

## 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.

Екіншіден, кондоминиумдар құрылысын кеңейту.

Үшіншіден, әлеуметтік тұрғын үйлер — жалға алынған муниципалдық үйлерден пәтер жағдайы төмен тұрғындарға жеке меншікке алу құқығынсыз пәтерлерді беру.

Төртіншіден, жеке тұрғын үй құрылыс нарығын дамыту.

Тұрғын үй секторында көптеген пәтерлерді иеленген ірі ұйым болып табылатын — кооперативтер жұмыс істейді (олар Германия және Скандинавия елдерінде таралған).

Батыс елдерінде муниципальдік және жеке пәтерлер орналасқан үйлерді табу мүмкін емес. Батыс елдеріндегі кондоминиумдар толықтай жеке меншікте, ал біздегі аралас формалар тиімсіз болып отыр, сондықтан үйлерді мемлекеттік басқарудан кету мәселесі тиімсіз болып көрінеді, себебі басқаларда тұрғын үйлердің 50 % мемлекеттік меншікке алынған.

Ресейде тұрғын үйлердің 80 % тұрғындардың жеке меншігіне алынған, ал 20 % жағдайы төмен адамдарға арналған жалдық тұрғын үйлерге тиесілі. Дүние жүзіндегі жеке меншіктегі тұрғын үйлер орта және жоғары кіріс көздері бар адамдарға арналған, тіпті дамыған елдердің өзінде жеке меншіктегі үйлердің үлесі орта есеппен алғанда 50 % құрайды, Германияда — 40 %, Швецияда — 43 %, Голландияда — 45 %, басқа елдерде 50 % — жалға алынған тұрғын үйлер, оның 40 % — жеке меншік иелерінен жалға алу, 10 % — әлеуметтік жалға алу (муниципальдік жалға алу).

Шығыс Еуропа елдерінде (Польша, Чехия, Словения және Венгрия) және таяу шетелде (Белоруссия) — мұндағы тұрғын үй қоры бұрын біздегідей мемлекет меншігінде болған, ал қазіргі болып жатқан өзгерістер Ресейдегі жолға ұқсас өтіп жатыр. Сондықтан осы елдерде тұрғын үй мәселелермен, яғни муниципалитет меншігіндегі үйлерді азаматтардың жеке меншігіне беру проблемасы, халық кірісінің жоғары деңгейде болмауы, тұрғын үй-коммуналдық нарығының дамымағандығы сияқты проблемалармен кездесуде.

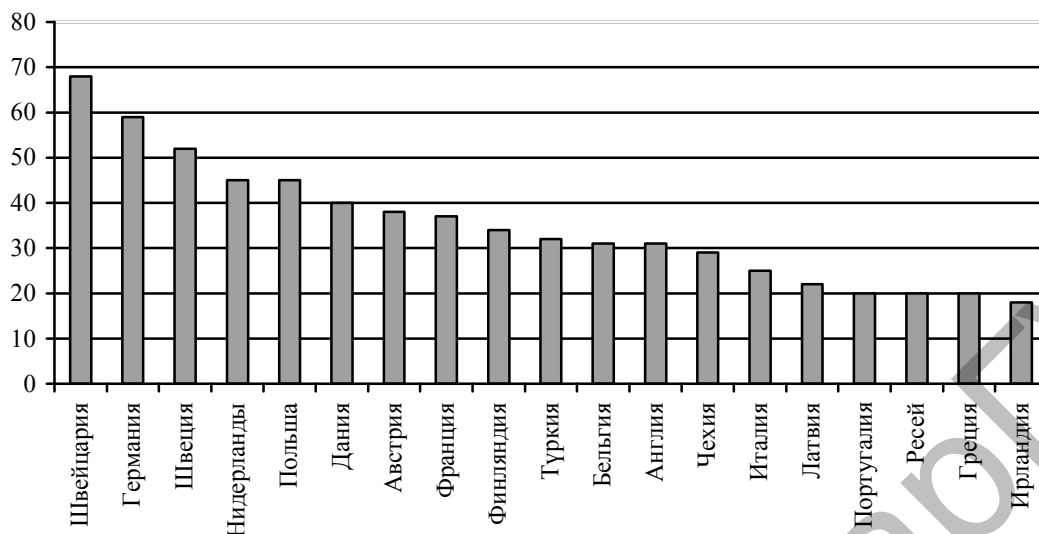
Мемлекет үшін жалдамалы тұрғын үй жүйесін дамыту — тұрғын мәселесін оңды шешудің бір жолы. Халықаралық тәжірибе көрсеткеніндей, табысты үйлердің құрылысы мен оған қызмет көрсету орта есеппен 10-нан 13 %-ға дейін пайда әкеледі. Уақыт аралықтарында «пәтер мәселесі» көптеген дамыған және дамушы мемлекеттер үшін аса өткір тұрды. Әлемдік деңгейде мәлім болғанындай, өз азаматтарын үйлермен жеке меншік құқығында бірде-бір ел қамтамасыз ете алмаған. Сонда да олардың көбі тұрғын үй мәселесін шешуді табыстары төмен адамдарды «әлеуметтік» тұрғын үй деп аталған үй-жаймен — яғни жалдамалы жүйені дамытудан бастаған.

