

TÜRKMEN POLITEHNIKI INSTITUTY

B.NEPESOWA

**KÄRHANANYŇ
EMLÄGINI
DOLANDYRMAK**

Ýokary okuw mekdepleri üçin okuw kitaby

Aşgabat – 2010

B.Nepesowa. Kärhananyň emlägini dolandyrmak.

Ýokary okuw mekdepleri üçin okuw kitaby, Aşgabat – 2010 ý.

GIRIŞ

Täze Galkynyşyň zamanasynda beýik özgertmeler ýurdymyzy durmuş-ykdysady taýdan nusgawy derejelere göterýär, ilatyň ýaşaýyş derejesini ösen ýurtlaryňka ýakynlaşdyrýar. Hormatly Prezidentimiziň başlangyjy we ýolbaşçylygy bilen beýik özgertmeleri çalt depginlerde amala aşyrmak ykdysadyýeti dolandyrmagyň täze ulgamy emele geldi. Milli gymmatlyklarymyzy we dünýäniň öňdebaryjy tejribelerini özünde utgaşykly jemleýän, ylmy babatda düýpli esaslandyrylan ulgam tutuş ykdysadyýeti we onuň bilen özara bagly pudaklary, kärhanalary we edaralary öňde goýlan wezipeleri ýerine ýetirmäge gönükdirýär. Ynsanperwerlige we parahatsöýüjilige ýugrulan döwrebap ulgam netijeli işleýär, dünýä ykdysadyýetiniň globallaşýan şertlerinde durnukly sagdyn ösüş depginler gazanylýar. Milli we halkara ähmiýetli iri taslamalar durmuşa geçirilýä. Ähli halkymyz tarapyndan ykrar edilýän dolandyryş halkara hyzmatdaşlygynda özüne çekijiligi bilen tapawutlanýar.

Häzirki wagtda Turkmenistanda we ozalky SSR-iň beýleki ýurtlarynda hojalygy dolandyryan ähli subýektleri we ýönekeý raýatlary üçin köp sanly elementleri emele gelme we özleşdirme döwründe bolýan täze ykdysady ýagdaý emele gelýär. Birinji nobatda bu emläk barada bilimler ulgamyna degişlidir. Biznesiň, dolandyryşyň ýa-da guramanyň islendik çägindeki adamlaryň durmuşy we işi nähilide bolsa onuň hereketleri bilen bagly bolýar. “Gozgalmaýan we gozgalýan emläk” düşünjesiniň özi häzirki zaman ykdysadyýet tejribesinde bary-ýogy birnäçe ýyldan bäri işjeň ulanylýar, ýöne onuň manysy terminologik(adalga) kesgitlemeleriniň çäklerinden has aňry geçýär. Sebäbi gozgalmaýan we gozgalýan emlägiň hut özi bazar gatnaşyklarynyň бүтін ulgamynyň merkezi halkasyny emele getirýär. Gozgalmaýan we gozgalýan emläk obýektleri diňe adamlaryň şahsy talaplaryny kanagatlandyryan möhüm haryt bolman, şol bir wagtyň özünde, girdeji getirýän, zat-emläk görnüşindäki kapital. Olara edilýän goýumlar, adatça, girdeji

almaklyga niýetlenen investirlеме bolýar. Emläk-hususyýetçileriň sany boýunça köpçülikleýin, ähliahk häsiýete eýe bolan ýurt milli baýlygynyň esasydyr.

Dersiň maksady-telekeçilik hereketiniň möhüm ýagdaýy hökmünde emläk bazarynyň kemala gelmeginiň teoriýasyny (nazaryýetini) we tejribesini öwrenmekdir. Emläk obýektleri, bir tarapdan, biznesiň durnuklylygynyň, kapital gymmatynyň saklanylmagynyň we ösdürilmesiniň belli bir kepili bolup hyzmat edýärler, beýleki bir tarapdan bolsa – jemgyýetçilik düşüňjesinde aýratyn abraýlylyga eýedirler. Hut gozgalmaýan emläk bazary iň soňunda ýer bölekleriniň we onuň bilen berk baglanşykly bolan ähli zady netijeli hususyýetçileriň eline geçmegini üpjün edýär we şol sebäpden hem jemgyýetiň orta sosial gatlagynyň kemala gelmeginde we berkemeginde möhüm wezipäni ýerine ýetirýär.

Dersiň predmeti (öwrenýän zady) -emlägiň dürli obýektleriniň dolandyrylyşyny we kommersiýa ýa-da sosial netijäni almak maksadyna eýerip, olar bilen raýat hukuk şertlerini geçirmekligi düzgünleşdirýän, hereketde bolan kanunlara we kararlara esaslanan, gozgalmaýan emläk bilen baglanşykly ykdysady, guramaçylyk we hukuk gatnaşyklarynyň ulgamy.

Özleşdirme obýekti-emläk bazary, şertleşikleriň tejribede amala aşyrylmagy we hereket edýän hukuk giňişliginiň çäginde gozgalmaýan emläk obýektlerini dolandyrylmagy babatynda onuň görnüşleri we segmentleri. Okuw gollanma gozgalmaýan emläk bazarynyň ýaşaýyş jaýlar we ýaşalmaýan jaýlar we beýleki obýektler bilen dürli şertleşikleriň amala aşyrylmagynyň usuly we guramaçylyk – hukuk tehnologiýalaryny öz içine alýar.

Berlen dersiň öwrenilmegi netijesinde talyp:

- Gozgalmaýan we gozgalýan emläk bazarynyň düýp esasyny, wezipelerini, mazmunyny we gurluşyny, gozgalmaýan we gozgalýan emläk obýektleri bilen dürli şertleşikleriň geçiriliş düzgünlerini, şertnamalaryň baglanşylmasynyň we bozulmasynyň tertibini, rielter kompaniýalarynyň iş tejribesini bilmeli;

- gozgalmaýan we gozgalýan emläk bazarynda amallary, reglamentirleýän häzirki zaman kanunlaryny, usuly, normativ we beýleki hukuk resminamalary bilmeli;
- gozgalmaýan we gozgalýan emlägiň dürli obýektleriniň bazar gymmatyny bahalandyrmak usullaryny ele almaly;
- gozgalmaýan we gozgalýan emläk bilen amallaryň islendik görnüşine şertnamany dogry resmileşdirip, şertleşik zadynyň (predmetiniň) alma – berme delilnamasyny we beýleki resminamalary düzüp bilmeli;
- adamlaryň arasyndaky gatnaşyklary, adam bilen jemgyýetçilik arasyndaky gatnaşyklary, adam bilen daş-töwerek arasyndaky gatnaşyklary düzgünleşdirýän ahlak kadalaryny bilmeli, bu bilimleri gozgalmaýan we gozgalýan emläk bazarynda tejribe işinde hasaba almaly;
- gozgalmaýan emläk obýektlerini dolandyrmaklygyň usullaryny işläp taýýarlap bilmeli, olaryň saýlowyny sosial we ykdysady netijelilik ölçegleri boýunça esaslandyrmaly.

Berlen ders boýunça okan adamlara bildirilýän talaplardan we umumy maksatdan ugur alyp, gollanmada şeýle soraglar yzygiderlikde beýan edilýärler: gozgalmaýan we gozgalýan emläk obýektleriniň düşüňjesi we häsiýeti; gozgalmaýan emläge bolan hukular, gozgalmaýan emläk bazarynyň ülnüsi (modeli) we ondaky şertleşikler; aukSIONda, kommersiýa ýa-da inwesiisiýa bäsleşiginde gozgalmaýan emläk bilen geçirilýän amallar; jaýlaryň we beýleki obýektleriň kärendesiniň ykdysady we hukuk esaslary; ýer bölekleriniň satyn alma –satma mehanizmi we şertleri, gozgalmaýan emläk obýektlerini girew goýma, dolandyрма, miras alma, sowgat etme we bahalandyрма.

Berlen dersiniň esasy usullaryny ekspert, derňew (analitik), monografiki, statistiki, hasaplaşyk-konstruktiv, hukuk taýdan düzgünleşdirme, ýagny subýektleriň (ýerine ýetiriji şahslaryň) arasynda gozgalmaýan emlägiň dürli görnüşleriniň aýratyn alamatlary netijesinde döreýän gatnaşyklaryny ýola goýmaklygyň

görnüşleriniň, tärleriniň we usullarynyň jemini düzgünleşdirmе degişlidir.

Raýata – hukuk düzgünleşdirmе usulyna aşakdaky alamatlar degişli:

- a) hukuk gatnaşyklaryň gatnaşyjylarynyň deň hukuklylygy;
- b) bellenilen kanun çäklerinde özüni alyp barmaklygyň birnäçe görnüşleriniň arasynda saýlama mümkinçilikleriniň bolmagy;
- c) ykrar edilme arkaly raýat hukuklaryny goramaklyk, ozalky ýagdaýy dikeltmeklik, borçlary hakykatda ýerine ýetirilmegini mejbur etmeklik, çekilen zyýany tölemeklik we ş.m.
- d) kazyýetde hukuk goragynyň (aklanmanyň) talap düzgünleri.

Gozgalmaýan we gozgalýan emläk ykdysadyýetini öwrenmek bilen talyp ýa-da gyzyklanýan adam: giň profilli (ugurly) ykdysadyýetçileriň ýa-da hukukçy düýpli taýýarlanylmagynda uly ähmiýete eýe bolan bilimleri ele alýar; investirleme ugry boýunça tejribe işiniň we beýleki maliýe-ykdysady dersleriniň öwrenilmegi üçin zerur bolan ykdysady we hukuk düşünlerni özüleşdirýär; özüniň ylmy we tejribe dünýägaraýşyny, ykdysady we hukuk medenýetini, emläk bazaryndaky we durmuş ýagdaýlardaky kärhanalar bilen baglanyşykly işinde dogry çözgütleri kabul etmek ukybyny kämilleşdirýär.

Gollanmanyň ýazylmagynda awtorlar öz watanyna we daşary ýurtda çap edilen işlerinden, döwlet edaralarynyň rieltor kompaniýalarynyň resmi materiallaryndan, şeýle hem institutlarda gozgalmaýan we gozgalýan emläk ykdysadyýeti ugrundan leksiýa okalamagy boýunça öz şahsy iş tejribesinden peýdalandylar.

Adatça okuw gollanmasy köp ýyllyk pedagogik işiniň, maslahat bermegiň, tejribe toplamagyň, materiall jemlemegiň netijesi bolýar.

Bu kitap häzirki zaman türkmen ykdysadyýetinde watanymyzyň ilkinji okuw kitabydyr.Şonuň üçin hem kitabyň

gurluşynyň we mazmunynyň gowlanmagy boýunça teklipler minnetarlyk bilen kabul edilerler we gaýtadan neşir edilende hasaba alnarlar. Kitap talyplar, ykdysadyýet we hukuk fakultetleriň aspirantlary we mugallymlary üçin niýetlenen we rielterlere hem-de telekeçileriň giň toparyna peýdaly bolar.

Hödürlenýän okuw gollanma kärhananyň emlägini dolandyrmak, öwrenmek meselelerine bagyşlanan. Okuw materiallary shema, surat we tablisa görnüşinde berilýär.

Okuw gollanma okuw meýilnama laýyklykda ýerine ýetirilen. Bu gollanma ykdysadyýet çäginde taýýarlanýan hünärmenlere bagyşlanan.

Okuw 5 bapdan, 14 paragraftan durýar. Her babýň düzümi boýunça berlen materiallaň yzygiderligini (logikasyny) syn edip bolýar.

Okuw gollanma ýazylanda awtorlar tarapyndan ulakan üns gozgalmaýan emläk soraglaryna berlen, sebäbi gozgalýan emläk(esasy fondlar we dolandyryş serişdeler görnüşinde) ykdysadyýet ylmynda, bilimde aýratyn ders hökümünde seredilenok. Esasy fondlar we dolandyryş serişdeler tanyşdyryş materiall hökümünde berilýär. Has giňişleýin bu serişdeleri seredilmek awtorlar tarapyndan “Pudagyň ykdysadyýeti” dersi boýunça okuw gollanmada meýilleşdirilýär.

Bap 1. KÄRHANA WE KÄRHANANYŇ EMLÄGI.

1.1.Karhana –ykdsadyýetiň esasy düzüm bölegidir.

Kärhana – ykdysadyýetiň esasy düzüm bölegidir ,önümçilik gatnaşygyň subýekti hökmünde seredilip, telekiçilik işini amala aşyrýar. Bu gatnaşykda kärhana öz bähbitlerinden ugur almak bilen, işiniň netijesi, öndürýän önümleri, ýerine ýetirýän hyzmatlary arkaly jemgyýetiň isleglerini kanaglandyrmalydyr.

Häzirki zaman ykdysady şertlerde kärhana bazar ykdysadyýetiň agentini, haryt we hyzmat, maýa goýum, önümçilik we zähmet resurslar bazarlarynda ykdysady gatnaşyklaň gatnaşyjysy bolup çykyş edýär.

Emläk bilen maýa goýum kärhananyň binýady bolup durýar. Kärhananyň potensial mümkinçiligini göz önüne getirmek üçin emlägiň häsiýetnamasyny, döretme tertibini, kärhana ýapylanda paglama tertibini hem-de maýa goýum, ustaw kapitaly ýaly düşünjeleri öwrenmeli. Kärhananyň ykdysady resurslaryny esasy, dolanyşyk we zähmet resurslar düzýär. Bilelikde olar kärhananyň önünde goýlan meseleleri çözmek üçin maddy-tehniki binýadyny döredýärler.

Halk hojalygynyň ykdysady ýagdaýy kärhanalaryň işine baglydyr. Her bir kärhananyň işiniň netijeliliginiň ýokarlanmagy ýurduň ykdysadyýetiniň ösmegine alyp barýar.

Her bir kärhana öz ygtyýaryndaky maddy, maliýe we zähmet resurslaryny tygşytly peýdalanmak meselelerini ykdysady usullara esaslanyp özbaşdak çözüär.

Kärhana girdeýji almaga maksatly özbaşdak hojalyk subýekti bolup hereket edýär. Onuň önümçilik hojalyk işi täze önüm öndürmek, hyzmatlary we işleri ýerine ýetirmek bilen baglanşykly. Şu maksatlary amala aşyrmak üçin kärhana işgärleri işe alýar, maşyn we enjamlar, çig mal we materiallar bilen üpçin edýar, önümçilik prosesi gurnaýar, taýýar önümi

ýerleşdirýär, remont we esasy fondlary täzeleme işleri geçirýär, gutarnykly hasabat ulgamyny döredýär we kärhananyň işiniň hasabatlaryny ýöredýär.

Kärhananyň esasy alamatlary: hususy ady, möhür, özbaşdak balansy, hasaplaşyk şçoty. Ol şertnama baglaşýar, emläk jogapkärçiligi alyp barýar, sutda we arbitražda hak isleýjisi we jogap berijisi bolup bilýär.

Kärhana- dürli pudaklaň maddy önümçilik we hyzmat sferasynyň önümçilik şahasydyr. Kärhana toparlary, önümi öndürmek ýa-da önümçik tehnologiýasy alamatlaryna görä, pudagyň önümçiligini döredýärler. Şu ýagdaýlara görä kärhana jemgyýetiň önümçilik güji bolup çykyş edýär, sebäbi maşynlar we enjamlar, çig mal, materiallar, ýangyç önümçiligiň serişdeleri hökmünde çykyş edip bilenoklar, olar diňe taýýar önüm ýa-da gor bolup bilýärler.

Ykdysady gatnaşyklaryň aýry-aýry kärhanalaryň arasynda hem ýüze çykýar. Ol hem gatnaşyklar, esasan, haryt alyş-çalyş gatnaşyklarydyr. Kärhanalaryň arasyndaky haryt gatnaşyklary hojalyk şertnamasyny baglaşmagyň üsti bilen amala aşyrylýar. Kärhana öz işgärleri bilen hem ykdysady gatnaşykda bolýar. Ol gatnaşyklar önümçiligi guramak, onyň dolandyrmak, iş hakyny tölemegi guramak we işgärleri kärhananyň, işiniň ykdysady netijeliligini ýokarlandyrmagy höweslendirmek boýunça ýüze çykýan gatnaşyklardyr. Şeýlelik bilen, kärhana-munuň özi jemgyýetiň isleglerini kanagatlandyrmak we peýda almak maksady bilen önüm öndürýän, harytlary ýerleşdirýän, işler we hyzmatlary ýerine ýetirýän, ykdysadyýetiň özbaşdak subýektidir.

Kärhananyň çylşyrymly düzümi bardyr. Ol brigadalaryň, sehleriň we bölümleriň kollektiwlerini özünde jemleýär. Kollektiw bolsa, dürli durmuş toparlaryň agzalaryny, ýagny işçileri, inžener-tehniki işgärleri, gullukçylary we başgalary öz içine alýar.

Her bir kärhana özünüň girdejisini beýleki kollektiwleriň bähbitlerine ters gelýän hereketler arkaly däl-de,

diňe öz işini kämil guramagyň, onuň netijeliligini ýokarlandyrmagyň hasabyna gazanmalydyr. Eger-de kärhana önümçiliginiň netijeliligini ýokarlandyran bolsa, onuň öndürýän önümi jemgyýetiň islegini kanagatlandyran bolsa, onda kollektiwiň bähbidiniň jemgyýetiň bähbidine laýyk gelýändigini aňladýar.

Bazar ykdysadyýeti şertlerinde kärhanalaryň dürli görnüşleri hereket edýär. Olar durmuş-ykdysady we guramaçylyk – hukuk gatnaşyklary esasynda tapawutlandyrylýar.

Durmuş – ykdysady gatnaşyklar ýa-da eýeçiligiň görnüşleri boýunça kärhananyň görnüşleri hökmünde hususy, döwlet we kooperatiw eýeçiligindäki, bilelikdäki we gatnaşyk (birleşen) eýeçilikdäki kärhanalary, şeýle hem jemgyýetçilik guramalarynyň halkara guramalarynyň, beýleki döwletleriň, olaryň fiziki we ýuridiki taraplarynyň kärhanalaryny görkezme bolar.

Ýokarda agzalan kärhanalar eýeçiligiň haýsy görnüşine degişlidigine garamazdan, deň derejede hereket edýär.

Guramaçylyk-hukuk gatnaşyklary boýunça Türkmenistanda hereket edýän kärhanalaryň şu aşakadaky görnüşlerini tapawutlandyrmak bolar:

- Ýekebara kärhanalary;
- Döwlet kärhanalary;
- Jemgyýetçilik guramalarynyň kärhanalary;
- Kooperatiw kärhanalary;
- Hojalyk şereketleri;
- Paýdarlar jemgyýetleri;
- Zähmet kollektiwiň kärhanalary;
- Kärhanalaryň birleşikleri.

Bu kärhanalaryň her haýsysynyň üstünde aýratynlykda durup geçeliň.

Bazar gatnaşyklaryna geçilýän döwlet ýekebara kärhanalarynyň döremegi biziň ykdysady durmuşymyzyň täze

hadysalarynyň biridir. Şeýle kärhanalar aýry-aýry adamlaryň serişdeleriniň hasabyna döredilýär. Bu kärhanalaryň hereket etmegi ykdysadyýetde bar bolan birnäçe meseleleriň çözümegine ýardam edýär. Ol meseleler bazary haryt bilen üpjün etmek, zähmet resurslaryny tygşytly peýdalanmak, her bir şahsyýetiň öz inisiatiwasy boýunça mümkinçiliklerini peýdalanmagy we ş.m. degişlidir.

Ýekebara kärhanalar özüniň ykdysady tebigaty boýunça hususy eýeçilige esaslanýan kärhanalardyr. Olar özüniň ykdysady guramaçylyk görnüşi boýunça kiçi kärhanalara degişlidir. Kiçi kärhanalar eýeçiliginiň islendik görnüşi esasynda hem döredilip bilner.

Döwlet kärhanalary önümçilik serişdelerine döwletiň eýeçiligi esasynda emele gelýär we hereket edýär. Bazar ykdysadyýetine geçilýän döwürde kärhanalaryň bir bölegini döwletiň garamagyndan aýyrmak we hususylaşdyrmak amala aşyrylýar.

Jemgyýetçilik guramalarynyň kärhanalary jemgyýetçilik birleşikleriniň kärhanalaryna, dini guramalaryň, haýyr-sahawat we başga jemgyýetçilik hazynalarynyň kärhanalaryna bölünýär. Olar öz işlerini ustaw (düzgünnama) esasynda alyp barýarlar.

Kärhanalaryň ýene-de bir görnüşi – kooperatiw kärhanalardyr. Kooperatiw kärhanalar olaryň agzalarynyň önümçilik serişdelerine bolan eýeçiligine esaslanýandyr. Kärhananyň bu görnüşi onuň agzalarynyň maddy we pul serişdeleriniň, şeýle hem alnan girdejiniň hasabyna döredilýär. Kooperatiwler ykdysadyýetiň dürli pudaklarynda hereket edýär.

Guramaçylyk-hukuk taýdan kärhanalaryň indiki bir görnüşi hojalyk şereketleridir. Şereket-munuň özi raýatlaryň ýa-da ýuridiki taraplaryň bilelikdäki işi amala aşyrmak üçin şertnama esasynda birleşmesidir. Şereketiň emlägi oňa girýän fiziki ýa-da ýuridiki taraplaryň goýumalarynyň, olar tarapyndan alnan girdejileriň we beýleki çeşmeleriň birleşdirilmeginiň

hasabyna emele gelýär hem-de şol emläk umumy üleş paýly eýeçilik esasynda oňa gatnaşyjylara degişli bolýar.

Indi paýdarlar jemgiýetlerine seredip geçeliň. Paýdarlar jemgiýetleri hojalyk işlerini amala aşyrmak üçin taraplaryň emläkleriniň birleşmesinde döredilen kärhanalardyr. Paýdarlar hökmünde aýry-aýry kärhanalar we raýatlar çykyş edýärler. Olar paýdarlar kärhanasyny döretmäge goşan goşantlaryna görä paýnamalaryň belli bir sanyna eýe bolýar. Paýnama – munuň özi gymmatly kagyz bolup, onuň eýesiniň paýdarlar jemgiýetine goşant goşandygyna güwä geçýär. Paýnamany saklaýjylar, kärhananyň eýeleriniň birine öwrülýärler we onuň gazanan peýdasynyň bir bölegini öz paýnamasynyň möçberine görä girdeji hökmünde alýarlar. Ol girdejä diwidend diýilýär.

Paýnamalaryň nominal gymmaty we real bahasy bardyr. Olaryň ýüzünde ýazgy bilen görkezilen summasy olaryň nominal gymmatydyr. Paýnamalaryň real bahasy ýa-da kursy olaryň satylýan we satyn alynýan bahasydyr.

Paýdarlar jemgiýeti aýyk ýa-da ýapyk bolup biler. Aýyk jemgiýetiň paýnamalary beýleki paýdarlaryň ylalaşygy bolmasa-da, bir elden beýleki bir ele geçirilip bilner. Ýapyk jemgiýetiň paýnamalary bolsa, diňe beýleki paýdarlaryň ylalaşygy esasynda bir elden beýleki ele geçirilip bilner.

Eýeçiligiň döwletiň garamagyndan aýrylmagy netijesinde emele gelýän täze kärhanalaryň biri kollektiwleýin kärhanalardyr. Bu kärhanalar kärendesine alnan döwlet emlägini satyn almagyň hasabyna döredýär. Şeýle kärhanalarda önümçilik serişdeleri zähmet kollektiwiniň eýeçiligine degişlidir.

Öz işlerini utgaşdyrmak üçin, bähbitlerini we hukuklaryny goramak üçin, kärhanalar birleşmelere, assosiasiýalara, konsernlere we ş.m. birleşip bilerler. Birleşigiň düzümine girýän özbaşdak kärhanalar territorial ýerleşişine garamazdan, birleşik bitewi önümçilik – hojalyk toplumy hökmünde işleýärler, pudaklaryň we territoriýalaryň ösüşinde bähbitleri organiki utgaşdyrmagy üpjün edýär. Birleşigiň

düzümine girýän kärhanalar özüniň özbaşdaklygyny we ýuridik tarapyň hukuklaryny saklaýarlar.

1.2. Kärhananyň emlägi

Kärhananyň iş hereketligiň esasyňy onuň emlägi düýýar. Kärhananyň emlägi maddy we maddy däl elementlerden durýar. Emlägiň maddy elementlerine jaýlar we desgalar, ýerler, maşynlar we enjamlar, taýýar önüm, pul serişdeleri, çig mal we materiallar girýärler. Maddy däl elementler düýülmaýan zat görnüşinde görkezilýär: ýerleri, tebigat serişdeleri ulanmak hukugy, patent, lesensiýa, kompýuter programmalary, monopoliýa hukugy we ş.m. zatlar.

Kärhananyň emläginiň döredilmegi kärhananyň pul serişdesinden, girdeýjisinden, döredijileriň töleglerinden, paçdan amala aşyrylýar. Kärhananyň bütin wagtyň (hereket edýän) dowamlylygynda şol emläk köpeliýär (doldyrylýar). Ol şertleşigiň obýekti, elinden almak obýekti, girew obýekti we hukuk tarapdan girizilen başka operasiýalaryň obýekti bolup bilýar. Kärhananyň batyp galmak ýagdaýynda onuň emlägi kreditorlaryň, kärhana döredijileriň, olaryň talaplaryny kanagatlandyrmak kabul edilen çyzgydy we ýapmak prosedura esasynda aralarynda paýlanylýar.

Kärhananyň emlägi gozgalýan we gozgalmaýan emläklere bölünýärler. Gozgalýan emläk adalga (termin) ykdysadyýet adalgasynda (terminologiýada) ulananok, bu emlägiň görnüşi kärhananyň resursy hökmünde görilýär. Gozgalýan emläk-esasy fondlar we dolanyş serişdeler. Olar gös-göni täze önüm öndürmekde, işleri we hyzmatlary ýerine ýetirmekde ulanýarlar, önümiň esasyňy döredýärler. Gozgalmaýan emläk –harytlar toparyna degişli bolup,şol wagtyň özünde onuň bazarda dolanmasy (aýlanmasy) ,maýa goýumlarynyň çekilmesi,dürli resurslaryň we zähmetiň

ulanylmasy bilen berk baglanşykdyr. Geliň indi aýratynlykda gozgalýan emläge we gozgalmaýan emläge seredeliň

1.3. Kärhananyň gozgalýan emlägi

1.3.1.Esasy fondlar.

Belli bir önümiň görnüşini öndürmeklik ýa-da işiň görnüşini ýerine ýetirmeklik üçin ýuridiki şahslaryň islendik guramaçylyk-hukuk görnüşü zähmet serişdeleriniň we zähmet zatlarynyň (predmetleriniň) toplumyna eýe bolýar. Zähmet serişdesi-bu zähmeti talap edýän zada täsir etmek üçin, onuň görnüşini üýtgetmek üçin we belli bir önümi öndürmek üçin peýdalanylýan ähli zatlarydyr. Olar önümçiligiň esasy sebäpleriniň biri bolup çykyş edýärler. Zähmet serişdeleri bu - önümçilik serişdeleriniň has gymmat baha bölegidir. Olar köp sany önümçilik döwürlerine hyzmat edýärler, uzak wagtlap önümçilik hereketine (prosessine) gatnaşýarlar we önümçilik prosesinde kem-kemden tozup-hakyky görnüşini saklamak bilen gymmatyny taýýar önüme bölekleyin geçirýärler. Olary esasy fondlar diýip atlandyrýarlar.

Bir önümçilik döwründe bütinleý peýdalanylýan, öz hakyky görnüşini üýtgedýän we derrew öz gymmatyny taýýar önüme geçirýän zähmet serişdeleri dolanyşyk serişdelerine degişlidirler.

Ýuridiki şahslaryň guramaçylyk-hukuk görnüşiniň esasy fondlar we dolanyşyk serişdeleriň jemi onuň önümçilik fonduny emele getirýär. Önümçilik fondunyň umumy göwrümünde esasy fondlar we dolanyşyk serişdeleriň arasyndaky gatnaşyk önümçilik hereketiniň aýratynlygyna bagly. Kärhanalaryň öz balansynyň aktiwinde esasy fondlarynyň paýynyň hökmany agdyklyk etmegi häsiýetlidir.

Önümçilik hereketine gatnaşmagyna görä esasy fondlar esasy önümçilik we önümçilik däl fondlara bölünýärler.

Önümçilik däl esasy fondlar-bu önümçilik hereketine gatnaşmaýan we kärhananyň taýýar bolan önümine öz gymamtyny geçirmeýän esasy fondlaryň bölegidir. Olara kärhananyň balansynda bolan ýaşaýyş jaý fondy, klublar, naharhanalar, çagalarbaglary, saglyk öýleri, stadionlar we beýleki medeni-durmuş taýdan hyzmat etme obýektleri degişlidir. Bular önümçilik hereketiniň gidişine gös-göni täsir etmeýän esasy fondlaryň bölegi.

Önümçilik esasy fondlar önümçilik hereketine gös-göni gatnaşýarlar ýa-da oňa hyzmat edýärler we kärhananyň maddy-tehniki esasy (bazasyny) emele getirýärler. Eýeçiligiň islendik görnüşindäki kärhananyň balansynda bolýan esasy fondlar kärhananyň aktiwinde "Esasy fondlar we beýleki dolanyşykda bolmaýan aktiwler" maddasy boýunça hasaba alynýarlar. Esasy fondlar-jaýlar, gurallar, geçiriji gurluşlar, güýç berýän (kuwwat) we iş maşynlary, ölçeg we sazlaýyş gurallary hem-de beýleki zähmet serişdeleri kärhananyň maddy fonduna degişli bolýarlar.

Maddy däl aktiwler maddy taýdan manysy bolmadyk emma we kärhana girdeji getirmäge ýardam edip, onuň hojalyk dolanyşygynda uzak wagtlap (bir ýyldan artyk) ulanylma häsiýetine eýe bolýan aktiwler toparyny (hojalyk serişdelerini) aňlatmak üçin ulanylýan ummylaşdyrylan düşünje. Hojalyk işinde özüniň ýerine ýetirýän wezipesine we hyzmatyna görä maddy däl aktiwler üç esasy topara bölünýärler:akyl ýetiriş (aňlaýyş, intellektual) eýeçiligi, emläk hukugy, geljek çykdjylar.

Akyl ýetiş (intellektual) eýeçiligine hereket edýän kanuna laýyklykda döredilen zatlar, peýdaly modeller (görnüşler), senagat nusgalary, haryt belgileri, harydyň çykarylan ýerleriniň atlary, "nou-hau" , elektron hasaplaýyş maşynlarynyň makstnamalary (programmalary), integral shemalaryň tehnologiýasy, awtor we baglanyşykly hukuklar degişlidirler.

Emläk hukuklaryna, ýerden, suw resurslaryndan emläkden we ş.m.-den peýdalanma bolan hukuklar degişlidirler.

Geljek çykdaýjlara: guramaçylyk bilen baglanyşykly, ylmy-gözleg we tejribe konstruktor işläp taýýarlamalar degişlidirler.

Hakyky maddy alamatlaryna we önümçilik hereketine gatnaşyk derejesine esaslanyp kärhanalaryň esasy fondlary dürli toparlara we topar bölümlerine bölünýärler.

- Jaýlar.
- Gurluşlar.
- Geçiriji desgalar.
- Maşynlar we enjamlar.
 - Şol sanda:
 - Güýç berýän (kuwwat) maşynlary we enjamlar;
 - Iş maşynlary we enjamlar;
 - Ölçeg we sazlaýyş esbaplar we desgalar, labaratoriýa enjamlary;
 - Hasaplaýyş tehnika;
 - Beýleki maşynlar we enjamlar.
- Transport serişdeleri.
- Gurallar.
- Önümçilik inwentary we oňa degişli esbaplar.
- Hojalyk inwentary.
- Işçi we önüm maly.
- Köpýyllyk oturtmalar.
- Ýerleri gowulandyrmaga (gurluşsyz) kapital çykdaýjylar.
- Beýleki esasy fondlar.

Birinji topara önümçilik hereketi içinde bolup geýýän (nasos we kompressor stansiýalaryň, tehniki ussahanalaryň, demulsasion guramalaryň), şeýle hem dolandyryş, ammar, labaratoriýa we beýleki jaýlar degişlidirler.

"Gurluşlar" toparyna skwažinalary, deňiz estakadalar, rezerwuarlar, ýollar, köprüler, howuzlar we ş.m. degişlidirler.

"Geçiriji desgalar" toparyna suwy nasos bilen çekdirme üçin turbageçirijiler, elektrogeçirijileriň, liniýalary, arabaglanyşyk liniýalary we beýlekiler degişlidirler.

"Kuwwat, güýç beriş maşynlary we enjamlary" topar bölegine ot alýan dwigateller, bug maşynlary, bug, gaz we gidroturbinalar, elektrodwigateller we elektrogeneratorlar we beýleki degişlidirler.

"Iş maşynlary we enjamlary" topary burawlama gurmalaryny, traktor göterijilerini, turboburlary, elektroturbinalary, dürli açarlary, turba we şlanga elewatorlary, uzadyjylary we ş.m. öz içine alýar.

"Ölçeg we sazlaýyş gurallary we gurluşlary, labaratoriýa enjamlary" toparyna dinamograflar, debitometrler, çuňluk manometrleri we ş.m. degişlidirler.

"Hasaplaýyş tehnikasyna" elektron hasaplaýyş, dolandyryş we ş.m. maşynlar, sifr (san) hasaplaýyş maşynlary we enjamlary, kompýuterler degişlidirler.

"Transport serişdeleri" topary adamlary we ýükleri daşamak üçin ulag serişdeleri.

"Önümçilik inwentary we oňa degişli bolan esbaplar" topary gurallary, teležkalary, marş merdiwanlaryny, ýangyjy saklamak üçin baklary, maşynlaryň toparlaýyn haýatlary we beýlekileri öz içine alýar.

"Hojalyk inwentary" toparyna stollar, şkaflar, ýazýan maşynlar, seýfler, köpeldiji apparatlar we başgalar degişlidirler.

"Gurluşlar", "Geçiriji" (desgalar) we "Maşynlar we enjamlar" toparlar esasy fonduň işjeň bölegi diýip atlandyryýarlar, sebäbi olar önümçilik hereketine gös-göni gatnaşýarlar, taýýar önümi öndürmeklik bilen meşgullanýarlar.

Esasy fondlar bilen üpjünçiligini derňemede işjeň bölegi has tapawutlanýarlar, sebäbi onuň esasy fondlaryň umumy göwrümindäki ululygyna we udel agramyna kärhananyň önümçilik kuwwaty bagly bolýar.

Esasy fondlarynyň gurluş düzümi pudagyň aýratynlygyna baglydyr.

Esasy fondlaryň bahalandyrylmasy üçin fiziki we gymmat görkezijileri ulanylýar.

Bahalandyrmanyň fiziki görnüşi ep-esli derejede tehniki herekeriniň aýratynlyklary bilen we senagatyň her bir pudagyň esasy fondlarynyň düzümi bilen kesgitlenilýär. Fiziki görkezijide, adaty bolşy ýaly, has wajyp görnüşdäki enjamlar, ýagny gös-göni maksat edilen önümi çykarmaklyga niýetlenen we kärhananyň önümçilik gymmatyny kesgitleýän enjamlar hasaba alynýar , şonuň üçin fiziki görkezijiler ulanylmanyň çäkli ýagdaýyna eýedirler, sebäbi olarda diňe bir görnüşdäki esasy fondlary bahalandyryp bolýar.

Haçan-da bir kärhananyň ýa-da bütin toplumynyň ygtyýarlygynda bar bolan esasy fondlaryň ählisini olaryň iş hereketini yzarlamak üçin bahalandyrmak zerurlygy ýüze çyksa gymmat görkezijilerinden peýdalanylýarlar.

Esasy fondlar başlangyç, galandy we dikeldiş gymmatlyk boýunça bahalandyrylýar.

Başlangyç gymmatlyk - bu esasy fondlary edinmeklige ýa-da gurmaklyga, şol sanda daşamak, gurmak we montaj üçin edilen ähli çykadajylary şöhlelendirýär. Şeýlelikde bu esasy fondlaryň kärhananyň balansyna hasaba alnan pursadyndaky gymmatlyk.

Başlangyç gymmatlyk amortizasiýa tutumalryň möçberini kesgitlemek üçin peýdalanylýar we esasy fondlaryň bütin gulluk etme möhleti döwründe üýtgemeyär. Amortizasiýa tutumalrynyň hasabyna esasy fondlaryň önümçilik hereketine gatnaşmagy döwründe olaryň doly öwezi doldurylmalydyr.

Galyndy gymmatlyk - gulluk etme derejesine baglylykda esasy fondlar tozup başlaýarlar we olaryň başlangyç gymmaty peselýär. Başlangyç gymmat bilen amortizasiýa tutumalarynyň arasyndaky tapawuda galyndy gymmatlyk diýilýär.

Esasy fondlaryň peýdalanylan böleginiň (könelen böleginiň) gymmaty amortizasiýa tutumalry bilen bahalandyrylýar.

Galyndy gymmatlyk esasy fondlaryň haýsy böleginiň tölenmän galanyny, häzirki wagtda esasy fondlar başlangyç çykdajylaryň nähili bölegine entek, eýediklerini görkezýär. Bu bahalandyrylma boýunça kärhananyň esasy fondunyň tozma (könelme) derejesi barada aýdyp bolýar.

Esasy fondlaryň fiziki taýdan we model taýdan könelmelerini tapawutlandyryrlar.

Esasy fondlaryň fiziki taýdan könelmesi bu-önümçilik hereketine gatnaşmagyna görä kem-kemden ilki başdaky harydyň isleg ödäp bilijilik ukybynyň ýitmekligi, şol sebäpli olar işe ýaramaz bolup, täze zähmet serişdeleri bilen çalşyrylmasyny talap edýärler.

Esasy fondlaryň model (görnüş) taýdan könelmesi täze, has öndürijilikli we häzirki döwre laýyk gelýän zähmet serişdeleriniň döredilmesi bilen, ýagny esasy fondlaryň doly material taýdan könelmä-kä gymmatynyň peselmesi bilen häsiýetlendirilmelidir.

Esasy fondlaryň başlangyç gymmatlygynyň öweziniň doldurylma derejesine görä galyndy gymmatlygy kemelýär. Ol başlangyçdan (peýdalanmanyň başlangyç döwründen) nola çenli (enjamdan peýdalanma döwründen tamamlanma pursadyna çenli) üýtgeýär.

Dikeldiş gymmatlyk. Bu bahalandyrylma döwründen soňky üýtgän şertlerde esasy fondlaryň gymmaty, ýagny berlen görnüşdäki enjamyň döredilmesi, şu gün nähili gymmata eýe bolýandygyny görkezýär.

Esasy fondlaryň önümçilik şertleriniň üýtgemegi bilen, olaryň gymmaty hem üýtgeýär. Hereket ediş derejesine görä köplenç kärhanalarda, hasam eger peýdalanma möhleti köp ýyllar bilen hasaplanylsa, dürli wagtlarda alnan emma dürli nyrlara eýe bolýan meňzeş atly esasy fondlar üýşýär.

Bu ýagdaý amortizasiýanyň hasaplanylmasy üçin we hasaba alynmasy üçin kynçylyk döredýär, sebäbi enjamyň her bir görnüşine alynma döwrüne baglylykda amortizasiýa tutumlaryň möçberleri kesgitlenilýär. Amortizasiýanyň hasaba alynmasyny we hasaplanylmasyny ýeňilleşdirmek üçin bu fondlary bir ölçeg bilen bahalandyrmak, ýagny dikeldiş gymmaty boýunça esasy fondlaryň düýpli derňemesini (täzeden bahalandyrylmasyny) geçirmek zerurlygy ýüze çykýar.

Esasy fondlaryň bazar nyrhy diýlende-bu fondlaryň erkin bäsdeşler bazarynda satylmasy ýagdaýynda satyjylar we alyjylar şertnamasyndaky bellenenilýän nyrh.

Şonda alyjylaryň we satyjylaryň oýlanyşykly hereket etmegi, kanunyň bozulmazlygy, şertleşik obýektiniň howlukmaç satylmaklyga mätäç bolmazlygy, şertleşigiň tölegi bolsa pul-maýa görnüşinde edilmekligi we goşmaça şertleriň bolmazlygy talap edilýär.

