

"Қала Әкімінің мемлекеттік коммуналдық тұрғын үй қорынан берілген тұрғын үйлерді сатып алу үшін, оның құнын анықтау методикасын" бекіту туралы

Күшін жойған

Алматы қаласы Әкімінің шешімі 2000 жылғы 11 қазандағы N 961 Алматы қалалық Әділет басқармасында 2000 жылғы 01 қарашада N 217 тіркелді. Күші жойылды - Алматы қаласы әкімдігінің 2006 жылғы 8 шілдедегі N 3/885 қаулысымен

Ескерту. Күші жойылды - Алматы қаласы әкімдігінің 2006 жылғы 8 шілдедегі N 3/885 қаулысымен (2006 жылғы 1 қыркүйектен бастап күшіне енеді)

2000 жылғы 14 сәуірдегі "Қала Әкімінің мемлекеттік коммуналдық тұрғын үй қорынан берілген тұрғын үйлерді сатып алу жолымен жекешелендіру туралы" N 243 шешімнің 1 пунктін орындау және сатылатын тұрғын үйлердің құнын анықтау методикасын әзірлеу мақсатында Алматы қаласының Әкімі

ШЕШІМ ҚАБЫЛДАДЫ:

1. "Қала Әкімінің мемлекеттік коммуналдық тұрғын үй қорынан берілген тұрғын үйлерді сатып алу үшін, оның құнын анықтау методикасы" бекітілсін және іске асырылсын (N 1 қосымша).

2. Қала Әкімінің мемлекеттік коммуналдық тұрғын үй қорынан берілген тұрғын үйлерді сатып алу шартының нысаны бекітілсін (N 2 қосымша).

3. Тұрғын үй департаментіне (Ш. Бекбатыров) қала Әкімінің мемлекеттік коммуналдық тұрғын үй қорынан берілген тұрғын үйлерді сатып алу жөніндегі шартты бекіткен кезде, осы методиканы басшылыққа алу тапсырылсын.

4. Аталған шешімнің орындалуын қадағалау қала Әкімінің орынбасары Қ. Жаңбыршинге жүктелсін.

Алматы қаласының Әкімі

Алматы қаласы Әкімінің
2000 жылғы 11 қазандағы N 961
шешіміне N 1 қосымша

Қала Әкімінің мемлекеттік коммуналдық тұрғын үй
қорынан тұрғын үйді сатып алу үшін оның құнын анықтау
МЕТОДИКАСЫ

I. Жалпы ереже

Осы методика Алматы қаласы Әкімінің 2000 жылғы 14 сәуірдегі "Қала Әкімінің мемлекеттік коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғын үйлерді сатып алу жолымен жекешелендіру туралы" N 243 шешіміне сәйкес қала Әкімінің мемлекеттік коммуналдық тұрғын үйінде тұратын азаматтарға мейлінше үлкен көмек көрсету, азаматтардың тұрғын үйге құқығын қамтамасыз ету мақсатында әзірленген.

Аталған методика қала Әкімінің мемлекеттік коммуналдық тұрғын үй қорынан берілген тұрғын үйлерді сатып алу құнын анықтау үшін сатып алу жөніндегі шартты бекіткен кезде қолданылады, есептесу Тұрғын үй департаментінде жүргізіледі.

Арнайы әзірленген түзету коэффициенттері қала Әкімінің мемлекеттік коммуналдық тұрғын үй қорынан берілген тұрғын үйлердің құнын анықтау кезінде қолданылады - олар мемлекеттік, бюджеттік ұйымдар қызметкерлері және халықтың әлеуметтік жағынан қорғалатын табысы аз топтарына жататын азаматтар. Соңғысының тізімі "Тұрғын үй қатынастары туралы" Z970094_ Заңының 67-68 баптарында қарастырылған.

II. Негізгі түсініктер мен анықтамалар

1. Негізгі қаражаттар - құны 1 жылдан астам қызмет мерзіміне бағалау күні республикада белгіленген 40 айлық есептемелік көрсеткіштен жоғары активтер.