Біз еуропалық елдерге теңесер болсақ, онда ортақ айналымдағы тұрғын үйлердің шамамен алғанда жартысы жалдамалы болуы тиіс. Дамыған елдердің көпшілігінде тұрғын үй мәселесі күн тәртібінде соншалықты өткір тұрған жоқ. Онда мұндай мәселе тек тұрғындардың жекелеген топтары үшін ғана — жастардың, жұмыссыздардың, толық емес отбасыларының — мұқтаж мәселесі. Дамыған батыс еуропалық елдердің жылжымайтын мүлік қорынан жалға берілетін баспаналардың үлесі барысынша жоғары екені 1-суреттен байқауға болады.

Тұрғын үй қорынан жалға берілетін баспаналардың үлесі дамыған елдердің жылжымайтын мүлік нарықтарында 68 %-дан 18 %-ға дейінгі аралықта ауытқып отыр. Оның ішінде жылжымайтын мүлік нарығындағы жалдық тетіктің үлесі Швейцарияда — 68 %, Германияда — 59 %, Швецияда — 52 %, Нидерланды және Польшада 45 %-ды құраса, ал Ирландияда 18 пайызды құрайды [2].

Біздің жақын көршіміз — Ресейде бұл көрсеткіш біздегідей едәуір төмен, тұрғын үйлердің жалпы көлемінің 20 %-ынан аспайды. Шетелдерде жалдамалы үйлерде тұру — үйреншікті жағдай. Дегенмен, шетелдік тәжірибе ең тиімді тұрғын үй нарығы үш ажырамас бөліктен тұратынын айғақтайды: жеке иеліктегі тұрғын үй, коммерциялық немесе әлеуметтік негіздегі жалдамалы тұрғын-жай және мемлекеттік, яғни, муниципалдық тұрғын үй. Сарапшылар пікірінше, тұрғын үй нарығының ең тиімді жүйесі — егер жалдамалы тұрғын үй саласы жалпы алғандағы үйлердің 30 %-ын құраса, ал мемлекеттік немесе муниципалдық тұрғын үйлер 8–10 %-ға жетсе — сонда ғана қалыптаса алады.

Жалдық нарығы дамыған батыс елдерінің тәжірибесі көрсеткендей, аз табысты қоғамның мүшелерін тұрғын үймен қамтамасыз етудің мұндай жолы ең тиімді екендігіне күмән келтірмейді. Билікпен келісе отырып, үйді иеленушілер толық немесе жартылай муниципалитеттің төлем ақысы арқылы аз табысты отбасылар үшін бірнеше пәтерлерді жалға береді. Үйге иелік етушілер көп жағдайда мұндай жағдайлармен келісе қоймайды, себебі аз табысты отбасылармен көршіліс болу мұндай үйден берілетін пәтерлердің жалдау ақысын төмендетеді және азаматтардың мұндай ортаға деген тартымдылығын бәсеңдетеді. Ал мұндай келісімдерге көп жағдайда төменгі және орта баға категориясы белгіленетін жалға берілетін үйлердің иелері келісім береді.