Esasy fondlaryň düýpli derňemesinde esasy fondlaryň doly dikeldiş we galan dikeldilmeli gymmatyny kesgitlemek zerur. Doly dikeldilme gymmaty hökmünde bazar nyrhyny ulanylanda täzeden bahalandyрма wagtynda kärhanadaky bar bolan esasy fondlara meňzeş bolan esasy fondlaryň täze (ýañadan öndürilen) görnüşlerini alyp boljak nyrhlar alynýar. Eger edil şunuň ýaly mysallar ýok bolsa, tehniki häsiýetnamalarynyň deňeşdirilmesiniň üsti bilen gymmaty anyklanylýan meňzeş bolan obýektler boýunça kesgitlemeli bolýar.

Esasy fondlaryň düýpli derňemesinde (täzeden bahalandyrylmasynda) maslahat berilýän koeffissiýentler boýunça dikeldiş gymmaty olaryň balans gymmatynyň degişli bolan koeffissiýentine köpeldilmesi bilen anyklanylýar. Dürli döwürlerde alnan esasy fondlara her döwrüň özüne degişli bolýan koeffissiýentleriň ulanylýandygyny göz önüne tutulmalydygyny belläp geçmeli.

Düýpli derňmeden geçen esasy fondlar dikeldilme gymmaty boýunça, ondan soňky girizilenler bolsa başlangyç gymmaty boýunça kärhananyň balansynda durýarlar.

Şeýlelikde, esasy fondlaryň nyrh bilen baglanyşykly bahalandyrylmasyň ähli üç görnüşi kärhanada bir wagtyň özünde ulanylyp, dürli maksatlar üçin hyzmat edýärler. Esasy fondlaryň peýdalanylmaga tabşyrylan pursady gymmatlygyň absolýút (doly) ululygy bahalandyrylmanyň ähli görnüşlerinde birmeňzeş bolar. Başlangyç gymmatlyk doly tozma (konelmä) çenli üýtgemän galýar. Galyndy gymmatlyk wagtyň geçmegi bilen peselýär, dikeldiş gymmatlygy bolsa, dürli ýagdýlaryň we şertleriň täsir etmeginde üýtgeýär.

1.3.2. Kärhananyň dolandyryş serişdeleri.

Önümçilik hereketiniň üznüksiz alnyp barylmany we taýýar önümiň ýerlenilmegi üçin kärhananyň esasy fondlar bilen bir hatarda aýlanyşykda bolan fondlardan we dolanyşyk fondlaryndan emele gelýän dolanyşyk serişdeleri bolmamydyr.

Dolanşyk serişdeler-bu zähmet zatlary (predmetleri) we käbir zähmet serişdeleriniň elementleridirler. Olar bir önümçilik sikline hyzmat edip, onda peýdalanýarlar we öz gymmatyny öndürilen önüme geçirýärler.

Dolanşyk serişdeleri üpjün edijiden gelen pursadyndan, tä olardan (ýa-da olaryň kömegi bilen) taýýar önüm alynýan pursadyna çenli kärhanada bar bolan zähmet zatlary -çig mal, materiallar, ýangyç we beýleki maddy resurslar degişlidirler.

Enjamlaryň abatlaýyş işleriniň geçirilmesi üçin ätiýaç (zapas) üçin bölekler, gymmat bolmadyk (birligi üçin kesgitlenilen gymmata çenli) we tiz könelýän (gymmatyna garamazdan bir ýyldan az hyzmat edýän) gurallar we inwentar hem dolanşyk serişdeler degişli bolýarlar.

Dolanşyk serişdeler hemişe maddy gymmatlyklaryň önümçiliginde bolýarlar we gös-göni ýa-da gytaklaýyn taýýar önümiň maddy düzümini emele getirýärler. Dolanşykdaky

serişdeleriň düzümine geljek döwürleriň çykdaýysy görnüşinde bolan maddy däl elementler (aýratyn bölekler) hem girýärler. Her bir kärhananyň önümçilik hereketinde dolanyşyk çäginde edýän aýlanşyk fondlary bolýar. Aýlanşyk fondlaryna: kärhananyň skladlaryndaky (gaplardaky) taýýar önüm ýüklenip ugradylma garaşylýan, ýükläp ýollanylan, emma ulanyjylar eltilmedik (ýetmedik) ýa-da olar tarapyndan tölenilmedik, şeýle hem kärhananyň bankdaky, hasaplaşyk şçýotlaryndaky pul-maýa serişdeleri we hasaplaşykdaýy serişdeler degişlidirler.

Aýlanyşykdaýy fondlaryň bir önümçilik döwrüniň dowamynda doly ulanylýanlygy sebäpli, olaryň gymmaty doly taýýar önümiň gymamtyna geçýär. Bu gymmatlyk amortizasiýa tutumlary bilen birlikde önümçiligiň dowamynda täzedan döran gymmatynyň goşulmasy bilen köne (geçirilen) gymmaty emele getirýär.

Önümçilik prosesinde aýlanyşykdaýy fondlar (zähmet talap edýän zatlar) dolanyşyk serişdelerine, ýagny taýýar önüme geçýärler, soňra olar pul-maýa görnüşine eýe bolýarlar.

Pul-maýa girdejisiniň has köp bölegini kärhana täzedan zähmeti talap edýän zatlary (zähemt predmetleri) satyn alynmasyna we işçileriň zähmetiniň tölenmesine harçlaýar we prosess (hereket) täzedan gaýrtalanýar. Şeýlelikde, aýlanyşykdaýy fondlar we dolanyşyk fondlary yzygiderlilikde biri-birine öwrülýärler. Bu bolsa olary bir topara dolanyşyk serişdeleri toparyna birleşdirmäge esas berýär.

Diýmek, dolanyşyk serişdeleri senagatyň aýlanyşykdaýy fondlaryň we dolanyşyk fondlaryň pul-aňlatmasyndaky jemini emele getirýär. Olar hem önümçilik çäginde, hem dolanyşyk çäginde hyzmat edýärler.

Kabul edilen klassifikasiýa boýunça senagatyň dolanyşyk serişdeleriniň düzüminde aşakdaýy toparlar tapawutlanýarlar.

I. Dolanşyk fondlary

1. Ulanyjylara ýetirilen, emma nirede saklanylanyma garamazdan entek peýdalanylmadyk we gaýtadan işlenilmedik önümçilik zapaslary (gorlary)-çig mal, esasy we goşmaça materiallar, ýangyç, satyn alynýan polufabrikatlar, gaplar, gurallar we gurluşlar, hojalyk inwentary we beýleki maddy gymmatlyklary. Çig mal we esasy materiallar diýlende öndürilýän önümiň esasyňy emele getirp ýa-da önümiň taýýarlanylmasynda zerur komponenti (emele getirijisi) hökmünde çykyş edip, düzümine doly geçýän materiallaryň görnüşleri düşünilýär.

Goşmaça materiallar bolsa tehnologik prosessine (hereketine) gatnaşyp, reaksiýanyň tizligine, önümiň görnüşine we hiline täsir, edýärler ýöne onuň esasyňy emele getirenoklar.

2. Tamamlanylmadyk önümçilik we öz taýýarlan polufabrikatlary

Tamamlanmadyk önümçilik bu-taýýar önüme öwrülýänçe önümçilik döwrüne gatnaşan predmetler (zähmeti talap edýän zatlar). Polufabrikatlara bolsa işläp taýýarlanmanyň bir döwrüni geçen, ýöne bu kärhananyň çäginde ýa-da onuň çäginde daşda indiki (soňky) işlenilmä mätäç bolýan zähmet zatlary degişlidirler.

3.Beýleki zähmet zatlary we geljekdäki döwrüň çykdaýylary: täzelikçilik we oýlap tapyjylyk bilen baglanyşykly çykdaýylar, proýektirleme boýunça çykdaýylar we şuna meňzeşler.

II. Aýlanşyk fondlary

1.Kärhananyň skladyndaky (gaplardaky) taýýar önüm.

2.Ýoldaky (ýüklenilip goýberilen) harytlar.

3.Bankdaky, akreditiwalaryndaky hasaplaşyk sçýotlaryndaky ýa-da kärhananyň gaznasyndaky pul-maýa serişdeleri.

4.Üpjün edijiler ew alyjylar bilen hasaplaşyklardaky serişdeler.

Senagatyň serişdeleri bir wagtyň özünde sanalyp geçilen toparlaryň ählisinde bolýarlar we üznüksiz aýlaw edýärler. Dolanyşyk seişdeleriň umumy jeminde aýratyn

toparlaryň arasyndaky gatnaşyk kärhananyň tehnologiýa we önümçilik aýratynlyklary bilen, şeýle onuň geografik ýerleşşi bilen (üpjün edijilerden we alyjylardan daşlygy bilen), maddy-tehniki taýdan üpjün edilmesiniň guralmasy, ulanylýan transportyň görnüşi we beýlekiler bilen kesgitleýärler.

Täze mady gymmatlyklar (täze gymmatlyk) önümçilik prosessinde emele gelýänligi sebäpli dolanyşyk serişdeleriň düzümi (şonuň üçin olaryň peýdalanylmasyň netijeliligi hem) olaryň näçe köp bölegi önümçilige hyzmat etse, ýagny dolanyşyk serişdeleriň umumy jeminde dolanyşkdaky fondlaryň udel agramy näçe ýokary bolsa, şonça hem has amatly (oňaly) bolar.

Düzgüne salma usulyna baglylykda dolanyşyk serişdeleri kadalaşdyrylýanlara we kadalaşdyrylmaýanlara bölünýärler (normalaşdyrylýan we normalaşdyrylmaýanlara).

Kadalaşdyrylýan dolanyşyk serişdelerine kärhananyň işiniň üznüksizligini üpjün etmek üçin zerur bolan maddy gymmatlyklaryň we çykdaýjylaryň görnüşleri degişli-önümçilik zapaslary, tamamlanmadyk önümçilik we öz taýýarlan polufabrikatlar, geljek döwürleriň çykdaýjylary we kärhananyň ammaryndaky (gaplardaky) taýýar önüm. Dolanyşyk serişdeleriň bu toparlarynyň her haýsy boýunça kärhana hemişeki zapaslaryň (gorlaryň) çäginde ýa-da dolanyşyk serişdeleriň normatiwini (bolmaly möçberini), ýagny kärhana zerur bolan dolanyşyk serişdeleriň in muktardaky jemini kesgitleýär.

Normirlenmeýän (kadalaşdyrylmaýan) dolanyşyk serişdelere dolanyşyk çäginde bolýan (kärhananyň ammaryndaky taýýar önümden başga), emma önümçilik prosessiniň (hereketiniň) kadaly akymyna täsir etmeýän dolanyşyk serişdeleri degişlidirler: hasaplaşyk sçýotlaryndaky, akreditwalardaky we gaznalardaky pul-maýa serişdeleri, hasaplaşykda serişdeler, ýüklenilip goýberilen, ýöne alyjylar tarapyndan tölenilmedik harytlar. Dolanyşyk serişdeleriň bu elementleriň ululygy, adaty bolşy ýaly köplenç we ep-esli

derejede üýtgeýär we şonuň üçin olara normatiwleri (bolmaly möçberleri) kesgitlemek kyn bolýar.

Dolanşyk serişdelerini normirlmek (kadalaşdyrmak, bolmaly möçberi kesgitlemek) diýlende, maddy resurslaryň harçlanmasynyň we zapaslarynyň bolmaly möçberleriniň üstünde işlenilme, şeýle hem dolanyşyk serişdeleriniň normatiwiniň hasaplanylmasy düşünilýär.

Maddy resurslaryň harçlanmasynyň bolmaly möçberi (normasy)-bu çig malyň, önümiň birligini öndürmeklige materiallaryň ýa-da önümçiligiň belli bir meýilnamalaşdyrylan şertinde bellenilen hildäki işiň meýilnama boýunça mümkin bolan iň köp mukdarydyr.

Normalar (bolmaly möçberler) wagty-wagtynda seredilip durulmalydyrlar.

Peýdalanylmalý maksadyna we häsiýetine görä harçlanmanyň normalary aşakdaky alamatlar boýunça klassifisirlenýärler: agregasiýa derejesi boýunça, çig malyň we materiallaryň nomenklaturasynyň uladylma derejesi boýunça we hereket ediş döwri boýunça.

Agregasiýanyň derejesi boýunça enjamyň käbir görnüşi ýa-da taýýar önümiň belli bir görnüşi üçin diňe berlen kärhana üçin niýetlenen aýratyn normalar we birmeňzeş önümi öndürýän kärhanalar toparyna degişli bolýan toparlaýyn normalar. Aýratyn normalar normirlenýän çig malyň we materiallaryň görnüşiniň önümiň ýa-da işiň birligine edilýän çykdajyny kesgileýär. Toparlaýyn normalar önümçiligiň we işleriň göwrümüne bellenilýän nomenklatura boýunça çig malyň we materiallaryň harçlanmasynyň ortaça ölçenilen ululygy ýaly hasaplanylýar. Çig malyň we materiallaryň nomenklaturasynyň ulaldylma derejesi boýunça harçlanmalaryň normasy (bolmaly möçberi) ýöriteleşdirilenlere we jemleýjilere bölünýärler. Ýöriteleşdirilen normalar-bu önümiň ýa-da işiň birligini öndürmeklige (alnan nebitiň, nebit önümleriniň 1 tonnasy, bir burawlanan skwažina, köwüp geçişiň 1 metrini), belli bir maddy gymmatlyklaryň (mysal

üçin, ýangyjyň, elektroenergiýanyň, nebitiň, gazyň) harçlanmasydyr.

Maddy resurslaryň harçlanylma normalarynda peýdaly harçlanma, önümçiligiň kesgitlenilen tehnologiýasy bilen şertlendirilen tehnologik galyndylar we ýitgiler hasaba alynýarlar.

Kemçilik (brak) netijesinde, tehnologiýanyň bozulmasy, guramada önümçiligiň we üpjün edilmäniň näsazlygy we beýleki kesgitlenilen reglamentleriň we işlediş tärleriniň berjaý edilmezligi netijesinde dörän galyndylar we ýitgiler çig malyň we materiallaryň harçlanmalarynyň normalaryna girmeyärler. Maddy gymmatlyklaryň harçlanmasyny normirlmekligiň tejribesinde hasap-analitik usullary we koeffisiýentler usuly peýdalanylýar.

Hasap analitiki usuly çig malyň we materiallaryň harçlanmasynyň normasyny emele getirýän her bir element (peýdaly harçlanma, tehnologik galyndylar we ýitgiler), berlen kärhanada maddy resurslaryň her bir anyk görnüşiniň peýdalanylmasyynyň tehnologik we guramaçylyk şertleriniň derňemelmesine esaslanan hasaplaşyklar bilen kesgitlenilmesinden ybarat bolýar. Şonda ylmyň we tehnikanyň üstünliklerini, şeýle hem kärhananyň ýerleşen ýeriniň howa, tebigy-geogragik we beýleki aýratynlyklaryny göz önüne tutmak zerur. Bu ugry ýene-de gös-göni hasaplama usuly diýip atlandyryýarlar. Çykdaýlaryň normalaryň üstünde işlemegiň statistiki-analitik (tejribe) usuly geçirilen gözegçilikler, tejribeler, labaratoriýa barlaglaryň esasynda önümiň birligini öndürmäge zerur bolan çig malyň we materiallaryň udel çykdaýjysynyň bellenilmegini göz önüne tutýar. Adaty boýunça, bu usul goşmaça materillaryň, mysal üçin, çalynýan ýaglaryň, sürtgi materiallaryň we ş.m. çykdaýlaryny normalaşdyrmak (bolmaly möçberini kesgitlemek) üçin ulanylýar.

Koeffisiýentler usuly önümçiligiň göwrüminiň üýtgemesine baglylykda dolanyşyk serişdeleriň hereket edýän

normatiwleriniň köpeldilmesinden ýa-da kemeldilmesinden ybarat bolýar. Şonda ähli dolanyşyk serişdeleri üç topara bölünýärler: önümçilik, önümçilik däl we ýöriteleşdirilen. Önümçilik dolanyşyk serişdelerine materiallar we tamalanmadyk önümçilik degişli, önümçilik dällere-zapas bölekler we gymmat bolmadyk zatlar, ýöriteleşdirilenlere geljek döwürleriň çykadjylary we beýleki käbir elementler degişlidirler. Şonda önümçilik elementleri boýunça dolanyşyk serişdeleriň normatiwlerini önümçiligiň möçberiniň ösüşine deň bolan ölçegde, önümçilik däl dolanyşyk serişdeler boýunça-ösüşiniň käbir böleginde köpeldýärler. Ýöriteleşdirilen elementler boýunça dolanyşyk serişdeleriň normatiwi gös-göni hasap bilen kesgitlenilýär.

Koeffisiýentler usuly hasabyň ýönekeýligi bilen we dolanyşyk serişdeleriň göwrümine täsir edýän wajyp ýagdaýlaryň kesgitlenilmesi bilen tapawutlanýlar. Şol bir wagtyň özünde, ol önümçiligiň gurluşyndaky özgerişler netijesinde dörän hasaplaşyklarda nätakyklyklary döredýär. Şonuň üçin koeffisiýentler usuly prognoz (maglumat) hasaplaşyklarynda dolanyşyk serişdeleriň normatiwleriniň (bolmaly möçberiniň) hasaplanylmasynda ulanylýar.

Dolanyşyk serişdeleriň normirlenmesi (bolmaly möçberiniň belenilmesi) önümçilik zapaslarynyň bolmaly möçberiniň (normasynyň) we dolanyşyk serişdeleriniň normatiwiniň kesgitlenilmesinden ybarat bolýar. Önümçilik zapaslarynyň bolmaly möçberi (normasy)-bu kärhananyň kadaly hereketinde (işinde) ol ýa-da beýleki maddy gymmatlyklarynyň zapaslarynyň olaryň bir günki talabyna bolan gatnaşygyny häsiýetlendirýän görkeziji. Önümçilik zapaslarynyň bolmaly möçberi (normasy) belli bir görnüşdäki çig malyň, materiallaryň peýdalanyşynyň ortaça sutkalaýyn günlerde ölçenilýär.

Dolanyşyk serişdeleriň normatiwi (bolmaly möçberi)-bu kärhana üçin iň az mukdarda zerur bolan haryt--maddy gymmatlyklaryň ortaça zapaslarynyň (ortaça galyndynyň)

gymmatynyň pulda aňladylmasy. Normatiw- -sutkada edilen çykdaýjynyň ulylygynyň we önümçilik zapaslarynyň köpeldilmesiniň jemi bolýar. Maddy gymmatlyklarynyň zapaslarynyň normirlenmegi kärhananyň dolanyşyk serişdelerini dogry guralmagynyň we aýlanyşykly peýdalanylmagynyň zerur şerti bolýar. Dolanyşyk serişdelrini normalaşdyrmaklygyň esasy meselesi-olaryň iň pes möçberinde önümçilik hereketiniň üzüksiz gitmegi üçin önümiň ýerlenilmegi we bellenilen möhletlerde hasaplaşyklaryň amala aşyrylmasy üçin zerur bolan şertleri döredýän öz dolanyşyk serişdeleriniň ykdysady we tehniki taýdan esaslanan normatiwlerini işläp taýýarlamkdan ybarat bolýar.

Dolanyşyk serişdeleriň zapaslarynyň bolmaly möçberi (normalary) maddy gymmatlyklaryň görnüşleri, sortlary, belgileri, ululyklary we ş.m. boýunça bellenilýär.

Kärhanada maddy gymmatlyklaryň zapaslaryň gündelik we kepilli (ätiýaç) zapaslaryna bölünýärler. Maddy gymmatlyklaryň gündelik zapaslary köplenç iki sany nobatdaky üpjün edilmeleriň arasynda kärhananyň kadaly işini üpjünleýän möçberde kesgitlenilýär. Nobatdaky üpjün etmäniň ýerine ýetirilmedik ýagdaýynda ýa-da meýilnamanyň artygy bilen ýerine ýetirilen ýagdaýynda kärhananyň kadaly işiň saklamak üçin kepilli ýa-da ätiýaç zapaslar döredilýär. Adatça, kepilli ýa-da ätiýaç zapas iň köp gündelik zapaslaryň 50%-geçmeli däl; kärhananyň sklad (ammar, baza) görnüşdäki üpjünçiliginde bu zapas bolmaýar. Kepilli ýa-da ätiýaç zapasy kärhana her gün talap edilýän, ýagny çäklendirilen görnüşleriň sanawyndaky maddy serişdeler boýunça döredýärler. Şeýle hem, has ýakyn ýerde ýereşýän üpjün edijiden almak aňsat düşýän materiallar boýunça hem şeýle zapasy döretmeklige zerurlyk bolmaýar.

Dolanyşyk serişdelerine bolan talaby kesgitlemek üçin maddy gymmatlyklaryň zapaslarynyň möçberini pul aňlatmasynda bilmek zerur.

Barlag (kontrol) soraglary

- 1.Kärhana – önimçilik gatnaşygyň gatnaşajysy.
- 2.Telekeçilik işi.
- 3.Kärhanalaryň klassifikasiýasy.
- 4.Kärhananyň emlägi.
- 5.Kärhana emlaginiň döretme usullary
- 6.Kärhana emläginiň düzümi.
- 7.Önimçilik esasy serişdeler,olaryň ähmiýeti.
- 8.Esasy serişdeleriň gurluşy we klassifikasiýasy.
- 9.Esasy serişdeleriň bahalandyrylmasynyň görnüşleri we usullary.
- 10.Dolanşyk serişdeleri . düşünjesi we klassifikasiýasy.
- 11.Dolanşyk serişdeleriň kadalaşdyrylmasyňň (normalaşdyrylmasynyň) usullary.
- 12.Dolanşyk serişdeleriniň zerurlyklaryny hasaplamak usullary.

Bap 2. GOZGALMAÝAN EMLÄK MALIÝE BAZARYNYŇ ŞAHASYDYR

2.1. Kärhananyň gozgalmaýan emlägi.

Gozgalmaýan emläk – bu hususy eýeçilige we şonuň bilen baglanşykly meselelere hukuklaryň berilmegine, nyrhларыň belenilmegine we ýerden peýdalanmanyň özara bäsleşýän dürli usullaryň arasyndaky giňişligiň tapawutlandyrylmagyna ýardam edýän belli bir mehanizmler toplumydyr. 1 suratda görkezilşi ýaly, gozgalmaýan emläk bazary çylşyrymly gurluş bolmak bilen, onuň maksady satyn alyjylar bilen satyjylary duşurmakdan ybaratdyr.



Surat. 1. Gozgalmaýan emläk bazaryna gatnaşýanlaryň ýönekeýleşdirilen şekili.

Gozgalmaýan emläk çäklendirilen, sebäbi onuň obýektleri gozgalmaýarlar we fiziki taýdan täsirlere eýe bolýarlar. Ýeriň ähli bölekleri ilatly nokatlaryň çäklerinde

differentiatsirilenendirler ýa-da differentiatsirlenmelidirler. Her bir gozgalmaýan emläk bazary daşky we içerki ýagdaýlaryň täsiri bilen şertlenen ýeke-täk (unikal) häsiýetlere eýe bolýar. Meselem. Aşgabadýň bazary TÜRmenabadyň ýa-da Maryň bazarlaryndan tapawutlanýar. Ylalaşyklar dürli kararlary bilen düzgünleşdirilýärler, dürli howa we ykdysady şertlerde amala aşyrylýarlar. Gozgalmaýan emläk bazary segmentlenen, sebäbi ulanyjylar birinjiden-ä, dürli isleglere, ikinjiden hem, dürli tölege ukyplylyga eýe bolýarlar. Her bir anyk gozgalmaýan emläk bazary tutuş hatar görkezijileri boýunça segmentirlenip bilner:

- ulanylmasy boýunça – ýaşaýyş, kommersiýa, jemgyýetçilik, senagat we oba hojalyk maksatlary üçin niýetlenen eýeçiligiň dürli gozgalmaýan emläk bazary bolýar;
- geografiki ýagdaýy boýunça – her bir etrabyň aýratyn bazary bolup biler, ýagny, şäheriň bir böleginde bir hili bazar şertleri, beýleki böleginde başga bazar şertleri bolup biler (meselem, taryhy merkezde we täze gurluşyk gidýän etraplarda, şäheriň jemgyýetçilik merkezinde);
- önümiň hili boýunça – etrabyň abraýlydygy hakda gürrüň hem ýok, obýektleriň şol bir köçede ýerleşip bilýändigine seretmezden, gymmat baha mebelli, ýokary derejedäki ofis jaýlary ortaça ýa-da ýokary bolmadyk derejedäki ofis jaýlary bilen deňeşdirende bazaryň başga segmentine degişli bolup biler;
- investisiýa meselesi boýunça – bir investirlary has pes menejmentini talap edýän, pul akymyny getirmeyän, emma bahasynyň ösüşine uly güýji bar bolan eýeçilik gyzyklandyryp biler, beýlekilerini gurluşykda duş gelýän, dowamly pul akymyna eýe bolýan häsiýetli,

gowy salgytdan goranmaklygy emele getirýän obýektlerini satyn almaklyk gyzyklandyrýar;

- eýeçilik hukuklarynyň görnüşleri boýunça – gozgalmaýan emläge hukuklaryň dürli görnüşleri üçin dürli bazarlar bolýar (bu - eýeçiligiň çäklendirilmedik hukuklary, serwitutlar, ýerastlara bolan hukuklar, kärende hukuklary we kondominiumlara gatnaşmak üçin ,möhletler boýunça paýlanylan hukuklar).

Gozgalmaýan emläk bilen baglanyşykly gepleşikler hususy häsiýete eýedirler. Açyk jemgyýetçilik habarlary, köplenç, doly däl ýa-da nädogry bolýarlar (obýektiw we subýektiw sebäplere görä). Bu bolsa, inwestisiýa taslamasynyň netijelidigini bahalandyrmak boýunça käbir ýumuşlar ýerine ýetirilende, önünden goşmaça maglumatlaryň barlanylmagyna gerek bolan wagtyň meýilnamalaşdyrylmalydygyny aňladýar. Bu ýerde “töwegellik zolaklary” diýip atlandyrylýan mehanizmleriň ýüze çykarylmasý we kommersiýa töwegellikleriniň önüni almaklygyň ýa-da, hiç bolmanda, olaryň öz wagtynda peseldilmeginiň usullary barada gürrüň gidýär.

Gozgalmaýan emläk bazarynda bolup geçýän käbir islenilmeyän hadysalar aýratyn gatnaşyjylaryň bilimleriniň ýeterliksizdigi, gyssaglylygy ýa-da ýeterlik derejede habarly dældigi zerarly bolup geçýär. Gozgalmaýan emlägi satyn alyjylar we ony satyjylar myş-myşlar ýa-da kesgitlenilmedik psihologik talaplar esasynda karar kabul edip bilerler. Netijede hödürlenlen şertlerde we ylalaşyklaryň beýleki jähtlerinde satuw nyrhларыnyň köpdürliligi bolup biler, olaryň hakyky nyrlary bolsa giç ýüze çykýar. Şonuň üçin hem tejribeli hünärmentler maglumatlaryň derňewine seresaplylyk bilen çemeleşmäni maslahat berýärler.

Nyrhlar köp sanly gatnaşyjylar tarapyndan edilýän talaplaryň we teklipleriň gatnaşygy boýunça kesgitlenilýän bazarlaryň beýleki görnüşlerinden ep-esli derejede tapawutlanýan gozgalmaýan emläk bazarynyň käbir

segmentlerinde, köplenç, bary-ýogy birnäçe satyn alyjy we satyjy bolup bilýär. Bu has hem ýeke-täk maksatly ýöriteleşdirilen obýektlere häsiýetli bolýar: supermarketler, restoranlar, ýüzmek üçin howuzlar we ş.m. Bu hili eýeçiligiň bolup biljek satyn alyjylarynyň häsiýetleri kesgitlenilende, diňe aýratyn ünsüň bolmagy däl-de, derňewe ýokary derejedäki, diýmek, gymmat baha hünärmentleriň gatnaşmagy hökmandyr. Birnäçe ýagdaýlara görä – gozgalmaýan emlägiň anyk ýere degişlidigine, gurluşyk işler önümçiliginiň belli bir wagtyňa, jaýlaryň we desgalaryň degişli berkligini gysga möhletli meýilnamada gozgalmaýan emläk obýektler teklibiniň pes saldamlylygy şertlenýär. Mysal üçin, eger talap güýçlenip, nyrhlar ýokary galsa hem (bolup biläýjek zat), berlen bazarda ulanylyp boljak gozgalmaýan emlägiň sanyny basym ýokarlandyrmak örän kyn bolar. Şol bir wagtyň özünde, gozgalmaýan emläk artykmaçlyk edende, tejribäniň görkezişi we teoretikleriň tassyklamasy ýaly, nyrhlar, artykmaç teklipe ýok bolýança, birnäçe ýyllar dowamynda ozalkysy ýaly (ýagny, berlen ýagdaý üçin pes) bolup galyşy mümkin.

Gozgalmaýan emläge bolan talap üýtgäp durýandyr. Mysal üçin, kiçijik şäherde täze fabrigiň açylmagy ep-esli derejede zähmet güýjiniň akymyny döredip bilýän ýagdaýyň ýüze çykmagy mümkin, bu bolsa öz gezeginde köp sanly täze ýaşaýyş jaýlarynyň, mekdepleriň, mekdebe çenli çagalar edaralarynyň, hassahanalaryň, söwda kärhanalarynyň, dync alyş jaýlarynyň we desgalarynyň, ulaglara ýangyç guýulýan ýerler we ş.m. gurulmagyny talap eder. Şol bir wagtyň özünde kredit üçin serişdeleriň ýetmezçiligi we ýokary göterim möçberleri gozgalmaýan emläge bolan talaplary saklap bilerler.

Bazar nyrhy.

Bazar nyrhy has mümkin bolan alyjynyň nukdaýnazaryndan seredilmelidir. Ýöne her bir investordyň ýaly, öz häsiýeti boýunça ýeke-täk ýagdaýda bolýar. Gozgalmaýan emläge eýeçilik etmeklikde emläk eýesiniň

girdeýjilere görä salgyt salynmaklyk ýagdaýynyň netijesi has wajyp ýagdaýlaryň biri bolup durýar.

Bazar nyrhy – bu bäsdeşlikli we açyk bazarda gozgalmaýan emlägiň (eýeçiligiň) satylmagynda pul aňlatmasyndaky iň ýokarky baha. Şonda adalatly ylalaşyga häsiýetli bolan ähli şertleriň ýerine ýetirilmesi, şeýle hem alyjynyň we satyjynyň işi doly bilmesi bilen hereket etmegi, ylalaşygyň bahasyna bolsa hiç hili daşary täsirleriň päsgel bermezligi göz önünde tutulýar.

Berlen kesgitleme bazar ykdysadyýetiniň berk duran şertleri netijesinde dörän wajyp ygtyýar bermeleri öz içine alýar:

1. Açyk we bäsdeşlikli bolmak bilen bazar bäsdeşlige ukyply bolan gozgalmaýan emläk obýektleriniň (eýeçiliginiň) satyjylarynyň we alyjylarynyň ýeterlik derejedäki sanynyň erkin özara gatnaşygyna mümkinçilik berýär.
2. Öz esaslandyrylmasy boýunça bahalandyrylýan gozgalmaýan emlägiň alyjysy we satyjysy meňzeş ykdysady taýdan – pähimli, olar daşky täsir astynda bolmaýar, olarda gozgalmaýan emläk bazar konýukturasynyň zerur bolan bilimleri, marketing barlaglarynyň tejribesi bar, olar öz gyzyklanmalaryny iň ýokarky derejede amala aşyrmaklyga çalyşýarlar;
3. Potensial (bolup biläýjek) alyjylar üçin elýeter bolar ýaly, gozgalmaýan emläk (satyjynyň eýeçiligi) bazarda göwnejaý möhlet dowamynda bolar;
4. Satja edilýän tölegler pul ýa-da pul ekwiwalenti görnüşinde ediler;
5. Alyjy berlen bazara degişli bolan maliýe şertlerinde eýeçiligi satyn alyp biler.

Hereket edýän bazar ýagdaýynda, köplenç, şu ygtyýar bermeleriň birnäçesiniň ýa-da ählisiniň hem bozulýandygyny tejribe görkezýär. Bazar nyrhy – bu hemişe ýetilbermeýän örän oňat standart.

Şu sebäplere görä ylalaşyklaryň bahasy, köplenç, esaslanan bazar nyrhyna dogry gelmeýär. Bazar nyrhy, adatça, berlen bazar üçin dogry gelýän bolup biläýjek alyjynyň nukdaýnazaryndan bahalandyrylýar, emma onuň hakyky ululygy köp sanly subýektiw ýagdaýlara, hususan hem, hasaba alynmadyk ýa-da dolandyrylyp bilinmeýän (syýasy, howa) töwekgelliklere bagly bolýar.

Bazar nyrhynyň kesgitlenilmeginiň esasy bolýan ygtyýar bermeleriň kömegi bilen köplenç, derňew geçirijä (baha kesijä ýaly) has mümkin bolan satlyk bahasyny tapmaklyk tabşyrylýar. Hut şonda derňew geçirijiniň ýa-da gozgalmaýan emläge baha kesijiniň hünärmentlik derejesi aýan bolýar. Bolup biläýjek satlyk bahasynyň kesgitlenilmegi bazar nyrhynyň kesgitlenilmegine garanda gowşagrak bolýar. Bu mümkin bolan baha görkezijisi boýunça gozgalmaýan emlägi (islendik eýeçilik ýaly) hereket edýän bazar şertleriniň, alyjylaryň we satyjylaryň hakyky habarlylygynyň we özlerini alyp baryşlarynyň hasaba alynmasy bilen çalyşyp bolýar. Gymmatlygyň bu hili bahalandyrylmagy ýakyn gelejekdäki ylalaşygyň mümkin bolan nyrhynyň çaklamasynyň düzülmesini göz önüne tutýar. Bahasy bir san bilen aňladylýan bazar nyrhundan tapawutlykda ol, köplenç, mümkin bolan bölünme çäklerinde nyrlar aralygynyň saklanmagyny göz önünde tutýar.

Teklibiň we talabyň gatnaşygy.

Umuman bazar we aýratyn hem, gurluşyk bazarynyň seljermesiniň esasy ugurlary talap we tekliplik ýagdaýlaryny we olaryň utgaşmasyny öwrenmekligi göz önünde tutýar.

Teklip – bu belli bir nyrlar boýunça satyn alynmagy zerur bolan harytlaryň sany.

Teklibiň we talabyň özara täsiri nyrlary emele getirýärler, kesgitleýärler.

Bütün gozgalmaýan emlägiň gymmaty, hem adamyň özüni alyp baryşyny kesgitleýän dört sany güýçleriň özara

täsiriniň kömegi bilen döredilýär, saklanylýar, üýtgeýär ýa-da ýok edilýär.

1. Sosial arzuwlar we standartlar (nusgalar). Olar elmydama üýtgäp durýan köp sanly çylşyrymly elementlerden düzülen:

- ilat sanynyň ösüşi, kemelmesi ýa-da durnuklylyk;
- ilat dykzlygynyň üýtgemegi;
- maşgala ululyklarynyň üýtgemegi;
- ilatyň sosial toparlarynyň geografiki taýdan bölünmesi;
- ilatyň sosial meselelere bolan garaýşy;
- arhitektura (binagärlik) stillerine we kommunal hyzmatlaryna bolan garaýyş;
- ilatyň berlen territoriýa (ýere) göwün berendigini ýa-da ony halamaýandygyny kesgitleýän ýagdaýlar.

2. Ykdysady hereket we onuň meýilleri.

Ykdysady güýçler, şol sanda sosial maksatlara ýetmek üçin jemgyýetiň güýji we resurslary şeýle elementlerden emele gelýärler:

- tutuş milli önüm;
- ykdysady işjeňlik we onuň meýilleri;
- iş bilen meşgullylyk meýili we zähmet hakynyň derejesi;
- kreditiň we pul serişdeleriniň elýeterlikdigi;
- nyrhларыň bank kreditiniň (göterim möçberiniň) derejesi we salgyt salynma häsiýeti;
- ilatyň satyn alyp bilijilik ukybyna täsir edýän beýlekileriň ählisi.

3. Hökümet tarapyndan düzgünleşdirilme.

Bu topara aşakdakylar degişli:

- kanunlar (daş-töweregi goramak, arassaçylyk we ýangyna garşy kadalar barada we ş.m.);
- kärende töleg derejesiniň tertipleşdirmek, ýörite hereketiň dürli görnüşlerine rugsatlar, kredit sferasynda gözegçilik;

- pul-maýa dolanşygyndaky, syýasat, şol sanda gozgalmaýan emlägi erkin ulanmaklyga täsir edýän salgyt salynmasynyň ähli görnüşleri;
 - hökümet tarapyndan goldanylýan ýaşaýyş jaý gurluşygy we kepillendirilen kreditler, şol sanda ipoteka kreditleri.
4. Fiziki ýa-da tebigy güýçler.

Olar tebigy işjeňlik ýa-da jemgyýetiň ösüş derejesi bilen şertlenip, aşakdakylary öz içine alýarlar:

- tebigy resurslary;
- ýeriň klimatyny we topagrafiýasyny;
- topragyň we toprak asty gatlaklaryň häsiýetini;
- topraklaryň hasyl berijiligini;
- mineral resurslary;
- daşgynlara we suw almalara gözegçiligi we topragy saklamaklygy;
- ýerden peýdalanmaklygyň häsiýetine täsir edýän, tehnologiýa üstünlikleri.

Sanalyp geçilen ähli elementler dürli derejelerde çykdajylara, nyrha we gymmatlyga täsir edýärler. Şonuň üçin hem gozgalmaýan emlägiň harçlanmalary, mümkin bolan nyrhy ýa-da gymmaty bahalandyrylanda, olaryň gös-göni ýa-da gytaklaýyn täsiri göz önünde tutulmalydyr.

Talabyň we teklibiň utgaşmagy.

Bu toparyň aşakdakylar degişli bolýar:

- iş bilen baglansykly konýuktura;
- iş bilen meşgullylyk;
- girdeji;
- maliýe şertleri.

Biznesiň umumy maksatlarynyň hasaplaşyklary, adatça, belli bir gozgalmaýan emläk bazarynyň seljerilmesinden ozal edilýär. Ýerli bazarlar ykdysadyýetiň meňzeş gurluşyny göz önünde getirişlerine görä, umumy milli ykdysadyýetiň meýillerini ýerine ýetirýärler.

Ýerli biznesiň konýukturasy öwrenilende, iş bilen meşgullylyk, girdeji we ýerli işjeňlik, ýagny bölekleyin söwda, gozgalmaýan emläk bilen geleşikler, täze ýaşaýyş jaý gurluşygy we ş.m. baradaky maglumatlar hasaba alynmalydyr. Gozgalmaýan emlägiň anyk bir görnüşlerine talabyň ýokarlanmagyna ýa-da peselmegine gönükdirilen ymtlyşlar aýratyn ähmiýete eýedir.

Ýerli girdejiler oňat derejede bolsa, olaryň geljegi hem gowy bolýar, elbetde, eger täze gurluşygyň uly tolkuny we talapsyz teklibiň rezerwi entek ýok bolsa, gozgalmaýan emläk bazary, megerem, işjeňligini saklar. Eger bazara täze ýaşaýyş jaýlary “oklanyp” durmasa hem, uly girdejiler ýaşaýyş jaýlaryna bolan ýokary talaby aňladarlar. Has uly harçlanmalar kommersiýa gozgalmaýan emlägine bolan talabyň ýokarlanmasyna alyp barýar. Şeýlelikde, aýratyn ýerlerde gozgalmaýan emläge bolan talap ilatyň san taýdan ösüşi bolmadyk ýagdaýynda hem görterilip biler. Şoňa laýyklykda, ilatyň durnukly derejesine garamazdan, girdejileriň peselmeginde talap ozalýar.

Gozgalmaýan emläge bolan talap göwrüminiň kesgitlenmeginde maliýe üpjünçiliginiň şertleri we elýeterlilik hem wajyp ýagdaýlar hasaplanylýar. Maliýe üpjünçiligi elýeter bolup, özüne çekiji görterim möçberi eýe bolsa, gozgalmaýan emläge bolan talap ösýär.

