

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ
Л.Н. ГУМИЛЕВ АТЫНДАҒЫ ЕУАЗИЯ ҰЛТТЫҚ УНИВЕРСИТЕТІ



Студенттер мен жас ғалымдардың
«ҒЫЛЫМ ЖӘНЕ БІЛІМ - 2016» атты
XI Халықаралық ғылыми конференциясының
БАЯНДАМАЛАР ЖИНАҒЫ

СБОРНИК МАТЕРИАЛОВ
XI Международной научной конференции
студентов и молодых ученых
«НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ - 2016»

PROCEEDINGS
of the XI International Scientific Conference
for students and young scholars
«SCIENCE AND EDUCATION - 2016»

2016 жыл 14 сәуір
Астана

**ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ БІЛІМ ЖӘНЕ ҒЫЛЫМ МИНИСТРЛІГІ
Л.Н. ГУМИЛЕВ АТЫНДАҒЫ ЕУРАЗИЯ ҰЛТТЫҚ УНИВЕРСИТЕТІ**

**Студенттер мен жас ғалымдардың
«Ғылым және білім - 2016»
атты XI Халықаралық ғылыми конференциясының
БАЯНДАМАЛАР ЖИНАҒЫ**

**СБОРНИК МАТЕРИАЛОВ
XI Международной научной конференции
студентов и молодых ученых
«Наука и образование - 2016»**

**PROCEEDINGS
of the XI International Scientific Conference
for students and young scholars
«Science and education - 2016»**

2016 жыл 14 сәуір

Астана

ӘӨЖ 001:37(063)

КБЖ 72:74

Ғ 96

Ғ96 «Ғылым және білім – 2016» атты студенттер мен жас ғалымдардың XI Халық. ғыл. конф. = XI Межд. науч. конф. студентов и молодых ученых «Наука и образование - 2016» = The XI International Scientific Conference for students and young scholars «Science and education - 2016» . – Астана: [http://www.enu.kz/ru/nauka/ nauka-i-obrazovanie/](http://www.enu.kz/ru/nauka/nauka-i-obrazovanie/), 2016. – б. (қазақша, орысша, ағылшынша).

ISBN 978-9965-31-764-4

Жинаққа студенттердің, магистранттардың, докторанттардың және жас ғалымдардың жаратылыстану-техникалық және гуманитарлық ғылымдардың өзекті мәселелері бойынша баяндамалары енгізілген.

The proceedings are the papers of students, undergraduates, doctoral students and young researchers on topical issues of natural and technical sciences and humanities.

В сборник вошли доклады студентов, магистрантов, докторантов и молодых ученых по актуальным вопросам естественно-технических и гуманитарных наук.

ӘӨЖ 001:37(063)

КБЖ 72:74

ISBN 978-9965-31-764-4

©Л.Н. Гумилев атындағы Еуразия
ұлттық университеті, 2016

боку, звертаючи увагу на обмеження, громадяни мають право на свободу слова та отримання повної інформації щодо всіх аспектів життя у будь-яких його проявах.

Отже будь-яке основне право, яке гарантовано Конституцією України не може бути абсолютним. У будь-якому демократичному суспільстві воно потребує певних розумних та необхідних обмежень.

Література:

1. Кушакова Н.В. Конституційне право на інформацію в Україні (порівняльний аналіз): Автореф. дис. на здобуття наукового ступеня канд. юрид. наук: 12.00.02 / Київ. нац. ун-т імені Тараса Шевченка. – К., 2003. – 17 с.
2. Декларація свободи висловлювань та інформації, прийнятій Радою Європи у 1982
3. Про інформацію: Закон України від 02 жовтня 1992 року // Відомості Верховної Ради. – 1992. – № 48. – Ст. 650.
4. Конституція України: Офіц. текст: Коментар законодавства України про права та свободи людини і громадянина: Навч. посібник / Авт.-упоряд. М.І. Хавронюк. – К.: Парламент. вид-во: 1999. – 544 с.
5. Інформація, зв'язок і телекомунікації в Україні: економіка, право, управління / Довгий С.О., Ільницький Д.О., Литвин В.М. та ін.; За ред. С.О. Довгого та Б.І. Холода / . – К.: Укртелеком, 2001. – 784 с.

