Дәріс 4 - Жылжымайтын мүлікті басқаруды ұйымдастыру

Дәрістің мақсаты – студенттерге жылжымайтын мүлікті басқаруды ұйымдастыру

жан-жақты кешенді түсіндіру

Сұрақтар:

1. Жылжымайтын мүлікті басқаруды ұйымдастыру

2. Жылжымайтын мүлікті басқаруды ұйымдастырудың ерекшеліктері

Жылжымайтын мүлік нарығы жылжымайтын мүлік объектілеріне қатысты қарым-қатынастар жиынтығы. Бұл нарық жылжымайтын мүлікті сатып алу, сату, несие, жалға беру сияқты операцияларды жүзеге асыру барысында туындайтын экономикалық қарым-қатынастар жүйесі. Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі сегменттеріне жер нарығы, тұрғын үй нарығы, тұрғын емес үйлер нарығы жатады. Объектілердің функционалдық міндеттеріне байланысты табыс əкелетін нарық бөлінеді, оған сауда-саттық бағытындағы нарық объектілері, өндірістік-қойма бағытындағы нарық объектілері, офис мақсатындағы нарық объектілері сегменттері енеді. Əдебиеттерде қонақ үй қызметтері нарығы жəне аяқталмаған өндіріс объектілері нарықтары бөлінеді. Аяқталмаған өндіріс объектілері нарығында объектілерді бағалау, сату кезеңдерінде ерекше процедуралар қолданылады жəне оған мемлекеттік реттеу, салынып болмаған объектіні мақсатты пайдалану жəне салынатын құрылыстың алғашқы жоспары əсер етеді. Сатушы мен сатып алушының арасындағы келісім объектісі ретіндегі жылжымайтын мүлікке заңды құқығына байланысты сатып алу-сату нарығы жəне жалға беру нарығы бөлінеді. Сатып алу-сату нарығында сəйкес эквивалентке меншік құқығы толығымен беріледі, ал жалға беру нарығында келісім объектісі ретінде, иелік ету құқығын болдырмайтын құқықтың белгілі бір бөлігі ғана саналады. Қазақстан Республикасында қалыптасқан заңдар мен нормативтерге, жекелеген жылжымайтын мүлік нарықтарының ерекшеліктеріне байланысты жылжымайтын мүлік нарық сегменттері дербес дамиды.

Жылжымайтын мүлік нарығына келесі ерекшеліктер тəн:

– сатып алу-сату келісімдерін мемлекеттік тіркеу қажеттілігі;

– жылжымайтын мүлік иелігіне жыл сайынғы салық төлемдер;

– жылжымайтын мүлікті күтіп ұстау шығындары;

– жылжымайтын мүлік объектілерінің өзара алмастырылу деңгейінің төмен болуы;

– маусымдық өзгерістер мен ауытқулардың əсер етуі;

– объектілердің тұрған жерін өзгерту мүмкіндігінің жоқ болуына байланысты, олардың бір жердің шеңберінде болуы.

Жылжымайтын мүлік нарығы сұраныс, ұсыныс, баға жəне инфрақұрылым көрсеткіштері жүйесімен сипатталады. Жылжымайтын мүлік нарығының негізгі функциялары:

– баға, сұраныс жəне ұсыныс туралы ақпаратты қалыптастыру;

– делдалдар мен тұтынушылар, сұраныс жəне ұсыныс аралығында байланысты қамтамасыз ету;

– жылжымайтын мүлік объектілеріне еркін баға қалыптастыру жəне меншік құқығын қорғау;

– жылжымайтын мүлік объектілеріне инвестицияларды бөлу;

– еркін кəсіпкерлікті дамытуды қамтамасыз ету.

Жылжымайтын мүлік нарығы құрылымы жылжымайтын мүлік нарығы объекті субъектілерінен жəне жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымынан қалыптасады. Жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымына жылжымайтын мүлік объектілерін қалыптастыруға жəне оның пайдалы қасиеттерін тұтынуға, сонымен қатар оны нарық ортасына бөлуге əсер ететін жылжымайтын мүлік нарығының кəсіби жəне институционалдық қатысушылары жатады.