1-сур. Дамыған мемлекеттердегі жалға берілетін тұрғын үй қорының үлесі, %

Тұрғын үй қорының басым бөлігі жалға берілетін Швейцарияда тұрғындардың 35 % жуығында жеке меншік пәтерлер немесе басқа да жылжымайтын мүліктері бар. Бұл Еуропадағы ең төменгі көрсеткіш. Мемлекетте айлық орташа жалақы — 5674 шв. фр., ал үш бөлмелі пәтерді жалға алудың орташа жалдық төлемі Цюрихте — 2030 шв. фр., Тичинода — 1745 шв. фр., басқа да франкотілді өңірлерде — 1950 шв. фр. [3]. Жекеленген категориялардың жоғары табыс деңгейіне қарамастан (әрбір 25-ші швейцариялық тұрғын миллионер), Швейцария тұрғындардың әл-ауқатын жақсартуға ұмтылатын әлеуметтік бағдарланған ел болып табылады. Мемлекет тұрғын үй саласы да төмен табысты, аз қамтылған тұрғындардың тобын қолдайды, сонымен қатар тұрғын үйлер құрылысы және оған тұрғындарды кіргізуде қоғамның жіктелуіне жол бермеуге бағытталған белсенді саясатты жүргізуде.

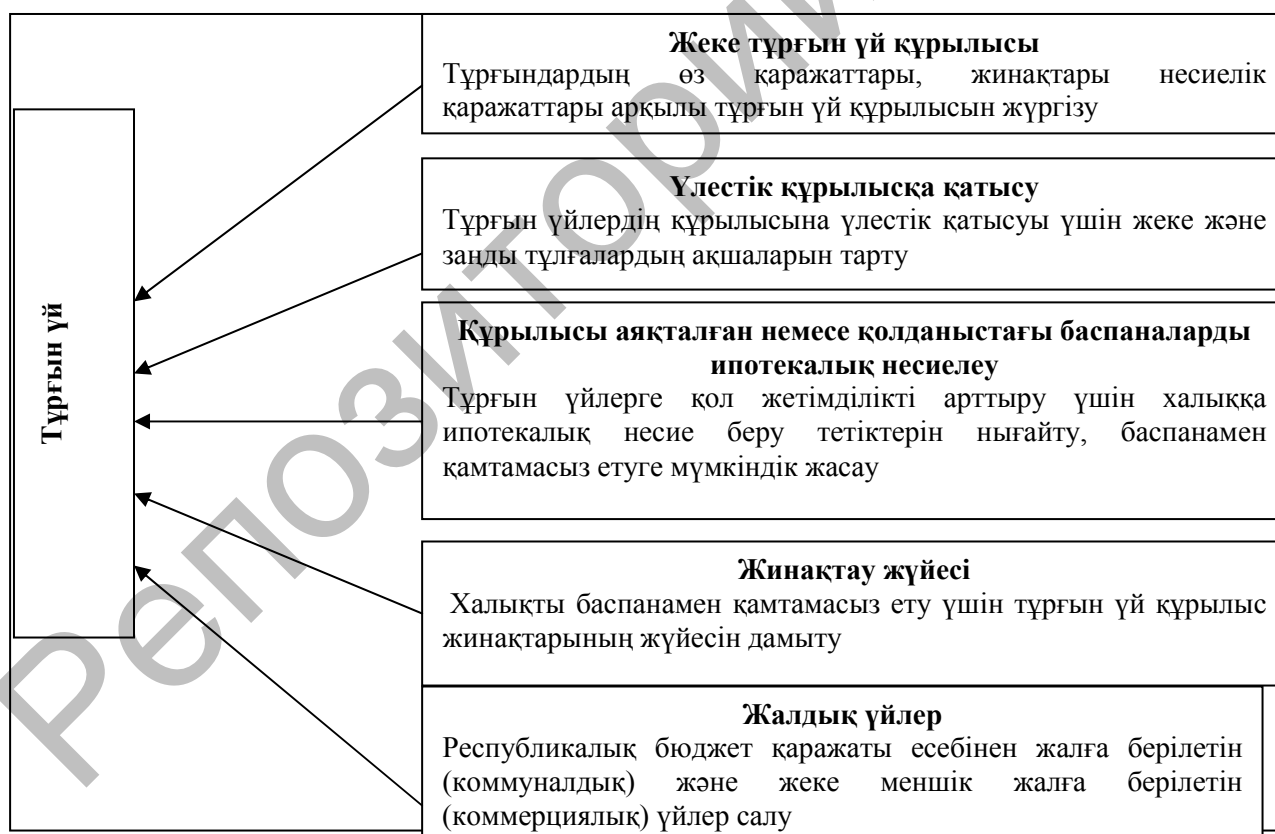
Швейцарияда меншік баспана институтына қарағанда, тұрғын үйді жалға берудің тетіктері кеңінен тарағандықтан, тұрғындардың баспана мәселесі еркін нарықтағы тұрғын үйлерді жалға берудің әдістері арқылы шешіледі. Мемлекетте баспанамен қамтамасыз ету облысындағы басты мәселе — бос тұрғын үй қорының жетіспеушілігі. Жалпы тұрғын үй қорының бір пайызы бос, сол себепті бұл жағдай жалдық төлемнің өсуіне негіз болып отыр. Мемлекет баспананы жалға берушілер мен құрылысшыларға қаржылық көмек көрсетеді және пәтер жалдаушылардың жекеленген категориялары үшін баспананың жалдық төлемі үшін субсидия («атаулы көмек») береді. Швейцариядағы тұрғын үй жүйесінің қатысушыларын екі топқа бөлуге болады: бірінші, баспана құрылысына, азаматтарға пәтерді жалға беруге, жылжымайтын мүлікті қалыпты жағдайда ұстап тұру және жөндеуге мүдделі инвесторлар (құрылысты салушылар); екінші әр түрлі тетіктердің көмегімен тұрғын үй саласына пәрменді әсер ететін мемлекеттік билік органдары. Сондай-ақ жүйеге ASLOCA (Пәтерді жалға алушылардың құқықтарын қорғау ұйымы) тәрізді қоғамдық ұйымда белсенді қатысады.