ШЕТ МЕМЛЕКЕТЕРДІҢ ҚҰҚЫҚТЫҚ ЖҮЙЕЛЕРІНДЕГІ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚАТЫНАСТАРЫ

Калиакбаров Ерден Есимбекович

erden-lion@mail.ru

Қазақстан, Астана, Л.Н. Гумилев атындағы ЕҰУ-нің магистранты

Ғылыми жетекшісі – Г.Ж. Тулеубаева

Шетелдегі тұрғын үй құқықтық қатынастарының даму тәжірибесін тиімді пайдалану жоғары нәтижелілікті көрсеткен тұрғын үй заңнамасының уақытпен тексерілген құқықтық нормалардың қолданылуында жатыр. Бұл үрдістің теріс жақтары тұрғын үй мәселелерін шешудің шетелдік моделдерінің мүлде бөлек ресейлік әлеуметтік-экономикалық реалияларға механикалық ауысуынан көрініс табады. Сондықтан, біздің ойымызша, шетелдік тәжірибені пайдалануда оны сыни талдау мен құқықтық реттеу моделдерінің бейімделуі қажет.

Ең алдымен, әрбір елде белсенділік деңгейі бірдей емес тұрғын үй саласының дамуына мемлекеттік қолдау көрсетілетіндігін атап өтуге болады. Біз Н.В.Васильеваның тұрғын үй құқықтық қатынастарын жүзеге асыруда мемлекеттің қатысу деңгейі түрлі елдердегі тұрғын үй құқықтық жүйелерінің айырмашылықтарының болмысын құрайды деген пікірімен келісеміз [1]. Мемлекеттің белсенді және бейтарап тұрғын үй саясаты болады, оларды мемлекет тарапынан тұрғын үй қатынастарының дамуына әсер ету әдістері бойынша ажыратуға болады. Бейтарап тұрғын үй саясаты тұрғын үй қатынастарының нарықтық факторлардың әсер етуі үшін құқықтық және институционалды жағдайларын жасауды жобалайды. Белсенді тұрғын үй саясаты мемлекеттік және муниципалды тұрғын үй ұйымдарының қызмет етуі мен нарықтық реттелуден тыс орналасқан мемлекеттік немесе муниципалды тұрғын үй қорының болуын білдіреді. Соған сай, кейбір елдерде тұрғын үй саласындағы еркін шарттық қатынастар мен жеке тұрғын үй үлесінің өсуіне бағытталу басым, басқа елдерде – мемлекеттің тұрғын үй құқықтарын жүзеге асыру мен тұрғын үйді пайдалануға қатысты жалға алу қатынастарының дамуы басым.

Біздің пікірімізше, Ресей Федерациясына қатысты оның аясында жыл сайын 2020 жылға қарай 154 млн м² тұрғын үйді енгізу жоспарланып отырған «Ресей азаматтарына қолжетімді және жайлы тұрғын үй» атты ұлттық жобаның жүзеге асырылуынан көрінетін

белсенді тұрғын үй саясатын атауға болады [2]. Федералды биліктер тұрғын үй саласындағы істерді түбегейлі жақсартудың жолдарын азаматтардың барлық категориялары үшін тұрғын үйлерді жаппай салудың ұзақ уақытқа арналған стратегиясын қабылдау арқылы іздеуде.

Осылайша, Ресей Федерациясы «Тұрғын үй құрылысының дамуындағы бірігіп әрекет ету туралы» № 161-ФЗ федералды заңның 2008 жылдың 24 шілдесінде қабылдануымен мемлекет жер учаскелерін, федералды меншікте орналасқан өзге де жылжымайтын мүлікті пайдалану арқылы тұрғын үй құрылысын дамытуға бағытталған аумақтарды дамыту және қолжетімді баспана нарығын құруды бастады [3].