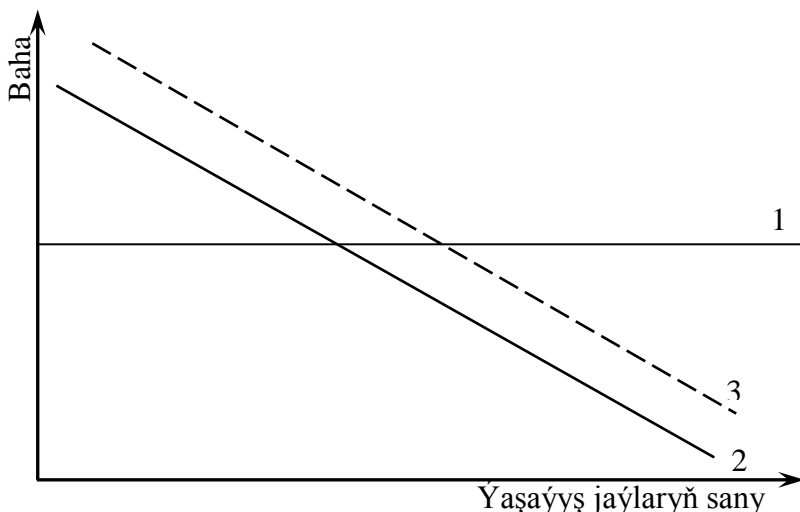
Berk görterim möçberli bazarlar gozgalmaýan emläge bolan talaby çäklendirmäge çalyşýarlar.

Gozgalmaýan emläk bazaryna serişdeleriň çekilme çeşmeleriniň bar bolmagy inwestoryň öz goýumyndan almaklyga umyt edýän girdeýjilerine baglydyr. Gozgalmaýan emläk bir ulanyja ýa-da ulanyjylar toparyna haýyrly, peýdaly bolýan ýagdaýynda gymmata eýe bolýar. Ýöne peýdalylyk esasy ölçeg bolsa-da, gymmatlyga täsir edýän ýeke-täk sebäp dälidir. Mysal üçin, gozgalmaýan emläk beýlekilere garanda ýetmezçilik edýän bolmaly. Hödürleme, teklipek-bazarda belli bir nyrhlar boýunça elýeterli gozgalmaýan emläk obýektleriniň

mukdarydyr. Talabyň düýbünde gozgalmaýan emlägi satyn almak üçin zerur bolan pul-maýa çeşmelerine eýe bolup biläýjek satyn alyjylaryň islegi bar.

Gozgalmaýan emläk bazary kämilleşmedik bolany üçin, zat eýesiniň çalşygy, ýagny aluw-satuw çalşygy bolup geçýän nyrh, hemişe teklibe we talaba görä bilmeýar. Satuw nyrlarynyň belenilmeginde dilleşigiň şertlerini ylalaşdyrmaklyk ukyby, gatnaşyjylaryň sany we gyzykmasy, pul-maýa üpjünçiliginiň gymmaty we beýleki ýagdaýlar ähmiýetli wezipäni ýerine ýetirýärler.

Talabyň nyrlaryň üýtgemesini duýmagy talabyň saldamlylygy düşünjesi bilen kesgitlenilýär (2 suratda). Egri çyzygyň aşak gyşarmasy nyrlaryň berlen üýtgetmesinde ýaşaýyş jaýlara bolan talabyň nähili derejede üýtgejekdigini görkezýär. Ýaşaýyş jaýa bolan talabyň nyrh saldamlylygy uly derejede hakyky gozgalmaýan emläk bazarynda ýaşaýyş jaýa bolan nyrhyň süýşegenlik derejesini kesgitleýär.



2 surat. Ýaşaýyş jaý bolan talabyň diagrammasy 1-saldamly talap; 2-talap; 3-girdejiniň ýokarlanmagy netijesinde talabyň süýşmesi.

Uzak möhletli meýilnamada (çaklamada) nyrh üýtgetmeleriniň ugry kesgitlenilende tekliپ we talap beýlekilere garanda netijeli sebäp bolup çykyş edýärler. Emma wagtyň gysga aralygynda tekliپ we talap ýagdaýlary anyk bir gozgalmaýan emläk bazarynda käte öz netijeliligini ýetirýärler. Bazar üýtgemeleri, mysal üçin, hususy eýeler tarapyndan ýere bolan monopoliýa gözegçiligiň netijesinde bolup bilerler. Mundan başgada, bazara döwlet gözegçilik mehanizimleri täsir edýärler. Meselem, ýerli hökümet edaralary bazar ösüşini ýa-da kärende töleg derejesini saklap, beýleki köp usullar arkaly bazar mehanizimine üýtgetmeleri girizip bilýärler.

Gozgalmaýan emläk bazarynyň durnukly umumy düzgünleri döredildi: eger bazarda tekliپ artykmaçlyk etse ýa-da talap ýetmezçilik etse, onda nyrh we kärende tölegleriniň derejeleri peselýär. Gysga möhletli meýilnamada gozgalmaýan emläk teklibi saldamly dälidir. Mundan gelip çykýar: teklibi ýokarlandyrmak üçin uzak möhlet meýilnama talap edilýär: nyrlar göterilen ýagdaýynda hem, teklibi örän çalt köpeldip bolmaz. Gozgalmaýan emlägiň teklibini hem azaltmak kyn. Eger anyk bir görnüşdäki obýektden gaty köp gurlan bolsa, onda tekliپ alynmadyk bolup galar ýa-da uzak wagtyň dowamynda pes derejede bolar. Şunuň ýaly ýagdaýda zat eýesi gozgalmaýan emlägi isleýän bahasyna satyp bilmez, alyjyda bolsa nyrlaryň pes bolup galýandygy ýa-da hat-da, aşak düşýändigini sebäpli onuň bilen sanalaşmaga mümkinçilik döredýär.

Tekliپ ýetmezçilik edende ýa-da talap ýokary bolanda nyrlara bolan basyş ters bolýar. Şonda şol bir bazar ýagdaýynda talaba seredeňde tekliپ üýtgäp duran bolýar we nyrh üýtgemeleri oňa aňsat täsir edýär. Ykdysady taýdan ösen ýurtlaryň gozgalmaýan emläk bazary pul göwrüminiň, göterim möçberiniň üýtgemegi, esaslanmadyk çaklamalaryň serpilmegi, pul-maýany ýitirmek ýa-da şu günki nyrlar boýunça gozgalmaýan emlägi satyn almak mümkinçiligini sypdyrmak

gorkusy we beýleki ýagdaýlar islendik wagt talabyň häsiýetine ep-esli derejede täsir edip biljekdigini görkezýär.

Haçanda tekliپ we talap deňagramly bolsa, bazar nyryhy, adatça, önümçilik gymmatyny (harçlanmalary) şöhlelendirýärler. Eger bazar nyryhy önümçilik gymmatyndan ýokary bolsa, tä deňagramlylyk bolýança, gozgalmaýan emlägiň täze obýektleriň sany artar durar. Eger bazar nyryhlary pes bolsa, täze gurluşyk haýallanar ýa-da bazar nyryhlarynyň ösmegine laýyklykda talabyň ýokarlanmagyna çenli düýbünden tagtap hem biler.

Bäsdeşlik

Gozgalmaýan emlägiň bäsdeşlige ukyplylygyny – obýekti (jaýy, desgany, meýdany) hususy ukyplylygy belli bir talaplaryny kanagatlandyrmak derejesi boýunça we onuň satyn alynmasyna hem-de soňundan ulanylmasyna edilýän harçlanmalaryň derejesi boýunça meňzeş bolan obýektlerden tapawutlandyryan häsiýetnamalar jemini aňladýar.

Gozgalmaýan emlägiň bäsdeşlige ukyplylygy – bu onuň satyjy tarapyndan ýokary derejedäki ulanyjylyk alamatlary we tehniki-ykdysady ölçegleri zerarly satyjy-firmalar tarapyndan hödürlenýän meňzeş bolan obýektler toparlaryndan (meselem, ýaşaýyş jaý) tapawutlandyrylmadyk ukybydyr.

Hut taslama ýa-da ýerine ýetirilen obýektler bazarynda gurluşyk önümleri öz aralarynda bäsdeşlik, ulanyjy tarapyndan onuň öz talapalaryna laýyklygynyň deňeşdirilmesi we barlanmasy geçirilýär.

Bäsdeşlige ukyplylyk görkezijileri – bu gozgalmaýan emlägiň bäsdeşlige ukyplylyk derejesiniň mukdar taýdan bahalandyrylma ölçegleriniň jemi. Bäsdeşlige ukyplylygy bahalandyrmak üçin birlik, topar (erkin), integral görkezijileriniň ulgamyny ulanýarlar.

Birlik görkezijisi – nähili hem bolsa bir tehniki (mysal üçin, öýüň umumy we ýaşaýyş meýdanynyň gatnaşygy) ýa-da ykdysady (umumy meýdanynyň $1m^2$ gymmaty) görkeziji ululygynyň talap edilýän elementiň teoriýa tarapyndan doly

kanagatlandyryan şol bir görkeziji ululygyna göterim gatnaşygydyr.

Topar (erkin) görkeziji birlik görkezijileri birleşdirýän (mysal üçin, öýüň ululygyndan we otaglaryň sanyndan başgada, bejergi derejesi, jaýyň ýerleşýän ýeri, ekologik görkezijileri, ýerasty garažlaryň bolmagy we beýlekiler göz öňüne tutulýar.) we tutuşlygyna talabyň kanagatlandyrylma derejesini häsiýetlendirilýär. Ol tehniki ýagdaýlar boýunça topar görkezijisiniň ykdysady ýagdaýlaryň topar görkezijisine bolan gatnaşygynda aňladylýar.

Integral görkezijisi gozgalmaýan emläk obýektiniň birlik we topar görkezijilerini boýunça bahalandyrylan (saýlama-bäsdeşlige ukyplylygy bahalandyrmak maksadyna laýyklykda) has ähmiýetli häsiýetnamalaryny özünde birleşdirýär.

Belli bir döwürde dürli ýagdaýlaryň täsiri astynda bäsleşige ukyplylyk derejesiniň ýtgeşik hereketiniň gidişini bahalandyrmak üçin tejribe bäsdeşlige ukyplylyk indeksleri hasaplanyp çykarylýar.

Gozgalmaýan emläk bazarynda önümçilik ýagdaýynyň tölegini etmek üçin zerur bolan girdeji ýokarlanan wagtynda, berlen bazarda bäsdeşlik güýçlenýär, bu bolsa öz gezeginde arassa girdejiler derejesiniň peselmegine alyp barýar.

Bäsdeşligiň güýjemesi berlen etrapda gozgalmaýan emlägiň berlen görnüşine bolan teklibiň, hödürlemäniň ösüşine getirýär. Eger şonda talap derejesi ösmese, onda tutuş berlen görnüşdäki gozgalmaýan emläkden ortaça arassa girdeji peselip başlar. Eger bäsdeşlik çendenaşa bolsa, girdejiler bolmagy möçberinden azalyp ýa-da käbir ýagdaýlarda düýbünden ýok bolup biler.

Bäsdeşligi kesgitlemekligiň esasynda durýan ýörelge bazar möçberinden artykmaç bolýan girdejiler akymynyň gymmatyny bahalandyrmaklyga çalyşýan analitik (derňew ediji) üçin möhümdir. Eger, diýeliň, artykmaç girdejileriň alynmagy uzak möhletli kärende bilen ýa-da nähili hem bolsa

başga bir sebäp bilen baglanşykly bolmaýan bolsa, girdejiler akymynyň derňewi takyk bolmaly.

Derňew ediji, esasan hem, iki usullaryň birinden peýdalanyp biler:

- artykmaç girdeji adaty girdejiden aýrylyp, girdejiniň aýratyn akymy hökmünde seredilip bilner;
- ähli arassa girdeji akymy has töwegelli hökmünde seredilip bilner we ondan hem ýokary hak boýunça pula öwrülip bilner.

Bazar talabynyň seljermesini gozgalmaýan emlägi, meselem, ýeri, peýdalanmaklygyň meýilnamalaşdyrylan bagly (funksional) görnüşini berlen bazarda talabyň we teklibiň gatnaşygynyň häsiýeti hasaba alnanda, nähili derejede “akyla laýyk mümkindigini” kesgitlemek üçin geçirilýär. Bu hili derňew birnäçe esaslanan (äşgär bolan) ulanylmaklygyň görnüşlerinden birini saýlamaklyga niýetlenen. Şeýle hem ol gurluşygyň we tutuş taslama ululygynyň umumy we döwürler boýunça möhletleriň bahalandyrylmasy üçin hem ulanylyp biler.

Aşakda raýatlar gurluşygyna degişli bolan bazar talabynyň derňelmesinde amerikan hünärmentleriniň usullary görkezilen.

1. Ilki bilen taslamanyň anyk bir görnüşine (mysal üçin, ýerden peýdalanmaklygyň) gymmatyna talap we tekliptarapyndan täsir ediji sebäpleri anyklamak zerur. Şonda “ýörite ugur bazary”, ýagny, berlen gozgalmaýan emlägi satyn ýa-da kärendesine alyp biläýjek ulanyjylar kesgitlenilmelidir. Mysal üçin, beýlekilere garanda gymmat bolmadyk gozgalmaýan emlägiň ýörite ugur bazary bolup, ýaş hünärmentler ýa-da çagasyz är-heleý eder.
2. “Ýörite ugur bazary” kesgitlenenden soň bahalandyrylýan obýekt bilen ähli beýleki obýektleriň arasynda “bäsdeşlik differensialyny” üpjün etmäge ukyply bolan amatlylyklar derňelýär. “Bäsdeşlik differensialy” beýlekiler bilen deňeşdirilende

artykmaçlyk edýän bir zady aňladýar. Meselem, derňew geçiriji özara bäsdeşýän obýektleriň ýeterlik derejede sport meýdançasynyň (tennis kortlaryň) ýokdygyny we kärendeçileriň olardan peýdalanmak üçin uzak wagtlap öz nobatyna garaşmaly bolýandygyny anyklap biler. Şonuň üçin hem, adatdan artyk sport meýdançalaryny (kortlary) bolan obýektiň gurulmagy degişli bolan “ýörüte ugur bazary” üçin taslamanyň özüne çekijiligini üpjün etmekligiň netijeli usuly bolup biler. Amatlylyklara her bir öýdäki bugary peçler, ýüzülýän howuzlar, gyşky baglar, ylgamak üçin ýodajyklar, goşmaça ammar jaýlary we ş.m. degişlidirler. Maýadarlar (ýa-da baha kesijiler) etrabyň demografik ösüşiniň depginlerine we ugurlaryna üns berýärler. Demografik statistika ilatyň esasy häsiýetnamalaryny gysgaça beýan edýär. Soňkular maglumatlaryny we girdejiler derejesini öz içine alyp bilýärler. Bu hili maglumatlar ýaşaýyş jaýyna geljekdäki we häzirki wagtdaky talaplary çaklamaklykda ulanylýar.

3. Soňra bazar seljerilmesi dowamynda bäsdeşýän obýektler ýüze çykarylýarlar, olaryň amatlylygy we beýleki häsiýetnamalary beýan edilýär we bahalandyrylýar. Bäsdeşýän obýektler hödürlemäniň köpeldýärler we ters ýagdaýda bahalandyrylýan obýekt satyn alyjynyň hyýalyny doly kanagatlandyryp bilmejek talabyň ünsüni özüne çekmeklige ukyply bolýar. Ondan başga-da, şol bir şäher gurluşyk ýagdaýlarynda görünýän geljekde guruljak bäsdeş obýektleriň san çaklamasyny düzmek zerur.
4. Talap bahalandyrylandan we eýýäm bar bolan ýa-da çaklanýan bäsdeş obýektler ýüze çykarylandan soň, bazar sygymynyň koeffisiýentini we bazara aralaşmak koeffisiýentini hasaplamak gerek.

Bazar sygymynyň koeffisiýenti şäheriň berlen etrabynda belli bir wagt aralygynyň dowamynda berlen görnüşdäki eýeçiligiň näçe san birliginiň satyn alynjagyny ýada kärendesine tabşyryljagyny hasaplamaga mümkinçilik berýär. Kärende alynýan eýeçiligiň bu koeffisiýenti şeýle usul bilen kesgitlenilýär.

Bazar sygymynyň koeffisiýenti =

Döwür dowamynda kärendesine tabşyrylan san birligi

Bazarda kärendesine tabşyrmak üçin umumy san birligi

(1)

Sygym koeffisiýenti näçe ýokary bolsa, bahalandyrylýan eýeçilik boýunça kärende ylalaşyklaryň baglaşma döwri şonça-da gysga bolmagy mümkin. Pes koeffisiýenti, megerem, bazarda meňzeş bolýan obýektleriň artyklyk edýändigini barada howply alamat bolup hyzmat edýär. Meýilnamalaşdyрма we işläp taýýarlama döwründe sygym koeffisiýenti bahalandyrylan ýagdaýynda, berlen obýektiň göwrümüne, şeýle hem onuň gurluşyk we berme rejesine düzedişler girizilip bilner. Gurluşyk üçin şertnamalar baglaşylanda we gurluşyk işleri başlanandan soň, taslamany gaýtadan seredip çykmaklyga mümkinçilikler ep-esli derejede peselýär.

Bazara aralaşmak koeffisiýenti bahalandyrylýan eýeçiligiň kärendesine berilmeginiň garaşylýan göwrümlerini üýtgetmeklige mümkinçilik berýär. Ol bölekleyin satylýp bilinýän obýektler boýunça hem (ýaşaýyş kondominiumlar ýada uly ofis merkezindäki aýratyn ofisler) hasaplanylýp bilner. Berlen görkezijileriň ululygy dolandyryjynyň kärendä berip bilijiligine, obýektiň özüniň bazarda bäsdeşlilik ukybyna bagly bolýar. Kärendesine berilýän eýeçiligiň koeffisiýent hasaplaşygynyň umumy formulasy:

Bazar aralaşmak koeffisiýenti =

Döwür dowamynda kärendesine berilýän obýektleriň birligi

Döwür dowamynda bazarda kärendesine berlen birlikleriň umumy sany

(2)

Obýekt näçe ir peýdaly bolan pul akymyny berip başlasa, girdejiler akymynyň gymmaty şonça-da ýokary bolýandygyny görnüp dur. Geljekde alynjak pula goşulýan çylşyrymly göterime laýyklykda obýekt hereketiniň ilkinji döwürleri onuň inwestisiýa gymmaty kesgitlenilende uly agrama eýe bolýarlar.

Bazar ykdysadyýeti hususy eýeçiligiň hukuklaryna daýanaýar -emläge eýe bolmak, peýdalanmak we dolandyrmak. Bu raýatlara ýa-da hususy kärhanalara öz islegi boýunça maddy resurslary almaga, peýdalanmaga we satmaga hem-de hyzmatdaşlar üçin ýuridiki taýdan ygtybarly we borçnamaly şertnamalary baglaşmaga ýardam edýär. Eýeçiligiň eýesi wesýet etmäge hakly, ýagny öz ölüminden soň bu eýeçilige mirasgär bellemäge hukugy bar, bu bolsa hususy eýeçiligiň institutyny düýpli goldaýar.

Bazar gurluşynda döwlet eýeçiligiň şeýle hem gatyşyk görnüşindäki eýeçiligiň bardygyny bellemän bolmaz. Elbetde, kanun bütinleý jemgyýetiň bähbidi bilen baglanşykly, hususy eýeçiligiň hukuklarynyň ýuridik çäklendirmelerini göz önüne tutmaly.

Emläge eýeçilik etmek we ony dolandyrmak adamda başaraňlylygy döredýär we ykdysadyýetiň pudaklarynyň arasynda uly bir bolan- gozgalmaýan emläk (mülk) pudagynyň ösmegine ýardam edýär.

Hususy eýeçilik bilen telekeçilik we saýlaw erkinlik gös-göni baglanşyklydyr. Telekeçiligiň erkinligi – bar bolan serişdeleri (resurslardan) önümçilik prosessini (işini) guramaga we bazarda islegi boýunça önümçilik harytlaryny (önümi, hyzmaty) satmaga mümkinçilik berýär. Şol sanda beýleki bazara girmeklik (işň görnüşi) ýa-da ondan çykmaklyk

boýunça kararyň kabul edilmesi telekeçiniň pikirine bagly bolýar.

Saýlamanyň erkinligi – serişdeleriň (resurslaryň) öz islegine görä saýlanylmasyny göz önüne tutýar. Aýratyn adam üçin ukyby bolan iş görnüşi bilen meşgullanmaga haklydygyny aňladýar.

Alyjylar saýlamanyň erkinligi, ýagny alyjylaryň öz girdejisiniň çäginde talabyny (zerurlygyny) kanagatlandyrmak üçin dogry gelýän harytlary we hyzmatlary edinmeklige erkinlik – beýleki erkinlikleriň arasynda esasy bolup, maddy we adam resurslary bilen üpjün edijileriň saýlaw (saýlama) erkinligiň çäginde şertlendirýär. Netijede, ykdysadyýet tarapyndan näme öndürilmelidigini alyjy çözüär.

Bazaryň dürli şahslary tarapyndan saýlama erkinligi amala aşyrylýan wagty (pursady) hususy bähbit şahslaryň hereket usullaryny döredýär (emele getirýär). Olaryň her biri özüne tygşytly bolan işi etmäge dyrjaşýar. Mysal üçin, gozgalmaýan emläk eýeleri gozgalmaýan emlägi (mülki) iň ýokary nyrhda satjak ýa-da ony kireýine berjek bolup çalyşýarlar, kärendiçiler kireýine berilýän meýdanyň peýdalanylmasyndan has ýokary girdeji aljak bolup çalyşýarlar. Hususy gyzyklanmanyň (bähbidiň) höweslendirilmesi bazar ykdysadyýetine mahsus bolan häsiýetleriň biri bolýar we ep-esli derejede onuň hereketini gönükdirýär we tertibe salýar.

Her bazar gatnaşyjysyna özüne pul girdejisini almaklyk üçin jan etme görnüşinde amala aşyrylýan saýlamanyň erkinligi ykdysady ýaryşa ýa-da bäsdeşlige esas bolup hyzmat edýär.

Bäsdeşlik aşakdakylary göz önüne tutýar:

- bazarda özbaşdak hereket edýän köp sanly satyjylaryň we belli bir harydyň, önümiň resurslaryň we hyzmatlaryň alyjylarynyň bolmasyny.

Satyjylar we alyjylar üçin şol ýa-da beýleki bazarlarda çykyş etmäniň ýa-da öz islegi boýunça olary taşlap gitmekligiň erkinligini. Emma bäsdeşligiň düýp esasy aşakdakýdan ybarat:

bazarda şeýle köp sanly satyjy bolmak bilen, olaryň her biri teklibiň umumy göwrümünde has uly paýy üpjün edip, teklibe ýagny harydyň nyrhyna täsir edip bilmeýärler. Bu gatnaşyk talap ediji hökmünde bazarda çykyş edýänlere hem dogry gelýär. Alyjylaryň sany köpdür we ýeke-täk bir alyjy bazary öz bähbidine görä dolandyryp bilmez. Bäsdeşligiň esasyny getirýän ykdysady kuwatyň giňden ýaýramagy, bu güýjüň peýdalanylmagyny ýola salýar we berlen ygtyýardan kanunsyz peýdalanmaklyk mümkinçiliklerini çäklendirýär. Bäsdeşlik satyjylaryň we alyjylaryň öz hususy bähbitlerini amala aşyrmaklygyň çäklerini kesgitleýär.

Anyk bir bazara erkin girmeklik ýa-da ondan erkin çykmaklyk ykdysadyýetiň öz netijeliligini saklamaklyga bolan başarnyklygyny we peýdalanyjylaryň öz isleglerini hem-de teklipe edilýän resurslaryň we harytlaryň üýtgemesine bolan uýgunlaşmany şertlendirýär.

Bazar ykdysadyýetinde bäsdeşligiň görnüşleri dürli-dürlidir, sebäbi bäsdeşlik köp manyly bolan ýasama ýönekeý sözdür.

Bäsdeşligiň köne we munuň tarapyndan kabul edilen görnüşü – bu nyrlaryň peseldilmesi. Onyň manysy satyjylar öz harytlarynyň (hyzmatlarynyň) satylmasyny tizleşdirjek bolup bäsdeşleriniň-kä görä pesräk nyrlar boýunça olary hödürleýärler. Munuň üçin her bir satyjy satjak bolsa ol bäsdeşleriň nyrlary boýunça, ýa-da olaryň nyrlaryndan pesräk baha boýunça öz işini alyp barmaly zerur.

Bu ýagdaýda telekeçi başarnykly satmaly bolmasa ir-giç ol bazardan gitmeli bolýar. We tersine, başarjaň telekeçi öz işini ösdürmeklige mümkinçilik berýär ýokary girdeji alýar.

Alyjylary özüne çekmäge niýetlenip girizilýän täzelikler bäsdeşligiň bir usuly bolup çykyş edýär. Bu gozgalmaýan

emlāk (mülk) bazarynyň emele gelmesinde rieltorlaryň işinde aýdyň bilindi.

Zähmet, maýa goýumlar resurslar, harytlar hyzmatlar we beýleki bazarlary öz aralarynda tapawutlandyrylýar.

Gozgalmaýan emlāk – harytlar toparyna degişli bolup, şol wagtyň özünde onuň bazarda dolanmasy (aýlanmasy), maýa goýumlaryň çekilmesi, dürli resurslaryň we zähmetiň ulanylmasy bilen berk baglanşyklydyr.

Gozgalmaýan emlāk bazaray islendik milli ykdysadyýetiň esasy emele getirijileriniň biri bolup durýar. Gozgalmaýan emlāk bazar bolmasa, umuman bazar bolup bilmez, sebäbi zähmet we maýa goýum bazary gozgalmaýan mülksiz bolup bilmezler, hatda maliýe institutlary, banklar biržalar, inwestision kompaniýalar we ş.m. (öz işi üçin zerur bolan jaýlary satyn ýa-da kireýine almak üçin) gozgalmaýan emlāk bazarynyň gatnaşyjylary bolmalydyrlar.

Gozgalmaýan emlāk bazarynyň ösüşi köp sanly sebäplere bagly bolýar. Olaryň arasynda talap bilen tekliplik bir orunda durýarlar.

Talabyň esasy häsiýetleri aşakdakydan ybarat:

hiç bir tarapy üýtgedilmedik ýagdaýynda haryda (hyzmata) bolan nyrhyň peseldilmesi talabyň ösmegine alyp barýar we tersine

Talabyň aşakdaky alamatlary bagly:

- alyjylaryň islegleri we zadyň alyjylar tarapyndan islenip tapawutlandyrylmasy;
- alyjylaryň sany;
- alyjylaryň pul girdejisiniň derejesi.
- biri-birine bagly (biri-biriň-deregini tutýan) harytlara bolan nyrhlar.
- gelejekdäki nyrhlar we girdejiler hakda alyjylaryň umytlary.

Tekliplik edilýän harydyň möçberi bilen nyrhyň arasyndaky gös-göni baglanyşyk teklibiň kanuny bolup durýar, ýagny nyrhyň galmasyna laýyklykda teklibiň ululygy artýar.

Bu öndürijileriň, zat eýeleriniň, satyjylaryň aram, pes nyrh boýunça däl-de ýokary nyrh boýunça satmak üçin köp mukdarda öz harytlaryny öndürmäge ýa-da teklipl etmäge taýýardyklaryny tassyklaýar.

Teklipde özgerişler (üýtgemeler) aşadakylara bagly bolýar:

- resurslaryň, harytlaryň, hyzmatlaryň nyrlaryna;
- salgytlara we dotasiýalara;
- önümçiligiň tehnologiýasyna;
- başga harytlaryň we resurslaryň nyrlaryna;
- öndürijileriň, satyjylaryň nyrlarynyň uýtgemesine bolan umyt;
- satyjylaryň sanyna;

Ykdysadyýet bazarynyň gurluşy baradaky umumy düşüňjeler şulardan ybarat bolup, olaryň barysy gozgalmaýan emläk sferasynda (çäginde) doly peýdalanylyp belinýär.

Eger bazary ýokardan aşaga çenli bölümlere bölünen silindir giňişligi görnüşinde göz önüne getirsek, gozgalmaýan emläk bazary şolaryň içinde iň uly bölüm bolup, onuň özi hem haryt bölümne bölünär.

Bu bölümler üç sany bolarlar:

- haryt, belli bir gozgalmaýan emläk obýekleri görnüşindäki;
- iş, ýagny, gurluşyk, dikeltme (täzeden gurma);
- hyzmatlar, dellalçylyk, baha, marketing (bazar öwreniş).

Şu bölümleriň her biri öz gezeginde kiçi toparlara bölünmek bilen beýleki obýektlerden tapawutlandyrylan käbir umumy häsiýetnamalara eýe bolýan satyn alma-satma obýektleriň jemini emele getirer. Mysal üçin, gozgalmaýan emläk bölümü haryt hökmünde, ýaşalýan we ýaşalmaýan jaýlara bölünýär, öz gezeginde ýaşalýan jaýlar şäher we şäher däl, jaýlara ýaşalmaýanlar bolsa ofis,(administratiw) söwda, önümçilik, kömekçi we ammar jaýlara bölünýärler. Şäher ýaşaýyş jaýlary hem has ownuk taraplara bölünýärler, hususylaşdyrylan ýaşaýyş jaýlary, kooperatiw, munisipal,

edara, kärende, raýatlaryň we hukukly kärhanalaryň eýeçiligindäki ýaşaýyş jaýlary.

Eger bazary silindrik giňişligi görnüşinde peýnir kesişimiz ýaly parallel gatlaklara bolsek, onda bu alyjylar segmenti baradaky düşüjäni berer. Alyjylaryň segmenti beýlekilere garanda wajyp bir aýratynlygy bilen tapawutlanýan alyjylaryň tarapyny emele getirýär. Kāwagt olar geografik ýerleşşi bilen, demografik alamatlary bilen (pensionerler, täze öýlenenler), kāwagt belli bir sosial toparlara degşililigi bilen (başarjaň telekeçiler, edebiýat we sungat işgärleri) häsiýetlendirilýärler.

Bazar giňişligi uzaboýuna we keseligine bölüşdirilse köp bölekler emele geler, her biri haýsy bolsa bir haryt toparyna we haýsy hem bosa bir alyjylar segmetine degişililigi bilen häsiýetlendirilen. Bazaryň bu bölegi birmeňzeş talaply alyjlara meňzeş harytlar (işler, hyzmatlar) hödürlenýän tagçany emele getirýär.

Bazar ykdysadyýetinde öz tagçany tapmak, ýagny gelejekdäki boljak alyjylardan ugur almak we hyrydarly (islegli) boljak harydy tapyp bilmek zerur.

Obýektleriň hyzmatyna (ýerine ýetirýän işine) görä gozgalmaýan emläk bazary 4 sany emele getirijä bölünýär.

- ýer (ýer meýdançalarynyň) bazary;
- ýaşaýyş jaý bazary;
- ýaşalmaýan jaýlaryň bazary;
- senagat gozgalmaýan emläk bazary.

Bu bölekleriň her biri özbaşdak kāmilleşýär, sebäbi özüniň kanun we norma görkeziji esaslaryna daýanýar we döwletiň munisipal eýeçiliginiň hususlaşdyrylma syýasatyndan düýpli tapawutly bolýar.

Obýektleriň bahalandyrylmasyňyň we satylmasynyň aýratyn tertip- düzgüni bolýan we hereketsiz goýlan (doňdurulan) gurluşyklaryň aglaba köpüsiniň döwlet eýeçiliginde bolmagy zerarly dolandyrylmada döwletiň täsiri uly bolýan gurlup tamamlanylmadyk gurluşyk obýektleriň

bazaryny goşmaça tapawutlandyryp bolýar. Bu bazarda gurlup tamamlanylmadyk obýektiň peýdalanylma maksadynyň üýtgäp bilmesi ýaly gurlyşygyň başlangyç meýilnamasy hem üýtgäp bilýär.

Ýaşayyş jaýlaryny bir güne we ondan artyk möhleti bilen wagtlaýyn peýdalanmaga berýän we ýaşajylara hyzmat etmani infrastrukturasyň durmuş taýdan hyzmat edýän kärhanalaryň söwda, transport we syýahat hyzmat kärhanalary iş, sport we medeni servis) bolmagyny häsiýetlendirýän myhmanhana - hyzmat obýektleriniň bazarda aralyk ýagdaýy eýeleýär.

Bazar segmentleriniň her birinde iki emele getirijiniň bardygyny aýtmak bolar:

- bazarda gozgalmaýan emlägi haryt hökmünde ýüze çykmagyny häsiýetlendirýän – ilkinji esasy emele getiriji.

- köp sanly satyjylary we alyjylary (hususy şahslar we hukukly edaralar) hereket edýän ikinji emele getirijidi.

Gozgalmaýan emläge hukugyň berilmesi düzgün boýunça aşakdaky wariantlaryň biri boýunça amala aşyrylýar.

1. Hemişelik esasynda, ýagny hususy eýeçilige alynmaklygy ýa-da möhletsiz (hakyna ýa-da mugtuna peýdalanylmadyk üçin) berilmekligiň üsti bilen.
2. Wagtlaýynça, ýagny kärendesine ýa-da wagtlaýyn peýdalanmak üçin berilmesiniň üsti bilen.

Gozgalmaýan emläk eýesi emläge hem eýeçilik edýär, hem ondan peýdalanýar, hem ony dolandyryr. Ol emlägi satyp, çalyşyp, kärendesine berip, girewine goýup, öz islegine görä miras galdyryp ýa-da mugtuna berip hem bilýär.

Hojalyk islerini doly alyp barma hukukly döwlet we munisipal kärhanalar özüne berkidilen gozgalmaýan emlägi kärendä bermeklige haky ýokdur.

Degişli bolan edaralaryň we ýerli guramalaryň üsti bilen bu emlägi kärendesine berip biliji hökmünde döwlet emlägini dolandyрма boýunça Döwlet Komiteti çykyş edýär.

Eýeçiligiň beýleki görnüşlerindäki kärhanalar üçin gozgalmaýan emlägi dolandyrmada çäklendirmeler belenilendir.

Ykdysady häsiýetindäki bökençlerine päsgelçilikler-döwletiň investision , kredit we salgyt syýasaty şeýle hem inflýasiýa, berginiň tölenmezligi, we başga-da ýagdaýlar sebäpli ýüze çykyan meseleler degişlidirler.

Ähli derejedäki ýerine ýetiriji häkimiýet edaralary tarapyndan belenen ýolbaşçylyk bökençler (administratiw) uly ähmiýete eýe. Muňa kärhananaň hasaba almak, gozgalmaýan emläk sferasynda (dünyäsinde) işiň dürli görnüşlerini ygtyýarnamalaşdyrmak, ýeri ýaşalyan we ýaşalmaýan jaýlary, gurlup tamamlanylmadyk obýektleri ygtyýaryna we kärendesine bermek, satyn almak we satmak degişlidir.

Gozgalmaýan emläk bazarynyň ösüşi möçberine we derejesine bazar ifrastrukturasyň yza galaklygy güýçli täsir edýär.

Ýer resurslarynyň çäkliligi we daş-töweregiň goralmagy bilen baglanşykly meseleler gozgalmaýan emläk bazaryna täze subýektleriň (şahslaryň, edaralaryň) goşulmasyna gös-göni täsir edýän päsgelçilikler üstüne goşant bolýarlar.

2.2. Haryt hökmünde gozgalmaýan emlägiň aýratynlyklary.

Bazar ykdysadyýetiniň başlangyçlarynyň (esaslarynyň) arasynda bir tarapdan önümçilik serişdeleriniň düzümine geçýän (ýer meýdançalary, adminisratiw jemgyýet, önümçilik, sklad, söwda we beýleki binalar, şeýle hem başga desgalar) we eýeçiligiň ähli görnüşindäki kärhanalaryň hem-de edaralaryň ösüşi üçin we hojalyk işi üçin esas bolup hyzmat edýän, ikinji tarapdan bolsa – raýatlaryň ýaşamaklygynyň esasy bolup çykyş edýän we şahsy we önümçilikde peýdalanma üçin ulanylyan gozgalmaýan emläk aýratyn orna eýe.

Raýatlaryň eýeçiliginde bolan we ýaşamak hem-de beýleki zerurlyklar üçin ulanylýan ýaşaýyş jaýlary, hojalyk gurluşyklary, garažlar peýdalanma zatlary bolup hyzmat edýärler, şeýle hem kommersiýa maksady bilen ulanylýan jaýlar, kwartiralar, garažlar, daçalar (kottedžler), hojalyk gurluşyklary peýdalanma öýektleri bolup hyzmat edýärler.

Garaşsyzlyk ýyllaryň dowamynda döredilen döwlet kanunlary we Türkmenistanyň Prezidentiniň permanlary gozgalmaýan emläk ugruna bazar mehanizimleriniň girizilmegine ýardam etdi we häzirki wagtda gozgalmaýan emläge hemme ýerde satylýan we satyn alynýar, ýagny bazarda dolanyşykda bolýan haryt hökmünde seredip bolýar.

Gozgalmaýan emläk bazarynyň operasiýalaryna (hereketlerine) goşulýan raýtlaryň we guramalaryň sanynyň artmagy zerarly gozgalmaýan emläk ugruny harydyň aýratyn görnüşi hökmünde seredip geçmek maksada laýyk bolýr. Onuň tutýan ornuna esaslanyp, her kim hususy eýeçiligini (ýa-da oňa ynanylan eýeçiligi) oýlansykly we haýyrly dolandyryp belýär, sebäbi biziň raýatlarmyzyň köpüsiniň ýaşaýyş jaýlary ýa-da maşgala ýerleri (ata-babalaryndan galan ýerlen) hususy emläginiň iň gymmat bölegi bolup durýar.

Gozgalmaýan emläk bar bolan harytlaryň içinde has ulusy we esasy bolup, ony ogurlap, daştöweregmizdäki zatlaryň köpüsi ýaly ýitirip ýa-da ony bir ýerde ýatdan çykaryp bolarmy?

Başgaça gürrüň, hususy gozgalmaýan emlägini öz islegiň garşysyna aldyrmak (eliňden gidirmek), ýone bu soňrak aýratyn agzalyp geçiriljek gozgalmaýan emläk bazarynyň kriminal jähtlerine degişlidir. Diňe ýer titremeler, partlamalar, suw almalar, tüweleý ýa-da beýleki tebigy betbagtçylyklar ýaşaýyş jaýlaryna zyýan ýetirip bilýärler, ýone bu adaty durmuş ýagdaýynyň çäginde çykýan hadysa bolýar.

Gozgalmaýan emlägiň stasionarlylygy we hemişelliligi maddylylygy onuň wajyp häsiýetnamalary bolýarlar.

Gozgalmaýan emläk obýektiniň fiziki taýdan häsiýetnamasy onuň göwrümi we görnüşü girizilen kämilleşdirmeler barada, görünýän daşky we içki gatlaklary barada, drenažy, landşafty, daş-töweregi, kommunal hyzmatlary, ýetmezçilikleri we howupluklary baradaky maglumatlary öz içine alýar.

Bu häsiýetnamalar jemi obýektiň ýaramlylygyny kesgitleýär. Ýaramlylyk gozgalmaýan emlägiň gymmatlygynyň esasyny getirýär, emma belli bir derejede haýyrlylyk we hödür etmäniň çäkliligi ýaly häsiýetnamalary bilen onuň ýeke özi gymmatlygy kesgitlemeýär.

Hödürlemäniň çäkliligi gymmatlygyň uly bölegini emele getirmeklikde gatnaşmalydyr. Sosial isleg-arzuwlar we meňzeşlikler, ykdysady hereket we meýiller kanunlar, hökümet kararlary we hereketler, tebigy güýçler- adamyň özüni alyp barşyna täsir edýärler we olaryň hemmesi özara baglanşykda bolup gozgalmaýan emlägiň gymmatlygyny döredýärler, saklaýarlar, ütgedýärler ýa-da ony peseldýärler.

Gozgalmaýan emläk wagtyň geçmegi bilen gymmatlap bilýän köp bolmadyk harytlaryň biri bolup durýar.

Hatda ýaşayyş jaýlaryň gereginde artyk öndürilmegi we talaba görä teklipe edilmegi ýokary derejede bolan ösen ýurtlarda gozgalmaýan emlägiň gymmatynyň ösmeklige bolan ymtlyşyny duýup bolýar.

Gozgalmaýan emlägiň uzak ömürliligi, gymmat baha daşlar we seýrek duş gelýän metallardan edilen önümlerden başga ähli harytlaryň bu görkezijisinden geçýär. Türkmenistanda hereket edýän gurluş norma görkezijilerine we düzgünlerine laýyklykda ýaşayyş jaýlar 15 ýyldan 150 ýyla çenli hyzmat ediş möhletleriniň norma görkezijileri bilen 6 topara bölünýärler. Şonuň bilen birlikde gozgalmaýan emläk obýektleri özüniň bar bolan döwrüniň dowamynda üýtgeýärler we şonda her bir obýektiň 4 durmuş döwrüni (siklini) tapawutlandyryp bolýar: ösüşi, durnuklylygy, dagamagy, täzelenmegi.