Баспананы жалдаудың төлем мөлшерін реттеу, жеке құрылыс салушылардың жаңа баспаналар құрылысын жүргізуін ынталандыру және қоғамдық пайдаланылатын тұрғын үйлердің құрылысына тікелей қатысу жағдайлары мемлекеттің негізгі міндеттері болып табылады. Жылжымайтын мүлік нарығынан баспананы жалға алушы құқығына төмен табысты, қымбат мүлікке ие емес азаматтар және қоғамның жекеленген санаттарындағы азаматтар (аз қамтылған отбасылар, егде жастағылар, тәлімгерлер, көп балалы жанұялар, физикалық мүмкіндіктері шектелген адамдар) ие бола алады. Сонымен қатар Швейцария мемлекеті жеке меншігінде бос баспаналары бар меншік иелерін пәтерлерін жалға беруге бағыттайтын салық саясатын жүргізеді.

Салық салу көзі ретінде баспана ғана емес, егер меншік иесі пәтерін екінші тарапқа жалға берген жағдайда алатын табысы да саналады. Бұл ереже меншік иесі үшін баспана ғимараты бір ғана

мекендейтін орын болып саналғанда да әрекет етеді. Швейцарияда баспананың меншік иелеріне қатысты мұндай салық саясаты, тұрғын үй нарығына едәуір әсер етеді және баспаналары бар азаматтарды мүлікті тиімді пайдалануын ынталандырады. Аталмыш нарықты реттеудегі мемлекеттің қосымша шараларына қолданыстағы тұрғын үйлерді бұзуға заңмен тыйым салу, пәтердің мақсатты пайдалануын өзгерту және т.б. әрекеттерге қатысты қолданатын амалдары жатқызылады. Швейцарияда тұрғын үйді жалға беру және оны қалыптастыру — жеке капиталдың міндеті. Мемлекеттің инвестор және жалға беруші ретіндегі ролі жанама сипатта. Билік қоғамдық мұқтаждық үшін баспаналар құрылысын жүргізуге қолдау жасайды, бұл өз кезегінде басқа инвесторлардың баспаналарына қарағанда, төмен бағалы тұрғын үйлердің қалыптасуына әкеледі. Бұл азаматтардың жекеленген санаттары үшін жалдық төлемі төмен пәтерлерге қол жеткізуге мүмкіндік береді. Мемлекет федералды, кантоналды және муниципалдік деңгейлерде қоғамдық мұқтаждықтар үшін баспаналар құрылысын жүргізетін ұйымдардың құрылуы мен жұмыс істеуіне үлестік қатысады, олардың қызметіне пайызсыз несие және төмен пайыздық несие беру, субсидиялау, салықтық жеңілдік жасау, төмен бағамен жер телімдерін беру, құрылыс үшін жер телімдерін дайындау мен жарақтандыруға және кепілдік беру жолымен ынталандыру шараларын іске асырады.