Инфрақұрылымның əртүрлі деңгейі болады. Олар: халықшаруашылықтық деңгей, аймақтық деңгей, жергілікті деңгей, объектілік немесе микродеңгей түрлеріне бөлінеді. Халықшаруашылықтық инфрақұрылым республикалық макро-деңгейдегі инфрақұрылымның қалыптасуын, ал аймақтық жекелеген аймақтағы жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымының қалыптасуын көрсетеді. Жылжымайтын мүлік нарығының жеке секторлары бойынша инфрақұрылымының дамуы жергілікті деңгей инфрақұрылымы арқылы көрінеді. Микродеңгейдегі инфрақұрылым арқылы жекелеген жылжымайтын мүлік объектісі инфрақұрылымы жағдайы сипатталады. Жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастыруда инженерлік-технологиялық, трансакциондық, əдістемелік, əлеуметтік тəсілдердің маңызы зор. Инженерлік-технологиялық тəсіл көзқарасынан қарастырғанда жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы дегеніміз, бұл əртүрлі категориядағы тұтынушылар арасында жылжымайтын мүлік объектілері туралы дұрыс ақпаратты тарату мақсатындағы кəсіби қызмет механизмдерінің жиынтығы.

Инженерлік-технологиялық тəсіл бойынша жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары мен əдістері:

– жылжымайтын мүлікпен келісім жасау мақсатында, жылжымайтын мүлік объектілерінің барлық түрін сипаттайтын, стандарттарды істеу жəне енгізу;

– жылжымайтын мүлік нарығының біртұтас ақпараттық кеңістігін қалыптастыру жəне оның ақпараттық ашықтығын қамтамасыз ету. Оны жылжымайтын мүлік нарығын зерттейтін ұйымдар жəне ақпараттық технология аумағындағы мамандар жүзеге асырады.

– жылжымайтын мүлік объектілеріне, жылжымайтын мүлік нарығындағы кəсіби қызметке эталондық талаптарды қалыптастыру жəне заң жүзінде бекіту.

Сонымен бірге, жылжымайтын мүлік нарығында келісім тəртібін қамтамасыз ететін нұсқау жəне тіркеу құжаттарын істеу. Бұларды жылжымайтын мүлік нарығын реттейтін мемлекеттік органдар жүзеге асырады. Мұнда мамандандырылған зерттеу ұйымдарының, кəсіптенген мамандардың, қоғамдық ұйымдардың көзқарастары ескеріледі.

Трансакциялық тəсілге қатысты қарастырғанда жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы, бұл жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың, оларға қажетті ресурстарға неғұрлым арзан шығын арқылы қол жеткізуді қамтамасыз ететін механизмдер жиынтығы.

Трансакциялық тəсіл бойынша жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары мен əдістері:

– ақпаратты іздеу кезеңінде операцияларды неғұрлым аз шығын негізінде жүзеге асыру үшін жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың өзара қарым-қатынасын қамтамасыз ететін, кəсіби нормалар мен стандарттарды қалыптастыру жəне енгізу. Ақпаратты іздеу кезеңіндегі операциялар немесе трансакция ретінде келіссөздер жүргізу, шешімдер қабылдау, қатысушылардың келісімдерін құқықтық бекіту, қатысушылардың тырысуын үйлестіретін, құқықтарын бақылау жəне қалпына келтіру тағы басқалары қарастырылады. Бұл мақсаттарды менеджерлер, ұйым басшылары, қоғамдық ұйымдардың мамандандырылған бөлімдері жəне т.б. жүзеге асырады.

– жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың əрекетінің үйлесімділігін қамтамасыз ететін жəне зерттеу, талдау, бақылау жəне жылжымайтын мүлік нарығын реттейтін, жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы институтын қалыптастыру.

– жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың қарымқатынастары стандарттары мен кəсіби нормаларының сипаттамасын жазып, оны кəсіби ортада тарату.

