

**"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 Әкiмiнiң

                                      2000 жылғы 11 қазандағы N 961

                                          шешiмiне N 1 қосымша

          Қала Әкiмiнiң мемлекеттiк коммуналдық тұрғын үй

       қорынан тұрғын үйдi сатып алу үшiн оның құнын анықтау

                           МЕТОДИКАСЫ

                        I. Жалпы ереже

      Осы методика Алматы қаласы Әкiмiнiң 2000 жылғы 14 сәуiрдегi "Қала Әкiмiнiң мемлекеттiк коммуналдық тұрғын үй қорынан тұрғын үйлердi сатып алу жолымен жекешелендiру туралы" N 243 шешiмiне сәйкес қала Әкiмiнiң мемлекеттiк коммуналдық тұрғын үйiнде тұратын азаматтарға мейлiнше үлкен көмек көрсету, азаматтардың тұрғын үйге құқығын қамтамасыз ету мақсатында әзiрленген. 
  
      Аталған методика қала Әкiмiнiң мемлекеттiк коммуналдық тұрғын үй қорынан берiлген тұрғын үйлердi сатып алу құнын анықтау үшiн сатып алу жөнiндегi шартты бекiткен кезде қолданылады, есептесу Тұрғын үй департаментiнде жүргiзiледi. 
  
      Арнайы әзiрленген түзету коэффициенттерi қала Әкiмiнiң мемлекеттiк коммуналдық тұрғын үй қорынан берiлген тұрғын үйлердiң құнын анықтау кезiнде қолданылады - олар мемлекеттiк, бюджеттiк ұйымдар қызметкерлерi және халықтың әлеуметтiк жағынан қорғалатын табысы аз топтарына жататын азаматтар. Соңғысының тiзiмi "Тұрғын үй қатынастары туралы" 
Z970094\_
 Заңының 67-68 баптарында қарастырылған.

               II. Негiзгi түсiнiктер мен анықтамалар

      1. Негiзгi қаражаттар - құны 1 жылдан астам қызмет мерзiмiне бағалау күнi республикада белгiленген 40 айлық есептемелiк көрсеткiштен жоғары активтер. 
  
      2. Бастапқы құн - тұрғызу немесе активтердi мақсаты бойынша пайдалану үшiн жұмыс жағдайына келтiруге байланысты шығындарды қоса алғанда негiзгi шығындарды алу жөнiндегi нақты жұмсалған құн. 
  
      3. Нарықтық құн - сату ерiктi сатып алушы мен ерiктi сатушы арасында тиiмдi маркетинг бойынша коммерциялық мәмiле нәтижесiнде бағалау күнi қосымша шарттарсыз жасалуы мүмкiн меншiк құқығы ең ықтимал есептемелiк ақша сомасы. 
  
      4. Ағымдық құн - белгiленген күнi нарықтық құны баға бойынша жүргiзiлетiн негiзгi қаражаттың құны. 
  
      5. Жалпы тозу - негiзгi қаражат объектiлердiң физикалық және моральдық тозу және тиiсiнше олардың құнының жоғалу процесi. 
  
      6. Физикалық тозу - пайдалану және физикалық процестер ықпалының барысындағы тозу нәтижесiнде физикалық жағдайының нашарлауынан туындаған құнның жоғалуы. 
  
      7. Функционалдық тозу - объектiнiң жобалаудағы кемшiлiктерден туындаған моральдық ескiруi, яғни осы заманғы талаптарға, стандарттарға, дизайнге және т.б. сәйкес келмеуi. 
  
      8. Сыртқы тозу - құнның сыртқы факторларының: инфляция, экономикалық дағдарыс, тұрақсыз ахуал, қолайсыз орналасу және басқа жағымсыз факторлар әсерi нәтижесiнде жоғалуы. 
  
      9. Пайдалы қызмет мерзiмi - ақша қаражатын пайдаланудан экономикалық тиiмдiлiк алу көзделген кезең. 
  
