жылжымайтын мүлік нарығы тауар немесе қызмет көрсету және қаржылық нарықпен бірдей нарықтық кеңістікті құрайды. Жылжымайтын мүлік кепілдігі еліміздің несиелік жүйесінің құрылуының маңызды шарты. Жылжымайтын мүлік нарықтық қатынастардың барлық жүйесінің орталық звеносын құрайды. Жылжымайтын мүлік объектісі адамдардың жеке қажеттіліктерін қанағаттандыратын тауар ғана емес, табыс әкелетін капитал болып саналады.

Жылжымайтын мүлік нарығы елдің экономикасында маңызды, күрделі жүйе және нарықтық экономиканың маңызды саласы ретінде маңыздылығы келесі сипатта арқылы нақтыланады: жалпы ұлттық өнімдегі жылжымайтын мүлік нарығының үлкен үлесі; мемлекеттік жылжымайтын мүліктерді (оның ішінде жер) жалға беру мен объектілерді алғашқы нарықта сату нәтижесінде бюджет деңгейінің жоғарылауы; жылжымайтын мүлікке салынатын салықтармен оларды сату – сатып алу операцияларынан түсетін алымдар бюджет деңгейінің жоғарылауына әсер етеді;

Жылжымайтын мүлік нарығы пайда болуы мен дамуы жаңа жұмыс орындарының ашылуына ықпал етеді.

Жылжымайтын мүліктер нарығын зерттеу – бұл нарықта қандайда бір операция жүргізу жөнінде шешім қабылдаушы тұлғаларды объективті ақпаратпен қамтамасыз етуді мақсат тұтатын қызмет түрі.

Кез келген жылжымайтын мүлік құнының өзгеруі бағалау процесінің әр түрлі сатыларында көрінетін бірқатар факторларға (объективті факторлар, психологиялық сипаттағы

факторлар, физикалық факторлар және т.б.) байланысты. Жылжымайтын мүліктің құнына әсер ететін факторларды жинақталып, 1 суретте бейнеленген.



Сурет 1 - Жылжымайтын мүліктің құнына әсер ететін факторлар

Жалпы жылжымайтын мүліктің құнына әсер ететін факторлар өз алдына тағыда бөлінеді. 1 суретте олар егжей-тегжей көрсетілмеген.

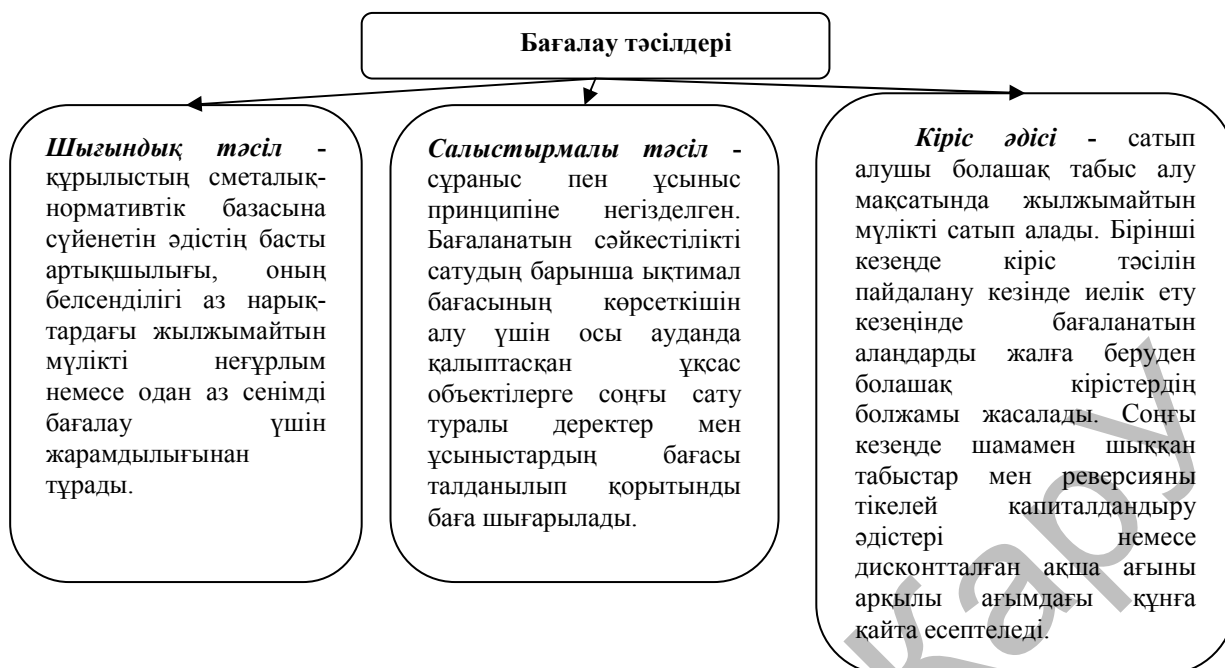
Жылжымайтын мүлік объектілері жалпы 2 түрге бөлінеді:

1. Табиғи объектілер - жер учаскесі, орман және көпжылдық екпелер, оқшауланған су объектілері және жер қойнауы учаскелері. Бұл жылжымайтын мүлік объектілерін "табиғаттағы жылжымайтын мүлік" деп те атайды.

а) Жасанды объектілер: а) тұрғын жылжымайтын мүлік-аз қабатты үй (үш қабатқа дейін), көп қабатты үй (4-тен 9 қабатқа дейін), жоғары қабатты үй (10-нан 20 қабатқа дейін), биік үй (20 қабаттан жоғары). Тұрғын жылжымайтын мүлік объектісі секция (кіреберіс), кіреберістегі қабат, пәтер, бөлме, саяжай үйі болуы мүмкін; ә) коммерциялық жылжымайтын мүлік-кеңселер, мейрамханалар, дүкендер, қонақ үйлер, жалға алуға арналған гараждар, қоймалар, ғимараттар мен құрылыстар, мүліктік кешен ретіндегі кәсіпорындар; б) қоғамдық (арнайы) ғимараттар мен құрылыстар: емдеу-сауықтыру (ауруханалар, емханалар, қарттар үйлері және бала үйлері, санаторийлер, спорт кешендері және т. б.); оқу-тәрбие (балабақшалар мен бөбекжайлар, мектептер, училищелер, техникумдар, институттар, балалар шығармашылық үйлері және т. б.); мәдени-ағартушылық (мұражайлар, көрме кешендері, мәдениет және демалыс саябақтары, мәдениет үйлері мен театрлар, цирктер, планетарийлер, хайуанаттар бақтары, ботаникалық бақтар және т.б.); арнайы ғимараттар мен құрылыстар-әкімшілік (милиция, сот, прокуратура, билік органдары), ескерткіштер, мемориалдық құрылыстар, вокзалдар, порттар және т. б.; в) инженерлік құрылыстар—мелиоративтік құрылыстар, құрылыс салуға жер учаскесін кешенді инженерлік дайындау және т. б.

Жер учаскелері бөлінетін және бөлінбейтін болып 2 түрге бөлінеді. Егер жер учаскісін белгілі бір мақсатта пайдалу үшін бірнеше бөлікке бөлінетін болса онда ол бөлінетін жер учаскісіне жатады [3].

Бағалаудың үш негізгі тәсілі белгілі. Олар келесі 2 суретте көрсетілген.



Сурет 2 – Бағалау әдістері

Жылжымайтын мүлікті бағалай барысында осы әдістер қолданылды.

Жылжымайтын мүлікті бағалау тәжірибесі кезінде біз Қарағанды қаласы Крылов көшесі 60 үйдің 61 пәтерін бағалау сараптамасын жасадық.

Қабылданған жорамалдар, шектеулер

1. Осы есеп объектіге бағалау жүргізудің мақсаттары мен функцияларына сәйкес қана пайдаланылады.

2. Осы есеп мәтіндерде көрсетілген мақсаттар үшін ғана толық көлемде шынайы, біз жүргізген талдау біз берген қорытындыда толық немесе ішінара пікір жоқ деп түсініледі.

3. Бағалау жөніндегі мамандар тапсырыс берушінің атынан жасалған кез келген форматтағы және мазмұндағы құжаттарға қатысты талаптар мен мәліметтерді құпия ұстанады.