Мысалға, АҚШ-та баспанамен қамтамасыз етілгендік халықтың жан басына шаққанда 90 жылдардың басының өзінде тұрғын үй ауқымы 40 м^2 –ден көп болды. Стандартты тұрғын үй-жайдың (пәтер, тұрғын үй) аумағы орташа – $120\text{--}150 \text{ м}^2$, ал бөлмелердің саны орташа – 5,5. Толық емес санитарлық-техникалық құрылғылы үй 2,2 пайызға тең. Халықтың көп бөлігі (65 пайыздан астам) біржанұялы үйлерде тұрады. Көпқабатты үйлерді табыс мөлшері төмен отбасылар үшін салады. АҚШ-тағы отбасылардың 63,8 пайызының өз үйлері бар, 36 пайызы – пәтер жалдаушылар, және 0,2 пайызының пайдалануында тегін баспана бар немесе олар мемлекеттің дотациясын пайдаланады. Тұрғын үй нарығы негізінен халықтың жеке меншік (20 пайыз) және қарыздық (80 пайыз) қаржысынан құралады. АҚШ тұрғын үй қорының 98 пайызын коммерциялық қызмет саласы, ал тек 2 пайызын мемлекеттік баспана құрайды [4].

Ресейде осыған ұқсас тенденция елдің көп бөлігінің материалдық әл-ауқатының төмен деңгейі мен тұрғын үй қорының техникалық күйіне байланысты түзетіле отырып байқалуда. Ресейдің 3 млрд м^2 –қа жуық тұрғын үй қорының 70 пайыз шамасындағы тұрғын үй аумағы жеке меншікте орналасқан. Алайда құрылыс негізгі коммерциялық қауіп-қатерлерге ұшырайтын азаматтардың өздерінің инвестициялары есебінен қаржыландырып отырған көпқабатты тұрғын үйлерді тұрғызу жолымен жүзеге асырылады. Бұл орайда, жыл сайынғы тұрғын үй құрылысы көлемін көбейтуге қарамастан (мысалы 2003 жылдан 2007 жылға дейін екі есеге дейін – 38 млн м^2 –ден 61 м^2 –ге дейін), аз қамтылған азаматтар үшін тұрғын үйлердің енгізу қарқыны қысқаруда. Тұрғын үй алу кезектерінде әлі күнге дейін 4,5 млн-ға жуық жанұя тұр, ал орташа тұрғын үймен қамтамасыз ету адам басына $19,3 \text{ м}^2$ –ге тең [5].

Ұлыбританияның тұрғын үй қатынастарында жеке меншік институттарына басымдылық беріледі, бірақ жеке арендалық және азаматтардың аз табысы бар санаттары үшін муниципалды тұрғын үй қоры сақталып келеді. Осылайша, егер 1919 жылға дейін қоғамдық меншікте болып келген үйлердің саны болмашы болса, онда 1947 жылға отбасылардың 13 пайызы жергілікті билік органдарынан баспананы жалдап алды, ал 1973 жылы әрбір үшінші жанұя дерлік қоғамдық тұрғын үй қорында өмір сүрді. 1981 жылда муниципалды тұрғын үй қорының үлесі 31 пайызды құрады. Сонымен бірге мемлекет үшін қоғамдық сектор көптеген кедергілер туындата бастағандығын атап өткен жөн: баспананы пайдалану жағдайлары нашарлады, пәтерақы бойынша қарыздар өсті, баспанаға төлеу үшін субсидиялар қажет азаматтардың саны көбейді. Бұл Үкіметтің муниципалды баспана үлесін қысқарту бойынша шаралар қолдануына алып келді [6]. Бірақ, Ресейге қарағанда, бұл тұрғын үй қорын тегін жекешелендіру арқылы емес, сату-сатып алу арқылы шешілді, ол азаматтардың өз жеке қаражаты есебінен өздерін тұрғын үймен қамтамасыз етудің құқықтық тәсілдерін бекітті және баспананы мемлекет тегін беретін әлеуметтік игілік ретінде тануға алып келген жоқ.