Sandan çykma (dagama) dürli sebäplere görä gozgalmaýan emlägiň gymmatyň peselmesini, ýaramlylygynyň ýitirilmesini häsiýetlendirýär. Material taýdan könelme diýlende wagtyň geçmegi bilen gozgalmaýan emlägiň fiziki düzüminiň üýtgeме derejesi düşünilýär. Iş bilen baglanşykly könelme ýaramaz planlaşdyrylmasy we jaýyň onda ýerine ýetirilýän işine görä däldigi, ýagny döwrüň talaplaryna laýyk gelmeýänligi sebäpli ýüze çykýär.

Daşky görnüşi taýdan könelme- gozgalmaýan emläge daşyndan ýetýän daş-töweregiň ýaramaz täsiri astynda bolup geçýän üýtgeşmeler sebäpli döreýär.

Üýtgeşikligi, seýrekligi, gaýtalanmaýanlygy gozgalmaýan emlägiň ýene-de bir toparyny emele getirýär. Iki sany birmeňzeş görnüşli jaý, iki sany birmeňzeş görnüşli gurluşyklary, iki sany birmeňzeş görnüşli ýerleri tapyp bolmaz, sebäbi beýleki obýektlere, kommunikasiýalara, gözýetim çygrynä we ýagtylyk taraplaryna görä ýerleşşi boýunça tapawutlyklar hökman bolar. Ondan başga-da her bir alyjy (ýa-da inwestor) üçin onuň islegleriniň, mümkinçilikleriniň, çäklenmeleriniň utgaşmasy iň soňunda gazgalmaýan emlägiň özüne çekijiligini kesgitleýär. Durnukly dolandyrlmanyň bolmagy gozgalmaýan emlägiň örän wajyp aýratynlygy bolýar. Bu ýaşalýan we ýaşalmaýan ymaratlaryň kommunal hyzmatlary (we olaryň tölegi), goragy we gündelik (ýeňil) rejelenişi (remonty), kärendeçileriň gözlenilmegi we kärende tölegleriniň ýerine ýetirilişiniň barlagy, dürli ýaşalýan we ýaşalmaýan gaznalary saklama bilen baglanşykly möwsümleýin ýa-da gözden geçiriş işleri.

Gozgalmaýan emlägiň tapawutlandyryjy aýratynlygy bolup aşakdakylar çykyş edýärler: pes derejede – ýaşaýyş jaý guramasy (otag, jaý) ol hususy haryt hökmünde bolýar; ýokary derejede bolsa – önümçilikde hyzmat edýän hojalyk pudaklarynyň toplumynyň (ifrostrukturasynyň) bölegi we jemgyýetçilik harydy hökmünde çykyş edýär.

Bazaryň belli bir bölekleriniň gozgalmaýan emläk möwsümleýin üýtgäp durma sezewar bolýan haryt hökmünde çykyş edýär. Jaýlary kreýine alma bazary pasyllaryň çalyşmagy bilen talabyň we hödürlemäniň üýtgemesine duçar bolýar. Şol bir wagtyň özünde ýaşalmaýan ymaratlaryň bazary pasyllara pes derejede bagly bolup, bu ýerdäki üýtgäp durmalar umumy ykdysady ýagdaýy bilen berk baglansyklydyr.

Gozgalmaýan emlägiň eýeçiligiň görnüşi bolýar. Oňa eýe bolma, peýdalanma we ony dolandyрма hukuklary eýeçiligiň beýleki görnüşlerine eýe bolma hukuklaryndan tapawutlanýar. Bu gozgalmaýan emläge degişli bolan uly göwrümdäki harytlardan tapawutlykda, ondan, ýagny, gozgalmaýan emläge degişli bolan uly göwrümdäki harytlardan tapawutlukda, ondan, ýagny, gozgalmaýan emläkden, peýdalanylmanyň başga raýatlaryň we hukukly edaralaryň bähbitlerine täsir edýändigini bilen baglansyklydyr. Şonuň üçin ýaşaýyş jaýyny ýa-da beýleki gozgalmaýan emlägi edinmeklik, şeýle hem şonuň bilen baglansykly başga geçirilýän işleriň ýerine ýetirmekligi (sowgat bermek, çalyşmak, miras galdyrmak, paý kesgitlemek) döwletiň, ýerli häkimiýet edaralarynyň we beýleki hukukly subýektleriniň (şahs ýa-da edaralaryň) bähbitleriniň hasaba alynmasyny üpjün edýän kesgitli işler bilen baglansykly.

Döwlet jemgyýetiň bähbitleri üçin gozgalmaýan emlägi hasaba alma we emläk eýeleriniň hukuklaryny gorama boýunça hem-de salgyt salma boýunça öz wezipelerini ýerine ýetirmesi bilen baglansykly işleri amala aşyrýar.

Gozgalmaýan emläge bolan eýeçilik hukuklarynyň biriniň adyna geçirilmeginiň gaty çylşyrymly işdigi sebäpli, gozgalmaýan emlägiň haryt hökmünde gysga möhletde satylyp bilinişlik derejesi pes bolýar, ýagny ony nagt pula tiz satyp bolmaýar.

Gozgalmaýan emläge bolan hukuklaryň toplumy jemgyýetçilik we hususy hukuklary öz içine alýar.

Jemgyýetçilik hukuklary diýlende hökümet edaralaryň hukukly ygtyýarlygyny göz önüne tutýarlar, ýagny.

- emlägiň gymmatyna baglylykda döwlet maksatnamalaryny goldamak üçin we jemgyýetçilik hyzmatlaryny etmek üçin salgyt salmaga we ony almaga hukuk;
- jemgyýetçilik zerurlyklary üçin kesgitli töleg boýunça gozgalmaýan emlägi edinmeklige hukuk;
- gozgalmaýan emlägi ömürlük peýdalanmaklyga berip bilmek hukugy;
- kanuny eýeleriň ýa-da mirasdüşerleriň bolmadyk ýagdaýynda emlägi döwlete gaýtarmaga bolan hukuk.

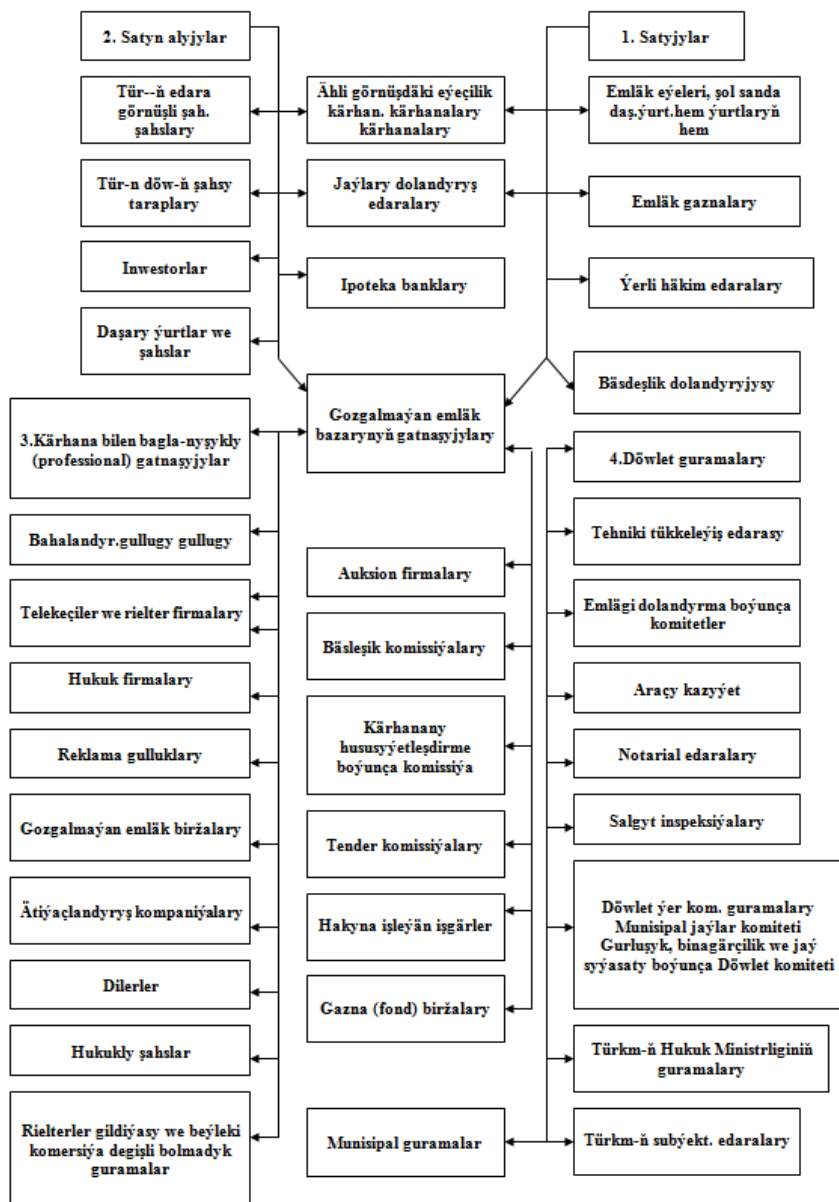
Şahsy (hususy) hukuklary – eýelik etme görnüşine we emlägiň peýdalanylma hem girdejini paýlama usullaryna baglylykda gozgalmaýan emläge bolan eýeçiligiň görnüşini häsiýetlendirýär.

Gozgalmaýan emlägiň sanalyp geçilen aýratynlyklary gozgalmaýan emläk bazarynyň ähli böleklerinde dürli derejede ýüze çykýarlar we her bir ýagdaýda hereket edýän kanun bilen sazlaşýan şertleşige täsir etmesiniň jikme-jik hasaba alynmasy has dogry gelýär we aýratyn bolýan kararyň kabul edilmesine ýardam edýär.

2.3. Gozgalmaýan emlägiň sübýektleri.

Gozgalmaýan emläge eýeçilik etme, ondan peýdalanma we ony dolandyрма hereketinde ykdysady aragatnaşyklar edýän Türkmenistan döwleti, Türkmenistanyň subýektleri, munisipal döremeler, Türkmenistanyň we daşary ýurt döwletleriniň şahsy taraplary we edara görnüşli şahslary gozgalmaýan emläk ugry boýunça subýekt-obýekt gatnaşyklarynyň gatnaşyjylary bolup çykyş edýärler. (1,2,3 shemalar).

Shema 1. Gozgalmaýan emlägiň subýektleri.



Shema 2. Ýer biznesiniň subýektleriniň esasy häsiýetnamalary.

№	Subýektler	Ýere bolan bähbitli gyzyklanma	Biznesiň esasy
1	2	3	4
1	Telekeçiler: obahojalygynyň haryt öndürijileri	Azyk harytlarynyň öndürilişi we girdeji-niň alynmagy	Ýere bolan hususy we umumy eýeçilik kärende
	beýleki iş ugurlarynyň	Biznesiň ýerleşişiniň giňişlik esasy (bazisi)	Hemişelik ulanma, kärende, ýere bolan hususy eýeçilik
2	Tokaý seýilgähleri, botanika baglary, goraghanalar we ş.m.	Jemgyýetçilik talaplarynyň kanagatlan-dyrylmagy	Döwlet eýeçiligi, hemişelik peýdalanma
3	Kärhanalar bilen baglanşykly (professional) gatnaşyklar: rielterler, maklerler we beýlekiler	Girdejiniň alynmagy	Hyzmatlaryň edilmegi
4	Peýdalanyjy raýatlar	Şahsy taýdan ulan-mak üçin önüm ömdürilmegi	Bag-bakça meýdançalarynda hususy eýeçilik we şahsy kömekçi hojalyk
5	Döwlet guramalary	Umumy döwlet maksatnamalarynyň we wezipeleriniň ýerine ýetirilmegi	Ýere bolan döwlet we munisipal eýeçilik
6	Hakyna işleýän işgärler	Şahsy girdeji, ýer zähmet predmeti (zady) hökmünde	Zähmet güýjüne (zähmet çekmäge) hususy eýeçilik

Döwlet guramalary we edaralary gozgalmaýan emläk bazarynda düzgünleşdiriji wezipesini ýerine ýetirýärler. Bu wezipeler dürli görnüşlerde aňladylyp bilner, şol sanda: düzgünleriň we çäklendirmeleriň kanuny tertibini;

- gozgalmaýan emläge we onuň bilen baglanyşykly şertleşiklere hukuklaryň hasaba we bellige alynmagy;
- tebigy gurlaryň, döwlet jaýlarynyň we desgalarynyň paýlanylmagy we olaryň eýeçilige, kärendesine ýa-da ulanmaklyga berilmegi;
- gozgalmaýan emlägiň (ýerleriň, tokaýlaryň, suwlaryň we beýlekiler) ulanylyşyna gözegçilik;
- kärhanalaryň we beýleki obýektleriň husussylaşdyrylmagyny we millileşdirilmegini höweslendirme;
- ýaşayyş üçin zerur bolan ugurlaryny (meselem jaý, gara ýol gurluşygy, energetika) inwestirleme.

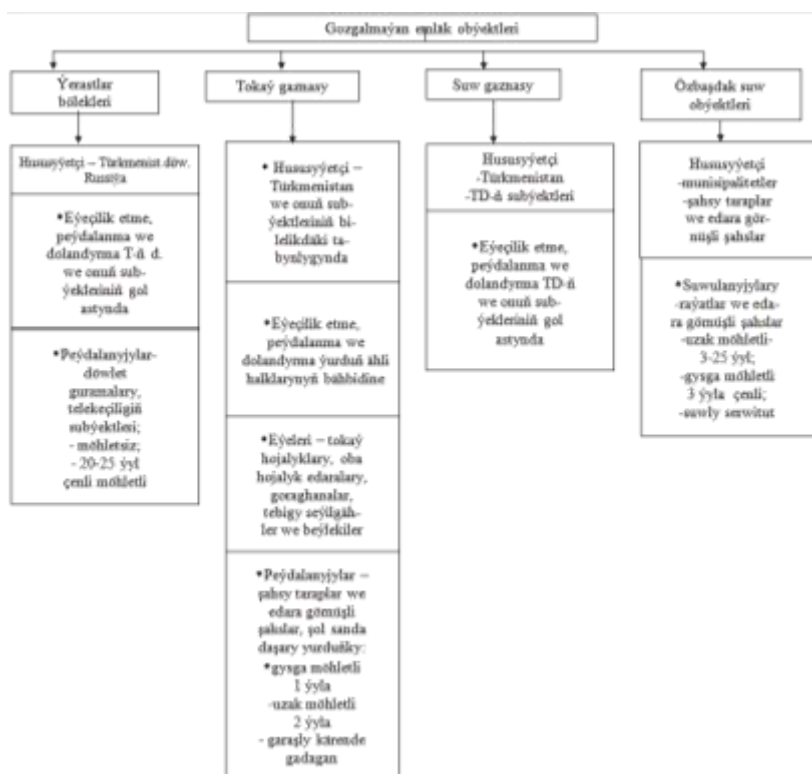
Gozgalmaýan emlägiň görnüş aýratynlygyna baglylykda döwletiň, subýektleriniň we munisipal edaralaryň wezipeleri (funksiýalary) differensirlenýär. Mysal üçin tokaý gatnaşyklary ugry boýunça hukuklaryna aşakdakylar girýärler:

- tokaý hojalygy pudagynda döwlet syýasatynyň esasy ugurlaryny kesgitlemeklik;
- tokaý kanunlaryny işläp düzümek we kämilleşdirmek (döwl-ň subýektlerini hasaba almak bilen);
- subýektleri bilen bilelikde ýurduň tokaý gaznasyny dolandyрма;
- tokaý hojalygynyň we hereketiniň tertibini kesgitlemek;
- tokaý gaznasynyň tokaýlar toparlaryna we goranma derejesine degişli etmeklik, şeýle hem tokaýlaryň bir toparyndan ýa-da derejesinden beýlekisine geçirmeklik tertibini bellemek;
- tokaý gaznasyndan peýdalanmaklygyň kadalaryny we düzgünlerini kesgitlemek;

- agaç taýýarlaýyş ýyllyk möçberini (kesilen agaçlar uçastogyna hasaplanan) subýektleriň ylalaşmasy bilen kesgitlemek;
- tokaý gaznasyndan peýdalanma üçin tölegler ulgamyny bellemek, şeýle hem döwletiň býudžetden daşary tokaýlary gaýtadan ösdürmek we goramak gaznalaryny döretmek we ulanmak;
- tokaý gaznasynyň meýdançalaryny kärendä bermekligiň tertibini we şertlerini kesgitlemek;
- agaçlary we gysga kesmeklige, tokaýy çapmaklyga, goýbermekligiň, tokaýy gaýtadan döretmeklige we goramaklyga düzgünleri kesgitlemek;
- tokaý hojalygyny alyp barmaklyk boýunça ylmy işleriň döredilmegi we koordinirlenmegi (ylalaşdyrylmagy);
- subýektleri bilen bileikde tokaý gaznasyndan pähimli peýdalanma boýunça, tokaýlaryň öndürilijiligi gaýtadan döretmekligi we goralmagyny beýleki tebigaty gorama çäreler bilen toplumda ýokarlandyrylmagy boýunça federal maksatnamalaryň işläp taýýarlamak we olaryň ýerine ýetirilmegini guramak;
- tokaýlaryň ýagdaýyna, ulanylyşyna, gaýtadan döredilişine, goralýşyna döwlet gözegçiligini geçirmek we onuň ýerine ýetirilişiniň tertibini kesgitlemek;
- tokaý gaznasynyň döwlet hasabatynyň, ýazgysynyň, tokaý monitoringiň we tokaý hojalygynyň alnyp barylmagyny guramak;
- tokaý hojalygy boýunça halkara hyzmatdaşlygy amala aşyrylmak;
- tokaý hojalygynyň alnyp barylmagy ugry boýunça statistiki hasabat resminamalaryny bellemek;
- subýektleri bilen birlikde döwlet zerurlyklary üçin agaçlaryň taýýar edilmeginiň we daşalmagynyň göwrümini kesgitlemek;

- tokaý ýa-da beýleki kanunlaryň bozulmagy ýagdaýynda, kärhanalaryň, guramalaryň we edaralaryň iş hereketini togtadylmagy, çäklendirilmegi, ýer edilmegi barada kararlary kabul etmek.

Ýerastlar, tokaý we suw gaznalary Türkmenistan döwletiniň we onuň subýektleriniň ýolbaşçylygy astyndadyr. Ýörite rugsat beriji resminamalar: ygtyýarnamalar, agaç kesme petekleri (orderler), dag ýerlerinden bölüp berme esasynda şahsy taraplar we edara görnüşki şahslar olara eýeçilik edip we olardan peýdalanyň biler (shema 3)



Shema 3. Ýerastlaryň, tokaý we suw gaznalaryň hususyýetçileri, eýeleri we peýdalanyjylary

Etraplarda gozgalmaýan emläk bazaryny dolandyrmak boýunça ygtyýarlyklar dürli döwlet we munisipal ýerine ýetiriji häkimiýet edaralarynyň arasynda paýlanylan, olara tehniki tükkeleýiş edarasy, ýerkom guramalary, TD-ň hukuk Ministriliginiň edaralary, döwlet emlägini dolandyрма boýunça komitetle, munisipal jaýlar komitetleri we öz ugry bilen baglanyşykly borçlaryny ýerine ýetirýän beýleki edaralar degişli.

Gozgalmaýan emläk bazarynyň hereketde bolmagy onuň ussat gatnaşyjylary bolan rielterler, baha kesijiler, dilerler, birža üpjün edýärler. Rielter – bu gozgalmaýan emläk we oňa bolan hukuklar bilen dürli şertnamalary amala aşyryp, gozgalmaýan emläk bazarynda telekçilik işi bilen meşgullanýan adam.

Gyzyklanýan şahs bilen (ýa-da ynanç haty boýunça) ylalaşma esasynda edara görnüşli şahslar ýa-da hususy telekeçiler tarapyndan bu adamyň adyndan we onuň hasabyna, ýa-da öz adyndan, ýöne gyzyklanýan adamyň hasabyna we peýdasyna ýer bölekleri, binalar, gurluşlar, ýaşaýan we ýaşalmaýan jaýlar we olara bolan hukuklar bilen raýat-hukuk şertnamalaryny amala aşyrmaklyk boýunça amala aşyrylýan iş rielter işi hasaplanýar.

Ygtyýarnamalaşdyrmaga degişli bolan rielter hereketiniň görnüşler sanawyna, aşakdaky amallar goşulan:

- ýaşalýan we ýaşalmaýan jaýlary auksionlarda we bäsleşik esasynda satmak;
- aluw-satuw, sowgat berme, çalyşma, ýaşalýan we ýaşalmaýan jaýlaryň çalyşgy (şol sanda dellalçylyk hem), kommunal jaýlaryndakylary aýry ýerleşdirmе, täzeden gurma degişli bolan jaýlaryň ýaşajylaryny aýry ýerleşdirmek boýunça şertnamalaryň amala aşyrylmagyndaky işler;
- edara görnüşli şahslaryň we şahsy taraplaryň eýeçiliginde bolan ýaşalýan we ýaşalmaýan jaýlaryň

kärendä berilmegi boýunça işler (şol sanda dellalçylyk hem);

- hemişelik saklama bilen ýaşaýyş jaýlaryň aluw-satuw şertnamalaryny baglaşmak;
- edara görnüşli şahslaryň we şahsy taraplaryň eýeçiliginde bolan ýer meýdanlaryny kärendesini berilmegindäki hereket (şol sanda dellalçylyk hem).

Hojalyk ýoldaşlygy, önümçilik kooperatiwleri we döwlet kärhanalary görnüşindäki şahsy taraplar we kommersiýa edara görnüşli şahslar rielter bolup bilerler. Raýat rielter işi bilen meşgullanmaga hukukly bolýar, eger ol: hukuk kämilligine ýeten bolsa, ýagny 18 ýaş a ýeten ýa-da hossarlyk edýän guramalar tarapyndan 16 ýaşynda doly hukuk kämilligine ýeten diýip ykrar edilen bolsa;

- edara görnüşli tarap bolup durmaýan hususy telekeçi hökmünde bellige alnan bolsa;
- ýörite okuw ýokan, rielter işiniň görnüşini bilen meşgullanmaklyga kwalifikasiýa (kärhana) laýyklygy barada haty we döwlet ygtyýarnamasyny alan.

Kommersiýa guramalar esaslandyryjy resminamalarynda birnäçe görkezilmedik hem bolsa, kanun tarapyndan gadagan edilmeýän islendik işler bilen meşgullanyp bilerler. Ýöne gozgalmaýan emläk bazarynda şertleşikleri amala aşyrmak üçin olaryň ygtyýarnamalary bolmalydyr. Bu talap gozgalmaýan emlägiň satylmagyna gatnaşýan ýerine ýetiriji häkimiýet guramalarynyň jogapkär adamlaryna we ýerli özüni dolandyryan guramalarynyň we kazyýet çözgütlerine laýyklykda gozgalmaýan emlägiň satylmagyny guraýan adamlara täsir etmeýär. Ygtyýarnama almak üçin edara görnüşli şahslar rielter işini amala aşyran hünärmentleriň döwlet emlägi ministrliginiň usuly maslahatlaryna laýyklykda, bu pudak boýunça bilimleriniň we tejribe işiniň bardygyny barada maglumatlary görkezmelidir. Ygtyýarnamanyň hukuk statusyny tassyklaýan resminamalar bukjasyny bilen birlikde, bankyň ýa-da ätiýaçlandyryş kompaniýasynyň ýaşaýyş jaý

bazarynda firma tarapyndan müşderä ýetirilip bilinjek zyýanyň öwezini doldyryljagy baradaky kepillendirmesi zerur.

Kommersiýa degişli bolmadyk guramalar hem gozgalmaýan emläk bazarynda telekeçilik işini amala aşyryp bilen. Ýöne bu ýagdaýda telekeçilik işi onuň tertipnamasynyň maksatlaryna hyzmat etmeli, alynýan girdeji bolsa guramanyň gatnaşyjylarynyň arasynda paýlanylmaly däl şerti berjaý edilmelidir.

Ösen gozgalmaýan emläk bazarynyň kemala gelmeginde kommersiýa degişli däl hünär bileleşikleri ähmiýetli ýeri eýeleýärler. Olara –rielterler gildiýasy, baha kesijiler jemgyýeti, sebitleriň rielterler birleşikleri, ipoteka banklaryň birleşigi, broker we gurluşyk işlerini, gozgalmaýan emlägiň bahalandyrylmagyny we ipoteka kreditlenmegini, ätiýaçlandyrylmany we hukuk maslahatlaryny ýurduň ähli sebitlerinde amala aşyrylýan, bir ýarym müňden gowrak gulluklary, banklary we kompaniýalary birleşdirýän beýleki guramalar degişlidirler.

Sebitleriň rielterler gildiýalary ösen gozgalmaýan emläk bazarynyň kemala getirilmegi we onuň gatnaşyjylarynyň hereketleriniň häzirki zaman hukuk esasynda we işiň ahlak kadalaryna görä sazlaşdyrylmagy maksady bilen döredilen. Olar aşakda görkezilen esasy wezipeleri ýerine ýetirýärler:

- firmanyň hünärment-rielterleri taýýarlaýarlar we sertifikat berýärler;
- öz agzalarynyň professionalizmini we şertleşiklerde taraplaryň hukuk goragyny kepillendirýärler;
- gildiýanyň agzalary bolan firmalara ygtyýarnamany almak üçin maslahatlary berýärler we döredilýän ätiýaçlandyryş gaznasy hasabyna kepillendirýärler;
- gozgalmaýan emläk bazarynyň dürli ugurlarynyň analitiki synlaryny we onuň ösüş meýilleriniň maglumatlaryny taýýarlaýarlar;
- maglumatlar banklaryny döredýärler we birleşme agzalary – rielterleri habar bilen üpjün edýärler;

- gozgalmaýan emläk bazarynyň gatnaşyjylarynyň gatnaşyklaryny düzgünleşdirýän, kada resminamalar taslamasynyň derňewine gatnaşýarlar;
- gozgalmaýan obýektler bilen şertleşikleriň resminamalaşdyrylmagyna bagly bolup gatnaşýan döwlet we munisipal guramalary bilen özara baglanyşykda bolýarlar;
- bazar müşderilerine maslahat hyzmatlaryny edýärler we işiň beýleki görnüşlerini amala aşyryýarlar.

Gozgalmaýan emläk bazarynda eýeleýän ýerine baglylykda onuň ähli gatnaşyjylaryny belli bir ýagdaý bilen baglanyşdyryp, üç topara bölüp bolar:

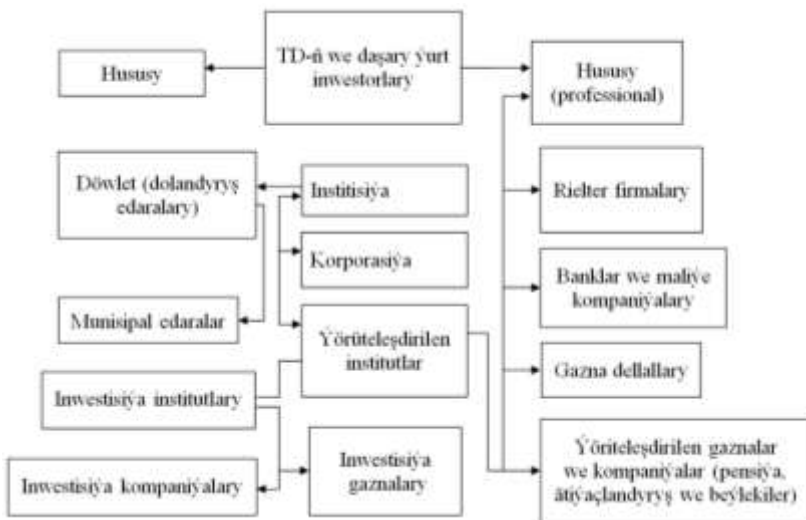
- a) satyjylar-gozgalmaýan obýektleriň eýeleri (raýatlar, kärhanalar, döwlet emläk gaznalary, daşary ýurt adamlary);
- b) hususy, karz alnan ýa-da ulanylan serişdelerini kapital görnüşinde goýýan we olaryň maksada laýyk ulanylmasy üçin edýän satyn alyjylar – inwstorlar;
- c) hyzmat edijiler – ýurtda bellenilen kadalara laýyklykda bazaryň hereketde bolmagyny ýola goýýan infrastruktura guramalary.

Gozgalmaýan emlak bazarynyň işjeň gatnaşyjylary inwstorlardyr. Olar goýumçylar, müşderi, karzçy, satyn alyjy bolup çykyş edip we dürli wezipeleri ýerine ýetirip bilerler.

Gozgalmaýan emläk bazarynda gozgalmaýan emlägiň inwstorlary, müşderileri, işleri ýerine ýetirijiler we peýdalanyjylar hökmünde şahsy taraplar we edara görnüşli şahslar, şol sanda ministrlkler we pudak edaralary, munisipal edaralar, daşary ýurtlar we halkara guramalar inwstirleme hereketiniň subýektleri bolup çykyş edýärler.

Status boýunça inwstorlary üç topara bölüp bolar: husus (şahsy toparlar), institusional (köpçüliklik) we ussat (hünäri boýunça professional) (shema 4).

Shema 4. Statusy boýunça investorlaryň görnüşleri



Döwlet tarapyndan ygtyýarlandyrylan edaralar, esasanam, maddy-önümçilik, sosial-durmuşy, medeni we beýleki ugur pudaklarynyň obýektlerine investirleýärler. TD hökümeti döwlet eýeçiligini we býudžet serişdelerine halk hojalygynyň şol sanda saglygy goraýşyň, magaryfyň, ylmyň we ekologiýanyň ösdürilmegine investirleme üçin hojaýynlyk edýär.

Soňky ýyllarda hökümetiniň edaralary gozgalmaýan emläk bazarynda investorlar däl-de, döwlet, munisipal zawodlarynyň, fabrikleriniň, binalarynyň we gurluşlaryň satyjalary bolup çykyş edýärler.

Islendik investoryň aşakdakylara hukugy bar:

- investisiýalaryň möçberlerini, ugurlaryny (gozgalmaýan emläk bazarynyň segmentleri) we netijeliligi özbaşdak kesgitlemeklige;
- investisiýalary amala aşyrmak üçin şahsy taraplary we edara görnüşli şahslary şertnama esasynda çekmeklige;

- inwestisiýa işi boýunça öz hukulylygyny raýatlara, döwlet we munisipal edaralaryna, edara görnüşli şahslar bermeklige;
 - inwestisiýalaryň maksada laýyk ulanylmasyna gözegçiligi;
 - inwestisiýalaryň obýektlerine we netijelerine eýeçilik etmeklige, olardan peýdalanmaklyga we dolandyrmaklyga. Döwlet investor hukuklarynyň durnuklylygyny kepillendirýär inwestisiýa işini çäklendirýän täze kabul edilen kanunlaryň düzgünnamalar çap edilen pursadyndan bir ýyl soň giriziýär;
 - kanun tarapyndan göz önüne tutulan ýagdaýlardan başga wagty investirleme obýektleriniň saýlawyna goşulmaklyga ýol berilýär;
 - kärhanalaryň we beýleki gozgalmaýan emlägiň mugt millileşdirmeklige we rekewizisiýa ýol berilýär.
- Inwestisiýa hereketiniň ýatyrylmagy ýa-da togtadylmagy diňe şeýle ýagdaýlarda mümkin:
- inwistoryň batan diýip ykrar edilmegi;
 - tebigy betbagtçylyk, heläkçilik;
 - adatdan daşary ýagdaýyň girizilmegi;
 - eger investiremäniň dowam edilmegi kanun tarapyndan bellenen ekologik, arassaçylyk we beýleki kadalaryň bozulmagyna we raýatlaryň, edarada görnüşli şahslaryň we döwletin bähbitleriniň bozulmagyna alyp barýan bolsa.
- Daşary ýurt investorlary gozgalmaýan emläge investiremäni şeýle ýollar arkaly amala aşyryp bilýär:
- telekeçiligiň subýektleri bilen birlikde döredilýän kärhanalardaky paý boýunça gatnaşmak;
 - kärhanalary satyn alma;

- daşary ýurt adamlaryna tutuş degişli bolan firmalaryň, şeýle hem daşary ýurt edara görnüşli şahslaryň firmanyň şahamçalarynyň döredilmegi;
- emläk toplumlaryny, binalary we gurluşlary satyn alma;
- ýerden we beýleki tebigy gorlardan peýdalanma hukuklaryna we beýleki emläk hukuklaryna eýe bolmak;
- kärhanalarda, paýlarda, aksiýalarda we beýleki gymmatbaha kagyzlarda gatnaşmak paýyna eýe bolamak;
- karz, kredit, emläk we emläk hukuklaryny ygtyýarlyga bermek.

2.4. Gozgalmaýan emläk bazarynyň görnüşleri.

Gozgalmaýan emläk bazary şahalanan gurluşy eýe bolup, ony alamatlar boýunça differensirläp bolýar: maliýe aktiwleri (serişdeleri) boýunça, geografiki alamaty, maksady we beýleki görkezijileri boýunça (shema 5)

Sehema 5. Gozgalmaýan emläk bazarynyň ýüzleý usuly bilen klassifikasiýasy.

№ t/s	Klassifikasiýa alamaty	Gozgalmaýan emläk bazarynyň görnüşleri
1	2	3
1	Obýekt (haryt) görnüşi	1.Ýer; 2.Bina; 3.Gurluşyk; 4.Kärhana; 5.Jaý; 6.Köp ýyllyk oturtma agaçlar; 7.Zat-emläk hukugy; 8.Beýleki obýektler.
2	Geografiki (territoriýa) alamaty	1.Ýerli; 2.Şäher; 3.Sebit; 4.Milli; 5.Dünýä
3	Maksady (funksional maksady)	1.Önümçilik binalary; 2.Ýaşayş jaý; 3.Önümçilik binalar we jaýlar (ofisler, ammarlar we beýlekiler)
4	Ulanylma taýýarlyk derejesi	1.Bar bolan obýektler (köne gaza); 2.Tamamlanmadyk gurluşyk; 3.Täze gurluşyk
5	Gatnaşyjylar tipi (görnüşi)	1.Hususy satyjylar we satyn alyjylar; 2.Aralykdaky satyjylar; 3.Munisipal döremeler; 4.Kommersiýa guramalar
6	Şertleşik görnüşi	1.Aluw-satuw; 2.Kärende; 3.Ipoteka; 4.Zat-emläk hukugy (kärende, girew we beýlekiler)
7	Pudaga degişiligi	1.Önümçilik obýektleri; 2.Oba hojalyk obýektleri; 3.Jemgiýetçilik binalary; 4.Başgalar.
8	Eýeçilik görnüşi	1.Döwlet we munisipal obýektleriniň; 2.Hususy.
9	Şertleşikleri amala aşyрма usuly	1.Ikinji gezek, ikilenç; 2.Guramaçylykly we düzgünsiz; 3. Biržaly we Biržadan daşary; 4.Adaty we kompýuterleşdirilen

Türkmenistanda ilkinji (başlangyç) bazar döwlet we munisipal kärhanalaryň ýer bölekleriniň binalaryň we jaýlaryň hem-de zat-emläk hukuklarynyň hususylaşdyrylmagy hasabyna emele gelýär. Ol gozgalmaýan emlägi ykdysady dolanşygyňa geçmekligini üpjün edýär. Soňky şertleşikleriň ählisi ikilenç häsiýete eýedirler, sebäbi bazara düşen obýektleriň bir hususyýetçiden ikinjisine geçmekligiň görnüşleri ýa-da gaýtadan satylmagy bilen baglanyşyklydyrlar.

Guramaçylykly bazar – bu ygtyýarnamaly ussat dellallaryň gatnaşmagynda hereket edýän kanunlara doly laýyklykda gozgalmaýan emlägiň we oňa bolan hukuklaryň peýdaly dolanşygy. Bu bazar şertleşikleriň hukuk takyklygyny we gatnaşyjylaryň hukuklaryň goragyny kepillendirýär. Düzgünsiz (köçe) bazar amala aşyrylýan amallaryň ygtybarlylygyny hemişe üpjün edip durmaýar.

Birža bazary – bu obýektleriň gozgalmaýan emläk biržasyndaky, bäsdeşiklerde we auksionlardaky (kim ýokary edip satmalarda) aluw-satuwydyr. Olar bolsa döwlet we munisipal emläk gaznalary, ýer edaralary, munisipal ýaşaaýyş jaýlaryň komitetleri ýa-da ýörite ygtyýarlandyrylan guramalar tarapyndan geçirilýärler.

Birža degişli bolmadyk bazar – bu biržanyň çäginde daşarda şertleşikleriň amala aşyrylmagydyr. Ol guramaçylykly we düzgünsiz (guramaçylyksyz) bolup biler. Guramaçylykly biržadan daşary bolýan bazar, köplenç, ygtyýarnamalaşdyrylan rielter gulluklarynyň kompýuter ulgamly aragatnaşyga esaslanan.

Esasy alamatlar boýunça ýagny gozgalmaýan emlägiň görnüşi boýunça 8-den az bolmadyk spesifik bazarlary tapawutlanýar (shema 5 seretmeli). Olaryň arasynda ýer bölekleriniň, ýaşaaýan we ýaşalmaýan jaýlaryň has ösen bazary ähli umumy ähmiýete eýedirler. Ýer gozgalmaýan emläginiň islendik obýektiniň möhüm düzüm bölegi bolýandygy üçin ýer bölekleri bazarynyň gurluşynyň onuň segmentlenmeginiň we esasy ölçegleriniň üstünde durup geçeliň.

Ýer bölegini gozgalmaýan emläk bazarynyň çylşyrymly özbaşdak görnüş hökmünde her hiliräk hem bolsa, birmeňzeş görnüş bölümlerine ýa-da ýerleriň ulanyş maksady boýunça görnüşlere bölmek mümkin. Olar hem öz gezeginde birnäçe beýleki alamatlar boýunça (ölçegi, ýerleşýän ýeri we beýlekiler) differensirlenýärler. (shema 6).

Ýer bazarynyň indiki bölegi – bazar segmenti – belli bir ýeke-täk alamatlar (ýeriň hili, senagat merkezinden uzaklygy) bolan elementler topary, ýer bazarynyň berlen görnüşiniň aýratyn ýagdaýda tapawutlandyryan bölegi (sehama 6-8)

Bazaryň has peýdaly segmenti aşakdakylar bilen häsiýetlenýär: gündelik we tama edilýän satuwyň ýokary derejeliligi;

-ýer bölekleriniň satuwynyň ýokary depginde ösüş:

-serişde dolanşygynyň çaltlygy we girdejiniň ýerlikli möçberi.

Bazaryň segmentlenmegi – marketingiň möhüm gurallarynyň biridir. Bäsdeşlik görnüşindäki üstünlik- bazar segmentiniň saýlanmasynyň dürüsligine bagly bolýar.

Shema 6 Ýer bazarynyň klassifikasiýasy.



Ýer bazarynyň segmentlemesini geçirip bolýan ölçegleriniň we alamatlaryň bir topary bardyr.

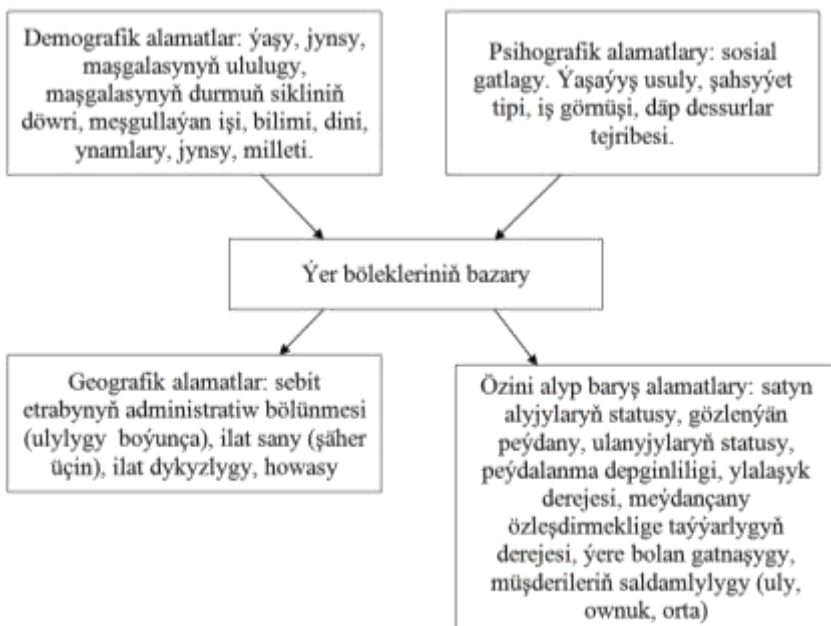
Satyn alyjylar, harydyň özi – ýer we bazar gatnaşyjylary – kommersiýa guramalary we telekeçiler-segmentleme obýektlary bolup çykyş edýärler.