2. Бастапқы құн - тұрғызу немесе активтерді мақсаты бойынша пайдалану үшін жұмыс жағдайына келтіруге байланысты шығындарды қоса алғанда негізгі шығындарды алу жөніндегі нақты жұмсалған құн.

3. Нарықтық құн - сату ерікті сатып алушы мен ерікті сатушы арасында тиімді маркетинг бойынша коммерциялық мәміле нәтижесінде бағалау күні қосымша шарттарсыз жасалуы мүмкін меншік құқығы ең ықтимал есептемелік ақша сомасы.

4. Ағымдық құн - белгіленген күні нарықтық құны баға бойынша жүргізілетін негізгі қаражаттың құны.

5. Жалпы тозу - негізгі қаражат объектілердің физикалық және моральдық

тозу және тиісінше олардың құнының жоғалу процесі.

6. Физикалық тозу - пайдалану және физикалық процестер ықпалының барысындағы тозу нәтижесінде физикалық жағдайының нашарлауынан туындаған құнның жоғалуы.

7. Функционалдық тозу - объектінің жобалаудағы кемшіліктерден туындаған моральдық ескіруі, яғни осы заманғы талаптарға, стандарттарға, дизайнға және т.б. сәйкес келмеуі.

8. Сыртқы тозу - құнның сыртқы факторларының: инфляция, экономикалық дағдарыс, тұрақсыз ахуал, қолайсыз орналасу және басқа жағымсыз факторлар әсері нәтижесінде жоғалуы.

9. Пайдалы қызмет мерзімі - ақша қаражатын пайдаланудан экономикалық тиімділік алу көзделген кезең.

10. Реттеуші аудандық коэффициент - салық салу мақсаты үшін қозғалмайтын мүліктің объективтік құнын алуға мүмкіндік беретін оның орналасуына, тұрғын үй нарығындағы бағаның ауытқу деңгейіне байланысты қозғалмайтын мүлік объектісінің құнын анықтайтын коэффициент.

III. Тұрғын үй құнын анықтау

Муниципалдық тұрғын үй құнын анықтау тозуды, қабаттылықты, сондай-ақ тұрғын үйдің қайталама нарығының 1 ш.м. құнына келтіретін реттеуші аудандық коэффициентті ескере отырып, тұрғын үйді бағалаудың шығындық және салыстырмалы әдістері қолданылады (жыл сайын түзетіледі).

Сатып алынатын пәтер құнын есептеу негізіне "Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің тіркеу қызметі комитеті төрағасының 1999 жылғы 15 қыркүйектегі N 198/1 V990927_ бұйрығымен бекітілген, 2000 жылғы 19 мамырдағы N 99 енгізілген өзгерістер мен қосымшаларды есепке ала отырып, республикалық мемлекеттік кәсіпорындарға "Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің тіркеу қызметі комитетінің жылжымайтын мүлік жөніндегі орталығы" салық салу мақсаты үшін жеке тұлғалар мүлігінің (пәтерлері, жекеменшік үйлері, саяжай үйлері және гаражы) құнын анықтау тәртібі" кірді.

1. Сатып алуға жататын нақты пәтердің базалық құны мына формула бойынша анықталады:

$$C = C_{\text{б ш.м.}} \times S \times K_{\text{физ.}} \times K_{\text{функц.}} \times K_{\text{зон}},$$

м ұ н д а :

C - теңгемен көрсетілген тұрғын үйдің салық салу құны;

C ш.м. - жыл сайын аумақтық экономика жөніндегі орган бекітетін тұрғын

үйдің 1 ш. м. базалық құны.

S - тұрғын үйдің (пәтердің) пайдалы алаңы;

K физ. - пайдалану кезеңіндегі құрылыстың физикалық тозуы коэффициенті, (жылына пайызбен), $K_{\text{физ.}} = 1 - \text{физикалық тозуы}$. (N 1 таблица "Тәртібі...").

K функ. - функционалдық тозу коэффициенті, бағалау кезіндегі талаптарға жауап беруші сол уақыттағы тұрғын жайдың сапасы жөнінде қалыптасқан пікірге байланысты (оның биіктігіне, жоспарлы шешіміне, инженерлік-техникалық қамсыздандыру деңгейіне және т.б.) жылжымайтын мүлік құнын өзгертуге түзету енгізеді.