Əдістемелік тəсіл негізінде қарастыратын болсақ, жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы – жылжымайтын мүлік объектілерінің пайдалы қасиеттерін қалыптастыру жəне тұтыну үдерісінің жүзеге асуын жəне белгілі бір нақты мəселенің тиімді шешімін қамтамасыз ететін экономикалық жүйенің нарықтық қағидаттары қолдайтын механизмдер жиынтығы.

Əдістемелік тəсіл бойынша жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары мен əдістері:

– мониторинг жүйесін қалыптастыру жəне жылжымайтын мүлік нарығының жұмыс істеу үдерісін зерттеу, соның негізінде нарықты реформалау жəне дамыту жолдары мен тəсілдерін айқындау;

– жылжымайтын мүлік нарығының дамуын басқаратын мамандандырылған мемлекеттік, қоғамдық, коммерциялық институттарды құру. Олар жылжымайтын мүлік нарығын дамыту үшін меншік иесін қорғау, нарықты реттеу, бақылау, реформалау, зерттеу, білім беру жəне ақпарат жинақтау сияқты барлық мəселелерді үйлестіру мақсатында қалыптастырылады.

Əлеуметтік тəсіл негізінде, жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымы бұл жылжымайтын мүлік объектілерінің пайдалы қасиеттерін қалыптастыру жəне тұтынуға байланысты əлеуметтік мəселелерді тиімді түрде шешуге ықпал ететін механизмдер жиынтығы.

Əлеуметтік тəсіл бойынша жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастырудың негізгі мақсаттары мен əдістері:

– жылжымайтын мүлік нарығының заңнамалық жəне нормативтік базасын дамыту.

– жылжымайтын мүлік нарығына қатысушылардың этикалық жəне құқықтық нормаларды сақтауына бақылау жүйесін қалыптастыру, олардың құқықтарын қорғау.

Жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастыруда кешенді тəсілдің орны зор. Ол жылжымайтын мүлік нарығы инфрақұрылымын қалыптастыратын бір-бірімен тығыз байланысты, бір-бірін толықтыратын инженерлік-технологиялық, трансакциондық, əдістемелік, əлеуметтік тəсілдерді жылжымайтын мүлік нарығы институттарының біртұтас жүйесінің элементтері ретінде қарастырады. Кешенді тəсіл экономикалық жағынан тиімділіктің жоғарғы деңгейін қамтамасыз етеді.

Жылжымайтын мүлік нарығына көптеген ерекшеліктер тəн, олар оны нарықтық кеңістіктің құрамдас бөлігі ретінде сипаттауға негіз болады. Самуэлсон бойынша, барлық нарықтар, олардың айырмашылықтарына қарамастан, жалпы экономикалық мəні тұрғысынан бірдей болып табылады. Өйткені сұраныс пен ұсыныс моделі болмысты жеңілдетеді де, мəндік белгісі ерекшелігіне назар аудартқызады. Басқаша айтқанда сұраныс пен ұсыныстың өзара байланысы бағаны анықтайды, бірақ бағаның биіктігі сұраныс пен ұсыныстың өзара байланысын сипаттайды. Егер сұраныс артатын болса баға өседі, бірақ егер баға өсетін болса сұраныс кеміп, төмендейді. Ал баға төмендесе сұраныс ұлғаяды. Сұраныс ұлғайып, баға өсетін болса, өндіріс саласының пайдалы болуына байланысты ұсыныс та көбейеді. Сөйтіп, баға сұраныс пен ұсынысты анықтайды, сұраныс пен ұсыныс бағаны анықтайды, одан кейін сұраныс ұсынысты анықтайды, ал ұсыныс сұранысты анықтайды. Бұдан басқа, бұл тұрақсыздықтар мен құбылулар теңелу тенденциясына ие. Егер сұраныс артып, баға əдеттегі деңгейінен жоғары көтерілсе ұсыныс та артады.