Segmentleme alamaty – bu bazar segmentleriniň tapawutlanmagyny amala aşyryp bolýan ýagdaýydyr. Şahsy tarap we edara görnüşli şahslar satyn almada özüni alyp baryşyny häsiýetlendirýän ýagdaýlar, ýer bölekleriniň ähli

taraplary, kommersiýa gurasynyň ykdysady görkezijileri segmentirlemäniň maksadyna laýyklykda alamatlar hökmünde ulanyň bilnerler. Häzirki wagtda riýelter firmalary köp sanly segmentasiýany, ýagny bir wagtyň özünde birnäçe alamatlar boýunça segmentirlemäni ulanýarlar. (segmentirlemäniň köp ýagdaýly modeli).

Satyn alyjylaryň toparlary boýunça bazaryň segmenttirlenmegi, esasan hem dört sany alamat-demografik, psihografik, geografik, we özüni alyp baryş – boýunça geçirilýär. Bu alamatlaryň her biri bazar derňewinde diňe özbaşdak ulanylman ol ýagdaýda beýleki görnüşdäki ýer bölekleriniň kimiň we nähili talaplaryny kanagatlandyryandygyny has takyk anyklamak üçin beýlekiler bilen belli bir derejede utgaşdyrylyp ulanylýar. (shema 7)

Shema 7 Alyjylar toparlary boýunça ýer bazarynyň segmentirlenme alamatlary.



Segmetleme ölçütleri – bu ýagdaý boýunça bazaryň haýsy hem bolsa bir segment saýlawynyň esaslanmasy bahalandyrylýar. Has ýaýran ölçütlere aşakdakylar degişlidirler: segmentiň san görkezijileri, möhümlilik girdejiçiligi, segmentiň esasy bäsdeşler bazary bilen ylalaşyjylyk, saýlanylýan segmente gönükdirilen işleriň netijeliligi, saýlanylýan segmentiň bäsdeşlerden goralmagy.

Haryt-ýer-boýunça bazaryň segmentlenmegi ol ýa-da beýleki ýer böleginiň haýsy görkezijileriniň satyn alyjylar üçin özüni çekiji bolup biljekdigini anyklamaga mümkinçilik döredýär. Şonda hil, senagat merkezlerden daşlygy, ýer bölekleriniň ulylygy, inwestisiýa boýunça özüni çekijiligi, abraýlygy we ş.m.

. Ýaşaýyş jaý bazary jaýlaryň hili, ottag sany boýunça (1-otagly, 2 we 3-otagly, köp ottagly öýler), planirowkasy (otaglaryň ýerleşiş) boýunça (bir tipdäki, gowlandyrylan), ýerleşiş etraby boýunça (şäheriň daşyndaky kottedžler, jaýlar we beýlekiler)

Ýaşalmaýan jaýlaryň ilkinji we ikinji gezek bolýan bazarlarda funksional maksady boýunça dört sany esasy segment tapawutlanýar. Olaryň umumy häsiýetnamasy ýerleşýän ýeriň, meýdanynyň, jaý hiliniň, kärende möhletiniň, bahasynyň ýa-da kärende töleginiň we beýleki ýagdaýlaryň hasaba alynmagyna esaslanan.

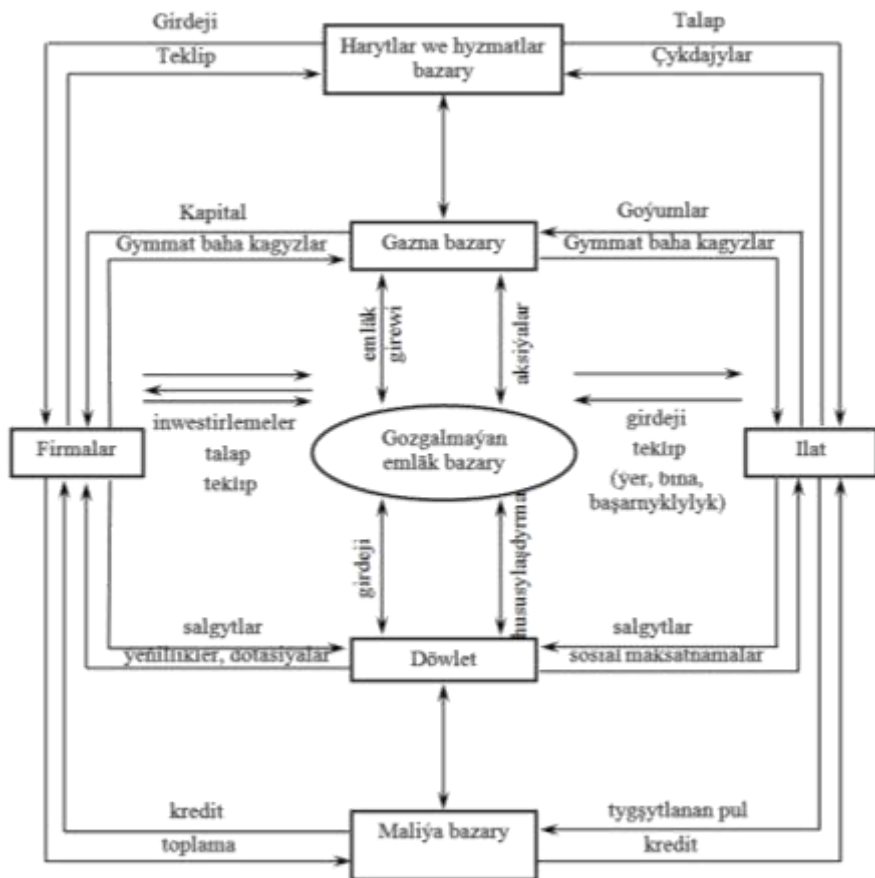
Ammar jaýlarynyň bazary olaryň tipi (görnüşi) we enjamlaşdyrylyşy boýunça differensirlenýär.

Tamamlanmadyk gurluşyk bazary maliýe, maddy we zähmet gurlary bilen üpjün edilmedik munisipal we hususy obýektler hasabyna emele gelýär.

Ol özara peýdalylyga, ýagny gurylan meýdançalaryň investor bilen hususyýetçiň (şäheriň, firmanyň) arasynda 50% paýlanylmagy barada ylalaşyga-esaslanan.

Ahyryndaa gozgalmaýan emläk bazarynyň hereketde bolmagy ýurduň umumy ykdysady dolanşygynyň ösüşine ýardam berýändigini aýratyn bellemek gerek.

Shema 8 Gozgalmaýan emläk bazary ykdysady dolanşyk ulgamynda.



2.5. Gozgalmaýan emläk bazarynyň bölekleri (segmentleri).

2.5.1 Ýer bölekleriniň (uçastoklarynyň) bazary.

Ýer bazarynyň emele gelip başlamasy şäheriň golaýynda özbaşdak gurluşyk etmäge çäklendirmeleriň aýyrylmasy bilen we gurluşyk, önümçilik we dellal kooperatiwleriniň döredilmesi bilen baglanşyklydyr. Eýeçilik baradaky kanun, ýer kodeksi we beýleki kanunlar we norma görkezijili aktlar ýer bazarynyň döredilmesinde hukuk esaslanmalary hökmünde çykyş etdiler. Netijede, ýere eýe bolmak, peýdalanmak we ony dolandyrmak – raýatlaryň hukuklarynyň normalaryna laýyk gelmelidir, ýagny eýeçilik etmek, emlägi (mülki) kireýine almak (peýdalanmak) we kireýine bermek. Ýer döwlet – ýolbaşçylyk dolandyrylmasyndan satyn alma-satma, girewine goýma, miras alma, sowgat etme, kärende, çalyşma we ş.m. şertnamalaryň üsti bilen raýatlyk hukugy bilen alnyp barylmasyna geçýär.

Tebigaty goraýyş zolaklary düzümindäki taryhy ýadygärlik, oba hojalygy tarapyndan haýyrlanýan, tokaý we suw howdanlarynyň töweregindäki ýerleriň peýdalanmasy boýunça uly çäklendirmeler saklanylýar.

Wekilli hökümet edaralaryň öz ýerlerinde ýerli hususy eýeçiligini, mugt bermek mümkinçiliginiň hem bolmasy bilen, berme we alma tertibini tassyklamaga hukugy bar, emma öz çäginde ýerleşýän ýerli ýerine ýetiriji hökümet edaralarynyň elinde bolýar. Ýer üçin töleg girizildi we ýeri başgaça bölme hereketi (prossesi) başlady. Raýatlara, kärhanalara ýer böleklerini paýlama hereketi ýaýbaňlandy.

Ýer böleklerini satyjylara we alyjylara her bir çäkke, etrapda öz ýerli düzgünleri bar bolup hereket edýändigini bilmelidirler we olary hakyky bahalandyrmalydyrlar, şonda ýeriň norma görkezijili nyrhyna kesgitleýän koeffisiýentleriň we zolaklaryň sistemasy (gurluşy) düzülýär. Norma görkezijili nyrhларыň tertibi bazar nyrhлары bilen deňşdirilýär, bu ýer

bölekleri bilen baglansykly şernamalar üçin esas hökmünde peýdalanmaga mümkinçilik berýär. Ýer bazarynyň döredilmeginiň baslangyç döwründe ep-esli ýer giňişlikleri bar bolan daýhan birleşikleri we beýleki oba hojalyk kärhanalary köplenç kanun esasynda eýeçilik hukuklaryny resmileşdirmek boýunça degişli işleri etmezden uzak möhletli kärende görnüşinde gurluşyk üçin ýer berilmä (paýlanma) gatnaşdylar. Ýer özgertmesini (reformasyny) etdirmeklikde ýer bölekleriniň çäginä anyklamaga we olaryň kanuny eýelerini ýa-da peýdalanyjylaryny anyklamaga gönükdirilen ýer kartasynyň döredilmesi uly ähmiýete eýe. Bu meseläni ýer resurslary we ýeri dolandyryş boýunça komitet ýa-da onuň her ýerdäki öz bölümleri çözüär. Hereket edýän kanuna laýyklykda ýer eýesi öz islegi boýunça ýerden peýdalanmaga, ýagny ony satmaga, sowgat bermäge, girewine goýmaga, miras galdyrmaga we ş.m. haky bar. Şunuň bilen birlikde raýatlyk –hukugy häsiýetindäki çäklendirmeler hatary saklanylýar, ýagny:

- ýer böleginiň eýesi är-aýal bolup ýaşap bilelikde gazanylan mülke özbaşdak hojaýynçylyk edip bilmez. Gozgalmaýan emläk bilen baglansykly şertnamada bu norma görkezijisiniň bozulmasy sud jenjeliniň bolup bilýär.
- ýer böleklerini satyn almada we satmada ilki (ýa-da şol bir wagtda) ýer böleginde ýerleşýän gurluşyklaryň we oturtmalaryň (agaçlaryň) döwlet haýryna geçirilmegi baradaky sorag çözülmelidir. Ýer bölegine eýeçilik hukugynyň bolmagy onda ýerleşýän gozgalmaýan emläge degişli däl. Hususan hem, tokaý gaznasy (fondy) döwlet eýeçiliginde galýar we alnan ýer bölegindäki agaçlary çapmak üçin daça-gurluşyk kooperatiwleri üçin uly ähmiýete eýe bolýan tokaý hojalygyny dolandyрма edaralaryndan çapmaklyga rugsatnamanyň bolmagy zerur.

Türkmenistan hökümetiniň karary bilen bagbançylyk, hususy kömekçi hem-de daça hojalygy üçin bölekleriniň satyn almasynyň we satylmasynyň tertibi hem-de degişli bolan bir nusgaly şernama (gozgalmaýan emlägiň satyn alnandygynyň

ýa-da satylýandygynyň kepil notarial şertnamasy tassyklanyldy. Ýer bölekleriniň satylmasynyň çyzgydy (shemasy) kepilçi (notarius) tarpyndan tassyklanylýan ýeri satyn alma we satma şertnamasynyň baglanyşmasyny göz önünde tutýar. Ondan soň bu şertnama ýer resurslary we ýeri dolandyрма boýunça komitetde hasaba alnyp goýulýar. Soňra ýerli ýolbaşçylyk (administratiw) tarapyndan täze hojaýyna ýere eýeçilik hukugy bolan şahadatnama berilýär. Eger ýer bölekleri eýesine kanun boýunça degişli bolsalar, olary girewine goýup hem bolýar.

Girewine goýma we ýeri ätiýaçlandyрма mehanizimleriniň, şeýle ipotet kreditleme sistemasynyň (düzgüniniň) ýoklugy, ýer meýdançasynyň eýelerine gozgalmaýan emläge eýeçilik hukugyndan gelip çykýan we onuň bazar nyrhundan ugur alýan ykdysady mümkinçiliklerini doly peýdalanmaga ýol bermeyär. Gozgalmaýan emläk bilen baglanyşkly şertnamalara bolan ep-esli salgyt we emlägiň özüne bolan ujypsyz salgyt mülk eýesini öz ýerlerini has netijeli peýdalanjak bolup çalyşmaga itmeyär. Ýer böleklerini satyn alma we satma boýunça resmileşdirme işleri tehniki taýdan kyn bolup bazaryň güýjeme hereketiniň garşysyna gönükdirilen salgyt salma we döwlet gümrük haky bilen bile edilýär.

Şertnamanyň resmileşdirilmesi takmynan bir hepde wagty alar-eger – ýer eýesiniň satyn alma we satma şertnamasynyň ýanynda hökmany goşmaça dokument bolýan ýeriň meýilnamasy (plany) bar bolsa.

Ýer meýdançasynyň satylmasynyň kanunlaşdyrylmasy barada eýeçiligi bar bolan köp sanly sahsalaryň peýda bolmasyna alyp bardy. Soňky ýyllarda bölünip berilýän ýer meýdançalarynyň ölçegi 6-8 sotkany öz içine alýar, bu bolsa häzirki zaman talaplaryna we norma görkezijilerine laýyk gelmeyär. Şonuň üçin şunuň ýaly tekliplere kän bir talap bolmaýar we onuň 1 sotkasyna bolan nyrh şol bir ýerde ýerleşýän, emma göwrümi boýunça uly ýer meýdançalaryna

göra has pes bolýar. Ýer meýdançalaryny we şäheriň golaýyndaky jaýlary satyn alýanlara gozgalmaýan emläk bazarynyň bu bölümünde (sektorynda) nyrhларыň möwsümleýin ütgemesine duçar bolýan häsiýetnamalaryny hasaba almak zerur. Nyrlar we talaplar Fewral aýynyň ikinji ýarymynda ösüp başlaýarlar we Maý-Iýun aýlarynda möwsümleýin üýtgemäniň iň ýokary derejesi bolýar, soňra durnuklylygy saklanýan döwür gelip, Awgust –Sentýabr aýlarynda talap iň pes derejä düşýär, sebäbi alyjylar üçin güýz döwründe gozgalmaýan mülki edinmeklik peýdasyz bolýar. Nyrlar tekliپ edilýän ýer meýdanларыnyň we onuň daş – töwereginiň ähli kemçiliklerini we peýdaly taraplaryny aýdyň görüp bolýan bulutsyz, sowuk howaly fewral aýynyň ortalaryna çenli üýtgäp galýarlar. Ýöne ýer bazaryna mahsus bolan aýratynlygy bellemek gerek, eger ýaşaýyş jaý bazarynda talabyň möwsümleýin peselmesi nurhlaryň peselmesine alyp barýan bolsa, onda 4 ýyllyk gözegçilikleri görkezilişi ýaly, tomusyň ahyryna ýer meýdanларыna bolan nyrr kadalaşýar we üýtgemän galýar, soňra bolsa olaryň ösüşiniň indiki döwri başlanýar. Ýer bazarynda talabyň möwsümleýin ösüşi baharyň başynda başlanýar, ol Aprel aýynyň ilkinji günlerinden başlap bir ýarym aý çäginde süşüp bilýär. Ýer meýdançalaryna bolan talabyň möwsümleýin ýokary göterilişi köp ýagdaýlaryň täsirine, şol sanda dury bulutsyz howanyň bolmagyna bagly. Abadanlaşdyrylan we gurulmadyk ýer meýdançalarynyň bahalandyrylmasynda ep-esli tapawut bolýar. Aýratyn jaý guruji firmalar köp gektarly ýer giňişliklerini ýörite ediniýänler, olara arassalap, meýilnama planlaşdyryp, inžener şertlerini geçirýärler. Şunuň ýaly şert döredilen ýerler gymmadrak bolýarlar, emma aýratyn bir jaý guruji işleri ýekelikde etmäge güýji ýetmez.

Ýer bazarynda işleýän gozgalmaýan emläk wekillikler (agentlikleri), teklibiň we talabyň nyrlarynyň hasabatly (statistikasy) esasynda ýere bolan nyrlaryň olary peýdalanma maksadyna (ýaşaýyş jaý gurluşygyna, bagçylyk hojalygyna,

daýhan hojalygyna we ş.m.), şäherden daşlylygyna, ýeriň derejesine, ýanynda tokaýyň, howdanlaryň bolmagyna baglydygyna ýüze çykaransoň. Ýaşaýyş jaýlaryň gurluşygy üçin nyrh bagçylyk üçin niýetlenen ýerlere görä 20% ýokary bolýar. Daýhan hojalygy üçin ýer meýdançalary beýleki görnüşdäki ýer böleklerine garanda arzan bolýarlar we olarda ýaşaýyş jaýlaryny we hojalyk gurluşyklaryny çäklenmesiz edip bolýar.

Işläp taýýarlama derejesinde dürli häsiýetnamalary bolmadyk şol bir ýerde ýerleşýän ýer meýdançalarynyň arasyndaky nyrhyň tapawudy 10% çäginde bolýar.

Döwrebap gelýän infrostrukturanyň (kanalizasiýanyň, gazlaşdyrma, telefonlaşdyrma, gorag, serwis we söwda hyzmatlary, sport binalary we ş.m.) döreilmesiniň geljegi geljekde ýer bölegine (meýdançasyna) bolan nyrhy ep-esli derejede ýokarlandyrrar, aýratynda, eger olar ýer giňişliginiň eýesi bilen şertnama üsti bilen berkidilen bolsa.

Ýer meýdançasynyň boljak ýerleri daş töweregini üns bilen görükdirip, saglyk üçin bu ýeriň howpsyzdygyny anyklamaly. Mysal üçin, uzak wagtlap, takygy 15 minutdan köp, elektrogeçirijileriň ýokary woltly liniýalarynyň golaýynda durmaly däldigini lukmanlar maslahat berýärler.

Häzirki wagtda ýaşaýyş jaý gurluşygy üçin ýa-da beýleki maksatlar üçin ýer meýdanyny edinmekligiň birnäçe görnüşleri bar. Aýratyn ýagdaýlarda ýer mugtuna berilip bilinýär, şonda ýerli ilata artykmaçlyk edilýär, başga bir ýagdaýlarda bolsa ýerli durmuş (sosial) taýdan abadanlaşdyrmak üçin tölemeler talap edilýär.

2007-nji ýylda ýer meýdanlaryna (böleklerine) bolan nyrhларыň derňewi 2009-nji ýyl bilen deňeşdirilende, olaryň 1,5-2 esse ösändigini görkezýär. Bu gozgalmaýan emläge bolan nyrhyň ösüşiniň umumy meýlini (tendensiýasyny) şöhlelendirýär.

Rieltorlaryň nyrhлары boýunça teklibiň nyrhy ortaça 20-40%-te talabyň nyrhyndan ýokary bolýar, emma, umuman ýer

bazarynyň gatnaşyjylarynyň sanyna we maglumatlylygynyň ösüş derejesi boýunça her bir ýerde meýdanlara bolan nyrhларыň deňleşme meýline gözegçilik edilýär. Ýer meýdançasyna serişdeler gozgalmaýan emläge inwestirleme usuly ilatyň orta gatlagy üçin özüne çekiji we arzan usuly bolup durýar.

Şonda ýer meýdanynyň alyjylarynyň ýeňip geçmegi zerur bolýan nyrh plankasy- kwartira ýa-da şäheriň golaýyndaky jaýy eýeçilige alýanlara garanda has pes bolýar.

Geriminiň we ilatyň hem-de hukukly edaralaryň äpet kanagatlandyrylmadyk talabynyň hasaba alynmasy bilen Türkmenistanyň ýer bazarynyň ösüşiniň we onuň subýektleriniň gatnaşyklarynyň hil taýdan täze derejesine geçmekligiň uly mümkinçilikleri bar. Onuň ösüşiniň bady ep-esli derejede ýer gatnaşyklarynyň hukuk esaslarynyň we mehanizmleriniň kämilleşmesine baglydyr.

2.5.2 Ýaşayş jaý bazary.

Ýaşayş jaý ugry (sferasy) boýunça gozgalmaýan emläk bazarynyň derejesi ilatyň ýaşayş ýerleriniň gowulandyrylmasy üçin bar bolan hakyky zerurlyklary kesgitleýär.

Nobatdakylar üçin ýaşayan ýeri boýunça ýaşayş şertlerini gowulandyрма aşakdakylaryň hasabyna amala aşyrylýar:

- munisipal mugt sosial (durmuşy) peýdalanma üçin ýaşayş jaýlarynyň berilmesi;
- gurluşygyň gymmatynyň 70% möçberine çenli pul kömegini berme bilen ýaşayş jaýlarynyň satylmasy;
- gurluşygyň ýokarlanma nyrhynyň bölekleyin tölenmesi bilen ýaşayş jaý gurluşyk toparlarynda ýaşayş jaýlarynyň berilmesi;
- ýaşayş jaýynyň özüne düşýän gymmatynyň möhletlerini bölünip tölenme şerti bilen satylmasy;

- ýaşaaýyş jaýlarynyň ýeñillikli nyrhlar boýunça satylmasy.

Durmuşy taýdan peýdalanma üçin ýaşaaýyş jaý gaznasy (fondy) birinji nobatda Beýik watançylyk urşunuň gatnaşyjylarynyň we maýyplarynyň, Beýik watançylyk urşunuň gatnaşyjylary bolan hossarsyz aýallaryň, Owganystandaky urşuň gatnaşyjylarynyň, inçe kesellileriň we beýlekileriň ýaşaaýyş şertlerini gowulandyrmaga gönükdirilen. Galan ähli raýatlar öz ýaşaaýyş şertlerini bazar nyrhлары boýunça munisipal ýa-da hususy ýaşaaýyş jaýlaryny satyn almanyň, çalyşmanyň üsti bilen gowulandyryp bilýärler. Hemme zady ýerbe-ýer bolan ýaşaaýyş jaýyny edinmeklige isleýän raýatlaryň sany hiç ýerde hasaba alnanok, emma ýaşaaýyş jaý gaznasynyň esasy emele getirijisinden ugur alyp onuň sany nobatdakylardan ençeme gezek ýokary bolmalydyr.

Köp sanly ýerli kärhanalaryň ýaşaaýyş jaý gurluşygy üçin maýa goýmazlygy mejbur bolmagy we öz ýolbaşçylygyndaky ýaşaaýyş jaý gaznasyndan gutulmaklyga dyrjaşmagy jaý meselesini güýçlendirýän goşmaça ýagdaý bolup hyzmat edýär.

Kanalizasiýanyň, merkezi ýyladyş sistemasynyň we beýleki ýaşaaýyş üçin gerek zatлары ýeterlik derejede üpjün edilmedigi zerarly oba ýerlerinde ýaşaaýyş jaý gaznasy täzedan guralmany talap edýär.

Şol bir wagtyň özünde ykdysadyýetde bazar gatnaşygyna geçiş öz zerur bolan maýa goýumlarynyň esasy çeşmesi bolan döwlet býüžetiniň hasabyna, ýaşaaýyş jaýлары guralmasynyň birden kemelmesine alyp bardy.

Ýaşaaýyş jaýларыnyň gysga wagıt içinde mugt hususylaşdyrylmagy – hususyýetçileriň uly gatlagyny – munisipal we edara ýaşaaýyş jaý gaznasyndan bolan otagлары eýelerini emele getirýär. Türkmenistanda ýaşaaýyş jaý bazary çalt depgin bilen ösýär.

Şäheriň ýaşayyş jaý bazary.

Ýaşayyş jaý bazary iki sany esasy emele getirijiden ybarat: şäheriň ýaşayyş jaý bazary we şäheriň daşyndaky ýaşayyş jaý bazary.

Ilki şäheriň ýaşayyş jaý bazarynyň ýagdaýyna üns berip geçeliň.

Köp şäherleriň ýaşayyş jaý gaznasy guramalaryň aýratynlygy boýunça birnäçe uly toparlara bölünýär:

- pes hilli ýaşayyş jaýlary;
- bir nusgaly ýaşayyş jaýlary;
- gowy edilip planlaşdyrylan jaýlar;
- saýlama jaýlar.

Aşgabatda ýaşayyş jaýlaryň hödürlenmesi iki sany görkezijisi bolýan – ýaşayyş jaýynyň hili we onuň ýerleşýän ýeri bilen kesgitlenýän nyrh ýodalary bilen häsiýetlendirilýär.

Ýaşayyş jaý bazarynda nyrhlar hereketiniň gidiji paýtagtyň gozgalmaýan emläginiň soňky 5 ýyldan bäri dowam edýän gymmatlamasyny şöhlelendirýär. Nyrlaryň dowamly ösüşi iki esasy ýagdaýlar bilen: ýaşayyş jaýynyň ýetmezçiligi we täze gurluşygyň özüne düşýän gymmatynyň ýokarlanmasy bilen şertlendirilýär. Üstesine-de nyrhlar ýagdaýlarynyň durnuksyzlygynda dollar hasabynda ösýärler (ýokarlanýarlar). Dürli derejedäki satylmaga hödürlenen jaýlarynyň sany satyn alynma sargytlaryň sanyndan 3-7 esse geçýär. Talap (isleg) gurluşygynda bir otagly jaýlar iň tiz satylyp bilinýän derejede, ondan soň iki otagly, üç otagly we köp otagly jaýlar durýar.

Möwsümleýin nyrlaryň üýtgäp durmasy tomusda nyrlaryň doňmasy we hatda ýaşayyş jaýlaryň aýratyn görünüşlerine az-kem peselmesi bilen häsiýetlendirilýär. Güýzde işeňirligiň (hereketiň) ýokarlanmasy bilen talap ösýär we nyrhlar ýokarlanýar.

Ýaşayyş jaý gurluşygyny pul bilen üpjün etme strukturasynda (tertibinde) hil taýdan ilerleme bolup geçdi, täze görnüşdäki eýeçilik kärhanalarynyň serişdeler paýynyň ösmegi

bilen bir wagtda municipal serişdeleri we döwlet kärhanalarynyň serişdeleri hasabyna gurluşyk paýy birden peseldi (75% - den 20% çenli).

Potrat işleriniň esasy bölegi döwlete degişli bolan iri gurluşyk kärhanalaryň paýyna düşýär. Hususy we döwlete degişli bolmadyk kärhanalar tarapyndan gurlan ýaşaýyş jaýlaryň möçberi entek uly däl.

Demografik gözegçilikleri täze maşgalalaryň döremegine, migrasiýa derejesine, çylşyrymly öý hojalyklaryň sanyna baglylykda köp ýagdaýlarda ilatyň ýaşaýyş jaýyna bolan talabyny kesgitleýär.

Öý hojalygy ýaşaýyş jaý bölüminiň (sektorynyň) esasy alyjylar (talap edijiler) birligini emele getirýär. Öý hojalyklaryna maşgalalaryndan aýratyn ýaşayan maşgalalar, ýalňyzlar we maşgala agzalary degişlidirler. Öý hojalygyny bahalandyrmakda eýeleýän jaýyň görnüşi (sypaty) uly ähmiýete eý bolýar. Ýaşaýyş jaý bazary ilki bilen talap we hödürlemäniň biri-birine bolan gatnaşygy bilen häsiýetlendirilýär. Ýaşaýyş jaýlarynyň hususylaşdyrylma hereketi sebäpli maşgalalaryň 30% golaýy gozgalamaýan emläk ugry (sferasy) boýunça bazaar gatnaşyklarynyň güýçli gatnaşyjylary boldular.

Ýaşaýyş jaý bilen üpjün edilme boýunça ilat toparynyň we sosial gatlaklarynyň pes differensiýasy Türkmenistanda ýaşaýyş jaý ýagdaýynyň aýratynlygy bolup durýar. Ýaşaýyş jaýlary bilen üpjün edilmäniň bu pes görkezijisi ilatyň ep-esli bölegini bazar gatnaşmakdan saklaýar.

Öz ýaşayan ýerini üýtgedýän ilatyň sany ýaşaýyş jaý bazarynyň ösüşiniň toplum görkezijisi bolup hyzmat edýär. Ýokary derejede ösen ýurtlarda bu görkeziji 11% çenli ýetýär.

Ýaşaýyş jaý bazarynda düýpli (kapital) gurluşyklarynyň sany entek köp däl, sebäbi döwlete degişli bolmadyk gurluşyk kärhanalary özünüň tutýan orny boýunça ujypsyz gurluşyk kuwwatyna eýe bolýarlar, döwlet we municipal kärhanalary tarapyndan gurlan ýaşaýyş jaýlarynyň köp bölegi bolsa hereket

edýän nobatda administratiw (ýolbaşçylyk) tertibinde paýlanylýar.

Ilatyň alyjylyk ukybynyň derejesini ýaşayyş jaý bazarynyň ösüşiniň esasy görkezijisi diýip hasaplap bolýar, sebäbi ol ýaşayyş jaýyny edinip bilme mümkinçiligini kesgitleýär. Ilatyň hakyky girdejisi baradaky maglumatlaryň alynmasyna esaslanan bu görkeziji kynçylyklara sezewar bolýar. Birinjiden, iki sany ýörite çeşmeleri bolan: maşgalalaryň býudžetleriniň derňewi bilen meşgullanýan Döwlet derňeme komitetinden we kärhanalaryň hasapçylarynyň hasabatlarynda şöhlelendirilýän ilata edilýän tölegleriň ählisini belleýän şäheriň maliýe departamentinden alnan maglumatlar deňeşdirilende olaryň arasyndaky uly tapawutlyklar aýan boldy. Ikinjiden, gös göni ilatdan girdejiler hakynda haýsy hem bolsa bir edara tarapyndan maglumatlaryň alynmasy “reketden”, sargyt edaralary tarapyndan barlagdan we beýleki howplardan gorkulany zerarly garşylygy duçar boldy.

Ýaşayyş jaýynyň häsiýetnamasy.

Ýaşayyş jaý gozgalmaýan emlägiň bir görnüşi bolmak bilen, özüniň oňat gurnalandygyny we eýesine ýa-da kärendeçä peýdalygyny kesgitleýän aýratyn häsiýetlere eýe bolýar. Bu häsiýetler ýaşayyş jaýynyň nyrhyny hem kesgitleýärler.

Aşakdakylary häsiýetlendirýän birnäçe parametrleriň toparlaryny tapawutlandyryp bolýar:

- ýaşayyş jaýynyň ýerleşýän binasyny;
- otagy;
- ýaşayyş jaýynyň ýerleşýän ýerini;
- ýaşayyş jaýynyň oňat gurnalandygyny;
- mikroraýonyň infrastrukturasyny;
- ýaşayyş jaýynyň nyrhyny.

Görnüşleriň (wariantlaryň) deňeşdirilmesi we tapawutlysynyň kesgitleenmesi has köp sanly parametrler

(taraplar) boýunça edilse gowudyr, sebäbi ýaşaaýş jaýyny edinmeklik, satmaklyk, çalyşmaklyk we şonuň bilen baglanşykly başga işleri (şertleşikleri) geçirmeklik her bir raýatyň durmuşynda örän seýrek edilýär, şonuň üçin hem, şol sebäpli kynçylyk döräp biljek nähili hem bolsa möhüm her bir zady göz önüne tutup, ony sypdymazlyk wajypdyr.

Islendik ýaşaaýş jaýy kimdir birine degişli bolýar we hökman ýa-da munisipal, döwlet, edara eýeçiligine, ýa-da beýleki eýeçiliklere degişli bolýar. Birinji nobatda jaý özüniň gurlan ýyly bilen häsiýetlendirilýär, sebäbi bu jaýda ýaşamaklygyň dowamlylygy, täzedan gurmanyň ýerine ýetirilmesi, düýpli ýa-da ýeňil abatlaýş işleriniň geçirilmesi oňa bagly bolýar.

Jaýyň (binanyň) başga bir möhüm häsiýetnamasy- bu edilen diwarlaryň materialydyr (çig maly). Jaýlar kerpiçden, beton bloklaryndan (böleklerinden), panel, iri panelli, bitewi (betondan guýlup salynan), agaçdan (togalak agaçlardan gurulan, şit jaýy, karkas gömülen, gatyşyk we beýlekiler) bolýarlar.

Gatlaryň arasyndaky örtgi materialy (agaç, metal, demirbeton we beýlekiler) bütin gurluşygyň berkligine täsir edýär.

Islendik jaýyň üsti (üçegi) atmosfer täsirlerine has duçar bolýan ýer bolup, rahat ýaşalmagyň dowamlylygy onuň materialyna we ýagdaýyna bagly bolýar.

Jaýyň ýagdaýyna umumy baha berilmesi – täze gurluşyk, düýpli abatlaýş işlerinden soň, ýeňil abatlaýş işlerinden soň, könenen, ulanyşdan galan (awariýa) ýagdaýy – ep-esli derejede bu ýaşaaýş jaýynyň bazar bahasyny kesgitleýär.

Şäher ýaşaaýş jaýynyň alyjylyk aýratynlygynyň görkezijileri aşakdakylardan ybarat: jaýyň materialy (gurluş çig-maly, enjamy), diwaryň materialy (çig-maly, enjamy), örtgüleriň materialy, gurlan ýyly, gaty, sany, ululygy we ýaşalýan otaglaryň ýerleşşi, aşhananyň ululugy, hajathananyň,

suwa düşülyän otagyň, girelge otagynyň ululygy, telefonyň bolmagy, şäher merkezinden daşlygy, iň ýakyn duralga çenli aralyk, ýerleşýän etrabyň (ýeriň) derejesi, ekologik taýdan arassalygy, gorag signalizasiýanyň bolmagy we onuň görnüşi, hapa äkidýän kanalyň bolmagy, jaýlaryň ýagdaýy, onuň äpişgeleriniň ýerleşşi, howlynyň (podýezdiň) ýagdaýy, potologyň beýikligi, pol boýagynyň görnüşi, ýyly suw bilen üpjün edilmesiniň görnüşi, oturdylan şkafyň we andresollaryň bolmagy, sete kabel telewideniýesiniň birikdirilmesi.

Şäheriň ýaşaýyş jaýlarynyň kärendesi.

Jaýlaryň kärendesi gozgalmaýan emläk bazarynyň has hereketli (aktiw) segmentlerine (bölümlerine) degişlidirler. 1992-1995-nji ýyllarda hususlaşdyrylan ýaşaýyş jaý eýeleriniň sanynyň birden artmagy, häzirki wagtda talaba görä hödürlemäniň ýokarlanmasyna, bäsdeşlik netijesinde bolsa kärende hakynyň deňlenmesine alyp bardy. Hödür etmeleriň arasynda köplenç eýesiniň ikinji jaýy bolýan bir we iki otagly jaýlar agdyklyk edýär.

Jaý bazarynda talap iň arzan ýa-da iň gymmat jaýa üns berýär. Bu düşünliklidir, sebäbi telekeçiler, daşary yurt we ösýän firmalar saýlama jaýlaryň kireýine üns berýärler, galan adamlar bolsa ýaşaýyş jaý meselesini ýerlikli (ýagdaýa görä) nyrh boýunça çözjek bolup çalyşýarlar.

Saýlama ýaşaýyş jaýynyň kärendesine (kärende üçin) teklipl edilmesi gaty seýrek duş gelýär. Ýaşaýyş jaýy üçin aýyna 1500 manat tölejek kärendeçiler jaýyň hiline ýokary talaplary bildirýärler, olaryň içinde iň esasy talaplar bolup aşakdakylar çykyş edýärler:

- jaýyň oňat ýagdaýy, hasam ýewropa meňleşligi(standarty) boýunça abatlaýyş işleriniň edileni islenilýär;
- merkezde oňalyý ýerde ýa-da ýeterlik derejede ekologik we durmuşy(sosial) ýagdaýy bolan gowy(abraýly) ýerlerde ýerleşmesi;

-jaýda goralga we maşyn üçin duralga ýeriniň bolmagy.

Käte şunuň ýaly jaýlarynyň eýeleri jaýy ýeterlik derejede bejermäge ýagdaýy bolmansoň, ony rieltor firmalaryna tabşyrýarlar. Olar bolsa ýokary derejede abatlaýyş işlerini geçirip, mebel we durmuşy tehnikasyny (durmuşy taýdan gerekli tehnikany) goýuşdyryp, jaýy gurply kärendeçilere tabşyrýarlar.

Ýaşayyş jaý kärendesi boýunça şertleşikleriniň esasy bölegi ýokary hilli bir otagly we orta derejeli iki otagly jaýlaryň paýyna düşýär.

Ýaşayyş jaýynyň ýerleşýän ýeri kärende nyrhyna gaty täsir edýär. Onuň täsirini aşakdaky tablisada görmek bolýar.

Tablisa № 1.(manat)

	Şäheriň merkezi			Mikroraýon			
	Me-belli	Mebelsiz (goşsuz)		Mebelli (goşly)		Mebelsiz (goşsuz)	
	tele-fonly	tele-fonly	tele-fonsyz	tele-fonly	tele-fonsyz	tele-fonly	tele-fonsyz
1 otagly jaý	248	250	142	250	200	170	142
2 otagly jaý	570	426	284	426	284	250	142
3 otagly jaý	1000	850	570	610	570	426	284

Birmeňzeş ýerde ýerleşýän jaýlaryň kärende nyrhy ep-esli derejede ýaşayyş jaýyň hiline, gatyna, otaglarynyň sanyna we ýerleşişine, aşhananyň, suwa düşülýän otagyň, kömekçi jaýlaryň ululygyna, edilen abatlaýyş işleriniň derejesine, mebeliň (öý goşlarynyň) we durmuşy taýdan ulanylýan tehnikanyň bolmagyna we olaryň derejesine, aşhananyň

enjamlaşdyrylyşyna, telefonuň, hapa dökülýän kanalyň, gorag signalizasiýasynyň, domofonuň bolmasyna, jaýyň we podýezdiň umumy ýagdaýyna, howlynyň seredilişine (howla gözegçilik edilişine), awtomaşyny duralgada goýma mümkinçiligine we ş.m-lere baglydyr.

Käbir kärendeçiler goňşularyň sosial (durmuşy) statusyna, şeýle hem gurşap alýan mikroraýonyň kämilleşen infostrukturasyna uly ähmiýet berýärler.

Çetlerdäki ekologik taýdan oňat ýerlerde kärende haky abraýly ýerlerdäki kärende nyrhy bilen deňräk bolýar.

Köp kärendeçiler üçin ýaşaýyş jaýynyň duralga ýakyndygy, transport setiniň ösenligi wajyp bolýar.

Köplenç ýaşaýyş jaý kärendesi 6 aýdan we ondan artyk (köp) wagta hödürlenýär, jaý eýeleriniň köpüsinde uzak möhlete berilýän kärendä gyzyklanma bolýar.

Şäheriň ýaşaýyş jaýynyň kärendesi möwsümleýin üýtgäp durma sezewar bolýar. Mysal üçin, aşak düşmeden (peselmeden) soň. Fewral aýynda, köplenç Aprel aýynyň ortalaryna şäherden çykyp gidýän jaý eýeleriniň öz jaýlaryny tomus döwründe kireýine tabşyrmak isleglerine baglylykda hereket güýjeýär. Rugsat möwsüminiň tamamlanmasy bilen Sentýabr aýyndan gysyň ortasyna çenli dowam edýän hereketiň täzeden güýjemesi duýulýar.

Rieltor firmalarynyň maglumatlary boýunça paýtagtyň ýaşaýyş jaý kärendesiniň bazarynda tekliplik bilen talabyň umumy gatnaşygy deňagramlylykda saklanylýar we şertleşikleriň sany iş hereketiniň tomusda peselmegine bagly bolmaýar.

Ýaşaýyş jaý kireýine bolan talaby öz ýurdymyzyň we daşary ýurt kärendeçileri döredýärler, olar ýaşaýyş jaýlarynyň hiline bolan öz talaplary we töleme mümkinçilikleri bilen tapawutlanýarlar. Şäheriň merkezinde ýerleşýän ýokary hilli jaýlardaky üç ýa-da ondan artyk otaglar, daşary ýurt telekeçileri tarapyndan uly talaba eýe bolýarlar we olar bu

jaýlar üçin aýyna 1136 manat 1420 manada çenli, hususy jaýlar üçin bolsa 2000 manatdan 2900 manada çenli tölemäge taýýar.