K зон. - Жылжымайтын мүлік жөніндегі орталық өздері тұрғын жайлармен жасалған мәмілелер анализіне байланысты ауданның мәртебесіне сәйкес зоналау коэффициентін есептейді. Аталған коэффициенттің тұрғын үй үшін маңыздылығы 0.5-2 аралығында өзгеріп отырады.

2. Салық салуға жататын тұрғын үйдің құны Алматы қаласы бойынша жылжымайтын мүлік жөніндегі орталықтан талап етіледі.

IV. Төмендетуші түзетуші коэффициенттер

1. Әлеуметтік K - азаматтарды әлеуметтік тұрғыдан қорғау санатына жатқызу коэффициенті 0,9-ға тең.

2. Кіріс K - әрбір отбасы мүшесінің кірістерін қоса алғанда жиынтық отбасылық коэффициенті және белгіленген ең төменгі минимумға ара-қатынасы бар:

- а) 0,97 - егер жиынтық кіріс күнкөріс минимумынан аз болса;
- б) 0,98 - егер жиынтық кіріс күнкөріс минимумына тең болса;
- в) 1,0 - егер жиынтық кіріс күнкөріс минимумынан артық болса.

3. Мүгедектік K - отбасында 1 және 2 топтағы мүгедектердің болуын ескеретін коэффициент (егер жалдаушының өзі мүгедек болса есептелмейді).

- а) 0,97 - отбасында бір мүгедек,
- б) 0,96 - екі,
- в) 0,95 - үш және одан артық болса.

4. МСЭК K - денсаулық жағдайы мен осы пәтерде тұру мүмкіндігі туралы МСЭК ұсынысын ескеретін коэффициент 0,99-ға тең.

5. Асыранды K - отбасында асырандының бар-жоғын ескеретін коэффициент (жеке жалақы алатындар асыранды болып табылмайды).

- а) 0,96 - бір асыранды үшін,
- б) 0,95 - екі асыранды үшін,
- в) 0,94 - үш асыранды үшін,

г) 0.93 - төрт және одан көп асыранды үшін.

6. Қолайлы К - қолайлылық коэффициенті пәтердің қажетті жабдықтармен және санитарлық-техникалық қондырғылармен жабдықталу деңгейімен анықталады.

Жабдықталудың жоқтығына байланысты 1-ден 7-ге дейін түзету коэффициенті қолданылуы мүмкін:

а) орталық (ұжымдық) жылытудың жоқтығы - Коэффициент - 0.98,

б) суық судың жоқтығы - Коэффициент - 0.98,

в) газбен жабдықтаудың (электр плитаның) жоқтығы - Коэффициент - 0.98,

г) ваннаның (жуынатын жердің) жоқтығы - Коэффициент - 0.999,

д) санитарлық тораптың жоқтығы - Коэффициент - 0.999,

е) ас бөлмесінің жоқтығы - Коэффициент - 0.997,

ж) балконның жоқтығы - Коэффициент - 0.999.

7. Коммуникация К - пәтердің техникалық жағдайы мен ішкі коммуникациясын ескеретін коэффициент.

а) 0.95 - күрделі жоспарлық жөндеудің жүргізілмеуіне орай коммуникацияны толық ауыстыру қажеттілігі кезінде.

б) 0.97 - нормативтік тозу 50 пайыздан асқан кезде.

8. Өтіл К - отбасының орташа еңбектік үлесін ескеретін коэффициент. Отбасының жұмыс істейтін мүшелерінің өтілдеріне қосылады және отбасындағы

жұмыс істейтіндердің санына бөлінеді.

а) 0.99 - орташа өтіл 10 жылға дейін болса,

б) 0.97 - 10 жылдан 20 жылға дейінгі өтіл,

в) 0.95 - 20 жылдан 30 жылға дейінгі өтіл,

г) 0.93 - 30 жылдан жоғары өтіл.

9. Шарт К - шарт бойынша төлем мерзімін ескеретін коэффициент.

