

Иранғалип Д.Р., Академик Е.А.Бөкетов атындағы ҚарУ, заң факультеті, ЮСБ-40 тобы студенті
(Ғылыми жетекшісі – Азаматтық және еңбек құқығы кафедрасының аға оқытушысы з.ғ.м.
Тоқатов Р.А.)

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ ПӘТЕР ИЕЛЕРІ КООПЕРАТИВІНІҢ МҮЛІК ИЕЛЕРІ БІРЛЕСТІГІНЕ АУЫСУ МӘСЕЛЕЛЕРІ

Салалық реттеудің мәні қоғамдық қатынастардың белгілі бір шеңбері болып табылады. Тұрғын үй қатынастары – бұл тұрғын үйге байланысты туындайтын әртүрлі қатынастардың жиынтығы, соның ішінде тұрғын үй-жайлар, оларды басқару және пайдалану, тұрғын үй-жайларды пайдалану және қамтамасыз ету және тағы басқа.

Қазақстандағы тұрғын үйлерді басқару жөніндегі заңнамаларға біршама өзгерістер енгізілген болатын. Тұрғын үй реформасы "Тұрғын үй қатынастары туралы" заңға 2020 жылғы 7 қаңтарда түзетулер мен өзгерістер енгізілген. Бұл заңдағы негізгі өзгеріс ретінде қолданыстағы ПИК (пәтер иелері кооперативі) орнына МИБ (мүлік иелерінің бірлестігі) немесе ЖС (жай серіктестік) құрылуы саналады. Көп пәтерлі үйлердің иелеріне мемлекет әр үйде өзінің басқару органын құру үшін бір жыл уақыт берді. Пәтер иелері кооперативі (ПИК) түрінде 2022 жылдың 1 шілдесіне дейін жұмыс істеуге болады делінген болатын. Бірақ осы уақытқа дейін, заңнаманың орындалуына кедергілердің болуына байланысты, 2022 жылы 30 маусымда Қазақстан президенті Қасым-Жомарт Тоқаев заңнамаға өзгерістер енгізу бойынша заңға қол қойды. Бұл өзгерістерде ПИК-тен МИБ-қа көшу процессін 2023 жылы 1 шілдеге дейін көшіру жөнінде болды.

Парламент бекіткен МИБ-ке көшу мерзімдерінің бір жылға ұзартылуы "Қазақстан Республикасының кейбір заңнамалық актілеріне тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы" көппәтерлі тұрғын үй мүлкінің меншік иелері кооперативтері мен меншік иелері бірлестіктерінің болуы мәселелерін қозғайтын ҚР Заңының нормаларын қолданысқа енгізуге қатысты.

Палатаның пленарлық отырысында атап өтілгендей, карантиндік іс-шаралар кезеңінде пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің жиналыстарын өткізу проблемалы болды. Нәтижесінде, бүгінде барлық көппәтерлі тұрғын үйлер басқарудың жаңа түрлеріне көшкен жоқ.

Осыған байланысты, кондоминиум объектісін басқарудың жаңа нысандарына (мүлік иелерінің бірлестігі, жай серіктестік) сапалы көшу үшін көшу мерзімін 2023 жылғы 1 шілдеге дейін ұзарту ұсынылды.

Сонымен қатар, электроэнергетика, жер қойнауын пайдалану, жергілікті мемлекетті басқару және коммуналдық шаруашылық бойынша заңнамалық актілерге өзгертулер мен толықтырулар енгізген болатын.

Мәжіліс депутаттары ПИК – тен МИБ-ке және ЖС – ке көшу мерзімдерін 2023 жылғы 1 шілдеге дейін ұзартуды көздейтін заң жобасына сенаторлардың түзетулерімен келісті, өйткені көппәтерлі тұрғын үйлерді басқарудың жаңа нысанына - 2022 жылғы 1 шілдеге көшудің заңда белгіленген мерзіміне дейін үйлердің тек 60% - ы ғана қол жеткізе алды.