Сіз сондай-ақ біздің атымызды немесе біздің есебімізді үшінші тұлғаларға берілетін қандай да бір құжатта, біздің жазбаша келісімімізсіз толық немесе ішінара атап көрсетпеу шарттарын қабылдайсыз. Белгіленген кәсіби стандарттарға сәйкес бағалау жөніндегі мамандар бағалау міндеттеріне сәйкес зерттеу барысында алынған және есептелген ақпараттарды құпия ұстауға міндетті.

4. Объектіге бағалау жүргізу кезінде объект құнының қорытынды шамасына тікелей немесе жанама әсер ететін қандай да бір жасырын факторлардың болмауы болжалды. Бағалаушыға мұндай факторларды іздеуге міндетті емес деген ұстанымда.

5. Объектіге бағалау жүргізу кезінде пайдаланылған деректер сенімді болып қабылданады, бұл ретте осындай деректердің шындыққа сәйкестігі мен ресми күші үшін оларды алу көздерінің иелері жауапты болады.

6. Бағалаушыға объектіге қатысты бар құқықтарды дәлелдеу міндетті емес.

7. Біз жоспар мен ерекшеліктерді және өзге де құжаттаманы зерделеуден басқа, өзге жолмен анықтау мүмкін емес объектінің жай-күйін бағалауға жауапты емеспіз.

8. Бағалаушының объектінің құнына қатысты пікірі бағалау күніне ғана жарамды. Бағалаушы бағаланатын объектінің құнына әсер етуі мүмкін әлеуметтік, экономикалық, заңдық және табиғи жағдайлардың кейінгі өзгерістері үшін жауапкершілікті өзіне қабылдамайды.

9. Осы бағалау туралы есеп бағалау объектісімен мәміле жасау үшін объектінің құны туралы шешім қабылдау үшін жалғыз дәлел болып табылмайды.

10. Объект, егер осы есеппен өзгеше белгіленген жағдайларды қоспағанда, үшінші тұлғалардың құқықтарынан бос деп болжанады.

11. Объект құнының қорытынды шамасы объектінің құнын айқындау күніне ғана жарамды болып табылады. Бұл ретте объект құнының қорытынды шамасы, егер осы есеп жасалған күннен бастап объектімен мәміле жасалған күнге дейін немесе мәміле жасалған

күннен 6 айдан аспайтын мерзім өтсе, объектімен мәміле жасау мақсаттары үшін қолданылады деп танылуы мүмкін.

12. Осы есептегі бағалау жүргізу әдістері мен тәсілдеріне, сондай-ақ бағалау объектісі құнының қорытынды шамасына қатысты мәліметтердің қорытындылары бағалау қызметі саласындағы бағалаушылардың арнайы білімдеріне және тиісті дайындығына негізделген мамандардың кәсіби пікіріне жатады.

13. Есептің шектеулі шарттарында оны толығымен, бөліктермен немесе есепке жеке сілтемелермен, есепте қамтылған деректерді бағалаушының аты мен кәсіи жұмысын оның жазбаша келісімінсіз жариялауға тыйым салынады.

14. Бағалаушы бағалаушының зияткерлік меншігі болып табылатын талдау және есеп айырысу әдістемелерінің толық сипаттамасын жүргізуге міндетті емес.

15. Кәсіби қызметті жүзеге асыру кезінде бағалаушының азаматтық-құқықтық жауапкершілігі ҚР қолданыстағы заңнамасына сәйкес сақтандырылған.

Шартқа сәйкес бағалаушы объектіні бағалау кезінде келесі кестеде көрсетілген ережелерді пайдаландық.

Бағалау стандарттарының, бағалау кезінде пайдаланылатын нормативтік және басқа да құжаттардың тізбесі пайдаланды.

Жоғарыда сипатталған объектінің құнын салыстырмалы тәсілмен есептеу 1 кестеде келтірілген.