Швейцарияда қоғамдық баспаналардың меншік иелерінің табыстарына бақылау жасайды, жалға берушінің пайдасы негізді, әрі жылдық көрсеткіші 5% аспауы керек, керісінше болған жағдайда пайдаға салынатын табыс ставкасы ұлғайтылады. Қоғамның төмен табысты тұрғындар тобы үшін баспанамен қамтамасыз етудің швейцариялық мемлекеттік қолдау тәжірибесі Қазақстан Республикасындағы азаматтардың жекеленген санаттарының тұрғын үймен қамтамасыз етудегі мәселелерін шешу кезінде назарға алынуы қажет. Қазақстанның тәжірибесі де көңіл бөлерліктей — мұнда 1996 ж. тұрғын үй қорын пайдалану дотациялық негізде құрылған болатын. Пайдалану және басқару үшін жеке пәтер меншік иелерінің кооперативтері (ПИК) құрылып жұмыс істеп жатыр.



2-сур. Тұрғын үйге қол жеткізудің негізгі бағыттары

*Ескерту.* Автор әдебиет материалдары негізінде құрастырған.

Баспанаға сұраныс үнемі әрі тұрақты деңгейдей болып отырады, сондықтан қоғамның тұрғын үйге деген мұқтаждықтарын қанағаттандыру кез келген мемлекеттің басты ұстанымы. Қазақстанда

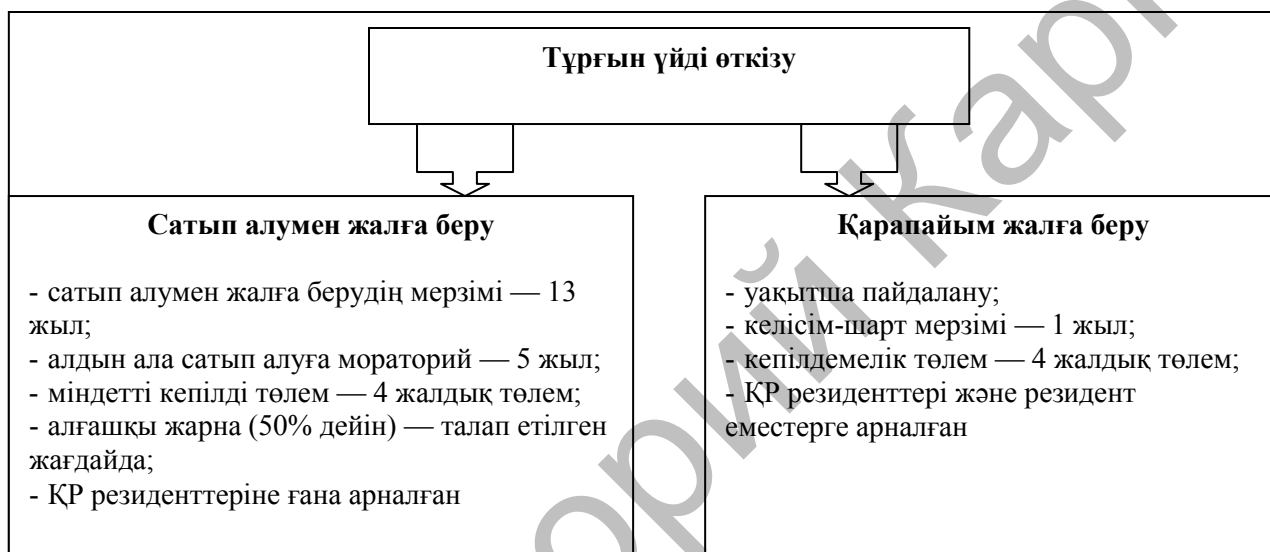
баспанаға қол жеткізудің бірнеше тетіктері қалыптасып, жалғасын тауып келеді. Қол жетімді тұрғын үймен қамтамасыз етудің негізгі бағыттарын келесідей жүйелеу арқылы айқындасак (2-сур.) [4, 5].

Табысты үйлердің құрылысын жүргізу бірқатар мәселелерді шешуге тиіс:

- тұрғын үйге кезекте тұрушылардың санын азайтады;
- аз қамтылған, табысы төмен үй шаруашылығында қалыптасып отырған баспана мәселесін шешеді;
- жастардың, жас отбасылардың баспанаға ие болуына жағдай туғызады.

Екінші жағынан, табысты жалдық үйлер институты құрылыс саласын жандандыруы мүмкін. Сонымен қатар «табысты жалдық үйлер» институтын дамыту тұрғындардың еңбек қозғалысының миграциясына екпін бере отырып, мемлекет өңірлеріндегі өнеркәсіп кластерлерін дамыту мен қолдау тетіктеріне, өңірлерге инвесторларды тартуға әсерін тигізеді.