Алматы қаласы тұрғын үй саясаты басқармасының басшысы Данияр Кирикбаев атап өткендей, үйді басқарудың бұрынғы нысаны – ПИК – тен (пәтер иелері кооперативі) бас тарту процесі бірқатар себептер бойынша қалағандай біркелкі жүрмейді. Алдымен covid-19 пандемиясы кедергі болды, бұл тұрғындардың жиналыстарын өткізуді қиындатты, ал қазір ПИК-тің өзі жаңадан құрылған бірлестіктердің жұмысына кедергі келтіруде.

Аула аумақтарын күтіп ұстауға қатысты даулар тағы бір мәселе болып табылады. Сонымен қатар, тұрғын үй реформасындағы барлық тетіктер заңнамалық тұрғыдан қарастырылмаған.

Дегенмен, мүлік иелері бірлестігін құру процессін айқындап өткен жөн. Мүлік иелері бірлестігінің тіркеу жұмыстарын өткізу. Бірінші жиналыста пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың иелерінің таңдауға тиісті келесі мәселерді қарастырады: кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқару және күтіп ұстау мәселелері бойынша пәтер, тұрғын емес үй-жайлар иелерінің мүдделерін білдіретін үй кеңесінің мүшесін; кондоминиум объектісін басқару нысанын немесе басқару нысанын таңдау үшін өкілеттікті үй кеңесіне беру туралы шешім қабылдау.

Нұр-сұлтан қаласының МИБ орталығының басшысы Гульвира Абетованың айтуынша, заң кондоминиум объектісін басқару, оны күтіп-ұстауды қаржыландыру және ортақ мүлктің сақталуын қамтамасыз ету үшін пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне басқару нысандарының бірін таңдауды ұсынады. Мүлік иелерінің бірлестігіне (МИБ) не көппәтерлі тұрғын

үйдің жай серіктестігіне (ЖС) бірігу ұсынылады. Әділет органдарының айтуынша, бұл тіркеу 1 АЕК (3450 теңге) тұрады.

МИБ-терді тіркеудің жүргізілуі, негізінен, жиналыстардан басталады.

Бірінші жиналыста пәтер, тұрғын емес үй-жайлардың иелері мынадай жағдайларды қарастырады:

*Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін басқару және күтіп-ұстау мәселелері бойынша пәтер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің мүдделерін білдіретін үй кеңесінің мүшелері;

*Кондоминиум объектісін басқару нысаны немесе басқару нысанын таңдау туралы осындай өкілеттіктерді үй кеңесіне беру.

Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері басқарудың екі нысанының бірін таңдауға міндетті:

1. Мүлік меншік иелерінің бірлестігі (МИБ) - тұрғын емес үй-жайлар пәтерлерінің меншік иелері құрған заңды тұлға;

2. Жай серіктестік-пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың барлық меншік иелерінің заңды тұлға құрмай тікелей бірлесіп басқару.

Бұл ретте кондоминиум объектісін басқарудың екі нысаны да "бір үй – бір бірлестік немесе жай серіктестік – бір шот" қағидаты бойынша жұмыс істейтін болады, бұл мүлік иелерінің әрбір бірлестігі немесе жай серіктестік өзінің ағымдағы және жинақ банк шоттарын ашатынын білдіреді. Сонымен қатар, мүлік иелері бірлестігі ұйымының төрағасы жиналыс өткізу барысында, тұрғындар арасынан 3 адамнан тұратын «Үй кеңесін» сайлайды. Олар өз кезегінде үйге қатысты қажетті жұмыстардың жоспарын жасауы тиіс. Бірақ, МИБ-ке көшу барысында, көптеген мәселелерге тап болады.

Осы мәселелерді қалай шешілетіні туралы «Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығын жаңғырту мен дамытудың қазақстандық орталығы» АҚ әдістеме және аймақтық даму департаменті басшысының орынбасары Марғұлан Әбдікәрімов сұхбат басырында бірнеше сұрақтарды талдап өткен.