1-кесте

Салыстырмалы тәсілмен объектінің құнын есептеу

Мінездеме	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Бағаланатын жылжымайтын мүлік
Мекен-жайы	Қарағанды қаласы, Қазыбек Би атындағы аудан, Крылов көшесі, 58 үй	Қарағанды қаласы, Қазыбек Би атындағы аудан, Крылов көшесі, 43 үй	Қарағанды қаласы, Қазыбек Би атындағы аудан, Крылов көшесі, 45 үй	Қарағанды қаласы, Қазыбек Би атындағы аудан, Крылов көшесі, 61 үй
Бөлме саны	2	2	2	2
Жалпы ауданы, м ²	50	48	52	49,9
Ас үйдің ауданы	8	8	8	7
қабат	5/5	5/5	5/5	1/5
Үйдің құрылыс түрі	кірпіш	кірпіш	кірпіш	кірпіш
Техникалық жағдайы	Косметикалық жөндеу (орташа жағдайы) металлопластикалық терезелер	Косметикалық жөндеу (орташа жағдайы) металлопластикалық терезелер	Косметикалық жөндеу (орташа жағдайы) металлопластикалық терезелер	Косметикалық жөндеу (орташа жағдайы) металлопластикалық терезелер
Жиһаз	Жоқ	Жоқ	Бар	Бар
Ақпарат көзі, жүгіну күні	"Жылжымайтын мүлік" газеті 17.02.2019ж. №7(696), 22 бет	"Жылжымайтын мүлік" газеті 17.02.2019 ж. №7(696), 22 бет	"Жылжымайтын мүлік" газеті 17.02.2019 ж. №7(696), 22 бет	
Баға \$	57000	60000	65000	
1 ш. м. үшін \$ бағасы	1 140,00	1 250,00	1 250,00	
Сату шартына түзету	-10%	-10%	-10%	
Түзетілген баға ш. м.	1026,00	1125,00	1125,00	
Орналасқан жеріне түзету	0%	0%	0%	
Түзетілген баға	1026,00	1125,00	1125,00	

ш. м.				
Жалпы алаңға түзету	0%	0%	0%	
Түзетілген баға ш. м.	1026,00	1125,00	1125,00	
Ас үй алаңына түзету	0%	0%	0%	
Түзетілген баға ш. м.	1026,00	1125,00	1125,00	
Қабатқа түзету	0%	0%	0%	
Түзетілген баға ш. м.	1026,00	1125,00	1125,00	
Үйді салу түріне түзету	0%	0%	0%	
Түзетілген баға ш. м.	1026,00	1125,00	1125,00	
Техникалық жағдайға түзету	0%	0%	0%	
Түзетілген баға ш. м.	1026,00	1125,00	1125,00	
Жиһаздың болуына түзету	0%	0%	-2%	
Түзетілген баға ш. м.	1026,00	1125,00	1102,50	
Түзетуді ескере отырып, ш. м. орташа құны	1084,50			

Сонымен, ұсынылған баға 25743 АҚШ доллар немесе 10014268 теңге.

Қорытындылай келе, жалпы жылжымайтын мүлікті бағалаудың экономикаға тигізер әсері зор. Себебі, белгіленген құн арқылы нарық қалыптасады. Қарағанды қаласының соңғы 3-5 жыл аралығында жылжымайтын мүлікке, яғни тұрғын үйлердің бағасы қарқынды түрде жоғарылап келеді. Бұның басты себебі халық көп қоныстанған және АҚШ долларының көтерілуіне де байланысты.

Жылжымайтын мүлікті бағалау барысында біз оның орналасқан жеріне, аймақтың экологиялық тазалығына, объектінің заңдық тұрғыда тазалығына үлкен көңіл аударамыз. Себебі, қазіргі таңда экология нашар болғандықтан, белгілі бір заводтардан алшақ орналасқан тұрғын үйлердің бағасы едәуір жоғары. Онымен қоймай аймақтың инфрақұрылымының жақсы дамуы да баға қарқынына әсер етеді. Өйткені, қазір қала тұрғындарының басым көпшілігінде көліктер бар. Ал оларды қоятын орындардың болуы да бағаға әсер етпек. Жалпы жылжымайтын мүлік құны қазіргі таңда көп ауытқу үстінде. Елдегі экономикалық жағдайдың ауысуына байланысты жылжымайтын мүліктің бағасы да ауысып отырады.

Пайдаланылған әдебиеттер тізімі:

1. ҚР президенті Н.Ә. Назарбаевтың «Болашаққа бағдар: рухани жаңғыру» жолдауы материалдары, 2017ж.
2. Жылжымайтын мүлікті бағалау: Оқу құралы / Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова, В. Е. Есипов, С. К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010.
3. Жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын бағалау: "Бағалау қызметі" сериясы / жалпы ред. В. Н. Зарубина, В. М. Рутгайзера / оқу және тәжірибелік құрал. - Мәскеу: Іс, 1998.