Şunuň ýaly jaýlaryň eýeleri öz jaýlaryny kärendesine berip, özleri bolsa arzanrak ýaşaýyş jaýlaryny kireýine alýarlar. Bu bolsa ýokary hilli ýaşaýyş jaýlarynyň nyrhlarynyň ýokary derejesiniň saklanylmagyna ýardam edýär we ösmegini dowam edýän kärende nyrhyna täsir edýär.

Köplenç kärendeçiler 3 aýdan 2 ýyla çenli möhlet üçin öňünden hakyň tölenilmegini soraýarlar.

Ýaşaýyş jaýlary ofis ýa-da beýleki ýaşamak üçin niýetlenmeýän maksatlar üçin kärendesine berlende ýaşamak üçin berilýän jaýlara garanda olaryň nyrhy ýokary bolýar.

Soňky ýyllarda ýerli hökümet ýaşaýyş jaýlaryny kanuna garşy peýdalanylmasyň garşysyna berk önüni alyş çärelerini gördi. Häkimligiň görkezmesi boýunça raýatlaryň we hukukly edaralaryň eýeçiliginde bolan ýaşaýyş jaýlarynyň kärendesine berilmesi hakynda şertnamalary hökman ýaşaýyş-ekspluatasion edaralarynda we salgyt inspeksiýalarynda hasaba alynmasy bilen ýazuw görnüşinde baglanyşylmalydyr.

Kärende şertnamasyny baglaşmak üçin jaýdan peýdalanmaga haky bolan ähli kämillik ýaşyna ýeten maşgala agzalarynyň ýazuw görnüşinde razyçylygy bolmaly.

Şertnamalaryň ep-esli bölegi dilden dilden şertleşme usuly boýunça baglaşylýar, kärende şertnamalarynyň notarial resmileşdirilmesi indi durmuşa girizilýär. Öz boş ýatan ýaşaýyş jaýyň kärendesine tabşyrynyňda, bu işiň köp sany howplary bilen baglanyşyklydygyny göz önüne tutmalydyr:

Kireýine alýanalar kireý hakyny tölemezligi mümkin, jaý eýesiniň öý goşlaryny (mebilini) zaýalap, hatda alyp gidip hem bilerler, telefon hasaplaşyklaryny tölemän goýup, jaýy ýumrup, näbelli ugur boýunça ýitirim bolup bilerler.

Şonuň üçin ýaşaýyş jaýyny özbaşdak kärendesine berjek bolýanlar üçin birnäçe maslahat berýäris:

- gazetlerdäki bildirişler boýunça kärende bazaryny öwrenmeklige birnäçe wagt sarp ediň, ýagny ýakyn ýerlerdäki hödürleýän meňzeş bolan ýaşaýyş jaýynyň nyrhyny anyklajak boluň; kärendeçini öz kärdeşleriňiziň arasyndan tapjak boluň, kärendeçi öz garyndaşlaryňyzdan ýa-da ýakyn dostlaryňyzdan bolsa, olardan bazar nyrhy boýunça kireý hakyny almak kynrak düşer;
- ýaşaýyş jaýyny kärendesine tabşyрма bilen meşgullanýan birnäçe rieltor firmalarynyň hyzmatlaryndan peýdalanyň. Gozgalmaýan emläk bazarynda öz garaýşyny (nukdaýnazaryny) reklama bildirişlerinden görkezip, bir ýyldan gowrak hereket edýän, rieltorlaryň jemgyýetçilik guramalarynyň agzasy bolýan firmalar iş çalyşma ygtybarlydyr;
- tekliپ edilenleriň içinden kärendeçi saýlanylanda boljak ýaşaýjy barada köpräk maglumat we aýdyňlyk aljak bolup çalyşyň. Onuň şahsyýetini tassyklaýan dokumentlerini-pasporty, şahsy şahadatnamasyny barlamalydyr. Pasport(ýa-da beýleki) maglumatlaryny (seriýa, nomerini, ýazylyp resmileşdirilen ýaşaýyş ýerini, dokumentiň niredede we kim tarapyndan berlendigini) belläp almaly.
- kärende üçin şertnama baglanyşylanda onda ähli möhüm şertleriň bolmasyna, şeýle hem kärendeçiniň jaýa ýa-da emläge ýetirilen islendik zyýan üçin jogapkärdigi barada nygtalmasyna üns berilmeli. Şertnamada şäherara we halkara telefon gepleşikleriniň hökman tölenmesi kärendeçiniň borjy bolýandygyny öňünden duýdurmaly.

Kwartal üçin ýa-da ýarym ýyl üçin öňünden tölegiň talap edilmesi oýlanyşykly hereket bolýar. Öňünden habar edilmesiniň bellenilen möhleti bilen sebäbini mälim etmezden kärende baradaky şertleşigi wagtyndan öň bozmaga kärende berijimiň hukugynyň bardygyny şertnama goşmak gerek.

Aşakdaky möhüm şertleri şöhlelendirmek peýdaladyr:

- taraplaryň haýsysy we nähili ýagdaýlarda ýeňil abatlaýyş işlerini geçirmäge borçly;

- kärendeçiniň ölçeg möhletiniň ýa-da şertnamanyň beýleki şertleriniň bozulmasy üçin jogapkärçiligi;
- şertnamanyň möhletiniň uzaldylmagynyň tertibi;
- kärendeçiniň başga kärendeçilerden gelýän garyndaşlarynyň kärendesine alynýan jaýa gelip bilme mümkinçiligi;
- fors-mažor ýagdaýlary.

Kärendäniň kanunalaýyklygyny üpjün etmek üçin şertnamany ýazuw görnüşde baglaşmak we ony notariusda tassyklatmak zerur. Bu göz önünde tutulmadyk päsgelçilikler dörän ýagdaýlarynda sud arkaly öz hukugyňy we bähbidiňi goramaklyga ýardam edýär.

Ýaşayyş jaýy kärendesine bermezden ozal ýaşayyş jaýyny we ondaky emlägi ýangyndan, suw almadan we beýleki ýagdaýlardan ätiýaçlamak gerek, kärendesine berlen jaýyň we emlägiň kim tarapyndan we nähili ulanylýandygyndan habarly bolmak üçin wagtal-wagtal kärendesine berlen jaýa baryp durmaly.

Ýaşayyş jaý kärende bazarynda rieltor firmalary işeňňir hereket edýärler. Olar bäsdeşlik zerarly kärendeçilere we kärende berijilere has köp görnüşindäki hyzmatlary hödürlemäge çalyşýarlar. Olar üçin her bir şertleşik satyn almasatma bilen deňeşdirilende ujypsyz girdeji getirýär, emma ýaşayyş jaý bazaryndaky hereket örän az derejedäki töwekgellik bilen häsiýetlendirilýär.

Hakyky nyrhlar bilen ýaşayyş jaýyny hödürleýän kärende berijiler berilýän salgytlara (tabşyrmalara) bir hepdäniň içinde tapylýar, bu bolsa rieltorlara oňat oňat dolanyşykda bolmagyna ýardam edýär.

Köplenç kärendeçi rieltor firmasynyň kömegi bilen kireýine alnan jaý üçin bu firma bir aý kireý tölegini töleýär, ýöne bäsdeşlik- rieltorlary müşderiler bilen işlemäniň täze usullaryny gözlemäge we hödürleýän hyzmatlaryň sanyny artdyrmaga mejbur edýär.

Birinji görkezmeden jaýy kireýine alýan, gaýtadan hyzmatlar üçin ýüz tutýan ýa-da eksklýuziw hyzmat etmä şertnamalaryny baglaşýan müşderilere ýeňillikler etmek kem-kemden tejribä girizilip başlandy. Eksklýuziw hyzmat etme barada şertnama baglaşylanda rieltor firmasy kärendeçi bilen hemişelik esasyda işleşjek bolup çalyşýar, şol sebäpli oňa dürli görnüşdäki tölegli we mugt hyzmatlary teklipl edýär. Oňa-ýaşayş jaýynyň abatlaýyş işleri, kärende töleginiň, kommunal tölegleriň we telefon gepleşikleriniň tölegleriniň tölenmeleriniň barlanylmagy bütün kärendesine berilme möhleti dowamynda jaýyň ýagdaýynyň wagtly-wagtynda barlanyp durulmasy degişlidir. Dellalçylykdan başga, kärende berijileriň emlägini ätiýaçlamak- rieltoryň edýän hyzmatlarynyň içinde has ýaýran hyzmatlarynyň biri bolýar. Umuman, ýetmezçiligiň hasaba alynmasy bilen kämilleşmesiniň oňat geljegi bolan ýaşayş jaý kärendesi gozgalmaýan emläk bazarynyň hereketli segmenti(bölümi) bolup çykyş edýär.

Şäheriň daşyndaky ýaşayş jaý bazary.

Ykdysady ýagdaýyň çylşyrymlydygyna garamazdan, umuman ýurtda ilatyň orta synpynyň şäheriň daşynda özüne ýaşayş jaý edinip bilýän synpynyň,ýagny ilatyň ýeterlik derejedäki gurply gatlagynyň çalt ösüşi duýulýar. Gozgalmaýan emläk öz gymmatyny boýunça awtomobilleriň yzyndaky orunda durýar we onuň nyrhynyň ýokarlanmasyna garamazdan oňa bolan talap hiç peselmeýär. Belki, bar bolan we geljekde gazanyljak ähli zat siňdirilýän hususy jaýynda ýaşamaklyk islegi ähli şübhelerden güýçli bolandyr.

Hususy jaýyny edinmeklik ýa-da gurmaklyk -bu hemişe isleg bilen mümkinçilikleriň arasyndaky ylalaşykdyr. Açyk howadaky şäheriň daşyndaky jaýda ýaşamaklygyň artykmaçlygy şübhesizdir we olary sanap oturmagyň geregi ýok. Ondan başga-da şäheriň jaýyndan tapuwutlykda şäher derejesine görä gabarasyny ulaldyp hem bolýar.

Şäheriň daşyndaky ýaşayyş jaýlarynyň döräp başlamagy şäher daşyndaky hususy gurluşyklaryna bolan çäklendirilmeleriň ýatyrylmasy we öz güýji bilen ýaşayyş jaýyna bolan ägirt talaby kanagatlandyryjak bolmaga çalyşýan köp sanly gurluşyk, önümçilik we dellalçylyk kärhanalarynyň emele gelmesi bilen baglanyşyklydyr.

Şäheriň daşyndaky ýaşayyş jaýynyň eýesiniň satyn alma — satma şertnamasynyň hökmany goşmaça dokunienti bolýan ýer meýdançasynyň meýilnamasy (plany) bar bolsa, şertleşigiň resmileşdirilmesine takmynan bir hepde wagt sarp ediler.

Şäher gurluşyndaky ýaşayyş jaý bazarynda teklipl edilmaniň nyrhyny emele getirýän üç sany esasy gatnaşyjysy bolýar:

- hususy şäher daşyndaky jaýlaryň satyjylary;
- sargyt boýunça gurýan potratçy gurluşyk kärhanalary;
- satylma üçin jaýlaryň we бүтін şäherleriň gurluşygyny ýerine ýetirilýän jaý gurujylary.

Her bir gatnaşyjynyň teklibiniň ujypsyz mukdaryna baglylykda (teklibiň ujypsyzdygyna görä), olaryň hiç biri hem bazaryň ýagdaýyna uly täsirini ýeitrip bilmeýär. Şunuň ýaly ýagdaýyň köp saklanylmagy gümanadyr, sebäbi öz gabarasy bilen bazaryň şu bölümindäki hödürlemeleriň umumy sany bilen deňeşdirilýän taslamalaryň birnäçesi (hatary) bar. Köplenç kottež şäherçelerini proyektirlemeden oň topogeodeziki we geologik derňewleri geçirilýär, topragyň himiki düzümi, radiasiýanyň, howanyň hapalanmasynyň derejeleri barlanylýar. Gowy şäherçe üçin ýeriň ýaramlydygyna göz ýetirilenden soň, arhitektorlar şäheriň ähli üpjünçiliginiň bolmagy bilen ýaşajylaryň we tebigy landşaftyň baglanyşygyny emele getirýän ýaşayyş sredasyny döretmäge dyrjaşýarlar.

Sosial (durmuşy) infrastruktura obýektleri (dükanlar, durmuşy taýdan hyzmat edýän kärhanalar, sport binalary, klublar, mekdebe çenli çagalaryň we okuwçylaryň edaralary,

tomaşa üçin guramalary, ýolbaşçylaryň jaýlary, awtomaşynlara ýangyç guýulýan ýerler, awtomaşynlar bejerilýän ýerler we ş.m. ýerler), inžener setleri we gurluşyklary, ýollar häzirkî döwrüň talarplaryna laýyk (zamana laýyk) ýaşamaklyk üçin hemme gerekli bolan şertlerini döretmäge ýardam edýärler.

Gurluşygyna pul goýbermäniň garaşsyz ussularyny (shemalaryny) ulanyp başladylar. Onda taslama gatnaşyjylarynyň arasynda gurluşyk üçin çykdaýjylaryň paýlanylmagyndan ugur almak bilen geljekdäki şäherçäniň taslamsynyň ähli kommunikasiýalary we tehniki infrostrukturasy hasaplanylýar. Käbir maýa goýumlar (inwestision) taslamalarynda döwürleýin töleme ulanylýar, üstesine-de geçiriş işleri infrastruktura obýektleriniň gurluşygyndan başlanýar, kottežleriň gurluşygy bolsa iň soňunda tölenilýär (başlanylýar).

Kottežleriň proyektirlenmesi belli karar bilen şahsy sargyt boýunça amala aşyrylýar.

Satuwa hödürlenýän şäheriň daşyndaky jaýlaryň köpüsi gurply alyjylara dogurlunýar we olaryň belli hir talaplary hasaba alynýar.

Talap derňewiniň görkezişi ýaly, alyjylaryň nukdaý nazaryna görä şäheriň daşyndaky jaýlar köp sanly şertleri kanagatlandyrmalydyr. Ýerleşýän ýerine görä, şähre 20 km. golaý bolan ýerler derejeli hasaplanýarlar, üstesine-de her bir uly şäheriň alyjylar tarapyndan uly talaba eýe bolýan aýratyn ugry bolýar.

Şäher daşyndaky yaşaýyş jaýy peýdalanmak üçin doly taýýar bolmaly we döwrelaýyk ähli kommunikasiýlara eýe bolmalydyr:

- elektrik;
- sowuk we yssy suwly suw geçiriji (wodoprowod);
- gaz;
- hapa gidilýän kanal (kanalizasiýa);
- telefon.

Dynç alyş ýerleriniň-howdanlaryň, tokaý giňişlikleriniň daş bolmazlygy zerur şert bolup durýar.

Gurply alyjylar öz howupsyzlygynyň we öz emläginiň abatlygynyň üpjün edilmesi boýunça uly talaplary bildirýärler. Kotež we daş-töweregindäki ýer keseki :adamlaryň geçmesinden goralmanydyr, jaýyň ýol tarapdan görünmezligi islenilýär.

Şäher daşyndaky jaýlara talabyň we hödürlemäniň dürli nyrhlary bolýar, şonda hödür etmä görä talabyň derejesiniň pesdigi kesgitlenilýär.

Şäheriň çäginde daşlaşdygyça hödürlemäniň nyrhy hem peselýär we ugry hem-de şäher daşyndaky jaýyň hemme zadynyň ýerbe-ýerligine baglylykda 10 km. aralygynda ýerleşýän jaýyň bahasy 227200 man.- 142000man. çäginde bolýar.

Häzirki wagtda şäher daşyndaky jaýlaryň bazaryndaky teklipler iki sany esasy emele getiriilerden ybarat bolýar: täze gurma we peýdalanmada bolan, ýagny köne gurlan ýaşaýyş jaýy. Ondan başga-da, gurlup tamamlanmadyk jaýlaryň birnäçesi satylma hödürlenýär. Gurlup tamamlanmadyk gurluşyklar pes talaba eýe bolýarlar, sebäbi gurply alyjylary artykmaç aladalar gyzyklandyranok, ortaça üpjünlikdäki alyjylary bolsa gurluşyk harytlarynyň we işçi güýjüniň hemişe (mydama) ösüp barýan nyrhy görkezýär.

Ýöne näme-de bolsa, bu obýektler özüniň arzanlygy we gelşiksiz gutulary täzedan eýe boljak hojalygynyň gelşikli, hemme zady ýerbe-ýer baradaky pikirlerini şöhlelendirýän gaýtalanmajak arhitektura görnüşine üýtgedip bolma mümkinçiligiň barlygy bilen alyjylary özüne çekýär. Ondan başga-da, gurlup tamamlanmadyk jaýlar köplenç özüniň gowy ýerde ýerleşşi bilen tapawutlanýar, sebäbi olaryň gurlup başlanmasy ýeri saýlap almagyň mümkinçilikleriniň bolan wagtyna dogry gelýär.

Indi bolsa, ýaşayyş jaý bazarynda talaby we teklibi häsiýetlendirýän esasy ýagdaýlara we talap bilen teklibiň utgaşmasyna jikme-jik seredip geçeliň.

Ýaşayyş jaý bazarynda talap döremeginiň sebäpleri.

Talabyň derňelmeginiň esasy zady – bu ilatyň umumy ýagdaýynyň üýtgemegidir (ozalky, häzirki we çaklanylýan meýiller), şol sanda:

- ilatyň san görkezijileriniň ýtgemeği – sanyň durnyksyzlygy;
- ilatyň bölüşdirmeginiň üýtgemegi;

Ilatyň dürli gatlaklarynyň gatnaşygy, ýagny dürli bilim derejeli ilat toparlarynyň arasyndaky göterim gatnaşygy, migrasiýa derejesi, nikalaşmak we nika bozmak dereje.

Ýaşayyş jaý bazarynda tekliپ döremeginiň sebäpleri.

Bazaryň belli bir segmentinde ýaşayyş jaý birliginiň rezerwde (ätiýaçlyk) bar bolmagy.

Täze gurluşyk göwrümleri we oňa ediljek harçlanmalar, şol sanda:

- gurluşygyň depginligi – kesgitli wagт aralygyna täze ýaşayyş jaýyň göwrümini kesgitleýär;
- gurluşyk industriýasynda ykdysady ýagdaý-gurluşyk harytlary we gozalmaýan emläk bazarynda gurluşyk harçlanmalaryň we nyrhlaryň derejesine onuň edýän täsiri;
- gurluşyk tehnologiýasyndaky gündelik we mümkin boljak üýtgemeleri we olaryň gurluşyk harçlanmalaryna edip biläýjek täsiri;
- gurluşyk harçlanmalarynyň we satuw bahalarynyň gatnaşygy;
- özleşdirilmedik ýer bölekleriniň gowulandyrylmagyna edilýän harçlanmalar we olaryň bazarda tekliп edilmegi.

Ähli eýelenmedik ýa-da kärendesine berilmedik jaýlaryň ýa-da otaglaryň (amerikan adalgasy boýunça wakansiýalarynyň) göterimi gozgalmaýan emläk bazar ýagdaýynyň we meýilleriniň wajyp görkezijileriniň biri bolup

durýär. Wakansiýalaryň ýokary göterimi talabyň ýokary derejededigine garamazdan nyrhларыň we kärende tölegleriniň peselmegine alyp barýar.

Wakansiýa derejesi peselende, nyrhlar we kärende üçin tölegleriň möçberi ýokarlanýar we amerikan ykdysadyýetçisi Genri S. Harrisonyň tassyklamasy boýunça, oňatlygy, üstünligi ynanyan telekeçiler bazara täze jaýlary “oklap” başlaýarlar.

Ýaşaýyş jaý hyzmatларыnyň bazary.

Ýaşaýyş jaý hyzmatлары we ýaşaýyş jaý fondy (gaznasy) bazarларыnyň özara täsiri.

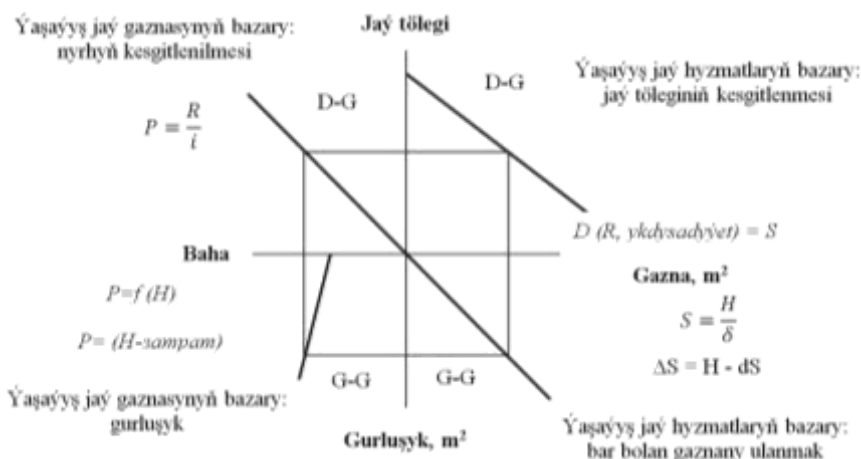
Ýaşaýyş jaý gaznasy (fondy) bazarynyň we ýaşaýyş jaý hyzmatлары bazarynyň arasyndaky arabaglanyşyk, esasanam, iki ugur boýunça amala aşyrylýar.

- Ulanma. Ýaşaýyş jaý hyzmatларыnyň bazarynda kesgitlenip, eýeçilik edilýän zat hökmündäki ýaşaýyş jaý gaznasyna bolan talabynyň emele gelmeginde esasy ýagdaý bolup durýan jaý üçin tölegiň möçberi. Sebäbi gozgalmaýan emläk satyn almak bilen, inwestorларыň soňky maksady gündelik ýa-da geljekdäki girdejiniň çeşmesini edinmekdir. Şeýlelikde, ýaşaýyş jaý hyzmatларыnyň bazarynda bolup geçýän jaý üçin tölegiň üýtgemesi bazardaky talabyň derejesine obýektiw täsir edýär.
- Gurluşyk. Eger onuň depginliligi ýokarlansa, ýaşaýyş jaý gaznasynyň teklibi hem ösýär, onda diňe ýaşaýyş jaý gaznasy bazaryndaky nyrhlar däl-de, ýaşaýyş jaý hyzmatлары bazaryndaky jaý tölegleriň möçberi hem peseleýär. Iki sany bazaryň (ýaşaýyş jaý gaznasy we ýaşaýyş jaý hyzmatлары) arasyndaky şunuň ýaly özarabaglanyşyk 3 suratdaky görkezilen “dörtkwadratly” diagramma bilen şekillendirilýär.

3 surat düşündirilende amerikan ykdysadyýetçileri kwadratлары dünýä taraplary boýunça at goýmaklygy teklipe edýärler. Sagda ýerleşýän iki sany kwadratlar (demirgazyk-gündogar we günorta - gündogar) ýaşaýyş jaýyň ulanylma (ýaşaýyş jaý hyzmatлары) bazaryny, Çepde ýerleşýän iki sany

kwadrat bolsa (demirgazyk-günorta we günorta - günbatar) – ýaşayyş jaý gaznasynyň (gozgalmaýan emlägiň) bazaryny aňladýarlar.

1. Demirgazyk-gündogar kwadratda (D-G) jaý töleginiň gündelik ululygy kesgitlenilen. Bu kwadratyň iki oky: jaý töleginiň derejesi (ýaşayyş ýa-da umumy meýdanyň 1m^2 hasabynda) we ýaşayyş ýa-da umumy meýdanyň ululygy (m^2 -da). Grafik ykdysadyýetiň berlen ýagdaýynda ýaşayyş meýdanyna bolan talabyň jaýa bolan töleg derejesine bagly bolýandygyny görkezýär. Grafikdiki her bir nokat dik okda goýlan jaý töleginiň derejesine laýyk gelýän ýaşayyş jaýa bolan talabyň ululygyny kesgitleýär. Eger talap jaý töleginiň islendik ululygynda üýtgemän galsa, onda grafik gös-göni diýen ýaly çyzygy emele getirýär. Eger talap jaý töleg derejesine ýeterlik derejede duýgur bolsa, onda grafik gorizontala ýakynlaşýar. Ykdysady ösüşde – eger firmalaryň we maşgalalaryň sany artsa, ýagny jaýa bolan tölegiň şol bir derejesinde, ýaşayyş jaýa bolan talap ösýän bolsa-grafik ýokary süýşýär we ykdysady aşak gaýdýan ýagdaýynda – aşak süýşýär.



Surat 3. Ýaşayyş jaý gaznasynyň we ýaşayyş jaý hyzmatlarynyň bazarlary.

Deňagramlylyk ýagdaýynda ýaşaýyş jaýa bolan talap (D) hödürlenýän ýaşaýyş meýdanlaryna (S) deň bolýar.

Jaý tölegi (R) talabyň doly derejede teklibe laýyk getirilmegi bilen kesgitlenilmelidir. Talap bolsa, öz gezeginde jaýa bolan tölege we ykdysadyýetiň umumy ýagdaýyna bagly bolýar:

$$D(R, ykdysadyýet) = S \quad (3)$$

Ýokarda bellenişi ýaly, ýaşaýyş jaý hyzmatlary bazaryndaky ýaşaýyş meýdanlarynyň teklibi ýaşaýyş jaý gaznasynyň bazaryndaky ýagdaý bilen şertlenen. 3 suratda jaýa bolan tölegi gorizonttal oky boýunça ýaşaýyş meýdanynyň teklibi ululygyny geçirip, bu meýdandan talap çyzygyna tarap perpendikulýar gurup we olaryň kesişme nokadyndan gorizonttal çyzygy wertikal okuna tarap geçirip kesgitleýärler.

2. Demirgazyk-günbatar kwadrat (D-G) ýaşaýyş jaý gazna bazarynyň birinji bölegini görkezýär we iki sany okdan ybarat bolýar: jaý töleginiň derejesi we nyrhlar (m^2 meýdan birligi üçin). Koordinatalaryň merkezinden gaýdýan şöhle, gozgalmaýan emlägiň kapitallaşdyrylmasynyň bolmaly möçberini, ýagny jaý töleginiň nyrha bolan gatnaşygyny görkezýär. Bu bolsa inwestorlaryň gozganmaýan emlägi edinip, şondan almaklyga çalyşýan gündelik girdejidir. Adatça, kapitallaşdyrylmagyň kadaly möçberine dört sany ýagdaý täsir edýär:

- uzak möhletli karzlar boýunça göterim haky;
- jaý tölegiň garaşylýan ösüşi;
- jaý tölegi görnüşindäki girdejiniň alynmasy bilen baglanyşykly töwegellik;
- hökümet tarapyndan gozgalmaýan emläge salynýan salgytlar.

Kapitallaşdyrylma möçberiniň ýokarlanmasy şöhläniň sagat diliniň garşysyna hereket etmegine, onuň peselmesi bolsa – şöhläniň gapma – garşy ugra hereket etmegine alyp barar. Kapitallyň has uly (gymmat baha kagyzlary, aksiýalary we gysga möhletli goýumlary öz içine alýan) bazaryndaky göterim hakyna we girdejiniň kadaly möçberine esaslanýandygy üçin bu kwadratda kapitallaşdyrmagyň kadaly möçberi daşky ýagdaý hökmünde çykyş edýär.

Şeýlelikde, demirgazyk-günbatar kwadrat demirgazyk-gündogar kwadratyň jaý töleginiň (R) ululygynyň esasynda kapitallaşdyrmagyň möçberiniň (i) kömegi bilen ýaşaýyş jaý gazgasynyň (P) nyrhyny kesgitlemek üçin niýetlenen:

$$P = \frac{R}{i} \quad (3)$$

Bu şeýle ýagdaýda geçirilýär: wertikal okunda jaý töleginiň ozal bellenen derejesinden demirgazyk-günbatar kwadratdaky şöhlä çenli gorizonta çyzygy geçirilýär we olaryň kesişme nokadyndan gorizonta okuna perpendikulýar çekilýär we ýaşaýyş jaýyň nyrhy alynýar.

3. Günorta-günbatar kwadrat (G-G) täze ýaşaýyş jaý gurluşygynyň göwrümleri kesgitlenilýän ýaşaýyş jaý gazna bazarynyň bölegini emele getirýär. Şu ýer-de $f(R)$ grafigi täze gurluşyga harçlanmalary, ýagny H-harçlanmalary aňladýar. Olar gurluşyk göwrümleri ýokarlanan wagty galýarlar diýlip çak edilýär, ýagny, grafik günorta-günbatara süýşýär. Ol entek gurluşygy haýyrly bolýan in pes derejedäki nyrha (ýaşaýyş jaýynyň birligi hasabyndan) gabatdaş nokatda nyrhlar okuny kesip geçýär. Eger gurluşygyň islendik göwrümlerinde oňa edilýän harçlanmalar üýtgemeyän diýen ýaly bolsady, onda görkezilen grafik takmynan wertikal çyzygy emele getirerdi. Emma “gowşak ýerler” ýeriň ýetmezçiligini we beýleki päsgelçilikler täze ýaşaýyş jaý teklibiniň maýyşgak dældiginiň

sebäbi bolýar. Şonuň üçin hem grafik gorizonta tarapa gysardy.

Demirgazyk-günbatar kwadratda ýaşayyş jaý gaznasynyň birliginiň gymmatyny kesgitläp, wertikal çyzygy aşak, täze gurluşyga çykdaýjylaryň grafigine ondan soň bolsa wertikal okundaky gorizonta çyzygy aşak geçirýäris, we satyn alynýan ýaşayyş jaý gaznasynyň nyrhyna deň bolan çykdaýjyly täze gurluşygyň göwrümini alýarys. Gurluşygyň has pes göwrümi goşmaça düşewünt getirer, we tersine, gurluşygyň has uly göwrümünde gurluşyk zelelli (ýitgili) bolar. Şeýlelikde, ýaşayyş jaý gaznasynyň (P) nyrhy gurluşyga edilýän harçlanmalara (H-harçlanmalara) deň şonda bu görkezijileriň ikisi hem gurluşygyň göwrümüne bagly bolýarlar:

$$P=H \text{ (harçlanmalara) } =f(C) \quad (4)$$

4. Günorta-gündogar kwadratda (G-G) täze gurluşygyň ýyllyk göwrümi ýaşayyş jaý fondynyň uzak möhletliň ösüşine öwrülýär. Berlen wagtda döwründe ýaşayyş jaý gaznasynyň (ΔS) üýtgemesi amartizasiýanyň (ýykmanyň) kadaly möçberinde aňladylan, ýaşayyş jaý gaznasynyň ýitgilerini hasaba almazdan täze gurluşygyň göwrümüne deň:

$$\Delta S = H - \delta S \quad (5)$$

Koordinatalar merkezinden çykýan şöhle goldanylmagy üçin wertikal oky boýunça goýlan, täze gurluşygyň berlen ýyllyk göwrümi talap edilýän, ýaşayyş jaý gaznasynyň (gorizonta oky boýunça) sanyny şöhlelendirýär. Bu bolsa ýaşayyş jaý gaznasynyň berlen göwrümünde we oňa dogry gelyän gurluşyk göwrümünde ýaşayyş jaý gaznasynyň sanynyň wagtyň geçmegi bilen hemişelik bolup durjakdygyny aňladýar, sebäbi täze gurluşygyň üsti bilen amartizasiýanyň öwezi doly derejede dolar, ýagny

$$\Delta S=0; S = H/\delta$$

Ýaşayyş jaý gaznasynyň her ýylky ösüşi täze gurluşyk bilen amortizasiýanyň arasyndaky tapawuda deň. Eger ýylyna amortizasiýanyň kadaly möçberi δ 1% diýsek, onda (5) formula boýunça $\Delta S = H - 0.01 \cdot S$. Gurluşyk üýtgän göwrümünde ýaşayyş jaý gaznasynyň aşakdaky göwrümini alarys:

$$\Delta S = H - 0.01 \cdot S \quad (6)$$

Bu koordinatalaryň başlangyjyndan çykýan, şöhle şekilinde günorta-gündogar kwadratda getirilen $\Delta S = H - \delta \cdot S$ deňlemäniň stasionar görnüşi.

Şeýlelikde, amerikan derňew geçirijileriniň usuly boýunça doly aýlow edildi. Ýaşayyş jaý gaznasynyň berlen möçberinden ugur alyp, ýaşayyş jaý hyzmatlar bazary jaý töleginiň ululygyny kesgitleýär. Ol bolsa soňunda kapital bazarynda satyn alynýan ýaşayyş jaý gaznasynyň bahasyna öwrülýär. Bu nyrhlar, öz gezeginde, ösüş döredýän, täze gurluşygyň belli bir göwrümini emele getirýärler.

Eger ýaşayyş jaý gaznasynyň başlangyç we soňky göwrümleri deň bolsa, onda ýaşayyş jaý gaznasynyň we ýaşayyş jaý hyzmatlary bazarlaryny deňagramlylykdadyrlar, eger tapawutlanýan bolsalar, onda ýokarda seredilen dört sany nabelliler (jaý tölegi, nyrhlar, gurluşyk we ýaşayyş jaý gaznasy) deňagramlylykda bolmaýarlar. Eger şonda başlangyç aňladylma in soňkusyndan ýokary bolsa, onda jaý tölegi, ýaşayyş jaýynyň bahasy we onuň gurluşygynyň göwrümi ýokarlanmalydyr we tersine, başlangyç aňlatma soňkusyna garanda pes bolsa, jaý tölegi, nyrh we gurluşyk göwrümi peselmelidir.

Ýaşayyş jaý eýesiň özi eýeleýän ýagdaýynda hem ozalkysy ýaly dört sany kwadrat bolýar, emma ýaşayyş jaý gaznasynyň we ýaşayyş jaý hyzmatlar bazarlary bolmaýar. Olaryň derejine ýaşayyş jaý gaznasyna bolan nyrhlar we jaý tölegleri bir bazarda bir karar bilen kesgitlenilýär. Ýöne berlen karar ykdysadyýetde we kapital bazarynda kärendesine bermek

üçin ýaşayyş jaýy satyn alynýan ýagdaýyndaky şol bir şertlere bagly bolýar.

3 suratda getirilen çyzgynyň hakykatdaky ähmiýeti ykdysadyýetde bolup geçýän dürli üýtgemeleriň ýaşayyş jaý bazaryna edýän täsirine gözegçilik etmek mümkinçiligindedir. Belli bolşy ýaly, ykdysadyýetde aşak düşme ýerler hem bolýar. Bu ýagdaýda uzak möhletli karzlar boýunça göterim haklary we beýleki ýagdaýlar ýaşayyş jaý gaznasyna bolan talap grafiginiň üýtgemesine alyp baryp biler. Gysga möhletli kreditleriň elýeterliklidiginiň we gurluşygyň ýerli düzgünleriniň üýtgemegi täze ýaşayyş jaýyna harçlanmalary üýtgedip bilýär. Bu üýtgemeleriň her biri zerarly dürli netijeler bolup biler. Olar diagrammada çözüti mümkinçilikleriniň her birine seredilip geçilende örän aňsat ýüze çykarylýar. Amerikan derňew edijileriniň usulyny ulanyp, geçendigini, bu üýtgemeleriň ähli beýleki kwadratlar boýunça netijelerini syn edip we täze uzak möhletli deňagramlylyga getirip bileris. Uzak möhletli çözütileriniň (bazaryň deňagramlylyk ýagdaýy) şekiller bilen şeýle deňeşdirilmegine deňeşdirme statistikasynyň derňew diýilýär.

Ýaşayyş jaý hyzmatlaryna bolan hyzmatlaryň seljerilmesi.

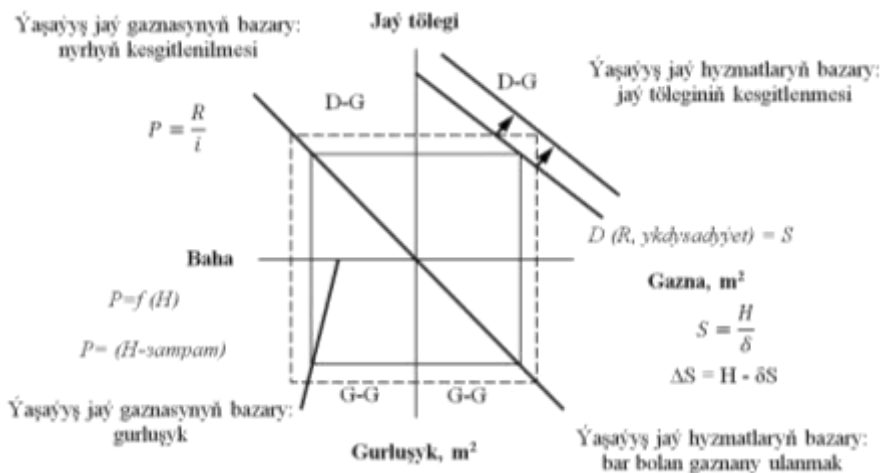
Ykdysady ösüşe görä demirgazyk-gündogar kwadratda ýaşayyş jaý hyzmatlaryna bolan talap görkezijisi daşynda üýtgeýär. Bu maşgalalaryň girdejiniň artmagynyň ýa-da olaryň sanynyň köpelmeginiň täsiri astynda jaý töleginiň şol (ýa-da başga) bir derejesinde ýaşayyş meýdanynyň ulanmaklyga bolan talabyň has ýokary derejesiniň şöhlelendirýär.

Eger ýaşayyş jaý gaznasynyň göwrümi tabşyrylan bolsa, ýaşayyş jaýa bolan talabyň teklipl bilen deňeşdirilmesi üçin jaýa bolan töleg ýokarlanmaly. Jaý tölegiň beýle ýokarlanmagy geljekde satyn alynýan ýaşayyş jaýynyň (demirgazyk-günbatar kwadrat) nyrhynyň ýokarlanmagyna alyp barýar, bu öz gezeginde, gurluşyk göwrüminiň (günorta-günbatar kwadrat) ösmegine getirýär, wagtyň geçmegi bilen

bolsa ýaşayyş jaý gaznasynyň (günorta-gündogar kwadrat) köpelmesine eltýär. 4 suratda täze bazar deňagramlylygy başlangyç deňagramlylyk ýagdaýynda dört sany grafigi birleşdiren gönüburçlугyň çäklerinden ähli ugurlarda çykýan punktir gönüburçluk görnüşinde görkezilen.

Şeýlelikde, ykdysady ösüş şertlerinde täze deňagramlylyk çözgüdiniň gözleginde diagrammada başlangyç çäklerinden çykýan gönüburçluk emele gelýär. Jaý tölegi-de, nyrhlar-da, gurluşyk göwrümi-de, ýaşayyş jaý gaznasynyň göwrümi-de başdaky maglumatlardan bolup bilmezler.

Ýöne bu täze bolan çözgüdiň başlangyç gönüburçlугyň proporsional (deň ölçegli) giňelmesine aňlatmaýar. Täze gönüburçlугyň şekili aýratyn görkezijileriň aşak gysarmasyna bagly bolýar. Mysal üçin, gurluşygyň ýaşayyş jaýlaryna bolan nyrhlar gatnaşygynda ýokary derejede maýyşgaklygy, ýagny günorta-günbatar kwadratdaky grafik wertikala ýakynlaşýar, jaý tölegleriniň ululygy we täze nyrhlar başlangyçlardan sähelçe ýokarrak bolarlar, gurluşyk we ýaşayyş jaý gaznasynyň göwrümleri bolsa has uly bolar.



Surat 4. ýaşayyş jaý gawnasy we ýaşayyş jaý hyzmatlary
bazarlary.

Şeýlelikde, ykdysady ösüş ýaşaýyş jaý bazarynyň ähli näbellileriň deagramlylyk aňlatmalaryny ýokarlandyrýar, ykdysady taýdan aşak düşme bolsa, olary kemeldýär. Eýeçilik üçin ýaşaýyş jaýynyň satyn alynmagyna bolan talap özgerýän ýagdaýynda, bu hadysanyň netijesi ýaşaýyş jaý hyzmatlaryna bolan talaplaryň üýtgemesinde ýüze çykarylýan netijelerde düýpli tapawutlanýarlar. Ýaşaýyş jaý gaznasyna bolan talabyň şeýle özgermesi daşardan täsir edýän dürli ýagdaýlar netijesinde bolup biler. Mysal üçin, eger-de ykdysadyýetde hasaba alyş göteriminiň haky ýokarlansa (ýa-da peselse) onda ýaşaýyş jaý eýeçiliginden gelýän peýda hem “durnukly” gymmat baha kagyzlaryna edilen maýa goýumlaryndan alynýan girdejiler bilen deňeşdirende pes bolar.