Алайда, Ұлыбритания әлеуметтік секторды аз табысы бар отбасылардың, сонымен қатар азаматтардың кейбір өзге де категорияларының тұрғын үй қажеттіліктерін қанағаттандыру мақсатында сақтап қалды. Сонымен бірге, Ресейдегі секілді муниципалды баспананы алу үшін арнайы тіркеу (муниципалитет аумағында 2-3 жыл өмір сүрген соң) және кезекке тұру қажет. Жалғызбасты тұлғалар мен жеке баспана иелері кезекке тұра алмайды.

Егер Ресей Федерациясында жалдамалы тұрғын үй қорын жоқ деуге болатын болса, онда Ұлыбритания үшін ол айтарлықтай мәнге ие. Салыстырмалы төмен сапа мен ел Үкіметімен бекітілетін белгіленген арендалық төлем оның сипаттамасы болып табылады.

Жалдамалы тұрғын үй аумағы көп жағдайда үш әлеуметтік топтың қажеттіліктерін қанағаттандыруға бағытталған – жеке үй сатып алу үшін қаражаты жоқ жас жұбайлардың; жалғызбасты адамдар мен өздерін меншікпен өздеріне ауыртпалық түсіргісі келмеген отбасылардың; муниципалды баспана алуды күтіп отырған табысы төмен отбасылардың [7].

Бұл орайда, билік органдары сонымен қатар азаматтардың табысы төмен топтарын оларға төменгі сапалы тұрғын үй қорындағы тұрғын үйлерді сатып алуға мүмкіндік беретін субсидиялармен қамтамасыз етеді.

Елдердің барлығында дерлік тұрғын үйді жалға алушылардың құқықтарын қорғауға бағытталған заңдар әрекет етеді. Мысалы, Францияда пәтер жалдаушы пәтерақы бойынша өзінің қарызын өтеу үшін қаржылай көмекті алмай пәтерден шығарыла алмайды. Мұндай істерді қарастыратын соттар егер пәтер жалдаушының басқа баспанаға көшуге жағдайы келмесе, онда шығару мерзімдерін үш жылға дейін созуға құқылы. Германияда пәтерақы жыл сайын қарастырылуы мүмкін, бірақ ол сол аудандағы көлемі мен сапасы жағынан ұқсас тұрғын үйдің пәтерақысынан аспауы тиіс. Данияда пәтерақы мөлшері тұрғын үй құрамының өзіндік құнының 8 пайызынан аспауы тиіс, ал Испанияда – 6 пайызынан.

Барлық елдерде тұрғын үй қатынастарының мемлекет пен муниципалитеттердің есебінен қамтамасыз етілетін, өз тұрғын үй құқықтарын өз беттерінше жүзеге асыра алмайтын азаматтардың жеке категорияларына жеңілдік күйінде берілетін әлеуметтік баспана атты объекті заңи деңгейде бекітілген. Мысалы, Ұлыбританияда әлеуметтік баспана жекеге қарағанда пәтер жалдаушылар үшін 3-4 есе арзанға шығады. Бұл орайда дамыған елдердің тұрғын үй қорындағы әлеуметтік баспананың үлесі аз: Францияда — 11 %; Бельгияда — 5 %, АҚШ, Норвегияда - 1-2 %. Ресейге қатысты бұл сан елдің тұрғын үй қорының үштен бір бөлігін (31,8%) құрайды, ол тұрғын үй коммуналды қызмет көрсетулерді бюджеттік дотацияларға тәуелді болуына және тұрғын үй коммуналды кешендегі қарыздардың көбеюіне алып келеді. Мұндай азаматтарға көптеген елдер табыс мөлшері төмен отбасыларды, көпбалалы отбасыларды, жалғызбасты аналарды, қарттарды (62 жастан жоғары), апаттан немесе мемлекеттік іс-шаралар нәтижесінде зардап шеккен және стандартты емес жағдайларда тұрып жатырған мүгедектерді және т.б. жатқызады.

