

**А. Аамандық, 2-курс
Ғылыми жетекшісі: Қ. Ө. Қарабеков, азаматтық-құқықтық пәндер
кафедрасының аға оқытушысы
(Қазақстан Республикасы ІІМ Б. Бейсенов атындағы Қарағанды
академиясы)**

ЖЫЛЖЫМАЙТЫН МҮЛІКТІ БАҒАЛАУДЫ ҚҰҚЫҚТЫҚ РЕТТЕУДІҢ ЕРЕКШЕЛІКТЕРІ

Қазіргі таңда нарықтық экономиканың маңызды элементі жылжымайтын мүлік нарығы болып табылады. Оның қалыпты жұмыс істеуі көп жағдайда басқа да өзара байланысқан нарықтардың тиімді қызметін айқындайды. Жылжымайтын мүлік жердің физикалық учаскесі және оған жатқызылған адам қолымен жасалған жақсартулар ретінде анықталады.

Жылжымайтын мүлікке жер учаскелері, үйлер, ғимараттар, көп жылдық екпелер және жермен тығыз байланысты өзге мүлік, яғни орнынан олардың мақсатына сай емес шығынсыз ауыстыру мүмкін болмайтын мүлік жатады¹.

Қазіргі таңда Қазақстан Республикасында кез келген меншік нысанындағы субъектілер, жеке және заңды тұлғалар оларға тиесілі жылжымайтын мүлік объектілеріне бағалау жүргізуге құқылы. Аталған бағалау объектісіне бағалау жүргізу құқығы міндетті құқық болып табылады және бухгалтерлік есеп жүргізу мен есептілікті жүзеге асырудың заңдармен белгіленген тәртібіне тәуелді емес.

Жылжымайтын мүлікпен жасалатын мәміленің объектісі мемлекеттік меншікке жатқан жағдайда бағалау жүргізу міндетті болып табылады. Аталған жылжымайтын мүліктің нарықтық құнын анықтау қажеттілігі төмендегідей жағдайларда пайда болады:

- жекешелендіру кезінде;
- сенімгерлікпен бақсаруға беру немесе жалға беру барысында;
- жылжымайтын мүлік объектілерін кепіл зат ретінде пайдалану кезінде;
- жылжымайтын мүлік объектілерін сату немесе басқа да иеліктен шығару барысында;
- жылжымайтын мүлік объектілерін заңды тұлғаның жарғылық капиталына салым ретінде салу барысында;
- мүлікті ұлттандыру барысында бағаланатын жылжымайтын мүліктің бағасы туралы дау туындағанда, жеке және заңды тұлғалардың ипотекалық несиелендіру кезінде, неке шартын жасау барысында және некелерін бұзушы ерлі-зайыптылардың мүліктерін бөлу барысында, меншік иесінен мүлікті мемлекеттің мұқтаждығы үшін алу кезінде, сонымен қатар салықтың дұрыс төленуіне бақылау жүргізу үшін.

Жылжымайтын мүлікке бағалау жүргізу барысында келесідей әртүрлі тараптар мүдделі болуы мүмкін олар: сатушылар мен сатып алушылар, әртүрлі мақсат, бағыттағы жылжымайтын мүлік объектілерінің иегерлері, инвесторлар, несиелік ұйымдар (банктер),

мемлекеттік құрылымдар, сақтандыру компаниялары және т. б. Меншік иесінің бағалауға мұқтаждығы үшінші тараптың талабының нәтижесінде пайда болатындығын атап өткен жөн.

Сонымен қатар, жылжымайтын мүлікті бағалау барысында ерекше маңызды орынға ие жағдаяттардың бірі жылжымайтын мүлікті бағалау үрдісінің ұйымдастырылуы. Жылжымайтын мүлікті бағалау үрдісін шартты түрде келесі кезеңдерге бөлуге болады:

- Міндеттерді айқындау және объектіге бағалау жүргізу шартын жасасу: бағалау жоспарын құрастыру.
- Мәліметтер жинақтау және ақпараттарды толықтығына және дұрыстығына тексеру.
- Нарықты жалпы және арнайы талдау.
- Нақты жылжымайтын мүлік объектісін тиімдірек пайдаланылуын талдау.
- Бағалаудың әдіс-тәсілдерін таңдау және шығынды, сатуларды салыстыру, табыстың капитализациялары сияқты бағалау әдістемелерін тікелей пайдалана отырып бағалау есептілігін жүзеге асыру.
- Өртүрлі әдістемелердің көмегімен алынған нәтижелерді қиыстыру және құнның қорытынды шамасын бекіту.
- Жылжымайтын мүлікті бағалау нәтижелері туралы есеп құрастыру.

Аталған іс қимылдарды жүзеге асыру барысында бағалаушымен тапсырыс берушінің арасында келеңсіз жағдайлар орын алмау үшін аталған шаралардың барлығы тапсырыс беруші мен бағалаушының арасында бағалау жүргізуге қатысты шартта көрініс табуы қажет, яғни жылжымайтын мүлікті бағалау шарттың негізінде жүзеге асырылуға тиіс².

Жылжымайтын мүлік айналадағы ортаның әсерінен болады және де сол ортаға өзі де әсер етеді. Сондықтан бағалау кезінде жылжымайтын мүліктің құнына әсер ететін орта факторларын естен шығармаған жөн. Демек, жылжымайтын мүлікті бағалау барысында физикалық, әлеуметтік, экономикалық, саясаттық факторлардың алар орны ерекше. Себебі бағалау қызметі бойынша кез келген тапсырманы орындау үрдісін қадағалайтын, бір қатар қағидалар мен жылжымайтын мүлікті бағалау кезінде құнына әсер ететін орта факторларын қарастырады³.

¹ Байгісиев М.Қ., Жылжымайтын мүлік экономикасы. — Алматы, 2003. — 57-6.

² Қазақстан Республикасының «Жылжымайтын мүлікке құқықтарды және онымен жасалатын мәмілелерді мемлекеттік тіркеу туралы» Заңы. 2007. 26 шілде // www.zakon.kz

³ «Жылжымайтын мүлікті бағалау жөніндегі мемлекеттік компания» мемлекеттік кәсіпорнының мәселелері: Қазақстан Республикасы Үкіметінің № 1109 Қаулысы. 1998. 30 қазан // www.zakon.kz