Жылжымайтын мүлік объектілеріне деген сұраныс пен ұсыныс экономикалық, əлеуметтік, демографиялық, табиғи-климат, экологиялық, əкімшілік жəне басқалай факторлардың əсерінен қалыптасады. Экономикалық факторларға экономикалық заңдылықтар, бизнестің жəне халықтың табыс деңгейі, құрылыс жəне монтаж жұмыстарының құны, құрылыс материалдарының құны, коммуналдық қызметтер тарифтері, қаржы ресурстарының қолжетімді арзан болуы т.б. жатады. Əлеуметтік, демографиялық факторлар халықтың білімділік деңгейі, халық санының динамикасы, халықтың тығыздығы көрсеткіші негізінде əсер етеді.

Сұраныс – белгілі бір уақыт аралығында қалыптасқан баға бойынша тұтынушылар сатып алғысы келетін жылжымайтын мүлік объектілерінің саны жəне оларға қалыптасқан құқық. Ұсыныс – белгілі бір уақыт аралығында, меншік иелері кесімді баға бойынша сатқысы келетін жылжымайтын мүлік объектілерінің саны. Жылжымайтын мүлік объектілеріне ұсыныс икемсіз. Жылжымайтын мүлік нарығында объектілер құрылысының ұзақтығына байланысты, ұсыныс сұраныстың өзгеруі тенденциясына сай қалыптаса алмайды, соған байланысты ұсыныс пен сұраныс функциясының арасындағы теңгеру, баланстау жойылады. Жылжымайтын мүлік объектілерінің өзіне тəн бір ерекшелігі сол, олардың құны, басқа тауарлармен салыстырғанда, белгілі бір уақыт аралығында біртіндеп өсу тенденциясына ие. Тауардың нарықта болу уақыты оның өтімділік қасиетін қалыптастырады. Өтімділігі жоғары тауарлар табиғи-заттық формасынан ақшалай формаға, немесе керісінше тез ауыса алады. Жылжымайтын мүлік объектілерінің, тұрғын үй нарығында əлде коммерциялық жылжымайтын мүлік нарығында, ұсыныс уақыты 6 айдан артық болған жағдайда өтімділігі төмен деп саналады.

**Жылжымайтын мүлік нарығы субъектілері**

Жылжымайтын мүлік нарығының құрамы жылжымайтын мүлік объектілерін қалыптастыру, оны басқару жəне қалыптасқан құқық айналымына байланысты күрделі болып табылады. Жылжымайтын мүлік объектілерін қалыптастыруды жүзеге асыру, бұл теңгерімді тұрғын үй құрылысы нарығын жасау үшін тұрғын үй құрылысына жеке инвестицияларды тарту, мемлекеттік – жекеменшік əріптестікті ынталандыру, инженерлік-коммуникациялық инфрақұрылымды жəне құрылыс индустриясын дамыту мəселелерімен тығыз байланысты.

Жылжымайтын мүлік объектілерін басқаруды мемдекеттік органдар, коммерциялық негізде жұмыс істейтін жылжымайтын мүлік нарығының кəсіби қатысушылары жүзеге асырады. Жылжымайтын мүлік объектілерін қалыптастыру жəне дамыту, басқару өкілеттілігін Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика министрлігінің Құрылыс тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері жəне жер ресурстарын басқару комитеті атқарады. Жылжымайтын мүлік нарығының дамуы, оның негізгі объектілерінің нарықтық бағаларының қалыптасуы қаржы институттарының дамуына тікелей байланысты. Жылжымайтын мүлік объектілерін қалыптастыру, бұл жылжымайтын мүлік объектілерін дамыту жүйесін ұйымдастыру, территорияларды дамыту жəне жылжымайтын мүлік объектілерін дамыту үдерістерінен тұрады.