а) 0.95 - егер сома 1 жылға дейін мерзімде енгізілсе,

б) 0.96 - 1 жылдан 3 жылға дейін,

в) 0.97 - 3 жылдан 5 жылға дейін,

г) 0.99 - 5 жылдан 10 жылға дейін.

Отбасында белгіленген жеңілдіктердің болуына байланысты сатып алынатын тұрғын үйдің құнын салық салу мақсаты үшін белгіленген құнға қатысты 10-38 пайызға төмендетіледі.

Алқа хатшысы

К.Тәжиева

№ шешіміне N 2 қосымша

Қала Әкімінің мемлекеттік коммуналдық тұрғын үй қорының
тұрғын үйлерін (пәтерлерін) жекешелендіру туралы
ШАРТ

2000 жылғы "___" _____ Алматы қаласы

Алматы қаласы Әкімі аппаратының атынан сөйлеуші, "Алматы қаласы Әкімі аппаратының Тұрғын үй департаменті" мемлекеттік коммуналдық кәсіпорнының

бастығы, бұдан ары "Сатушы" болушы Шәріпхан Зәкиұлы Бекбатыровпен және бір

жағынан "Сатып алушы" болушы

аз. _____, жеке куәлігі

№ N _____ "___" _____ жылы _____ берілген

мына мекен-жайда тұратын: _____,

және өзімен бірге тұрғылықты тұратын отбасы мүшелерімен:

_____,
_____,

төмендегі шартты бекітті:

Шарт мүлкі:

Қала Әкімінің мемлекеттік коммуналдық тұрғын үй қорының мына мекен-жайдағы: Алматы қаласы, _____ көшесі _____ үйінің _____ пәтерін, _____ бөлмелі, пайдалы алаңы _____ ш.м., тұрғын алаңы _____ ш.м. пәтерін сатып алу.

1. Аталған мекен-жайдағы сатып алынатын тұрғын үйдің бағасы түзету коэффициенті есебімен 2000 жылғы "___" _____ № _____ бағалау актісіне сәйкес _____ теңгені құрайды.

2. Сатып алушы 2 пункттегі көрсетілген соманы төлейді, оның ішінде: егер бұрын пайдаланбаған болса тұрғын үй купонымен: _____,

N _____ есебіне _____ жыл ішінде шартқа қол қойған уақыттан, _____ сомада жыл сайын (тоқсан сайын, ай сайын) төлейді. "Сатып алушы" төлем мерзімін өткізіп алған жағдайда 3 пайыз

өткізу мерзімдік сомасын төлеуге міндетті.

3. Сатып алушы меншік құқығындағы куәлікті рәсімдеуге және оны Алматы қаласы бойынша жылжымайтын мүлік жөніндегі орталықта тіркеуге кететін шығынды өз мойнына алады.

4. Азаматтық заңдылықтарда қарастырылған жағдайда шарттың міндеттерін орындау белгіленген заңды тәртіпте Сатып алушы отбасының басқа мүшесіне жүктеледі.

5. Шарт екі жақ қол қойған күннен бастап күшіне енеді.

6. Шарт үш дана болып жасалады: біреуі - Сатып алушы үшін, біреуі Сатушы үшін, біреуі тіркейтін орган үшін.

7. Шарт Қазақстан Республикасы заңдарында қаралған негіздерде бұзылуы мүмкін, оның ішінде:

- екі жақтың келісімімен,
- соттың шешімімен,
- бір жақты тәртіпте, Сатып алушы сатып алатын пәтерінің ақшасын 6 айдан астам мерзімде төлемеген жағдайда,
- азаматтық заңдылықтарда қаралған басқа жағдайларда.

8. Аталған Шартқа байланысты туындаған даулар Қазақстан Республикасында қолданылып жүрген заңдар тәртібіне сәйкес шешіледі.

Екі жақтың заңды мекен-жайлары:

Тұрғын үй департаменті
РНН 600400000286,
есеп шоты 800141900
МФО 190501719
Орталық Кредит Банк ААҚ

Сатып алушы

Алқа хатшысы

(Маман: Сариева А.)