Қазақстанда жылжымайтын мүлік нарығында тұрғын үйлерді жалға берудің екі түрі қолданысқа еніп отыр. Тұрғын үйді сатудың тетіктері келесідей айқындалған (3-сур.).



3-сур. Тұрғын үйді өткізудің тетіктері

1. *Сатып алумен жалға беру.* Жалға беру мерзімі аяқталуы немесе мерзімінен бұрын сатып алу бойынша Жалгерге пәтерге меншік құқығын беруді қарастырады. Сатып алумен жалға беру шарты 13 жылға дейін мерзімге жасалады. Жалгер 5 жылдан кейін ғана жалға алған үй-жайды мерзімінен бұрын сатып алу құқығын алады. Жалға беру шартына қол қою кезінде, сондай-ақ бастапқы 5 жыл ішінде жалгер алғашқы жарна төлей алады және үй-жай құнының бір бөлігін мерзімінен бұрын өтей алады. Мұндайда мерзімінен бұрын өтеу мөлшері үй-жайды сату құнының 50 %-нан аспауы тиіс.

2. *Жалға беру.* Жылжымайтын мүлік қоры арқылы тұрғын жайды уақытша иелік етуге және пайдалануға береді. Ай сайынғы төлем мөлшері барлық жалға алу кезеңіне белгіленеді, мұндайда шарт кем дегенде 1 жыл мерзімге жасалады. Өзара келісім бойынша жалға беру шарты шарт мерзімі аяқталғанда автоматты түрде ұзартылады.

«Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2009 жылғы 6 наурыздағы № 265 «Жылжымайтын мүлік нарығындағы проблемаларды шешудің кейбір шаралары туралы» Қаулысының негізінде құрылды. Жылжымайтын мүлік қоры Қазақстан Республикасы Үкіметінің, Қазақстан Республикасы Ұлттық Банкінің және Қазақстан Республикасының Қаржы нарығын және қаржылық ұйымдарды реттеу және қадағалау агенттігінің 2009–2010 жылдарға арналған экономикалық және қаржылық жүйені тұрақтандыру жөніндегі бірлесіп әрекет ету жоспарына сәйкес, құрылыс нысандарындағы тұрғын және тұрғын емес үй-жайларды сатып алу, жалгерлік тұрғын үй нарығын дамыту жолымен тұрғындарды тұрғын үй қол жетімділігімен қамтамасыз ету мақсатында жұмыс істейді [6].