Жылжымайтын мүлік объектілерін дамыту жүйесін ұйымдастыру үдерісі құрылыс тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері жəне жер ресурстарын басқару органдарының құрылымын, функцияларын, нормативтік нұсқаулықтарын жетілдіру, мемлекеттік органдар мен коммерциялық құрылымдардың əрекеттестігі процедурасын жетілдіру, жылжымайтын мүлік объектілерін дамыту операцияларын құқықтық қолдау жəне ақпараттық қамтамасыз ету, қызметкерлерді оқыту жəне кəсіби біліктілігін арттыру үдерістерінен қалыптасады. Территорияларды дамыту жер пайдалануды тəртіпке салатын шаралар, жер пайдалануды бақылау жəне қорғау, экологиялық жəне əлеуметтік мониторинг, қала құрылысын жобалау, жерді жəне инвестициялық жобаларды бағалау, территорияның дамуын қаржыландыру, территорияның инженерлік-техникалық инфрақұрылымын қалыптастыру, жер учаскесіне салық салу үдерістерінен тұрады. Жылжымайтын мүлікті салу, дамыту келесі үдерістер жиынтығы ретінде қарастырылады: жылжымайтын мүлікті дамыту мүмкін болатын бірнеше варианттардың ішінен ең тиімдісін таңдау, жылжымайтын мүлікті дамыту жобасын қаржыландырудың ұтымды схемасын қамтамасыз ету, рұқсат жəне келісімдер алу, қаржыландыру, бақылау жəне салынатын құрылысты сақтандыру, құрылысқа салық салу, жылжымайтын мүлік объектілерін тіркеу, оны сату əлде жалға беру арқылы оның қалыптасқандығын қамтамасыз ету.

Жылжымайтын мүлікті басқару жылжымайтын мүлік объектілерін ұйымдастыру, пайдалану жəне басқару үдерістерінен тұрады. Олар, алдымен жылжымайтын мүлік объектілерін басқаратын заңды немесе физикалық тұлғаны қалыптастыру, оны басқаруды құқықтық қолдау, басқаруды ақпараттық қамтамасыз етуден басталады. Тиімді басқару мақсатында жылжымайтын мүлік объектілеріне қаржылық талдау жəне бағалау жүргізіледі. Жылжымайтын мүлік объектілерін пайдалану жəне жаңарту қаржыландырылып, техникалық жағынан қолданылады. Оған салық салынып, сақтандырылады.

Жылжымайтын мүлік объектілерінің құқық айналымы жүйесі ұйымдастырылады, жылжымайтын мүлік объектілеріне меншік құқығын беріліп жəне келісімдер тіркеледі. Жылжымайтын мүлік объектілеріне құқық айналымы жүйесін ұйымдастыру үдерісі, бұл жылжымайтын мүлік айналымында ипотекалық несиелеу жүйесін қалыптастыру, оны құқықтық, ақпараттық қамтамасыз ету, маркетинг, жарнама үдерістері, кəсіпкерлік құрылымдарды қалыптастыру жəне дамыту үдерісі болып табылады. Жылжымайтын мүлік объектілеріне меншік құқығын беру жəне келісімді тіркеу – сатып алу-сату, айырбастау, жалға беру, жалдау, кепіл немесе сенім үшін мүлікті салу, мұрагерлік, т.б. құқықтар бойынша жүзеге асырылады. Жылжымайтын мүлік объектілеріне меншік құқығы айналымын қаржыландыру үдерістері жылжымайтын мүлік объектісінің құнын бағалау, оны сатып алуды несиелеу түрлерін қалыптастыру т.б. тұрады. Жылжымайтын мүлік нарығын басқару, осы нарықты зерттеу негізінде мүмкін болады. Ол заңнамалық жəне нормативтік, əдістемелік базаны, экономиканы жəне жылжымайтын мүлік нарығының ақпараттық кеңістігін зерттеуден тұрады.

Жылжымайтын мүлік нарығының экономикалық субъектілеріне сатып алушылар, жалға алушылар, сатушылар, жалға берушілер жəне жылжымайтын мүлік нарығының кəсіби қатысушылары жатады. Сатып алушылар жəне жалға алушылар жылжымайтын мүлік нарығының негізгі субъектілері болып саналады. Олар жеке немесе заңды тұлға болуы мүмкін, сонымен қатар оның құрамына заң тарапында осы операцияны жүзеге асыру мүмкіндігі бар мемлекеттік органдар кіреді. Жылжымайтын мүлік нарығы негізінен сатып алушылар үшін қызмет етеді. Сатушылар жəне жалға берушілер бұл жылжымайтын мүлік объектісіне меншік құқығы бар жеке немесе заңды тұлғалар. Мемлекет меншікті басқаруға мамандандырылған органдары арқылы сатушы ретінде көріне алады. Жылжымайтын мүлік нарығының кəсіби қатысушылары құрамы осы нарықтағы мемлекеттің қатысуымен жүзеге асатын үдерістерге жəне коммерциялық құрылымдардың қызмет түрлеріне тəуелді. Мемлекеттің мүддесін көрсететін жəне оның атынан əрекет ететіндер жылжымайтын мүлік нарығының институционалдық қатысушылары болып саналады. Олардың құрамына:

● жылжымайтын мүлікке құқықтарды жəне онымен жасалатын мəмілелерді мемлекеттік тіркеу органдары;

● жылжымайтын мүлікке құқықтарды тіркеу жəне техникалық түгендеуді бақылайтын органдар;

● Жылжымайтын мүлік орталықтары;

● жылжымайтын мүлікті мемлекеттік техникалық тексеруді жүргізуді жəне бастапқы жəне кейінгі жылжымайтын мүлік объектілеріне кадастрлық нөмір беретін органдар;

● жылжымайтын мүлікке мемлекеттік техникалық тексеру жүргізетін органдар;

● қала құрылысы, сəулет жəне құрылыс құралдары жəне коммуналдық қамтамасыз ету арқылы қол жеткізілетін адамның мекендейтін жəне тіршілік ететін толыққанды ортасын қалыптастыру, елді мекендер мен қонысаралық аумақтарды тұрақты дамыту органдары;

● сəулет, қала құрылысы мен құрылыс саласындағы жəне тұрғын үй-коммуналдық саладағы мемлекеттік реттеуді жетілдіру, қазіргі жағдайда құрылыс өнімдерінің қауіпсіздігін қамтамасыз ету жəне сапасын арттырумен айналысатын Қазақстан Республикасы Құрылыс жəне тұрғын үй-коммуналдық шаруашылық істері агенттігінің органдары;

● жерді пайдалану жəне жер пайдалануды тəртіпке салатын, жер кадастрын қалыптастыратын, территорияны зоналарға бөлетін органдар;

● құрылыс жобасын, сəулеттiк түпкi ойы бар сəулет жобасын, жобалардың мемлекетаралық сараптамасы, жобалардың мемлекеттік сараптамасы, жобалар сараптамасы, кешенді қала құрылысы сараптамасы органдары;

● сəулет, қала құрылысы жəне құрылыс істері жөніндегі уəкілетті орган құратын сараптамалық комиссиялар;

● Қазақстан Республикасының Үкіметі бекітетін жобалар бойынша жəне тиісті жергілікті атқарушы органдар құратын сараптамалық жұмыс топтары;

● мəслихаттар бекітетін жобалар бойынша жүзеге асыратын əртүрлі деңгейдегі қала құрылысы жобаларына мемлекеттік сараптама жасайтын органдар жатады. Коммерциялық негізде қызмет ететін жылжымайтын мүлік нарығының институционалдық қатысушыларына кəсіпкерлер, инвесторлар, риэлторлер, девелоперлер, редеволеперлер, тапсырыс берушілер, сақтандырушылар, жобаларды басқарушылар, сарапшылар, қаржы институттары, маркетологтар, жылжымайтын мүлік нарығына қызмет көрсететін ақпараттық технологиялар бойынша мамандар, жылжымайтын мүлік нарығына мамандандырылған ақпараттық аналитикалық басылымдар жəне жалпы ақпарат құралдар, заңгерлер, персоналдың кəсіби біліктілігін арттыру жəне оқытумен айналысатын мамандар, жылжымайтын мүліктің халықаралық жəне ұлттық кəсіби бірлестіктерінің мүшелері, қызметкерлері. Жылжымайтын мүлік нарығы келісім жасау тəсіліне байланысты бастапқы, алғашқы жəне қайталама болып бөлінеді.