Мысалы, қалаларда апатты үйлер көп болғандықтан, қала билігіне олардың жұмыс істеуі үшін жауапкершіліктен аулақ болу тиімдірек, ал әкімдіктер оны форс-мажор жағдайында «тұрғындар басқарады, тұрғындар жауапты болады» деп айту үшін тұрғындарға береді. Солай ма? деген сұраққа былай жауап береді: "Тұрғын үй қатынастары туралы" ҚР Заңына сәйкес пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкіне ағымдағы және күрделі жөндеу жүргізуді қоса алғанда, оны қауіпсіз пайдалануды қамтамасыз ету жөнінде шаралар қабылдауға, сондай-ақ кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстарды төлеуге міндетті.

Одан әрі пайдалану өмірге қауіп төндіретін, ғимараттар мен құрылыстардың сенімділігін және орнықтылығын техникалық қадағалауды және техникалық зерттеп-қарауды жүзеге асыруға аккредиттелген заңды тұлғаның қорытындысымен қалпына келтіруге жатпайтын деп танылған авариялық үйлерге келетін болсақ, оларда тұру мүмкін емес болғандықтан. Олар бұзылуға жатады.[1]

Сонымен қатар, пәтер иелері кооперативінің мүлік иелері бірлестігіне ауысу барысында бірқатар қиындықтар пайда болады. Мысалы: Егер мүлік иелері бірлестігінің жұмысы көп пәтерлі үйлерде жүзеге асырылса, онда стандартты кеңестік бес қабатты үйлерде олар өз қызметін жүзеге асыра алмайды. Қарапайым бес қабатты үйлерде тұрғындар әлдеқайда аз болғандықтан, тұрғындарға ортақ үйге қаражат салу қиынға соғады, яғни көп пәтерлі үйлерге қарағанда қаржылық қиын болады. Сондай-ақ, көшу кезінде құжаттама мәселесін атауға болады, өйткені көптеген тұрғындар кооператив құжаттарды тапсырудан бас тартады дейді. Бұл проблема барлық құжаттарда орындалған және аяқталмаған жұмыстың барлық есептері болады деген болжауға әкеледі.[2] Тағы бір өзекті мәселе-қарапайым серіктестік құру кезінде ортақ банктік шот ашу, өйткені серіктестік заңды тұлға болмағандықтан оған банк жалпы шотты аша алмайды. Бірақ бұл ретте жеке тұлғада шот ашуға болады, бірақ оған қатысты да белгілі бір тәуекелдер бар, атап айтқанда тыйым салу тәуекелі, өйткені ақша жеке тұлғаға салынатын болады.[3]

Бүгінгі таңда Қазақстанда басқарудың жаңа нысандарына 34 933 үй, оның ішінде 2 852 мүлік иелері бірлестігіне, ал 32 081 жай серіктестік нысанына көшті. Бұл республиканың көппәтерлі тұрғын үй қорының 75% - дан астамы болып саналады.

Жаңа нысандарға өткен көппәтерлі үйлердің ең көп саны Алматы қаласында (3523), Шығыс Қазақстан (2789), Ақмола (2523) және Қостанай (2451) облыстарында байқалады.

Қорыта келе айтатын болсақ, пәтер иелерінің кооперативін мүлік иелері бірлестігіне ауысу идеясындағы жоғарыда айтып кеткен мәселелерді жеңе отырып, көптеген жақсы нәтижелерге келуге болады деген ойдамын. Сондықтан да, осы проблемаларды шешу үшін кооперативтен бірлестікке ауысу заңдылығын бұзбай, таза ниетпен және адамгершілікпен жүктелген міндеттемелерді атқару керек деп ойлаймын.

Қолданылған әдебиеттер тізімі:

- 1.«ПИК-ті МИБ-қа ауысуы, нені білу керек?» атты сұхбат, автор Лаура Тусупбекова.
2. Авторы Ратмир Әубәкірдің мақаласы, Алматы қаласы тұрғын үй саясаты басқармасының басшысы Данияр Кирикбаевтың сөзі. 15.11.21 жыл.
3. Автор Юлия Кисилева мақаласы. Jusan Bank қызметкері. 22.11.21 жыл.

Кулдеева А.Т., Академик Е.А.Бөкетов атындағы Қарағанды университеті, экономика факультеті, М2-ЛГ-22-1к тобы, магистрант

(Ғылыми жетекші – э.э.к., қауымдастырылған профессор Арынова Ж.З.)