Тұрғын үй-жайды әлеуметтік жалдауға құқығы бар азаматтар жылына бір рет жалға беруші мөлшерін бекітетін пәтер ақы бойынша жеңілдіктерге құқылы. Мысалы, Хорватияда мұндай критерий ретінде таза ай сайынғы орташа табыстың отбасының әр мүшесіне шаққандағы мөлшері мен алдыңғы жылғы таза ай сайынғы орташа табыс арасында анықталатын жалдаушы отбасының төлем қабілеттілігі саналады. Егер көрсетілген табыс елдегі ай сайынғы орташа табыстан екі есе кем болса, онда пәтерақы мөлшері төлем қабілеттіліктің арнайы коэффициентін есептеле отырып азаяды [8]. Швейцарияда жалдаушының жалдау ақысының мөлшерін төмендету құқығы салыққа салынатын табысының деңгейімен анықталады (50 мың швейцар франкіне дейін).

Одан бөлек, құқықтық қатынастардың аталған субъектілері үшін тұрғын үй құқықтарының объектілерін салықтарды азайту арқылы сатып алу немесе салу кезінде отбасылық табыстың деңгейіне (Германия) немесе бала санына (Бельгия) байланысты түрлі жеңілдіктер қарастырылған (Греция, Италия, Испания және Португалия). Бұдан басқа, мұндай азаматтар арызы бойынша алушының есеп-шотына немесе жалға берушінің есеп-шотына аударылатын жалға алынған тұрғын үй үшін төлеуге арналған дотациялар түріндегі мемлекеттік қолдау көруде.

Мәселен, АҚШ-та ортанарықтық және сатып алу құнының арасындағы мұқтаж отбасы табысының 30 пайызын құрайтын айырмашылықты (1991 жылға дейін – 25 пайыз) федералды үкімет төлейді, оның төлеу міндеті бес жылдық мерзіммен шектеледі. Бұл бағдарлама бойынша қамтылған отбасы жалға алып отырған тұрғын үйі үшін ақы төлеуге жылына 6,5 мың доллар немесе бес жыл ішінде 32,5 мың долларға сертификат алады. Германияда дотациялар алуға құқық кепілдің заты болып қызмет етуі мүмкін немесе өзге адамға берілуі мүмкін.

Бұл орайда, жерігілікті билік органдары тұрғын үй мәселелерін шешу кезінде үлкен рөл атқарады, оның ішінде олардың негізінде үкімет халықтың кедей топтарына әлеуметтік көмек саясатын құратын жаңа тұжырымдамалық әдістердің қалыптасуындағы рөлі ерекше. Осылайша, 1946 жылы Канадада тұрғын үй қатынастарының қатысушыларының бірі болып Ипотека мен тұрғын үймен қамтамасыз ету бойынша Орталық корпорация (Central Mortgage and Housing Corporation - CMHC) саналды. Тұрғын үй бағдарламаларын федералды деңгейде жүзеге асыруды басқару оның міндеті болды. Корпорацияның алдыңғы қатарлы міндеттерінің бірі ел халқының тұрғын үйге қажеттіліктерін қанағаттандыруға бағытталған жеке кәсіпкерлікті қолдау үшін дамудың жолдары мен тәсілдерін іздеу болды. Мысалы, 1974 жылы канадалық үкімет RHOSP - «Registered Home Ownership Savings Plan» атты арнайы жоспар құрды, оған сәйкес жеке баспанасы жоқ азаматтарға RHOSP қорларында 10 жыл ішінде жыл сайын 1000 доллардан салынып отыратын арнайы шоттар ашуға рұқсат етілді [9].

Тұрғын үй мәселелерін шешудегі мемлекеттік қолдаудың басқа нысаны жаңа баспана сатып алғысы келетіндерге гранттар жүйесін енгізу. Мысалға, 1982 жылдың маусымында осыған сай келетін «Canadian Home ownership Stimulation Program» (CHOSP) атты мемлекеттік бағдарлама күшіне енді, ол бірінші рет тұрғын үй сатып алғандарға 3000 доллар көлемінде грант беретін еді.