Bu ýagdaý enwestorlary ýaşaýyş jaý çäginde kapitallary çykarmaklyga (ýa-da, tersine, oňa goýmaklyga) mejbur edýär. Eger ýaşaýyş jaýa inwestisiýada töwekgelligiň güýçlenmegine (peselmegine) garaşylýan bolsa, onda ýaşaýyş jaý eýeçiliginden alynýan gündelik girdeji inwestorlary beýleki gymmatlary däl-de, hut ýaşaýyş jaýyny edinmeklige mejbur eder ýaly ýeterlik derejede bolmaýar (ýa-da, tersine, has ähmiýetli bolýar). Galybersede, ýaşaýyş jaýyna bolan inwestisiýalara gozgalmaýan emläk gatnaşygynda döwlet salgyt syýasatynyň üýtgemeleri güýçli täsir edip bilýärler. Meselem, kärendesine berilýän ýaşaýyş jaýynyň amortizasiýasynyň kadaly möçberiniň ýokarlanmagynda şol bir jaý tölegi salgytlar tölenilenden soň has uly girdeji getirer.

Ýaşaýyş jaý sektory (bölüm) döwlet tarapyndan umumy milli we ýerli derejede gös-gönü we goşmaça düzgünleşdirilýär. Meselem, döwletiň pul syýasaty göterim hakynyň üýtgedilmegine gös-gönü maksat edinip şonuň bilen ýaşaýyş jaý gaznasyna bolan talabyň tölege ukyplylygyna, diýmek, täze gurluşygyň göwrümlerinde hökman täsir edýär.

Mundan başga-da, döwlet syýasatynyň ýaşaýyş jaý sektoryny (bölümini) düzgünleşdirmäge gös-göni ugradylan

ugurlary bar. Şonuň ýaly syýasat işlenip taýýarlananda edilýän işleriň netijelerine göz ýetirilmelidigi düşnüklidir. Munuň üçin hem 3 we 4 suratda getirilen dört sany kwadratlaryň çyzgylaryndan peýdalanyň bolar.

Ykdysadyýetiň bazar gurluşynda (umumy görnüşinde) gozgalmaýan emlägiň tutýan ornuna düşünmeklik üçin hususy eýeçilik, telekeçiligiň we saýlawyň erkinligi, bäsdeşlik, nyryň bazar gurluşy, bazar ykdysadyýetinde döwletiň çäkliligi ýaly esasy ýagdaýlaryň düýp manysyny we özara baglanyşygyny aýdyňlaşdyrmak makasada laýykdyr.

2.5.3 Ýaşalmaýan jaý bazary.

Ýaşalmaýan jaý bazary obýektiň ýerine ýetirýän wezpesi boýunça tapawutlanýan birnäçe segmentlere (böwürlere) bölünýär: ofis, söwda, ammar we önümçilik.

Ýaşayyş jaý bazarynda iki emele getirijini belläp bolýar: esasy we goşmaça bazarlary. Esasy bazar minisipal gaznanyň ýaşalmaýan jaýlaryny emele getirýär, olar şäher emlägini dolandyрма komitetleri (adalary) tarapyndan guralýan (Türkmenistanda-häkimlik tarapyndan) kommersiýa bäsdeşikleriniň (konkurslarynyň) üsti bilen kärendisine berilýär. Bu bazaryň kämilleşip ösmegi üçin uly mümkinçilikleri bar bolsa-da, hasam uly şäherlerde , onuň ösüşi örän haýal we endigan däl. Munisipal meýdançalarynyň teklipl edilmesi çäkli bolup, bäsdeşikler konkurslar örän az geçirilýärler, teklipl edilýän lotlaryň sany kawat 10-dan geçýär. Üstesine-de hödürülenýän jaýlaryň köpüsi podwal we ýarym podwal jaýlary, ýaşayyş jaý gaznasynyň birinji gatyndaky jaýlar bolýarlar. Munisipal hökümetiň wekilleri bolýan rieltor firmalary tarapyndan geçirilýän bäsdeşikleriniň ýeňijisi bütün möhlet üçin kärende hukugynyň tölegini bir gezekde tölemelidir, ondan soň bolsa kärende we kommunal hyzmatlaryň tölegi bütün kärendesini berlen möhletin dowamynda wagtly- wagtynda tölenmelidir.

Hukuklardan başga-da ýaşalmaýan jaýlaryň kärendeçileri öz hasabyna ýeňil abatlaýyş işlerini geçirme, jaýa ýanaşýan ýerleri abadanlaşdyrma ýaly borçlary hem edinýärler. Kärendeçiler kärende bilen baglanyşykly çykdaýjylaryň ösmegine hemişe taýýar bolmalydyrlar. Kärende tölegleriniň gurluşynda ulanylma (ekspluatasion) çykdaýjylar ep-esli yeri eýeleýärler. Olaryň hasabyna ýylylyk we suw bilen peýdalanylmasyň, suw akymynyň dökülmesiniň, elektrik energiýasynyň, hapa taşlandylaryň ýygnaýlmasyň, goralmasynyň, ýangyn-gorag signalizasiýasynyň, jemgyýetçilik çykdaýjylarynyň, radiosetiň, telefon, telewizýon antennalary üçin müddetçi (abonent) tölegleri edilýär.

Munisipal kommersiýa konkursalarynda ýaşalmaýan jaýlaryň kärende töleginiň ahyrky çägi (nyrhy) goşmaça bazaryndaky nyrhlardan pes bolup, jaryň gornüşine, ýerleşýän ýerine, aýratyn girelgesiniň bolmasyna, goralmasyna, awtomaşynlaryň duralgasy üçin ýere we telefon liniýalaryň sanyna bagly bolýar. Zerur bolan maglumatlary almaga we kärende şertnamasynyň baglanyşylmasyna harçlanylýan wagt hem-de serişdeler käte, bazar nyrlary boýunça kärende çykdaýjylaryna deňelýär.

Köp telekeçilik gurluşlar aýratyn girelgesi jaýlara ýa-da enjamlaşdyrma üçin mümkinçiligiň bolmagyna isleg bildirýärler. Jaýlaryň esasy ýollara ýakynlygy we maşynlaryň olara golaýlaşmasyň amatlylygy uly ahmiýete eýedir. Aýratyn müşderiler üçin telefon liniýalarynyň sany, ýerleşýän ýeri wajyp ýagdaý bolup çykyş edýar.

Kärendeçi ýaşalmaýan jaýy diňe ofis üçin däl-de, ony söwda ýeri, sklad ýa-da başga bir maksatlar üçin peýdalanjak bolsa, kärende bahasy ýokarlanýar. Üstesine-de, kärendeçiniň ustaw meselelerine göre täzeden meýilnamalaşdyrylma we täzeden enjamlaşdyrylma boýunça kärendä berijiniň hem-de şäher gulluklarynyň wekilleriniň arasynda edilýän gurluşyk tertip düzgünleriniň şeýle hem ýangyn we sanitar howupsyzlygynyň

bolzulmasynyň öňüni aljak ýazuw görnüşindäki ylalaşyklar, köplenç kärendeçiniň hasabyna edilýärler.

Ýaşalmaýan jaýy bu jaýyň eýesinden, kärendeçiden (garaşly kärende) we hökümet ýa-da munisipal eýeçiliginiň balans hojaýynyndan kärendesine alnyp bilner. Balans boýunça hojaýynyndan döwlet we munisipal eýeçiliginiň kärendesine alynma şertleşiginiň amala aşyrylmasy üçin jaý eýesiniň rugsadyny almak zerur.

Munisipal ýaşalmaýan jaýlaryň garaşly kärendesi bar bolup, onuň mümkinçilikleri çäklidir, sebäbi bir tarapdan ol gizlin görnüşlere degişli bolýar we hasaplaşygyň oňaysyz görnüşleri bilen tapawutlanýar, başga bir tarapdan bolsa munisipal hökümetler öz býudžetiniň üstüniň doldurylmagyna gaty mätäç bolup, kärende töleginiň alynmasy hasabyna, ýaşalmaýan gaznanyň peýdalanylmasy boýunça barlag (derňew) usullaryny we görnüşlerini güýçlendirýärler .

Hususan hem,kärendeçiler kärendesine alynan meýdanyň 25% çenlisini garaşly kärendä berip bilýärler. Ofis, ammar (sklad) jaýlaryna mätäç bolýan firmalaryň hemişeki hasaba alynmasy we ýaşalmaýan jaýlaryň ýetmezçiligi, olaryň kärende nyrhynyň ösmegine alyp barýar, kärendä bolan hukugyň nyrhy hem ýokarlanýar.

Munisipal jaýlara bolan talap kemelmeýär, sebäbi ofis meýdançalaryna bolan uly ýetmezçilik saklanýar. Ondan başga-da, kärendeçileri hökümet tarapyndan berilýän kepillenmeler özüne çekýär.

Kärendeçiler bilen kärende berijileriň talaplarynyň ep-esli derejede dogry (laýyk) gelmeýänligi ýaşalmaýan jaýlar bazarynyň möhüm aýratynlygy bolup durýar.

Köp kärendeçiler gös-göni jaý eýesinden kärende alynmany ýa-da emlägi dolandyрма boýunça wekil edaralaryndan (komitetlerinden) kärendä bolan kepilli hukuklaryň alynmasyny isleýärler. Köplenç kärendä; beriji hökümede emlägiň resmi eýesine goýberilýän pullary azatlamak üçin garaşly kärende şertnamasy boýunça ýa-da

bilelikdäki hereket (iş) baradaky şertnama boýunça jaýlary kärendesine bermäge taýýar bolýan döwlet, munisipal kärhanalar çykys edýärler.

Hususyýetçiniň nyrhyna görä olar tarapyndan soralyan nyrhyň pesdigine garamazdan, kärendeçiler köpräk tölemegi, ýöne hususy eýesiniň kepilliniň bolmasyny isleýärler. Jaý eýeleri we kärende berijiler köplenç kärendäniň bazar nyrhy boýunça tölenilmegini sorap, ýeňil abatlaýyş işlerine çykdajylary talap edýän jaýlary kärendesine berýärler.

Kärendeçiler abat ýagdaýda, açaryny towlaýmaly edip tabşyrylan jaýlar üçin bazar nyrhlaryny tölemäge taýýar. Jaý eýeleri bilen döwlet, munisipal, edara emläginiň kärendä berijileriniň arasyndaky yaşalmaýan jaýa bolan nyrh, esasan hem ýokarky çägi boýunça tapawutlanýarlar.

Ýaşalmaýan jaýa bolan hödürlemeleriň nyrhy (1 ýylyna
manatda)

Tablisa № 2

Ýerine ýetirýän hyzmaty	Jaý eýesinden kärendesine Alynma	Garaşly kärende we bilelikdäki hereket baradaky şertnama boýunça
Ofis merkezde goragly	170-1420 85-460	170-710 70-284
Dükan merkezde goragly	200-170 140-570	200-1000 110-570
Ammar merkezde goragly	75-200 40-110	70-140 30-70

Kärende haky jaýyň synpyna (klasyna) we şertleşigiň ýuridiki taýdan aýdyňlygyna bagly bolýar. Şonda uly bolmadyk we orta firmalar tarapyndan edilýän bilelikde işleşme baradaky şertnamalar we garaşly kärende şertnamalary uly bolmadyk möhlete (2 ýyla çenli) baglanyşylýar, 1 kw.

metriň bir ýylky nyrhy köplenç 80-90 manatdan geçmeýär, Türkmenistanda ýaşalmaýan jaý eýeleriniň kärende nyrhy görkezilen bahadan 1,5 esse ýokary bolup bilýär. Hatarlaýyn gurlan jaýlarda we gadymy ýadygärlik hökmünde döwletiň goragy astynda bolan aýratyn jaýlarda yerleşýän jaýlar üçin kärendaniň töleg haky, şeýle hem kärende şertleri tapawutly bolýarlar.

Şertleşik boýunça kommunal hyzmatlaryna nyrh we goşulan nyrha salgytlar kärende tölegine girip bilýär. Kommunal hyzmatlaryna tarifiň önünden çak edilmeýän ösüşine baglylykda, köp kärendeçiler peýdalanma (ekspluatasiýa) bilen baglanyşykly çykdaýjylaryň ustüniň doldurylmasy üçin tutmalary kärende töleglerinden aýratyn edilmesini (tölenmesini) isleýärler.

Şäherara we halkara telefon gepleşikleriň tölegi, şeýle hem telefon üçin döwürleýin tölegleri kärendeçi tarapyndan aýratyn hasaplaşyklar boýunça edilýär.

Ýaşalmaýan jaý bazarynda tölegleriň dürli görnüşleri ulanylýar, ýöne aý ýa-da kwartal boýunça onünden tölenilmeler has köp duş gelýär. Nyrh ýagdaýy inflyasiýa (pul hümmetiniň gaçmagyna) baglylykda hemişe üýtgäp durýar, emma häzirki wagtda bazaryň bu segmentiniň (bolümiň) hakyky dernewi üçin ýeterlik derejede statistiki (hasabat) maglumatlar ýok. Ýaşalmaýan jaýlaryň goşmaça bazary esasy bazara garanda maglumat gatnaşygy boýunça has açyk häsiýete eýedir. Ýöriteleşdirilen neşirlerde ýa-da tematiki çykyşlarda gozgalmaýan emläk hakynda wagtal-wagtal ýaşalmaýan jaýlaryň kärende şertnamalaryň baglaşylmagy boýunça rieltor firmalarynyň şertleşikleriniň möçberi barada maglumatlar peýda bolýar.

Häzirki wagtda islendik kärende şertnamalarynyň hökmany hasaba alynmasy bolmansoň esasy we goşmaça ýaşalmaýan jaý bazarlarynyň ýagdaýy baradaky tertibe salnan, doly we düşnukli maglumatlar ýokdugyny bellemek gerek.

Ýaşalmaýan jaýlaryň biriniň eýeçiligine geçirilmegi jaýyň ýerleşýän ýer bölegine bolan eýeçilik hukugy bilen bagalanyşykly kynçylyklar bilen , şeýle hem alyjylaryň esasy toparlary üçin satyn almanyň şertleriniň we düzgünleriniň tapawutlylygy bilen duruzulýar (saklanylýar).

Ýaşalamaýan jaý bazarynda ýuwaş- ýuwaşdan aksentiň (zerurlyk ugrunyň) üýtgemesi bolup geçýär. Öň wekillik we ofisler üçin jaýlara talap kän (uly) bolan bolsa, indi söwda, sklad we önümçilik jaýlaryna bolan mätäçlik has duýulýar. Riýeltorlarda şeýle yzygiderlilikde jaýyň gözlenilmesine sargytlar peýda bolup başlaýarlar: sklad, önümçilik meýdançalary- ofis- ýaşaýyş jaýy.

Ofisler bazary

Türkmenistanyň ykdysady, hukuk we syýasy şertleri ofisler üçin ýaşalmaýan jaýlary edinmeklige entek amatly bolman soň ofis bazarynda eýeçiligiň has ýaýran görnüşi bolup kärendeçilik çykyş edýär.

Tejribäniň görkezişi ýaly bar bolan şertlerde gozgalmaýan emläge eýeçilik etmäge diňe uly banklaryň we öňde barýan telekeçi gurluşlaryň güýji ýetýär. Ofis-firmanyň öz eýesiniň dünýä garaýşyna we maliýe ýagdaýyny şöhlelendirýän ýüzi bolýandygyny köp kärhanalar, edaralar we guramalar düşüňýärler. Bu bahalandyрма birnäçe emele getirijiden ybarat bolup olaryň arasynda tapawutlanýarlar:

- şäheriň abraýly ýerinde ýerleşşi. Aşgabatda munuň ýaly ýerlere merkezi territoriýa (ýerler), Parahat massiwi (mikraýony), Berzenňi şäherçesi degişli.
- transport kommunikasiýasy nukdaýnazaryndan amatlylyk we awtotransport üçin duralga ýerleriniň bolmasy;
- ofisiň aýratyn jaýda ýa-da aýratyn girelgeli jaýda bolmagy (ýerleşmegi);
- güýçli (berk) düzgünli goragyň bolmagy;
- gulluk iş jaýlarynyň ýerleriniň bejerlişiniň görnüşi we hili.

Gaty köp müşderi gelýän firmanyň ofisiniň ýokary derejede bejerilmesi (timarlanmasy) firmanyň abraýy baradaky pikirleri döredýär.

Islendik şäheriň merkezi böleginiň çäginde daşda ýerleşýän ýaşalmaýan jaýlaryň kärende nyrhy birden peselýär, daşary ýurtlarda hem şunuň ýaly ýagdaý duýulýar.

Aşgabat Türkmenistanyň ofis gozgalmaýan emlägiň iň uly bazary bolýar, sebäbi beýleki şäherler bilen deňeşdirlende ol has hereketli (çalt) ösýär. Şonuň üçin Aşgabadynyň mysalynda häzirki döwürde bazaryň bu bölümüniň (segmentiň) ösüşiniň adaty aýratynlyklary görünýär.

Aşgabatda nyrhlaryň durnuksyzlygy döwründen soň we talabyň üýtgemesinden soň, ofisler bazarynda jaýlaryň hili we kärendäniň nyrh derejesi boýunça düýpli tapawutlanýan üç sektor (bölüm) emele geldi.

1. Birinji toparyny administratiw (ýolbaşçylar) jaýlar üçin dünýä standartlaryna (meňzeşliklerine) laýyk gelýän abraýly (derejeli) ofisler emele getirýärler. Bu meňzeşlikler (standartlar) jaýlaryň gowy hilde içki bejerilişi, ofis enjamlarynyň, orgtehnikanyň we döwre bap gelýän maglumat serişdeleriniň we hemme taraplaryň kommunikasiýalaryň bolmasyny öz içine alýar. Şunuň ýaly ofisler hökman aýratyn duran we enjamlaşdyrylan jaýlarda ýerleşmelidirler. Olar ýöriteleşdirilen biznes-merkezler ýa-da ofis merkezler diýip atlandyrylýarlar. Jaýlaryň we duralgalarynyň berk goragy, kondisionirleme we ýangyn howpsuzlyk gurluşlary (sistemalary) bu merkezleriň häsiýetnamalarynyň üstüni doldurýarlar. Ofis merkezleriniň köpüsi kärendiçiler üçin maglumat, bank, konsalting, auditor we söwda hyzmatlaryny etmek üçin mümkinçilikleri döredýär.

Şunuň ýaly merkezlerde kärendiçiler öz islegleri boýunça göşmaça iş şertleşikleri üçin kabul etmeler (garşy almalar), prezintasiýalar, press-konferensiýalar üçin zallary (uly otaglary), şeýle hem ýasaýyş jaýlaryny kiryýene alyp bilýärler.

Restoranlar, kafe, barlar, sagaldyş toplumlary, sklad jaýlary kärendiçiler we gelýänler üçin hyzmat edýärler.

Ofis merkezlerinde ekspluatasion çykdaýjylar ýylyna 1 kw.m. üçin 85-170manada barabar, günbatar standartlary boýunça ýeňil abatlaýyş işleri kärendäçä 1 kw. m. üçin1400-2280 manad hasabyndan düşer. 3 aýdan 3 ýyla çenli möhlet üçin önünden 100% tölenilme, şäher ara telekomunikasiýa şertleriniň hyzmatlary üçin bolsa aýratyn hasaplaşyklar boýunça tölenilmesi hasaplaşyklaryň adaty şerti bolup çykyş edýärler.

Geljekde täze ofis merkezleriniň peýdalanylma girizilmesine görä kärende nyrhynyň az-kem peselmesi mümkin, sebäbi derejeli (abraýly) ofislere bolan talap ep-esli derejede kanagatlandyryldy we ýerli bazarlarda hereket edýän köp daşary ýurt firmalary zerur bolan jaýlary bilen üpjün edildi, gurply müşderleriň uly akymy bolsa duýulanok.

2.Ofisleriň ikinji toparyna täzeçe gurlan jaýlarda, käwagt bolsa aýry we gowy hilde abatlandyrylan uly göwrümlü jaýlarda ýerleşýän, gowy bejerilen we enjamlaşdyrylan jaýlar degişlidirler. Ofisleriň bu topary üçin kärende töleg hakynyň nyrh ýodasy ýylyna 1 kw, m. üçin 140-280 manat çäginde bolýar. Şunuň ýaly hak öňde barýan tejribelik (kommersiýa) gurluşynda ulanmaga dogry gelýär we ofis bazarynyň bu bölümünde (sektorynda) ösüşe meýili bolan güýçli talap duýulýar.

3. Munisipal we edaralaryň ýaşalmaýan fondunyň, döwlet kärhanalarynyň (esasan hem has gowy guramalaryň), kooperatiw we hususy kärhanalaryň ofis jaýlary üçünji topara degişlidirler. Bu ofisleriň kätende haky ýylyna 1 kw. m. 85-170 manady getirýär.

Ofis bazarynda talap hödürlemeden ýokary bolýar, has uly talap 80-den-200 kw. m. ofisleriň paýyna düşýär.

Aşgabadyň köp myhmanhanalarynyň ýolbaşçylary ýaşaýyş otaglarynyň syýahatçy we komandirowka iberilen adamlar tarapyndan dolmaýany zerarly, ofis üçin berýärler. Köplenç myhmanhanalar özüniň ýeňil abatlaýyş işleri bilen baglanşykly meselelerini şu usul üsti bilen çözüärler.

Myhmanhanalarda kärende töleg haky olaryň kwalifikasiýasyndaky ýyldyzlaryň sanyna deň.

Telekeçiligiň ösüş derejesine görä ofis jaýlaryna bolan isleg ösýär we kärendeçiler tarapyndan olaryň hiline bolan talap hem ýokarlanýar. Ofis jaýlarynyň bazarynyň diňe paýtagtda däl-de beýleki şäherlerde we uly ilaty ýerlerde (punktlarda) ösmegi üçin gowy mümkinçilikler bar, sebäbi ykdysady erkinlik täze kärhanalaryň we gurluşlaryň döredilmegine alyp barýar, olara bolsa, öz gezeginde ýerleşme we hereket etme üçin meýdançalar zerur.

Söwda jaýlaryň bazary

Söwda obýektleriniň amatly ýerde ýerleşmegi olaryň üstünlikli işiniň esasy şerti bolup durýar, sebäbi ol köp halatlarda söwda dolanşygynyň göwrümini kesgitleýär. Şonuň üçin paýtagtda bolşy ýaly, beýleki şäherlerde we ilatly ýerlerde esasy transport (merkezleri) we maglumat stansiýalarynyň dürli görnüşleriniň (awtomobil, demir ýol, derýa, deňiz, howa we beýleki) golaýynda ýerleşýän söwda meýdançalarynyň has uly talaba eýe bolýarlar.

Eýeçilik görnüşi hökmünde dukanlaryň kärendesi we satyn alynma- satylmasy hem olaryň ýerleşýän ýerine bagly bolýarlar. Merkezde ýerleşýän söwda meýdançalaryň satyn alynmasyna bolan isleg ulydyr we ep esli derejede hödür etmeden ýokary bolýar. Paýtagtyň merkezindäki eýeçilik- bu diňe söwda işinde pul gazanma üçin serişde däl-de, hemişe ýokarlanýan nyrha eýe bolýan we investisiýa üçin peýdaly obýekt bolýan gozgalmaýan emläk hem bolýar.

Bilelikdäki iş baradaky şertnama – söwda meýdançalarynyň (jaýlarynyň) kärendesi boýunça şertleşigiň has ýaýran görnüşi bolup, kwartal boýnça öňünden tölemäniň görnüşi bolup hyzmat edýärler.

Aşgabatda obýektiň ýerleşýän ýerine görä söwda jaýlarynyň kw. m. üçin bir ýyl kärende hakynyň orta möçberi 284 manat emele getirýär we amatsyz ýerde ýerleşýänligi ýa-da

düýpli abatlaýyş işlerine mätäçligi zerarly nyrh 170-230 manada çenli peselýär. Merkeziň we paýtagtyň çetindäki kärende nyrhларыnyň arasyndaky tapawut 3 esseden hem geçýär. Paýtagtyň merkezindäki abraýly saýlama (elit) dukanlary tapawutlanýarlar. Aşgabadynyň merkezinden türkmen söwda firmalary gysylyp çykarylýar, olaryň harytlary aşgabatlylaryň esasy köpçüliginiň edinip bilinjek harytlarydyr, bu firmalaryň ornuny zynatly dükanlar eýeleýärler. Söwda jaýларыnyň bazarynda talap bilen hödürlemäniň arasynda deň agramsyzlyk ýüze çykýar, şonuň netijesinde şäheriň dürli ýerlerindäki dükanlaryň epes-lisini satuwa hödürleýärler. Köp alyjylar bu ýerde söwdanyň nähili geçmeýändigini bahalandyrmak üçin we şonuň esasynda satyn almanyň maksadalaýyklygy baradaky karary kabul etmek üçin ilki söwda jaýyny kärendesine alýarlar.

Bäsdeşlik-söwda işiniň täze görnüşlerini döredýändigini bellemek zerur, azyk harytlaryň lomaý bazary muňa mysal bolup hyzmat edýär, onda gurluşyksyz ýer meýdançasy kärendesine alynýar. Bu ýerde maşynlardan ýa-da konteýnerlerden söwda hem edilýär.

Ammar (sklad) jaýларыnyň bazary.

Ammar jaýларыnyň bazary gozgalmaýan emläk bazarynyň talabyň, hödürlemäniň, nyrhларыň durnukly bilen häsiýetlendirilýän çalt ösýän segmenti (bölümi) bolup çykyş edýär.

Teklip etmäniň gurluşynda sklad (ammar) üçin ulanylýan jaýlaryň aşakdaky görnüşleri tapawutlandyryýarlar:

- ýükleýiş-düşüriş tehnika bilen enjamlaşdyrylan we berk goragy bolan ýöriteleşdirilip abzallaşdyrylan ammarlar (ammar toplumy);
- angarlar, bölekleýin enjamlaşdyrylan ammarlar;
- ýolbaşçylar (administrativ) jaýларыndaky podwal (jaý astyndaky) we ýaýran podwal otaglary;
- goralýan jaýларыň 1-nji gatyndaky ammarlar;

- täzeçe enjamlaşdyrylan bombadan gorag jaýlary;
- ýaşaýyş jaýlaryndaky ýöriteleşdirilmedik jaý astyndaky (podwal) we ýarym podwal otaglary.

Häzirki wagtda ammar eýesi bilen ýük hojaýynyň arasynda gatnaşyklaryň üç esasy görnüşleri ulanylýar:

- ýönekeý kärende;
- ýüküň saklanylmasynda jogapkärçilik
- ýüküň kepilli saklanylmasynda jogapkärçilik.

Enjamlaşdyrma derejesine, ulag merkezine, kärende beriji bilen jogapkärçilikli saklama baradaky ylalaşygyň we harydyň özüne düşýän gymmaty boýunça (ýa-da bahasynyň arzanlaşdyrylmasy boýunça) satylyp bilinme hukugy hakynda şertnamanyň bolmasynda baglylykda ammar jaýlarynyň bazarynda kärende üçin töleg haky gaty differensirlenen bolýar. Aşgabat boýunça enjamlaşdyrylan ammaryň kärende haky bir sutka (gije-gündizde) 1 kw.m. üçin 20-60 manat çäginde bolýar.

Ammar görnüşleriniň arasynda gümrük ammarlary tapawutlanýarlar. Olaryň 1 kw. m. üçin sutkadaky kärende haky 20-den 30manada çenli üýtgäp durýar. Gümrük ammarlaryny gümrük rejesi boýunça we ammar eýesi bilen müşderileriň arasyndaky özara gatnaşyk görnüşi boýunça açyk ammarlara we wagtlaýyn saklaw ammarlaryna bölünärler. Açyk ammarlar ýük eýesine harytlar toplumyny saýlamaga (sortlamaga) we bölüşdirmäge mümkinçilikberýär, bu bolsa harytlary ulagly äkidilmesine taýýarlanylmagyny we satylmagyny tizleşdirýär. Şunuň ýaly ammarlarda ähli ýükleriň esasy bölegi saklanylýar.

Ammarlaryň ýerleşýän ýerine baglylykda kärende haklarynyň arasyndaky tapawudyň ýokarlanmasy dowam edýär. Ammaryň kärende haklarynyň arasyndaky tapawudyň ýokarlanmasy dowam edýär. Ammaryň kärene möhleti kärende hakyna täsir edýär, onda-da kärende berijiler jaýlara uzak möhlet bilen wagty-wagtynda üpjün edimeler üçin berilmäni makul bilýärler. Bir gezekki toparda birnäçe günden aýa çenli

haryt saklanylma köplenç jogapkärçilikli saklanylma barada şertnama ulanylýar. Bu şertnama ammar eýesi üçin dürli ýeňillikleri, şol sanda öňünden kesgitlenilen şertler boýunça harydyň belli bir bölegi satmaklyga hukugy hem öz içine alýar. Ammarlar bazarynda talaplaryň özara gatnaşyklarynyň aýratynlyklary hasablanyp hasaplaşyklaryň nagt pully we nagt pulsuz görnüşleri ulanylýar.

Ammar bazaryndaky müşderiler ýerleşýän ýeri boýunça amatly we has oňat enjamlaşdyrylan ammar jaýlary edinmeklige isleg bildirýärler. Mehanizasiýa serşdelerinden peýdalynypbolmasynda kärende haky 25% çenli galyp biler.

Ammarlar bazarynda tekliپ ösüşe meýilli, sebäbi ammar giňişligini döretmäge edilen çykdaýjylardan ep-esli derejede pes bolýar. Şol bir wagtyň özünde eýeçilik edýän şahslaryň sanynyň artmagy we olaryň iş göwrüminiň ýokarlanmagy ammarlama üçin täze obýektlere bolan kepillendirilen talaby döredýär.

2.5.4 Senagatyň gozgalmaýan emläk bazary

Häzirki wagtda senagatyň gozgalmaýan emläk bazarynyň ýagdaýy barada bölek-bölek maglumatlar bar, ýöne onuň (bazarynyň) ösýändigini gumansyzdyr. Türkmenistanyň territoriýasynda täzeden döreýän öz watanymyzyň, bileleşik we daşary ýurt kärhanalarynyň pudaklaýyn paýdalaşdyrylmasynyň gurluşy (sistemasy) täze telekeçilik döremeleriň ep-esli böleginiň önümçilik maksatlary üçin meýdançalara mätäçdigini şaýatlyk edýär. Şol bir wagtyň özünde kärhanalaryň bazar reformasynda öň dörän ýöriteleşdirilen önümçilik ugrunyň peýdasyna üýtgedilýär we täzeden enjamlaşdyrylýar şeýle hem şunuň ýaly ýerleriň (meýdançalaryň) önüm harytlarynyň ammarlary hökmünde ulanylýar.

Önümçilik meýdançalarynyň köp bölegi esasy goşmaça gozgalmaýan emläk bazarynda uzak möhletli kärendä hödürlenýär sebäbi islendik önümçiliginiň guralmagy

enjamlaryň guralmasyny jaýyň täzeden meýilnamalaşdyrylmasyny we gerekli bolan çykdaýjylary talap edýär.

Aşgabatda jaýlaryň ortaça kärende töleg haky ýylyna 1kw. m. üçin 120 manat töwereginde bolýar, beýleki şäherlerde bu görkeziji pes we talaba örän bagly bolýar. Eksplatasion (peýdalanma boýunça) çykdaýjylar, adaty bolşy ýaly, hakyky ulanma boýunça tölenilýär.

Önümçilik jaýlarynyň hiline bolan talap önümçiligiň aýratynlygyna we tehnologiýasyna bagly bolýar, ondan başga-da ýagny we ekologik howpsuzlygy boýunça talaplar bar bolup, olaryň üpjün edilmesi köp halatlarda jaýlaryň döredilme ýa-da kärende nyrhларыna düýpli täsir edýär.

Umuman senagatyň gozgalmaýan emläk bazary hususylaşdyrylan obýektleriň esasy bölegi boýunça hususyýetçiniň (hojaýynyň) kesgitleme-döwründe ýerleşýär.

Hususylaşdyrylan kärhanalaryň hakyky eýeleri nähili kesgitlenişine görä gozgalmaýan emläk bazarynyň bu böleginde (sektorynda) hödürlemäniň möçberi ýokarlanýar. Senagat gozgalmaýan emläk eýeleri öz emlägini netijeli peýdalanma maksady bilen bazarda rezew (ätiýaçdan goýlan) önümçilik meýdançalaryny boş ammar we administratiw (ýolbaşçy) jaýlaryny, şeýle hem enjamlaşdyrylan aýratyn önümçilik toparlaryny hödürleýler.

Emläk toplумы hökmünde kärhanalaryň satylmagy geçiş döwrüň şertlerinde giňden ýaýrap (ulanylyp) bilmedi. Bergidarlyk (bankrotlyk) düzgüni entek köp sebäplere görä hasam metodiki (usul) esasynyň kämilleşdirmegi we sosial (durmuşy) häsiýetindäki gorkular (çekinmeler) zerarly güýje girmede.

Senagatyň gozgalmaýan emlägine bolan gyzyklanma iri maliýe gurluşlary tarapyndan döredýär, bu beýleki ugurlarda (sferalarda) hödür etmäniň ýetmezçiligi bilen baglansyklydyr. Onda-da paýtagtyň gozgalmaýan emläginden sebite geçirilmegi mahsusdur, onuň nyrhы ep-esli derejede pes bolýar

we inflýasiýanyň (pul hümmetiniň gaçmagy) hasaba alynmasy bilen balans gymmaty boýunça kesgitlenilýär.

Barlag (kontrol) soraglary

1. Bazar we gozgalmaýan emläk.
2. Hususy eýeçilik, bäsdeşlik ýaly esasy ýagdaýlar gozgalmaýan emläk bazaryna täsiri.
3. Gozgalmaýan emlägiň haryt hökmünde aýratynlyklary.
4. Gozgalmaýan emläk bazarynyň segmentleri. Gozgalmaýan emläk bazarynyň segmentleriniň her bir toparynyň manysyny we ýerine ýetirýän wezipesi.
5. Ýer bazarynyň (ýer meýdanlarynyň) döremegi.
6. Jaý bazary- iki sany emele getirijileri.
7. Jaýy häsiýetlendiriji taraplaryň toparlary.
8. Jaýyň bazar nyrhy.
9. Jaý kärendesi.
10. Ýaşalmaýan jaý bazarynyň segmentleri.
11. Ofis bazary.
12. Ofis jaýlar bazarynyň geljegi.
13. Söwda jaýlar bazary.
14. Ammar bazary.
15. Senagat gozgalmaýan emläginiň bazary.

BAP 3 .Gozgalmaýan emläge baha kesme we onuň baha kesijileri.

3.1. Gozgalmaýan emlägiň bahalandyrylmagyň prinsipleri

Türkmenistanda gozgalmaýan emläk bazarynyň emele gelme we kämilleşme ýagdaýy (prosesi) gozgalmaýan emlägi bahalandyryma institutyny döretme,anyklap aýdaňda – gozgalmaýan emlägiň bazar gymmatyny kesgitleme baradaky soragy öňe süýşürdi.

Gozgalmaýan emläk bazarynyň şahslaryň özara baglansygynda baha goýma möhüm orna eýe bolýar. Satyjy ýa-da alyjy, maýdarlar ýa-da jaý guruji, bankir ýa-da rieltor bularyň hiç biri hem öňünden gozgalmaýan emlägiň gymmatyny bahalandyrmasa, hiç hili şertnama baglaşmaga ýürek edip bilmez. Bütün dünýäde baha kesme işi gozgalmaýan emläk bilen baglansykly islendik kararyň kabul edilmesiniň öňünden bolup geçýän iş bolýar. Baha kesme bu özbaşdak tarapyň gozgalmaýan emlägiň bazar gymmaty baradaky esaslanan pikirini emele getirýär. Haçanda iki tarapyň gozgalmaýan emlägiň gymmaty barada umumy pikire gelip bilmeýän wagtynda garaşsyz, özbaşdak hünärment (professional)baha kesilme has zerur.

Gozgalmaýan emläge baha kesilme esasynda zat eýesiniň emläk hukugynyň goralmasy we döwletin salgyt salma boýunça fiskal wezipeleriniň ýerine ýetirilmesi üpjün edilýär. Gozgalmaýan emläk satyn alma-satylmada, miras galdyrylanda , sowgat berilende, ätiýaçlananda, şeýle hem girewine goýlanda eýeçilik hukugynyň goralmasy üçin emläge hünärment (professional) taýdan baha kesilme talap edilýär. Sutda ýa-da arbitražda dawaly meseleleriň çözülmegi jedel obýektiniň resmileşdirilen baha kesilmesi esasynda geçirilýär.

Bazar ykdysadyýetli ýurtlaryň köpüsinde gozgalmaýan emlägi bahalandyрма boýunça döwlet gullugy hereket edýär. Onuň kömegi bilen gozgalmaýan emlägiň bazar nyrhy hem-de şonuň üsti bilen salgyt goýulmanyň esasy kesgitlenilýär. Türkmenistanda gozgalmaýan emlägiň gymmaty bilen tehniki inwentarizasiýa edarasy meşgullanýardy, emma olaryň bahalary bazar nyrhларыna dogry gelmeýär, sebäbi infliýasiýa derejesiniň yzyndan ýetişenok.

Şunuň bilen birlikde gozgalmaýan emläk bazarynyň kämilleşme derejesine görä hünärment (professional taýdan) bahalandyrylmasyna talap güýçlenip başlady we häzirki wagtda kredit (karz) alma üçin girewine gozgalmaýan emläk goýlanda, ol inwertirlenende we ätiýaçlananda, şeýle hem satylanda gozgalmaýan emläk obýektleriniň bahalandyrylmasyna durnukly talap bar bolýar. Gozgalmaýan emläge baha kesilende gymmatyň birnäçe derejesi (kategoriýasy) bar bolup, bazar gymmaty, dikeldilme gymmaty, ýatyryjy (likwidasion) gymmat, inwistision gymmaty, peýdalanma gymmaty ýaly adalgalar ähli ösen ýurtlarda birmeňzeş manyda düşünilýärler.

Baha kesijiniň hyzmatларыna ýüz tutmak zerur bolýan käbir aýratyn ýagdaýlar bolýar:

- gozgalmaýan emlägi satmaga hödürlemeden ozal satyjynyň tabşyrygy boýunça baha kesilme;
- şertnama baglaşylmazyndan ozal boljak alyjynyň tabşyrygy boýunça baha kesime;
- belli bir planlaşdyrylan meýilnamalaşdyrylan usulda peýdalanmak üçin ýer meýdanчаларyny edinmezlik ozalky baha kesilme;
- girdeji nukdaýnazaryndan obýektiň has netijeli peýdalanylma usulyny ýüze çykarmak üçin hojaýynyň (zat eýesiniň) tabşyrmasy boýumça baha kesme;
- gozgalmaýan emlägi peýdalanmadan we bazar nyrhyndan girdeji artdyrmaklyk görnüşine geçirmeden (täzeçe gurmadan) ozal obýektiň täzedен guralmasyna edilen

çykdaýjlara baglylykda baha kesme, investision taslamanyň bahalandyrylmasy;

- kredit (karz pul alma) üçin girewine goýlan gozgalmaýan emläge, emläk paýlaşylanda, täze kärhananyň düzgünnama (ustaw) kapitalyna paý hökmünde gozgalmaýan emläge goşanda oňa baha kesme;
- bäsdeşiklerde we aukSIONlarda gozgalmaýan emläk obýektiniň başlangyç nyrhyny anyklamak üçin baha kesme;

3.2. Gozgalmaýan emlägiň bahalandyrylmasynyň esasy usullary

Gozgalmaýan emläk obýektine baglylykda we baha kesmäniň maksadyna baglylykda dünýä we watanymyzyň tejribesinde üç esasy usul ulanylýar;

- harçlanma usuly;
- meňzedilme usuly;
- girdejili usulyň.

Harçlanma usuly meňzeş bolan obýekti gurmaklyga edilen ähli çykdaýjylaryň hasaplanylmasyna (kalkulýasiýasyna) esaslanýar. Şonda ýer meýdançasyna baha kesilmesi bazar nyrhларыnyň häzirki ýagdaýyna esaslanyp jaýdan (binadan, gurluşdan) aýratyn edilýär.

Baha kesilmäniň netijesi gurluşuga edilen çykdaýjylaryň, jeminden düzülýär. Şu usul sandan çykma prosentini (amortizatsion tutumy) tutulandan soňky obýektiň balans nyrhy we goşmak ýer meýdançasynyň gymmatyna deň bolýan bahany berýär. Ýokary derejedäki inflýasiýa şertlerinde bu usul nyrhyň peseldilmesine alyp barýar we ony deňlemek üçin wagtal-wagtal gurluşyk gymmatyna düzedilen koeffisientleriň girizilmesi talap edilýär, bu bolsa gaty kyn mesele bolup durýar.