      10. Реттеушi аудандық коэффициент - салық салу мақсаты үшiн қозғалмайтын мүлiктiң объективтiк құнын алуға мүмкiндiк беретiн оның орналасуына, тұрғын үй нарығындағы бағаның ауытқу деңгейiне байланысты қозғалмайтын мүлiк объектiсiнiң құнын анықтайтын коэффициент.

                       III. Тұрғын үй құнын анықтау

       Муниципалдық тұрғын үй құнын анықтау тозуды, қабаттылықты, сондай-ақ тұрғын үйдiң қайталама нарығының 1 ш.м. құнына келтiретiн реттеушi аудандық коэффициенттi ескере отырып, тұрғын үйдi бағалаудың шығындық және салыстырмалы әдiстерi қолданылады (жыл сайын түзетiледi). 
  
      Сатып алынатын пәтер құнын есептеу негiзiне "Қазақстан Республикасы Әдiлет министрлiгiнiң тiркеу қызметi комитетi төрағасының 1999 жылғы 15 қыркүйектегi N 198/1 
V990927\_
 бұйрығымен бекiтiлген, 2000 жылғы 19 мамырдағы N 99 енгiзiлген өзгерiстер мен қосымшаларды есепке ала отырып, республикалық мемлекеттiк кәсiпорындарға "Қазақстан Республикасы Әдiлет министрлiгiнiң тiркеу қызметi комитетiнiң жылжымайтын мүлiк жөнiндегi орталығы" салық салу мақсаты үшiн жеке тұлғалар мүлiгiнiң (пәтерлерi, жекеменшiк үйлерi, саяжай үйлерi және гаражы) құнын анықтау тәртiбi" кiрдi. 
  
      1. Сатып алуға жататын нақты пәтердiң базалық құны мына формула бойынша анықталады:

          С = Сб ш.м. х S x К физ. х К функц. х К зон,

      мұнда: 
  
      С - теңгемен көрсетiлген тұрғын үйдiң салық салу құны; 
  
      С ш.м. - жыл сайын аумақтық экономика жөнiндегi орган бекiтетiн тұрғын үйдiң 1 ш.м. базалық құны. 
  
      S - тұрғын үйдiң (пәтердiң) пайдалы алаңы; 
  
      К физ. - пайдалану кезеңiндегi құрылыстың физикалық тозуы коэффициентi, (жылына пайызбен), К физ.= 1 физикалық тозуы. (N 1 таблица "Тәртiбi..."). 
  
      К функ. - функционалдық тозу коэффициентi, бағалау кезiндегi талаптарға жауап берушi сол уақыттағы тұрғын жайдың сапасы жөнiнде қалыптасқан пiкiрге байланысты (оның биiктiгiне, жоспарлы шешiмiне, инженерлiк-техникалық қамсыздандыру деңгейiне және т.б.) жылжымайтын мүлiк құнын өзгертуге түзету енгiзедi. 
  
      К зон. - Жылжымайтын мүлiк жөнiндегi орталық өздерi тұрғын жайлармен жасалған мәмiлелер анализiне байланысты ауданның мәртебесiне сәйкес зоналау коэффициентiн есептейдi. Аталған коэффициенттiң тұрғын үй үшiн маңыздылығы 0.5-2 аралығында өзгерiп отырады. 
  
      2. Салық салуға жататын тұрғын үйдiң құны Алматы қаласы бойынша

жылжымайтын мүлiк жөнiндегi орталықтан талап етiледi.

              IV. Төмендетушi түзетушi коэффициенттер

     1. Әлеуметтiк К - азаматтарды әлеуметтiк тұрғыдан қорғау санатына

жатқызу коэффициентi 09-ға тең.

     2. Кiрiс К - әрбiр отбасы мүшесiнiң кiрiстерiн қоса алғанда жиынтық

отбасылық коэффициентi және белгiленген ең төменгi минимумға ара-қатынасы

бар:

     а) 0.97 - егер жиынтық кiрiс күнкөрiс минимумынан аз болса;

     б) 0.98 - егер жиынтық кiрiс күнкөрiс минимумына тең болса;

     в) 1.0 - егер жиынтық кiрiс күнкөрiс минимумынан артық болса.