Қазіргі таңда Ресейде сонымен бірге өз қаражаты есебінен азаматтардың өз-өздерін тұрғын үймен қамтамасыз етудің құқықтық құралдарын бекітетін жаңа тұрғын үй заңнамасын қабылдануынан ұқсас тенденциялар байқалады. Алайда халықтың материалдық әл-ауқатының төмен деңгейі азаматтардың өз қаражаттарына тұрғын үй сатып алудың немесе салудың нағыз мүмкіндіктерін қамтамасыз ете алмайды, ал өз тұрғын үй жағдайларын мемлекеттің араласуынсыз жақсарту алатын азаматтардың саны аз.

Осылайша, 2007 жылдың бірінші жартысындағы мәліметтерге сәйкес, өздерінің жеке және қарызға алған қаражаттарына стандартты тұрғын үй сатып алу мүмкіндігі бар отбасылар үлесі 20 пайызға жуық.

Біздің еліміз үшін өте пайдалы және ерекше көңіл бөлерге тұратын АҚШ-тың тәжірибесін пайдалану – ірі қалалардың ескі тұрғын үй кварталдарын қайта өңдеу ісіндегі өзіндік бастаманы жандандыру бойынша шараларды үйлестіру арқылы мемлекеттің шектеулі араласуы.

Қалалық билік, федералды қаржыландыру көлемінің азаюын байқап, жеке капиталды тарта бастады және ол үшін тұрғын үй орамдарын қайта өңдеу мен тұрғын үй құрылысы негізгі қызметі болып табылатын фирмаларды құруға зейнетақы қорларынан, қайырымдылық ұйымдардан айтарлықтай мөлшердегі аударымдар жүргізу арқылы қолайлы жағдайлар жасап бастады. Қаржы ресурстарын мобилизациялау мен тұрғын үй мәселелерін шешу үшін жергілікті билік федералды биліктен оларға жыл сайынғы бөлінетін субсидиялардың көлемінің үш есесінен асатын сомаларды кепілді қарызға алып бастады. Әдеттегідей, бұл қаржылар фирма сатып алатын жер учаскелері мен оны игеруге, тұрғын үй құрылысына, әлеуметтік инфрақұрылым құруға кеткен шығындарды өтеуге қолданылады [10].

Тұрғын үй қатынастары дамуының шетелдік тәжірибесін талдай отырып, отандық заңнамада тұрғын үйге инвестицияланатын бюджеттік қаржыларды пайдаланудың негізгі нысаны ретінде тұрғын үй жағдайларының жақсаруына мұқтаж азаматтарға тұрғын үй құрылысы немесе сатып алу үшін тұрғын үй құрылысы (сатып алу) туралы шарттар бар жағдайда бөлінетін қайтарымсыз субсидияларды беруді атап өткен жөн.

Осыған орай, тұрғын үй сертификатында көрсетілген сомаға тұрғын үй-жайын таңдау мен сатып алу мүмкін емес, себебі тұрғын үй құқығындағы объектілер бағасының негізі құраушысы жер учаскесін кімге және қандай жағдайда беру тек мемлекеттік (муниципалды) шенеуніктің қолында болғандықтан, тұрғын үй құрылысына жер учаскесін заңда белгіленген тәртіпте сатып алу мәселесінде өсіп келе жатқан бюрократизациялану болып табылады.

Осылайша, Ресейде, С.А.Чаркиннің әділ пікірі бойынша, нарықтық механизмдер (тұрғын үй субсидиялары, тұрғын үй сертификаттары, жинақтама шоттар, ипотекалық несиелер және т.б.) негізінде тұрғын үй құрылысын ұйымдастыру мен күшейтуге бағытталған әлеуметтік технологиялар, әзірше, мүмкіндіктеріне қарағанда, өте әлсіз таралған [11].

Біз байқағанымыздай, мұның себептері: халықтың негізгі массасының аз табыстары, және біздің көзқарасымыз бойынша ең бастысы жеке инвестордың халықтың аталған категориясы үшін қолжетімді баспана құрылысына қызығушылығының болмауы.