Алғашқы жылжымайтын мүлік нарығы, бұл жаңадан салынған немесе жаңадан жасалған жəне жекешелендірілген объектілермен жасалынатын келісімдер жиынтығы. Қайталама жылжымайтын мүлік нарығы, бұл жылжымайтын мүлік объектілермен алғашқы рет емес жасалынатын келісімдер, олар алыпсатуға жəне жылжымайтын мүлікке құқық меншігінің басқалай ауысу формаларына қатысты болады. Алғашқы жəне қайталама (екінші қайтара) жылжымайтын мүлік нарығында қалыптасқан коньюнктура бір-біріне əсер етеді. Қайталама (екінші қайтара) жылжымайтын мүлік нарығында қалыптасқан бағалар, белгілі бір уақытта есептелген шығындар деңгейінде, жаңа құрылыс салудың болжамды тиімділігін анықтауға мүмкіндік береді.

Жылжымайтын мүлік нарығына белгілі бір уақытта қалыптасқан экономикалық конъюнктура жалпы ұлттық немесе аймақтық деңгейде əсер етеді, дегенмен алғашқы жəне қайталама (екінші қайтара) жылжымайтын мүлік нарығының оған қарсы тұру мүмкіндігі əртүрлі. Қайталама немесе екінші қайтара жылжымайтын мүлік нарығында бағаның төменгі шегі сатушының қаржы-қаражат жағдайына, оның табысының жылжымайтын мүлікті ағымдағы күтіп ұстау шығындарын өтеуге сəйкестігіне, сатып алу бағасына байланысты болады. Сондықтан, сұраныс деңгейінің төмендеуіне екінші қайтара жылжымайтын мүлік нарығы ұсыныс деңгейін қысқарту жəне баға деңгейін арзандату арқылы өте тез икемделеді.

Алғашқы жылжымайтын мүлік нарығында баға деңгейінің төменгі шегі құрылыс шығындарына тікелей тəуелді. Қайталама немесе екінші қайтара жылжымайтын мүлік нарығындағы икемділік, бұл нарыққа тəн бола алмайды, өйткені ұсынысты бір мезетте арттыру əлде азайту күрделі үдеріс болғандықтан, қысқа мерзім аралығында ұсыныс абсолютті икемсіз болып табылады. Ұсынысты ұлғайту белгілі бір уақыт мерзімін қажет етеді. Жылжымайтын мүлік нарығында тұтыну қасиеттері жоғары объектілерді сатушылар мен осындай қымбат объектілерді сатып алушылар шектеулі, сондықтан бұл нарық, мүмкіншілігі шектеулі нарық қатарына қосылады.

**Негізгі әдебиеттер:**

1. Қасым-Жомарт Тоқаев "Әділетті Қазақстанның экономикалық бағдары". - Астана, 1 қыркүйек 2023 ж.

2. Қазақстан Республикасының Конститутциясы-Астана: Елорда, 2008-56 б.

3. Қазақстан Республикасында мемлекеттік басқаруды дамытудың 2030 жылға дейінгі тұжырымдамасы//ҚР Президентінің 2021 жылғы 26 ақпандағы №522 Жарлығы

4. ҚР зияткерлік меншік және мемлекет кепілдік берген заң көмегін көрсету салаларындағы заңнаманы жетілдіру мәселелері бойынша өзгерістер мен толықтырулар енгізу туралы//ҚР Заңы 2022 жылғы 20 маусымдағы № 128-VII ҚРЗ.

5. "Авторлық құқықпен қорғалатын объектілерге құқықтардың мемлекеттік тізіліміне мәліметтерді және олардың өзгерістерін енгізу қағидаларын және оған мәліметтер мен олардың өзгерістерін енгізуді растайтын куәліктің нысанын бекіту туралы" // ҚР Әділет министрінің 2020 жылғы 19 наурыздағы № 104 бұйрығы

6. Қазақстан Республикасының патент заңы//ҚР 1996 ж. 16 шілдедегі №427-Заңы толықтырулар 2020 жылдың 25 маусымы

7. Агапов, А. Б*.* Управление государственной и муниципальной собственностью -М.: Юрайт, 2024.-211 с.

8. Валдайцев С.В., Мотовилов О.В., Шарахин П. С.Управление инновациями и интеллектуальной собственностью -М.: Проспект, 2021.-352 с.