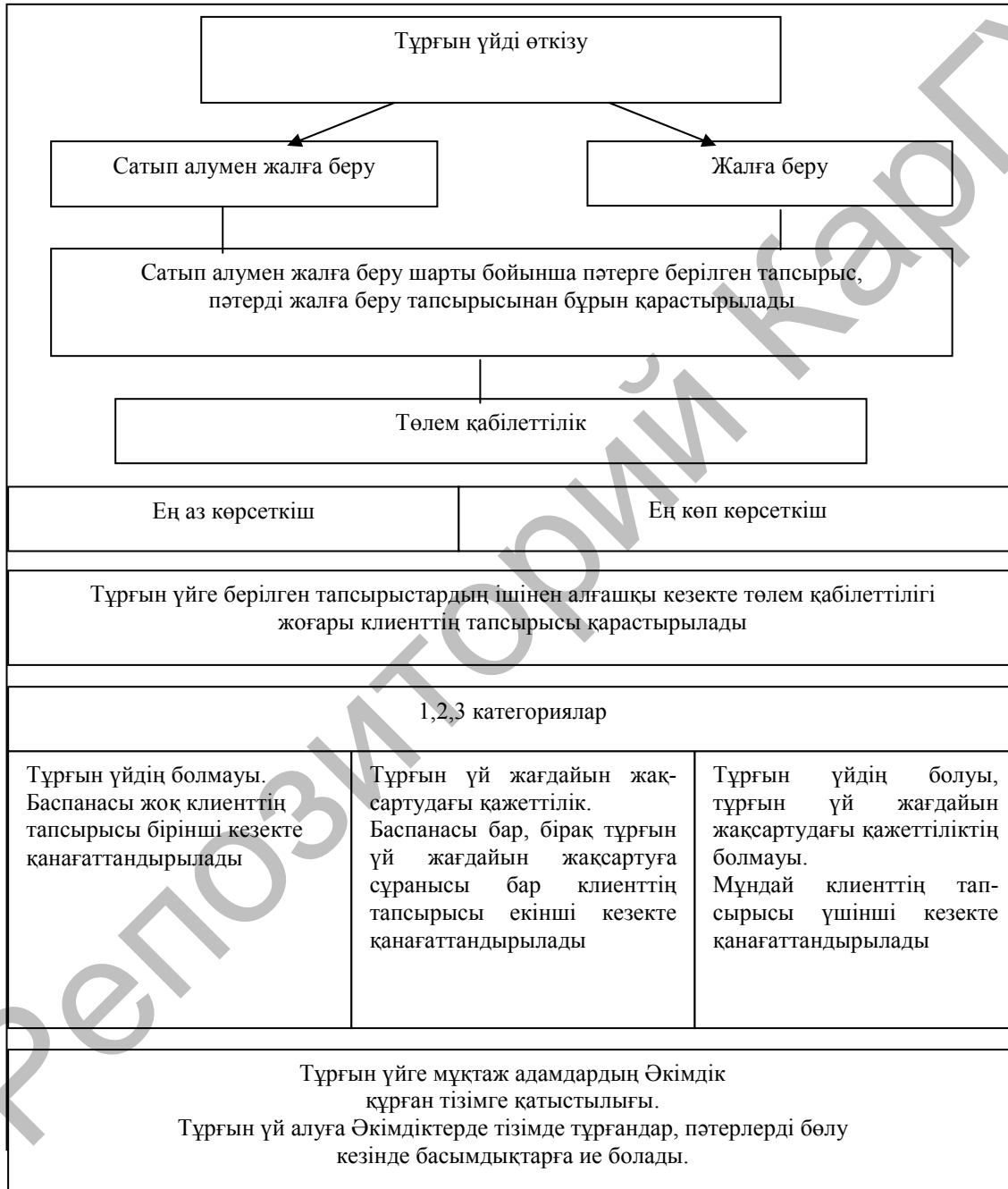
Жылжымайтын мүлік қорының басты стратегиялық мақсаттары:

- мемлекетке жылжымайтын мүлік нарығын тұрақтандыруда ықпалдасу;
- жалгерлік жылжымайтын мүлік нарығын дамыту.

Жылжымайтын мүлік қорының қызметі төмендегі мәселелерді шешуге шоғырландырылады:

- жылжымайтын мүлікті ұзақ мерзімді жалға беру механизмінің тартымдылығын арттыру;
- жалгерлік жылжымайтын мүлік нарығын дамыту үшін қаржыландыруды тарту және жылжымайтын мүлік пулын жасау;
- тұрғын үй құрылысына инвестицияларды өсіру;
- елдің тұрғын үй қорын жақсарту, тұрғын үйдің заманауи стандарттарын енгізу.

Қазақстанда тұрғын үйді жалға беру кезінде басымдық берілетін негізгі шарттар жүйесі төмендегі 4-суретте көрсетілген.



4-сур. Жылжымайтын мүлік нарығында баспананы жалға берудің жүйесі

Ескерту. «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ-ның материалдары негізінде құрастырылған.

2009 жылы Жылжымайтын мүлік қоры жалпы сомасы 78,5 млрд теңгеге аяқталмаған құрылыстың 19 нысанын қаржыландыруға шарт жасасты. 34,2 млрд теңгеге нысандарды қаржыландыру жүзеге асырылды. Бұл шарттардың шеңберінде 2710 үлескердің мәселесі шешіледі; барлығы 0,9 млн ш.м пайдалануға беріледі, оның 0,7 млн ш.м тұрғын үй алаңы (8402 пәтер), 0,2 млн ш.м — коммерциялық; қор меншігіне жалпы алаңы 390 мың ш.м 4726 пәтер, коммерциялық үй-жайлар — 204 мың ш.м, 1551 көлік орыны ауысқан. Қазіргі уақытта «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ қатысумен Астана қаласында «Ақ-Жайық» және «Әл-Арқа» екі тұрғын үй кешенінің тұрғын үйлері қарапайым жалдау және сатып алумен жалға алу шарттары бойынша тұрғындардың қолданысына берілді [6].

Келешекте Жылжымайтын мүлік қорының қатысуымен «Хан Тәңірі» тұрғын үй кешені (Астана қ., 2011 ж.), «Сказочный мир» тұрғын үй кешені (Астана қ., 2011 ж.), «Грация» тұрғын үй кешені (Астана қ., 2012 ж.) тәрізді объектілердің құрылысы аяқталып, қолданысқа берілмек.