Шет мемлекеттердегі тұрғын үй қатынастары азаматтық кодекстердің нормаларымен, сонымен қатар тұрғын үй заңнамасының нормаларымен заң жүзінде реттелген. Бұл орайда Италияда, Францияда, Чехияда тұрғын үй-жайды жалдау қатынастарын регламенттеу Азаматтық Кодекс тараулары мен арнайы заңдармен қамтамасыз етіледі, Венгрия, АҚШ, Хорватияда – тұрғын үй заңнамасымен, ал Швейцарияда – міндеттемелік заңмен реттеледі.

Әдетте, жалдау шарты жасалатын ең аз мерзім төрт жылды құрайды, ең ұзақ мерзім – жалға алушының барлық өмір сүру мерзімі, оған қоса өлімінен кейін екі жыл (Италия), келісілген жағдайлар болғанша немесе анықталмаған мерзімге (Венгрия).

Қорытындыда ескере кететін болсақ, тұрғын үй құқықтық қатынастарының құқықтық тәртібінің шетелдік тәжірибесінің көп позитивті сәттері Ресей заңнамасында өз бейнесін тапты (ипотекалық тұрғын үй кредиттеу, құрылыс жинақ қассалары және т.б.). Алайда, біздің көзімізше тұрғын үй құқықтық қатынастардың құқықтық реттеу жүйесі жаңа тұрғын үй заңнамасына өзгертулер мен түзетулер енгізу арқылы әлі де бөлек жетіспеушіліктер мен олқылықтардан құтылуды қажет етеді. Ал ең бастысы әлеуметтік-экономикалық жағдайларды ескеретін қабылданған заңдардың әрекет ететін жүзеге асырушы тәжірибелік механизмдері шығарылмаған, соның ішінде тұрғын үй саласында жеке кәсіпкерліктің дамуына Ресейдегі ипотекалық шарттардың жеңілдететін механизмдері бойынша.

Біздің көзқарасымыз бойынша шетелдердің тұрғын үй қатынастарының даму тәжірибесіне толық және жан-жақты анализ жасай отырып, мемлекетімізде жүргізіліп жатқан реформалардың әлеуметтік аспектісін назарға ала отырып, экономиканың құрылымдық қайта құрылуының салдарын ескере отырып, жаңа тұрғын үй заңнамасында бекітілген құқықтық нормалардың сәтті жүзеге асырылуы үшін келесіге бағытталған қадамдар жасау керек:

- тек аз қамтылған отбасыларға тұрғын үйде қажеттіліктерді қанағаттандыруды мемлекетке арта отырып, тұрғын үй – коммуналдық шаруашылықтағы тұрғын үй қатынастарын коммерциялық негізге жылдам аусуы;

- аз табыс табатын санаттағы азаматтарға – өз үйлерін сатып алуға мүмкіндігі жоқ жас жұбайлар; өздеріне жеке меншік ауырлығын түсіргісі келмеген жалғызбасты адамдар мен отбасылар; муниципалды тұрғын үйді алуды күтіп жүрген отбасыларға - жекежалдау тұрғын үй секторын құру;

- «керек-жарақ басты заттың тағдырына бағынады» деген азаматтық құқықтың жалпыға белгілі ережесінің іске асуы ретінде ҚР Жер кодексінде көзделген «жер учаскелері мен олармен тығыз байланысты объектілердің біртұтастығы» қағидасын жүзеге асыра отырып, меншікте тұрған жер учаскелері мен тұрғын үйлердің бөлек айналымын құқықтық реттеуден жүйелі түрде шығару;

- Тұрғын үй заңнамасына өз тұрғын үй жағдайларын жақсартқысы келетін емес, мемлекет тарапынан ерекше қамқорлықты қажет ететіндердің нақты тізбесін бекіту.