9. Герасимов К.Б., Шиханова Е.Г., Шкодина Е.С.Управление Инновациями И Интеллектуальной Собственностью - М.: Инфра-М, 2023.-226 с.

10. Грэм Бенджамин Ақылды инвестор-Алматы: Мазмұндама, 2023.- 632 б.

11. Гумерова, Г. И., Шаймиева Э.Ш. Управление интеллектуальной собственностью М.: Юрайт, 2024. - 257 с.

1. Жарова А. К. Интеллектуальное право. Защита интеллектуальной собственности. - М.: Юрайт, 2024. - 380 с.
2. Зенин И. А. Право интеллектуальной собственности. М.: Юрайт, 2023.- 578 с.
3. Иванов Н.В., Сергеев А.П. [Право интеллектуальной собственности. Практикум.-М.: Проспект, 2023.](https://rus.logobook.kz/prod_show.php?object_uid=2351702)-112 с.
4. Кирсанова Е.Е. Правовое регулирование оборота прав на результаты интеллектуальной деятельности в цифровой экономике: монография. М.: Юстицинформ, 2022.- 228 с.
5. Липин В. Д. Патентование изобретений на устройство. Учебное пособие для вузов. М.: Лань, 2023. -172 с.
6. Лихолетов В. В., Рязанцева О. В. Экономико-правовая защита интеллектуальной собственности.- М.: Юрайт, 2023. - 196 с.
7. Моргунова Е.А., Шахназаров Б.А. Право интеллектуальной собственности в условиях развития новых технологий: монография - М.: ИНФРА-М, 2023. - 152 с.
8. Новоселова Л.А. Право интеллектуальной собственности-М.: Статут, 2023.- 492 с.
9. Петрунин Ю.Ю. Семь новелл о прикладной статистике и искусственном интеллекте. - КДУ Москва, 2023. -100 с.
10. Позднякова Е. А. Авторское право. М.: Юрайт, 2023.- 257 с.

**Қосымша әдебиеттер:**

1. Қазақстан Республикасында мемлекеттік басқару жүйесін одан әрі жетілдіру туралы//ҚР Президентінің 2021 жылғы 27ақпандағы №527 Жарлығы
2. Кийосаки Роберт Инвестиции в недвижимость-Минск: Попурри, 2024. – 496 с.

3. Оксфорд экономика сөздігі = A Dictionary of Economics (Oxford Quick Reference) : сөздік -Алматы : "Ұлттық аударма бюросы" ҚҚ, 2019 - 606 б.

4. Уилтон, Ник. HR-менеджментке кіріспе = An Introduction to Human Resource Management - Алматы: "Ұлттық аударма бюросы" ҚҚ, 2019. — 531 б.

5. Р. У. Гриффин Менеджмент = Management - Астана: "Ұлттық аударма бюросы" ҚҚ, 2018 - 766 б.

6. Д.Гэмбл, М.Питереф, В.Томпсон Стратегиялық менеджмент негіздері: бәсекелік артықшылыққа ұмытылу = Essentials of Strategic Management the Quest for Competitive Advantage -Алматы: "Ұлттық аударма бюросы" ҚҚ, 2019 - 534 б.

7. Шиллинг, Мелисса А.Технологиялық инновациялардағы стратегиялық менеджмент = Strategic Management Technological Innovation - Алматы: "Ұлттық аударма бюросы" ҚҚ, 2019 - 378 б.

8. О’Лири, Зина. Зерттеу жобасын жүргізу: негізгі нұсқаулық : монография - Алматы: "Ұлттық аударма бюросы" ҚҚ, 2020 - 470

**Интернет ресурстары.**

1.URL: <https://urait.ru/bcode/543889>

2.[**https://www.labirint.ru/books/646288/**](https://www.labirint.ru/books/646288/)

2. URL: https://urait.ru/bcode/539673

3. URL: https://urait.ru/bcode/533503

4. https://www.labirint.ru/books/926623/

Зерттеушілік инфрақұрылымы

1. Аудитория 215

2. Дәріс залы – 5