     3. Мүгедектiк К - отбасында 1 және 2 топтағы мүгедектердiң болуын

ескеретiн коэффициент (егер жалдаушының өзi мүгедек болса есептелмейдi).

     а) 0.97 - отбасында бiр мүгедек,

     б) 0.96 - екi,

     в) 0.95 - үш және одан артық болса.

     4. МСЭК К - денсаулық жағдайы мен осы пәтерде тұру мүмкiндiгi туралы

МСЭК ұсынысын ескеретiн коэффициент 0,99-ға тең.

     5. Асыранды К - отбасында асырандының бар-жоғын ескеретiн коэффициент

(жеке жалақы алатындар асыранды болып табылмайды).

     а) 0.96 - бiр асыранды үшiн,

     б) 0.95 - екi асыранды үшiн,

     в) 0.94 - үш асыранды үшiн,

     г) 0.93 - төрт және одан көп асыранды үшiн.

     6. Қолайлы К - қолайлылық коэффициентi пәтердiң қажеттi жабдықтармен

және санитарлық-техникалық қондырғылармен жабдықталу деңгейiмен анықталады.

     Жабдықталудың жоқтығына байланысты 1-ден 7-ге дейiн түзету

коэффициентi қолданылуы мүмкiн:

     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 жердiң) жоқтығы - Коэффициент - 0.999,

     д) санитарлық тораптың жоқтығы - Коэффициент - 0.999,

     е) ас бөлмесiнiң жоқтығы - Коэффициент - 0.997,

     ж) балконның жоқтығы - Коэффициент - 0.999.

     7. Коммуникация К - пәтердiң техникалық жағдайы мен iшкi

коммуникациясын ескеретiн коэффициент.

     а) 0.95 - күрделi жоспарлық жөндеудiң жүргiзiлмеуiне орай

коммуникацияны толық ауыстыру қажеттiлiгi кезiнде.

     б) 0.97 -  нормативтiк тозу 50 пайыздан асқан кезде.

     8. Өтiл К - отбасының орташа еңбектiк үлесiн ескеретiн коэффициент.

Отбасының жұмыс iстейтiн мүшелерiнiң өтiлдерiне қосылады және отбасындағы

жұмыс iстейтiндердiң санына бөлiнедi.

     а) 0.99 - орташа өтiл 10 жылға дейiн болса,

     б) 0.97 - 10 жылдан 20 жылға дейiнгi өтiл,

     в) 0.95 - 20 жылдан 30 жылға дейiнгi өтiл,

     г) 0.93 - 30 жылдан жоғары өтiл.

     9. Шарт К - шарт бойынша төлем мерзiмiн ескеретiн коэффициент.

     а) 0.95 - егер сома 1 жылға дейiн мерзiмде енгiзiлсе,

     б) 0.96 - 1 жылдан 3 жылға дейiн,

     в) 0.97 - 3 жылдан 5 жылға дейiн,

     г) 0.99 - 5 жылдан 10 жылға дейiн.

     Отбасында белгiленген жеңiлдiктердiң болуына байланысты сатып

алынатын тұрғын үйдiң құнын салық салу мақсаты үшiн белгiленген құнға

қатысты 10-38 пайызға төмендетiледi.

     Алқа хатшысы                     К.Тәжиева

                                      Алматы қаласы Әкімінің

                                   2000 жылғы 11 қазандағы N 961

                                   №  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                      Сатып алушы

     РНН 600400000286,

     есеп шоты 800141900

     МФО 190501719

     Орталық Кредит Банк ААҚ

     Алқа хатшысы

     (Маман: Сариева А.)

© 2012. Қазақстан Республикасы Әділет министрлігінің «Қазақстан Республикасының Заңнама және құқықтық ақпарат институты» ШЖҚ РМК