Сондай-ақ, қазіргі уақытта ҚР шет елдерде жоқ мұндай тұрғын үй қатынастарына (халықтың жалпы нақты табыстарының деңгейі мен динамикасы) тез көшуіне кедергі болатын факторлар объективті түрде бар екенін ескеріп кету қажет.

Сәйкесінше, мемлекеттің тұрғын үймен қамсыздандыру институтының үлкен әлеуметтік маңызы бар, тұрғын үй заңнамасы онсыз толық көлемде әрекет ете алмайды, себебі өз тұрғын жай мәселелерін шеше алмайтын және өдері тұрғын үй жағдайларын жақсартып алмайтын белгілі азаматтар санаты болады. Сондықтан отандық заңнама үшін

аталған санаттағы азаматтардың мүдделерін қараусыз қалдырмау мен ескермей өтпеу аса маңызды болып табылады. Қарсы жағдайда бұл қоғамда едәуір поляризацияға, элиталық тұрғын үйлер құрылысының үлкен көлеміне және қоғамда әлеуметтік қысымның күшейе түсуіне әкеліп соғады. Біздің пікірімізше, тұрғын үй құқықтық қатынастардың жалпы мінездемесі өзінде тұрғын үй саласында құқықтық қатынастардың дамуының жаңа концепциясын құрайтын және олардың болашақта ғылыми зерттелуіне және дамуына негіз құрайтын жаңа қабылданған заңдарды ескере отырып, тұрғын үй қатынастарының қазіргі заманғы түсінігінсіз мен бөлінуінсіз толық бола алмайды.

Пайдаланылған әдебиеттер

1. Васильева Н.В. Зарубежный опыт государственного регулирования жилищной сферы: экономико-правовые аспекты // Законодательство и экономика. 2002. № 7. С. 53.
2. Медведев Д.А. О мерах по обеспечению граждан России доступным жильем. Материалы рабочей встречи Президента страны с заместителем Председателя Правительства РФ А.Жуковым 19.07.08 // Квартирный ряд. 2008. № 32. С. 1
3. Собрание законодательства РФ. 28.07.07. № 30, 4.2 Ст. 3617.
4. Statistical abstract of the United State: Nat. Data book // US Dep. of commerce. Bureau of census. Wash.: Gov. Print, off., 1991. 110 ed. P. 991.
5. Фогель В.А. Жилое помещение как объект права собственности // Нотариус. 2003. № 1. С.39-43.
6. Housing and Construction Statistics 1972 - 1982, HMSO, 1983; Ball M. Hoysing policy and economic power. L.N. Methuen, 1983. P. 21.
7. Чаркин С.А. Динамика отношений по социальному найму жилого помещения. Дис.... канд. юрид. наук. Волгоград, 2006. С. 25.
8. Меркулова Т.А. Зарубежное законодательство о договорах найма жилых помещений // Журнал российского права. 2003. № 2. С.37.
9. Анисимова Т.А. Жилищная политика в современной Канаде. Волгоград, 2002. С. 176.
10. McChesny K.Y. Family homelessness: A systemic problem // J. Of social iss. N.Y., 1992. Vol. 46. P. 191-205.
11. Чаркин С.А. Динамика отношений по социальному найму жилого помещения. Дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2006. С. 41.
12. Закон о поддержке жилищного строительства от 31 декабря 1977 г.; Закон о защите интересов арендаторов жилья от 3 мая 1981 г. // Ланьков А.Н. Жилищная проблема и жилищная политика в современной Южной Кореи. СПб, 1999. С. 186.

УДК 349.222.2

НОВЕЛЛЫ В ОСНОВАНИЯХ РАСТОРЖЕНИЯ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА ПО ИНИЦИАТИВЕ РАБОТОДАТЕЛЯ

Калиева Карина Кайргельдиновна
irakari95@mail.ru

студентка 2 курса Высшей школы права КазГЮУ,
Научный руководитель – Б.Ш. Нурашева

Трудовое право является отраслью права, которая определяет государственные гарантии в сфере трудовых прав и свобод рядовых граждан, создает необходимые и благоприятные условия для труда, а также защищает права и законные интересы, как