#### Әдебиеттер тізімі

1. Қазақстан Республикасының Конституциясы. — Алматы: Жеті жарғы, 2003. — 12-б.
2. Перспективы инвестирования в рынок недвижимости России // <http://arsagera.ru>
3. *Крамкова Т.В.* Строительство жилья и жилищная политика Швейцарии // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. — 2009. — № 4 (41). — Дек. // <http://www.dpr.ru>
4. Тұрғын үй-коммуналдық шаруашылықты жаңғыртудың 2020 жылға дейінгі бағдарламасы туралы // ҚР Үкіметінің 2010 жылғы 1 қарашадағы № 1146 Қаулысы // <http://www.ads.gov.kz>
5. Қазақстан Республикасындағы тұрғын үй құрылысының 2008–2010 жылдарға арналған мемлекеттік бағдарламасы // ҚР ПҰАЖ-ы. — 2007. — № 28. — 321 құжат; Егемен Қазақстан. — 2007. — № 270 (24843). — 25 тамыз.
6. «Самұрық-Қазына» жылжымайтын мүлік қоры» АҚ жылдық есебі // [www.kazproperty.kz](http://www.kazproperty.kz)

УДК 303.425.7

**Исследование операций как научный подход  
к проблеме принятия управленческих решений**

Ахметова А.С.

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

Операцияларды зерттеудің басқару шешімдерін қабылдау мәселесіне ғылыми тұрғыдан сипаттама берілген. Операцияларды зерттеудің негізгі міндеттерінің мәні қарастырылған. Қандайда бір басқару шешімдерін қабылдауды талап ететін әр түрлі жағдайларды бейнелейтін математикалық модельдердің сыныптары бөлініп көрсетілген. Экономикалық-математикалық модельді таңдағанда немесе құрғанда модельдің дәлдігі мен оның қарапайымдылығы арасындағы оңтайлы тепе-теңдікті таба білу маңыздылығына ерекше көңіл бөлінген. Операцияларды зерттеудің практикасы есептерді шешуде жинақталған тәжірибе мазмұны жағынан мүмкіндік беретіндігі көрсетілген. Операцияларды зерттеу есептерінің ұсынылған жіктемесі түпкі болып табылмайтындығы; есептердің көрсетілген сыныптары арасындағы шеңберлер уақыт өте келе өзгеретіндігі, есептердің жаңа сыныптарының пайда болатындығы дәлелденген.

The maintenance of research of operations as important scientific approach to a problem of acceptance of administrative decisions reveals. The essence of the primary goal of research of operations is considered. Classes of mathematical models which describe the various situations demanding acceptance of those or other administrative decisions are allocated. It is underlined especially that at a choice or creation of economic-mathematical model it is important to manage to find true balance between accuracy of model and its simplicity. It is noticed that the stored experience in the decision of practical research problems of operations allows to allocate eight typical classes of problems on substantial statement. Features of each class of problems are short analyzed. It is proved that the offered classification of research problems of operations isn't definitive: in due course borders between the allocated classes of problems are erased; There are new classes of problems.

Исследование операций представляет собой применение научного метода к сложным проблемам, возникающим в управлении большими системами людей, машин, материалов и денег в промышленности, деловой сфере, государственном управлении, обороне и др. [1–4].

Корни исследования операций уходят в далекую историю. Резкое увеличение размеров производства, разделение труда в сфере производства обусловили постепенную дифференциацию и управленческого труда. Появилась необходимость в планировании материальных, трудовых и денежных ресурсов, в учете и анализе результатов труда и выработке прогноза на будущее. В управленческом аппарате начали выделяться подразделения: отдел финансов, сбыта, бухгалтерии и планово-экономический отдел и др., принявшие на себя отдельные управленческие функции.

К этому периоду относятся первые работы по исследованию в области организации труда и управления — предвестники будущей науки.

Как самостоятельное научное направление, исследование операции оформилось в начале 40-х годов XX столетия. Первые публикации по исследованию операций относятся к 1939–1940 гг., в которых методы исследования операций применены для решения военных задач, в частности, для анализа и исследования боевых операций. Отсюда и возникло название дисциплины.

Основная задача исследования операций состоит в том, чтобы помочь менеджеру или иному лицу, принимающему решение, научно определить свою политику и действия среди возможных путей