BUILT-TO-SUIT – ҚОЙМАЛАРҒА ДЕГЕН ЖАҢАША КӨЗҚАРАС

Халықаралық экономикадағы өзгерістер мен e-commerce нарығының қарқынды дамуы қоймаларға деген сұраныстың артуына алып келді. Цифрландыру дәуірінде сақтау ғимараттарының құрылысы мен жабдықталуына деген талаптар өзгеруде. Заманауи логистикалық провайдерлердің қызмет көрсету аясына кіретін қоймалардың рөлі өзекті бола түсті [1, 3 б.]. Дәстүрлі немесе жалға берілетін дайын қоймалар жалпы қабылданған стандарттар бойынша салынады: қақпалардың орналасуы, қойма биіктігі мен ені сияқты тағы да басқа сипаттамалары ұқсас немесе бірдей. Бұл нарықтағы бәсекелестіктің төмендеуіне, қоймаларға деген сұраныстың азаюына алып келуі ықтимал, себебі жалға алушыларға кең таңдау ұсынылмайды. Дамыған елдерде осы мәселелерді шешуге мүмкіндіктер ұсыну үшін built-to-suit (BTS) форматындағы қоймаларды салу тәжірибесі қолданыс тапқан.

Built-to-suit («сәйкестендіріп құрастыру, дәлдеп салу») – ғимараттарды белгілі бір тапсырыс берушінің сипаттамалары бойынша салу, өзгерту. Мұндағы қойманы салу шығындарының барлығы құрастырушының мойнында, оның өтемақысы ретінде тапсырыс берушінің ұзақ мерзімді жалға алуы қарастырылады [2, 2 б.]. Аталмыш қойма түрі ерекше жабдықтары бар немесе арнайы жағдайларда сақталуы тиіс тауарлары бар өндірушілерге қажетті болып табылады. Мысалы, өнімдерін сақтауға әртүрлі температура мен ылғалдылықтың болуын талап етілетін компаниялар, дистрибьютерлер үшін бірнеше қоймаларды жалға алу экономикалық тұрғыдан тиімсіз. Ал built-to-suit қоймаларын жалға алушының тапсырысы бойынша мұздатқыш және қалыпты температура аймақтарына бөліп салуға болады. BTS қоймалары өндіріс және қойма алаңын бір ғимаратта орналастырғысы келетін кәсіпорындардың да сұраныстарына сай келеді. Built-to-suit форматы тауарларды тасымалдаушы, уақытша сақталуын ұйымдастырушы логистикалық компаниялар үшін таптырмас шешім деп айтуға болады.

Брокерлік агенттіктердің мәліметтеріне сәйкес, built-to-suit қоймалары экономикалық тұрғыдан екі тарапқа да тиімді. Құрылысшы кепілдендірілген жалға алушы болуының нәтижесінде тәуекелдерді азайта отырып, шығындардың өтелу уақытын қысқартуға қол жеткізеді. Жалға алушыға осы қоймаларды пайдалану стандартты объектіні жалға алу немесе өз қоймасын салудан қарағанда 20-30%-ға арзанырақ болып саналады [3, 1 б.]. Техникалық тұрғыдан жалға алушыға қажетті құрал-жабдықтарды іздеуге, тауарларын орналастыру бойынша мәселелерді шешуге тура келмейді. BTS қоймаларының басты ерекшелігі – тиімділік, мұнда тапсырыс берушіге керексіз жабдықтар мен артық қойма ауданы жоқ.

Елімізде қоймалардың жалпы аумағы 4,99 млн. шаршы метрді құрайды, дегенмен А және В санаттарындағы бос қоймалар тапшы, олардың жалпы ауданы 1,03 млн. шаршы метр (нарықтың 20%-ы). NF Group деректері бойынша, ҚР-да осы санаттағы сапалы қоймалардың аумағы 1000 адамға шаққанда 59 шаршы метр [4, 6 б.]. Меншік түрі бойынша республикамыздағы қоймалардың басым бөлігі жалға алынады (1-сурет).