Meñzedilme usuly ýa-da deňeşdirilen satuw usuly gozgalmaýan emläk obýektleriniň bazar nyrhy belli bolan özüne meňzeşi bilen deňeşdirilmesine esaslanan.

Özüne meňzeş bolan jaýyň (analogyň) belli bir görnüşinden, maksadyndan, göwrüminden we jaýyň meýdanyndan, gurluş materiallaryndan (serişdesinden) hen-de beýleki umumy häsiýetnamalaryndan ugur alyp, şeýle hem baglanşykly ýagdaýlaryň ekologik şertleriň, ilatly ýerden ýa-da şäheriň merkezinden, esasy maşyn ýollaryndan we ş.m. daşlygynyň göz önüne tutulmasy bilen bahalandyrylýan obýektiň gymmaty bilen kesgitlenilýär. Bazar nyrhларыnyň tapawudyny we töweregindäki ýagdaýlary sybatdaş etmek üçin deňeşdirilme birnäçe meňzeş bolan obýektler boýunça geçirilýär, bu bolsa netijede ýokary derejedäki bahalandyrylmany almaga mümkinçilik berýär.

Meñzedilme usuly meňzeş häsiýetli obýekt toparlary aňsat tapawutlanýan jaý bazarynda giňden ulanylýar.

Girdejili usul ýa-da düşewünti maýalaşdyrylma usuly telekeçilik işiniň beýleki ugurlarynyň şunuň ýaly investirlenmesi we bank depoziti boýunça gündelik prosent bilen deňeşdirilende bahalandyrylan obýekte investirlemeden alynyp bilinjek girdejiniň hasaplaşygy bilen baglanşykly bolýar. Bu usul girdejiniň maýalaşdyrylmasynyň (kapitallaşdyrylmasynyň) we wekselleriň hasaba alynmasynyň (diskontirlemäniň) has çylşyrymly usullarynyň ulanmasyny talap edýär we esasan hem kärende bazarynda dukanlar, ofisler we ammarlar ýaly obýektleriň investision taslamalara baha kesilende peýdalanylýar.

Çylşyrymly obýektler üçin baha kesme ähli üç usul boýunça hasaplaşyklaryň göz önüne tutulmasy bilen edilýär. Gozgalmaýan emlägi bahalandyrma instituty üç ugur boýunça kämilleşýär:

- döwlet gurluşlary;
- baha kesijileriň jemgyýetçilik guramalary;
- hususy firmalar.

Gozgalmaýan emläge baha kesmäniň döwlet gullugy hereket edýän kanun boýunça gozgalmaýan emläk bilen geçirilýän işleriň hasaba alynmasy we barlanylmasy bilen baglansykly bolup, gurluşy boýunça birnäçe edaralar arasynda paýlanylýar.

Baha kasiji hünäri (käri) ykdysadyýet, gurluşyk, statistika (hasabat), ýeri dolandyryş, sosiologiýa, ýuristprudensiýa we beýleki ylymlaryň ugurlary boýunça köptaraplaýyn bilimleri talap edýär.

Baha kesijiniň örän alçak bolmagy zerur, sebäbi onuň işi bu gozgalmaýan emläk bazarynyň gatnaşyjylary bilen aragatnaşykdyr, olaryň her biri bolsa bu bazara öz bähbidi üçin çekilen. Baha kesiji bazaryň ähli bölümleriniň segmentleri boýunça gozgalmaýan emlägiň häzirki nyrh ýagdaýyna bilmelidir. Ol hökümet (federal) we ýerli derejede gozgalmaýan emläk ugury boýunça hereket edýän kanunlary bilmeli.

Baha kesiji hünäriniň netijeli esasy gozgalmaýan emläk bazary bilen baglansykly ähli hünär toparlary üçin rieltorlar, wekiller, gozgalmaýan emläge dolandyrdylar, maslahatçylar we baha kesijileriň özleri üçin wajyp bolýandygyny bellemelidir. Bahalandyrmanyň derňew etme usullary we tehnologiýasyny bilmeklik sanalyp geçilen ähli hünärmentleri şertleşik we deregli teklip görnüşiniň has amatlylaryny esaslandyrmada goşmaça mümkinçilikler bilen üpjün edýär.

Baha kesiji käri köpçülik üçin bolýar, ýöne baha kesme hyzmaty bazarynda entek hödürleme talapdan öňde dur. Baha kesijiniň tutýan orny gozgalmaýan emläk bazaryndan hemişe ösýär.

Işiň has köp bölegi şertleşikleriň köpüsiniň galp (ýalan) nyrhlar boýunça geçirilýänine garamazdan, ýaşaýyş jaý bazarynyň paýyna düşýär.

Gozgalmaýan emläk girewine goýulup kreditlenende, ätiýaçlananda, esasy fontlara täzeden nyrh kesilende, emläk

paýlanylanda hem-de düzgünnama maýasyna (ustaw kapitalyna) emläk paýy goşulanda baha kesmeler baha kesijiler işiniň esasy ugurlary bolup çykyş edýärler. Köp maliýe we investision gurluşlar, banklar baha kesijileriň ýygý gelyň müşderileri bolup durýarlar.

Kärende hukularynyň bahalandyrylmasy döredi, bu bolsa ony girew üçin we obýektiň ýerleşýän ýerine baglylykda girdejiliginiň hasaplaşygy üçin peýdalanmaga mümkinçilik berýär. Üýtgedip gurmanyň (reformanyň) başlangyç döwründe kabul edilen baha kesme tertibi hususulaşdyrylma obýektleriň bazaryndaky ýagdaýy agyrlaşdyrýar, sebäbi hakykatyny aýdanda, onda bazar elementleri (esaslary) ýok bolup, oňa kärhananyň bahasy we balans gymmatlygyna köpeldilýän koefisiýent gatnaşýar.

Hususylaşdyrma obýektleriň başlangyç nyrhynyň kesgitlenilmesinde aýdyňlyk ýok. Ýer bazarynda baha kesilme, esasan hem, hususy ýaşayş jaý gurluşygy we bagçylyk üçin bölümler (uçastoklar) boýunça geçirilýär.

Gozgalmaýan emläk girewe goýlanda hünärment bahalandyrylma obýekt satylaýmaly bolsa, onuň tiz satylýp bilinjiligi hasaba alynmasy bilen kreditiň ululygy (möçberi) baradaky meselesini çözmeklige mümkinçilik berýär.

Gazanjy (biznesi) bahalandyrmak baha kesmäniň has kyn görnüşi bolýar we esasan hem, birnäçe ugurlara paýlanylýar.

- täze döredilýän kärhanalaryň geljekdäki gazanjy (biznesi) hökmünde bahalandyrylmasy;
- hereket edýän kärhanalaryň gymmatyna baha kesilme.

Birinji ugur meýilnamalaşdyrma we prognozirleme usullaryna daýanýar we bahalandyrylma biznes-meýilnamasynyň taýýarlanylmasy bilen tamamlanylýar.

Hereket edýän firmanyň bahalandyrylmagy kreditlemede we investirlemede ösüş usuly (strategiýasy) saýlanylanda we firma satylanda karar kabul etme üçin esas bolup hyzmat edýär.

Watanymyzyň nazarýetinde (teoriýasynda) we tejribesinde hakykatda gazanjy bahalandyrma düzgüni ýok, bu bolsa dünýä ejribesinden ugur almaga mejbur edýär we özüniň esasydygyny subut edip derňäp tassyklanylýan usullaryndan giňden peýdalanmaga mümkinçilik berýär.

Bazar ykdysadyýetinde kärhananyň gymmatyny bahalandyrmagyň aşakdaky usullary ulanylýar:

- pul çeşmeleriniň hasaba alynma (diskontirleme) usuly;
- nyrh-girdeji koeffisiýentli usul;
- ýkdysady taýdan goşulan gymmatly usuly;
- aktiwleriň arassa gymmatynyň usuly.

Pul çeşmeleriniň hasaba alynma usuly has köp ulanylýan usuldyr. Bu usl üç döwri öz içine alýar:

- maýanyň (kapitalyň) umumy göwrümünde öz serişdeleriniň we karz alnan serişdeleriň paýynyň, karzyň (kreditniň) şertleriniň we öz maýasynyň (kapitalynyň) alternatiw gymmatynyň hasaba alynmasy esasynda, firma tarapyndan peýdalanylýan kapitalyň gymmatynyň bahalandyrylmasy;
- arassa nagt pullaryň geljekdäki akymynyň hasaba alnan (diskontirlenen) jeminiň göz önüne tutulmasy bilen baglanyşykly aktiwleriň ykdysady gymmatyna baha kesme (salgytlaryň tutulmasýndan we investisiýasynyň göwrümünüň aýrylmasyndan soň);
- aktiwleriň ykdysady gymmatyndan karz alnan serişdeleriň ykdysady gymmaty tutulandan soň, firma bolan eýeçilik hukugynyň ykdysady gymmatyny kesgitlemek.

Nyrh-girdeji koeffisiýentiniň usuly ýönekeýligi sebäpli has ýaýran usuldyr. Firma bolan aýaçilik hukugynyň gymmaty girdejiniň (balans maglumatlaryna görä) paýlamalaryň (aksiýalaryň) bazar nyrhynyň bir paýnama (aksiýa) düşýän girdejiniň ululygyna bölünmesi bilen hasaplanylýan nyrh-girdejii koeffisiýentine köpeldilmesi bilen kesgitlenilýär.

Bu usul paýnamalary (aksiýalary) gazna (fond) biržasynda dolanýan we wagtly-wagtynda olaryň gymmaty (nyrhlary) çap edilip ýaýradylan kompaniýalar üçin peýdalanmaga laýyk gelýän usuldyr. Bu usul beýleki usullar bilen bilelikde ulanylýar, sebäbi bahalandyrylanda firmanyň işiniň geljekdäki netijeleri we onuň mümkinçiliklerini hasaba alyp bilmeýär.

Ykdysady taýdan goşulan gymmatyň usuly kapitalla gaýtargynyň içerki bellenen görkezijisi (normasy) bilen kapitalyň gymmatynyň arasyndaky deň gelmezligiň hasaplanýlan çykarylmasyna esaslanan . ösüşiň geljegi (prognos) bahalandyrylmasynyň hasaba alynmasy bilen firmanyň gymmaty wagtyň başlangyç döwründäki hususy kapitalyň we kesgitli döwrüň dowamynda ykdysady taýdan goşulan gymmatyň hasaba alynan (diskontirlenen) ululyklarynyň jemi ýaly hasaplanýlar.

Aktiwleriň arassa gymmatynyň usuly esasy boýunça öňki usullardan tapawutlanýar, sebäbi onuň esasy firmanyň aktiwleriniň girdeji getirjek (döredip biljek) ukybyny bahalandyrmadan, firmanyň aktiwleriniň ugurlarynyň (pozisiýalaryny) bahalandyrmadan ybarat bolup durýar. Firma bolan eýeçilik hukugynyň gymmaty bergiler jeminiň tutulmasy bilen maddy we bahalandyrylyp bilijek maddy däl aktiwleriň dürli ýagdaýlardaky satylma (ýa-da dikeltme) nyrhlarynyň jeminiň tapawudy hökmünde kesgitlenilýär.

Aktiwleriň ugurlarynyň (pozisiýalarynyň) gymmaty aşakdakylar boýunça bahalandyrylýar:

- yatyryjy gymmaty boýunça-firmanyň satylmasy (ýa-da onuň bölünmesi) çak edilse;
- dikeldiş gymmaty boýunça-maddy we maddy däl aktiwleriň firmanyň beýleki bölümlerine geçirmek göz önüne tutulýan bolsa.

Kommersiýa (täjir) gozgalmaýan emlägine baha kesilme biznesiň (gazanjyň) bahalandyrylmasynyň bir görnüşi

bolup, gozgalmaýan emläk bazarynyň kämilleşme derejesine görä has aktual (öňe gidýäni, ýaýrany) bolýar.

Baha kesme hyzmat bazarynyň indiki ösüşi bazar ýagdaýynyň üýtgemesine we bu ugur boýunça kanun esaslarynyň kämilleşmesine baglydyr.

Gozgalmaýan emläk hukuklarynyň hasaba alynmasy barada we eýeçilige baha kesme baradaky hökümet kanunlarynyň kabul edilmesi gozgalmaýan emlägiň bahalandyrmasyňyň öňde barýan ugra, akyma gönükdirer.

Barlag (kontrol) soraglary

- 1.Gozgalmaýan emlägiň bahalandyrylmasynyň prinsipleri.
- 2.Baha kesijiler. Baha kesijileriň bilimleri we endikleri.
- 3.Gozgalmaýan emlägiň bahalandyrylmasynyň usullary we olaryň manysy.
- 4.Ýşaýan we ýşalmaýan jaýlarynyň bahalandyrmasyňyň harçlanma usulyň aýratynlyklary.

Bap. 4. Gozgalmaýan emlak bilen baglanyşykly şertleşikler.

4.1. Gozgalmaýan emläk bilen baglanyşykly şertleşikler barada düşüňjeler we şertleşikleriň görnişleri

Dowlet we munisipal karhanalaryny ýaşayyş jaýlarynyň hususlaşdyrylmasy barada, federal ýaşayyş jay syýasatynyň esaslary barada, girew inwestisiýalar, inwestisiya isi, hususy inwestisiýalar barada kanunlaryň kabul edilmesi raýatlar we hukuk şahslar üçin gozgalmaýan emlak bilen baglanyşykly şertleşikleri kanunlaşdyrdy.

Kanun esasynda gozgalmaýan emläge eýecilik etmeklik onun bilen (gozgalmaýan emläk bilen) netijede eýecilik hukugy çalyşylyan dürli operasiýalary (işleri) geçirmeklige mümkinçilik berýär.

Eýecilik hukugyny edinmeklik ya-da emläkden peýdalanma hukugyny edinmeklik islendik şertleşigin maksady bolup durýar.

Şertleşigiň hakykylygy aşakdaky şertlerin jemi arkaly kesgitlenilýär:

- bar zadyň kanuna laýyklygy: şertleşigi edýän özbasdak adamyň ya-da hukukly edaranyň hukuklydygy we onuň iş başarlaňlygy, şertleşik gatnasyjylarynyň erkine we isleg bildirişlerine laýyklygy şertleşiginin görnüşinin berjay edilýanligi. Gozgalmaýan emläk ugry boýunca kanun tarapyndan şertleşikleriň dürli görnüşlerini amala aşyrmaga, ýagny raýatlaryň we hukukly edaralaryň edýän hereketlerine rugsat berilýär, bu işler taraplaryň isleg bildirişlerine görä şertleşigiň gatnasyjylarynyň raýatlyk

hukuklarynyň we borçlarynyň bellenilmesi (berkarar edilmesine), üýtgemesine ýa-da kesilmesine (bes edilmesine) alyp barýan işlerdir.

- eyecilik hukugy we gozgalmaýan emläge bolan zat-emläk hukuklary, bu hukuklaryň çäklendirilmesi, olaryň doremesi, geçişi we kesilmesi (bes edilmesi) döwlet tarapyndan hasaba alynmalydyr.

Hasaba alynymalylyk:

- eýecilik hukugy, hojalygyň alyp barma hukugy, dolandyрма hukugy, ömürlük mirasa eýe bolma hukugy, hemişelik peýdalanma hukugy, ipoteka, şeýle hem kanun tarapyndan göz önüne tutulan ýagdaýlardaky beýleki hukuklar. Döwlet tarapyndan gozgalmaýan emläge bolan hukugy we onun bilen baglanyşykly şertleşikleri hasaba alýan edaralar hukukly şahsyň haýsy boýunca hukugyň ýa-da şertleşigiň hasaba alnandygy barada resminama bermek bilen hasaba alynmanyň geçirilendigini tassyklamaly ýa-da hasaba alynma üçin berlen resminamalarda gol çekmelidirler. Gozgalmaýan emläge bolan eýecilik hukugynyň döredilmesine (ykrar edilmesine) üýtgedilmesine ýa-da kesilmesine degisli bolan islendik resmi kagyzyň döwlet tarapyndan hasaba alnandan soň güýje girýar .Satyn alma-satma, çalyşma, sowgat berme,girew şertnamalaryny ýa-da sowgat berme we miras galdyрма hakyndaky şertnamalary kepil (notarial) edarada resmileşdirmek ýeterlik dälidir. Eýecilik hukugyny wekillik edyan munisipal guramada hasaba goýmak zerur. Asgabatda bu gurama- hakimlikdir.

Hasaba goýmak üçin aşakdaky resminamalarynyň toplумы zerur:

- hasaba goymak arza;
- hukuk beriji resmi kagyžlaň (şertnamanyň, şahadatnamanyň we s.m.) usyl nusgasy;
- şertleşigiň görnüşine baglylykda gerekli sanda (ekzemplýarda) talap edilýan hukuk beriji

resminamalarynyň kepil (notarial) edarasy tarapyndan tassyklanylan nusgasy;

- döwlet ýygymynyň we hasaba alma üçin hyzmatlaryň tölenilmesini tassyklaýan resminama ;
- arza berijiniň şahsy şahadatnamasy;
- wekiliň ýa-da mirasdüşerin doly ygtyýarlylygyny tassyklaýan resminama ya-da ynanç haty;
- hasapda duran ýeri hakda güwänama;
- şeýle hem, şertleşigiň görnüşine baglylykda talap edilýan we ýerli tertibe salýan guramalar tarapyndan bellenen resmi kagyzlar.

Hukuk beriji resminama şertleşigiň möçberi tussag astynda dældigi we girewe goýulmandygy barada ýazgylý bolmaly.

Türkmenistanyň Raýatlar kodeksine laýyklykda döwlet hasaba alynmasyny ýerine ýetirýän edara hasaba alynmaga barada we hasaba alnan hukuklar barada islendik şahsa maglumat bermegi zerurdyr.

Gozgalmaýan emläge bolan hukugyň ýa-da şonun bilen baglanyşykly şertleşigiň dowlet hasaba alynmasyny ret etme ýa-da degişli kärhanan hasaba almanda boýun gaşyrmagy sudda şikaýat edilip bilner.

Gozgalmaýan emläge bolan hukuklaryň we şonun bilen baglanyşykly şertleşikleriniň hasaba alynmasy barada kanunyň kabul edilmesi hasaba alynmanyň düzgünini, şeýle hem hasaba alynmakdan ret edilmegine esaslary anyklaşdyrmaly. Gozgalmaýan emläk bilen şertleşikleriň köp dürliligini bir taraplaýyn we köp taraplaýyn şertleşiklere bölüp bolýar.

Kanuna ýa-da talaplaryň ylalaşygyna laýyklykda ýerine ýetirilmesi üçin bir tarapyň isleginiň bildirilmegi gerekli we ýeterlikli bolsa, bu şertleşik bir taraply hasaplanylýar.

Gozgalmaýan emläk ugrunda şonun ýaly şertleşiklere sowgat berme bilen miras alma degişlidirler.

İki taraplaýyn ýa-da köp taraplaýyn şertleşigi baglaşmak üçin iki ýa-da köp taraplaýyn ylalaşylan islegiň bildirilmegi zerur.

Şertleşik baglaşylanda şertnamanyň ýerine ýetirýan wezipeleri:

- kanun tarapyndan ýerine ýetirilmesi goralýan borçnamalaryň hasiyetini berýan şertleşigiň gatnaşyjylarynyň arasyndaky gatnaşyklary yüridiki taýdan berkidýar;
- hyzmatdaşlar arasynda ýerine ýetirilýar hereketleriň tertibi usulyny we yzygiderligini kesgitleýar;
- borçnamalaryň üpjün edilme ussularyny göz önüne tutýar.

Gozgalmaýan emläk ugrunda şertleşikleriň asakdaky görnüşleri ýaýran: ýer uçastogyna (bölegine) eýeçilik etme boýunça:

- ýer böleginiň, ýer paýynyň satyn alynmasy-satylymasy;
- ýer bölegini kärendisine bermeklik;
- satyn alma-satma, ýer bölegine bolan kärende hukugy;
- ýer böleginiň we ýer paýynyň sowgat berilmesi;
- ýer böleginiň we ýer paýynyň çalyşylmasy;
- ýer böleginiň we ýere bolan hukugynyň girewe goýulmasy;
- ýer böleginiň we ýer paýynyň hojalyk jemgyýetiniň we bāleşikleriniň düzgünnama maýasyna (ustaw kapitalyna) goşant (goýum) hökmünde kooperatiwe paý hökmünde geçirilmegi;
- ýer bölegini we ýer paýyny miras alma;
- ýer bölegini ömürlük miras alyp peýdalanma;
- ýer böleginiň hemişelik (möhletsiz) peýdalanmaklyga berilmesi;
- şerwitunyň berilmesi- goňşy ýer bölegi bilen çakli peýdalanmaklyga hukuk;
- hususy ýaşayys jaý gurluşygy üçin, bagçylyk we şahsy kömekçi hojalyk üçin ýer böleginiň eýecilige berilmegi;

- döwlet we munisipal zerurlyklar üçin ýer böleginiň yzyna satyn alynmagy;
- ýaşayyş jaýna eýeçilik etme boýunça;
- munisipal (döwlet, edara, jemgyýetçilik) yasayys jay fonduna otaglaryň we kwartiralaryň hususlaşdyrylmasy;
- ýaşayyş jaýynyň satyn alynmasy-satylmasy;
- ýaşayyş jaýyna ömürlik eýelik etmek;
- möhletlere bölüp tölemek şerti bilen ýaşayyş jaýyny satyn almak-satma;
- kommunal we uly gabaraly jaýlara göçürüp ýerleşdirme;
- çalyşma, şol sanda goşmaça töleg bilen çalyşma;
- ýaşayyş jaýlaryny alyş-çalyş etme;
- ýaşayyş jaýyny kärendä bermek;
- emlägi kireýine alma;
- ýaşayyş jaýyny kireýine berme;
- ýaşayyş jaýyny sowgat berme;
- ýaşayyş jaýyny miras alma;
- ýaşayyş jaýyny girewe goýma bilen kredit (karz) alma;
- ipoteka;
- paýly ýaşayyş jaý gurluşyna gatnaşmak;
- ýaşalýan gozgalmaýan emläkde paýlaryň anyklanylmasy;
- suduň karary boýunça ýaşayyş jaýyna bolan eýeçilik hukugynyň ykrar edilmesi;
- şertnamanyň (satyn alma-satma, hususlaşdyrylma we beýlekiler) ýatyrylmagy (bozulmagy).
- ýaşalmaýan jaýlara eýeçilik etmek (dolandyrmak) boýunça:
- ýaşalmaýan jaýlaryň, desgalaryň we binalaryň satyn alynmasy-satylmasy;
- ýaşalmaýan jaýlaryň, desgalaryň we binalaryň kärendesine berilmegi;
- emläk toplumlarynyň satyn alynmasy-satylmasy;
- emläk toplumlarynyň kärendesine berilmegi;

- ýaşalmaýan jaýlaryň, gurluşlaryň we binalaryň hojalyk jemgyýetçiliginiň we bileleşikleriniň düzgünnama maýasyna (ustaw kapitalyna) goşant hökmünde geçirilmegi;
- gozgalmaýan emläge girewe goýum usti bilen karz alma;
- suduň karary boýunca gozgalmayan emläge bolan eýeçilik hukugynyň ykrar edilmesi;
- şertnamalarynyň (satyn alma-satma, kärende we beýlekiler) ýatyrylmasy, sol sanda sudun karary boýunça.

4.2.Şertnama gozgalmaýan emläk bazarynyň segmentleri bilen şertleşikleriniň hukuk görnişidir

Türkmenistanda ýer bölekleriň dolandyrylmasyň häsiýeti ýeriň peýdalanma maksadyna we derejesine baglydyr. "Federal ýaşayş jay syýasatynyň esaslary baradaky" kanun şäher gurluşyk resminamasy tarapyndan göz önüne tutulan ýerlerde ýaşayş jaýyny gurmak üçin bellenen tertipde ýer bölegini (uçastogyny) edinmeklige jaý gurujynyň hukugyny kesgitledi.

Yerli özünü dolandyryş guramalar sebitiň (regionyň) we säheriň aýratynlygyny göz önüne tutup, fiziki şahslaryň we hukukly edarasynyň yüz tutmasyndan soň, fiziki şahs (aýratyn adamlar) üçin bir aýa, hukukly edaralar üçin iki aýa çenli möhlet içinde peýdalanmaga, kärendesine, eýeçilige bermäge ýa-da ýaşayş jaýyny gurmak üçin ýer bölegini satmaga borçly bolýarlar.

Esasy bazardan ýer bölegi alnanda, netijede ýer böleginiň başlangyç nyrhyny kesgitleýän üç topardaky ýagdaýlary hasaba alýan usullardan peýdalanylýan, ýagny:

- ýer böleginiň (uçastogynyň) ýerleşýan ýerini hasaba ýagdaýlar (gurluşyk ediljek ýeriniň abraýlygy, şäheriň esasy ýollaryna ýakynlygy, ekologik ýagdaýlar, täjirçilik (kommersiýa) maksatlary üçin ýanaşýan ýer böleklerini ulanyp bilme mümkinçiligi);

- taslamalanýan obýektiň häsiýetini we şäher gurluşynda ulanylyşyny göz önüne tutýan ýagdaýlar (obýekt işiniň görnüşi, gurluşyň dykzlygy (köplügi), gurluşygyň ya-da dikeldilmeleriň aýratynlyklary);
- gurluşygynyň häsiýetini we oňa edilen çykdaýjylary, şeýle hem goşmaça talaplar bilen döran çykdaýjylary göz önüne tutýan ýagdaýlar (ýaşaýjylary aýry ýerleşdirmek, gurluşlaryň we binalaryň ýykylmasy we göçürilmesi, ýer böleginiň inžener üpjünçiliginiň gymmaty).

Raýatlar özüniň ýaşaýyş jaýynyň bardygyna, ýaşaýyş jaý ugrunda (sferasynda) gozgalmaýan emlägiň, şol sanda bellenen tertipde onuň başga bir ilatly ýerlerde bardygyna garamazdan, ýaşaýyş jaýynyň gurluşygy üçin ýer bölegini almaklyga ya-da edinmeklige haklydyrlar.

Hususy kömekçi hojalygyny alyp barmak üçin, bagbançylyk üçin ya-da özbaşdak gurluşyk üçin bölegini eýeçiligine alan Türkmenistanyň raýatlarynyň bu ýerlere öz islegi boýunça peýdalanmagy hukugy bar bolup, olar bu ýeri satyp hem bilýärler. Ýer böleginiň alyjysy hökmünde Türkmenistanyň islendik raýaty çykyş edip biler. Türkmenistanyň raýaty bolmadyk adamlar, hereket edýän kanuna laýyklykda ýer böleginiň alyjysy hökmünde çykyş edip bilmezler, olar ýeri diňe kärindesine alyp bilerler.

Ýerli yolbaşçylyk (administrasiýa) tarapyndan berilýän döwlet akty eýeçilik hukugy tassyklanylýan raýatlar we hukukly edaralar ýer böleginiň satyjylary bolup bilýärler.

Ýer bölegi bilen baglanyşykly hiç hili jeddeler bolmadyk ýagdaýynda ony satyp bolýar, dawalaryň bardygyna ýa-da ýokdygyna barada maglumatlary ýer resurslary we ýeri dolandyryş boýunça degişli edarada alyp bolýar.

Ýer böleginiň satyn alma-satma şertleşigi notarial edara tarapyndan tassyklanylýan we yer resurslary we ýeri dolandyryş boýunça etrap edarasynda (komitetde) hasaba alnan satyn alma-satma şertnamasy görnüşinde resmileşdirilmeli.

Taraplaryň islegi boýunça şertnama kanunalaýyk gelyän (tes gelmeýän) goşmaça şertleri öz içine alyp bilýär, emma ýer böleginiň maksadyny we onuň ulanylmasyňy şertnamada üýtgetmek gadagan. Hususan hem ýaşaýyş jay berlen ýer böleginde senagat obýektlerini galdyrmak, eger ýer böleginden geçmek rugsat berilýär bolsa, bu hukugy çäklendirmek, ýer böleginiň çägindäki ýerasty we ýer üsti kommunikasiýalary bozmak bolmaýar.

Ýer böleginiň satyn alma-satma şertnamasynyň notarial tassyklanmasy ýer böleginiň ýerleşýän ýeri boýunça notarial edara tarapyndan edilýär.

Şertleşik resmileşdirilende ýer eýesiniň ýer bölegine hukuk beriji resmi kagyzlardan başga, satyn alma-satma şertnamasynyň hökmany goşmaça resmi kagyzy bolýan-ýer böleginiň meýilnamasy hem hökman bolmalydyr.

Satyn alma- satma gozgalmaýan emläk bazarynda köp duş gelyän şertleşigiň görnüşidir. Şertleşigiň hasaba alynmasynyň umumy hereketi ýaşaýys jay bazarynda amala aşyrylýan işleriň sanynyň ösýändigine şaýatlyk edýär.

Gozgalmaýan emläk bilen satyn alma-satma şertleşikleriň amala aşyrylmaklygynyň esesy şerti – bu şertleşik obýektiniň kimin eýeçiligindedigine, ýagny kimiň oňa eýelik etmäge, peýdalanmaga we ony dolandyrmaga hukukylydygyna anyk (sübhesiz) şaýatlyk edýän resmihatyr (dokumentiniň) bolmagydyr.

Gozdalmaýan emläge bolan eýeçilik hukugyny tassyklaýan resmi atlar aşakdakylardan ybaratdyr:

- hususy eýeçilik hukugy esasynda özbaşdak ýaşaýys jayyny gurmaklyk barada notarial edarasy tarapyndan tassyklanylýan şertnama, ýaşaýys jayynyň we beýleki guramalaryň ýekebara gurujylar topary tarapyndan gurulmasy barada şertnama;
- eýeçilik hakynda şahadatnama we hususylaşdyrylýan ýaşaýys jayynyň ygtyýara berilmegi barada şertnama;

- satyn alma-satma hakynda notarial edarasy tarapyndan tassyklanylýan şertnama (şol sanda ömürlük eýelik etme şerti), alyş-çalyş etme, sowgat berme;
- mirasgärlige hukuk hakynda şahadatnama;
- är-aýalyň umumy emläginde paý eýeçilik hukugy barada şahadatnama;
- gurluşygy bölüşme hakynda şertnama;
- hasaba alynmanyň şahadatnamasy;
- jaýyň demunipalizasiýasy hakynda akt;
- gozgalmaýan emläge eýeçilki hukuklaryny tassyklaýan güýje giren sud kararynyň ijra edilmeli buýruk haty ya-da nusgasy;
- är-aýal arsynda jaýyň paýlanylmasy hakynda sud kararynyň nusgasy.

Hukuk beriji resmi kagyzlaryň bolmadyk ýagdaýynda gozgalmaýan emläge eýeçilik hukugyny gytaklaýyn tassyklaýan beýleki resmi kagyzlar ulanylyp bilner, ýagny:

- gozgalmaýan emläge bolan eýeçiligi tasyklap, degişli tertip- düzgüne laýyklykda resmileşdirilen resmi kagyzlaryň emläk eýesinde bardygyna anyk çykgytlar bolan ýagdaýynda inwentar-tehniki resmi kagyzlar;
- ýer salgytlar we gurluşykdan salgytlar, ätiýaçlyk polisleriniň tölenmesi barada töleg resmi kagyzlary;
- gurluşyk üçin berilen bank maýa goýumlary (ssudalary) boýunça borçnamalar;
- kepil (notarial) tertibi boýunça resmileşdirilmek gurmalara hukuk barada şertnamalar we raýatlara aýratyn ýasaýyş jaýynyň gurluşygy üçin ýer böleginiň berilmesi barada häkimligiň karary.

Ýasaýyş jaý gozgalmaýan emläk bilen şertleşigiň amala aşyrylmasy üçin zerur bolan resmi kagyzlaryň toplumy nähili (haýsy) gozgalmaýan emläk bilen iş çalyşylyanyna baglylykda tapawutlanýarlar.

Munisipal hususylaşdyrylan jaýlar bilen şertleşikler üçin kepil (notarial) edarasy aşakdaky resminamalary talap edýär:

- ýaşaaýyş jaýyna bolan eýeçilik barada şahadatnama;
- ýaşaaýyş jaýyn gymmatyna baha kesilme hakynda tehniki inwentarizasiýa býurosynyň (edarasynyň) güwänamasy.

Kommunal jaýlardaky otagyň satylmasynda goşmaça ähli hususyýetçi gonşularyň bu otagyň satylmasynda garşy dældikleri barada arzanyň bolmasy hökmandyr.

Tölenilen paýly kooperatiw jaýa degişli şertleşikler amala aşyrylanda aşakdaky dokumentleriň bolmagy zerur:

- ýaşaaýyş jaýyna bolan eýeçilik hakynda şahadatnama;
- bellenen tertip boýunça hasaba alyp tölenlen paýyň jemi barada ýaşaaýyş jaý gurluşyk kooperatiwiniň güwänamasy;
- ýaşaaýyş jaýyň gymmatyna baha kesilmesi barada tehniki inwentarizasiýa edarasynyň (býurosynyň) güwänamasy.

Satyn alma-satma, alyş-çalyş etme ýa-da sowgat berme şertnamalary boýunça eýeçilige edinilen ýaşaaýyş jaýlarynyň edara haýryna geçirilmesi üçin şertnamanyň asyl nusgasy we ýaşaaýyş jaýynyň gymmatyna baha kesilme hakynda tehniki-inwentarizasiýa edarasynyň güwänamasy talap edilýär.

Miras alma tertibi boýunça edinilen gozgalmaýan emläk aşakdaky resmi kagyzzlar bolmagy bilen haýra geçirilip bilner:

- mirasgärlige hukuk barada şahadatnama;
- ýaşaaýyş jaýyna eýeçiligiň bolmagy barada şahadatnama;
- ýaşaaýyş jaýyň gymmatyna baha kesilme barada tehniki-inwentarizasiýa býurosynyň (edarasynyň) güwänamasy.

Ýaşaaýyş jaýynyň islendik görnüşindäki haýra geçirilmede ikinji är ýa-da aýalyň, onuň ýaşaaýan ýeriniň ýazylmasynyň nirededigine bagly bolmazdan, notarial edarasy tarapyndan tassyklanylýan ylalaşygy talap edilýär.

Eger gozgalmaýan emläk birinji är ýa-da aýala sowgat berlen bolsa, bu ýagdaýlar kadadan çykma hökmünde çykyş edýärler.

Hususy ýaşayyş jaý bilen şertleşik edilende şertnamada diňe jaýyň ululygy we häsiýetnamasy belleniň, esasy zada goşmaça hökmündende täze hojaýyna ýaşayyş jaý bilen birlikde geçýän ähli hojalyk we durmuşy taýdan ulanylýan gurluşlar (ammar, garaz, hajathana, guýy, tomus aşhanasy, ussahana, ösümlük ösdürilýän ýyly jaý, teplisa (sitiłhana, howuz, wagtlaýyn gurluşuklar we ş.m.) görkezilmelidirler.

Şertnamada hojalyk we durmuşy taýdan ulanylýan gurluşuklar öňki hojaýyn tarapyndan ýykylyp ýa-da başga ýere geçirilip biliýändigini barada agzalyp bilner. Ondan başga-da, ýerli tehniki-inwentarizasiýa edarasynnda şertleşik obýektiniň gurluşy, metrazy, maýa (inwestision) gymmaty barada we onuň eýesi barada maglumatlar berilen güwänama alynmaly.

Gozgalmaýan emläge hukuk beriji resmihat, tehniki-inwentarizasiýa edarasynndan güwänama, gozgalmaýan emläge bolan hukuklaryň döwlet hasaba alynmasy amala aşyrylan munisipal guramanyň hyzmatlarynyň tölenilendigini tassyklaýan resmihat we şahsy şahadatnama-eýeçilik statusyny tassyklamak üçin gozgalmaýan emläk şertleşiklerini hasaba alýan edara görkezilýärler. Bu edara hususyýetçiniň doly ygtyýarlylygyny tassyklamaga ýa-da resmi hatlarda laýyk gelmeýän maglumat bolany üçin esasy ret etmäni görnüşinde bermäge borçludyr.

Şonda tehniki-inwentarizasiýa edarasynyň güwänamasynnda bellenen görnüşindäki şamp we şekil möhür goýulýar. Hynaýat edilmez ýaly bu güwänamanyň täsir etme möhleti belli bir wagt aralygy bilen çäklendirilen, şol wagt aralygynnda şertleşigi resmileşdirmek boýunça galan işler ýerine ýetirilip tamamlanmalydyr.

Hususylaşdyrylma dowamynda ýaşayyş jaýynyň ep-esli raýatlara bölegi raýatlara paý eýeçiligine ýa-da bilelikdäki eýeçilige berilýär.

Umumy eýeçilikde bolan emläkde her bir hususyýetçiniň eýeçilik hukukly paýynyň kesgitlenilmesi paý eýeçiligini häsiýetlendirýän, bilelikdäki eýeçilikde bolsa

hususyýetçileri emläk paýlarynyň kesgitlenmän umumy eýeçilikde bolmasy göz önüne tutulýar. Paý eýeçiliginde bolýan hususylaşdyrylan ýaşaýyş jaýyny dolandyrmak ähli gatnaşyjylaryň razyçylygy boýunça amala aşyrylýar.

Paý eýeçiliginiň gatnaşyjysy umumy emläkden öz paýynyň bölünmesini talap etmäge haky bar, onda-da emläk paý eýeçiliginiň gatnaşyjylary arasynda ylalaşma boýunça ýa-da suduň karary boýunça bölünip bilner.

Umumy eýeçilik hukugynda bir paý satylanda paý eýeçiliginiň beýleki gatnaşyjylary bu paýy satylýan nyrhý boýunça we “kim ýokary?” satyşdan başga, beýleki deň şertlerde satyn almaga artykmaç hukuklylyga eýedirler. Şonda, paý satyjy paý eýeçiliginiň beýleki gatnaşyjylaryny öz paýyny keseki adama satjakdygyny, nyrhyny we paýyn satylýan beýleki şertlerini belläp, ýazuw görnüşinde hökman duýdurmalydyr. Eger, paý eýeçiligiň gatnaşyjylar ony satyn almadan ret etserler ýa-da bir aý dowamynda gozgalmaýan emläge bolan eýeçilik hukugynda satylýan paýy edinmeseler, satyjy öz paýyny islendik adama satyp biler. Paýyň satylmasynda satyn almanyň artykmaçlyk hukugy bozulan ýagdaýyna paý eýeçiliginiň başga gatnaşyjysy üç aýyň dowamynda sud tertibinde oňa bolan alyjylyk hukuklaryň we borçlaryň geçirilmesi edip biler.

Ýaşaýyş jaýa bolan umumy paý eýeçiligine hukugyň sud tertibinde paýlanylmasy netijesinde ýatyrylmasyndan soň, satyn almanyň artykmaçlyk hukugy güýjüni gaçyrýar.

Emlägi dolandyрма boýunça bilelikdäki eýeçilikde haýsy gatnaşyjy tarapyndan emläge eýeçilik etme bilen baglanyşykly şertleşigiň ýerine ýetirilýändigine garamazdan, bu iş ähli gatnaşyjylaryň razyçylygy bilen amala aşyrylýar. Bilelikdäki eýeçiligiň bir gatnaşyjysy tarapyndan umumy emläge eýeçilik etme bilen baglanyşykly şertleşigiň amala aşyrylmasy, hususan hem, bilelikdäki eýeçilikde bolýan hususylaşdyrylan ýaşaýyş jaý ýa-da gozgalmaýan emläk bilen şertleşikler, beýleki gatnaşyjylaryň talaby boýunça şertleşigi

eden gatnaşyjynyň ýeterlik derejede ygtyýarlygynyň ýokdygy zerarly güýçsiz hasaplanylýp bilner, onda-da, eger beýleki tarapyň şertleşik barada habarlydygy subut edilen bolsa.

Ýaşayyş jaýyny satyn alma-satma tejribesinde köplenç är-aýalyň bilelikdäki ýa-da aýratyn emlägi şertleşik obýekti bolup çykyş edýär. Är – aýalyň nika döwründe edinilen emläge, eger şertnama görnüşünde bu emlägin başga rejesi bellenmedik bolsa, olaryň bilelikdäki eýeçiliginde bolýandygy barada raýatlar kodeksi tarapyndan kesgitlenilen. Är – aýalyň her biri nika dowründe gazanylan emlage eýeçilik etmäge, ulanmaga we ony dolandyrmaga den hukukludyr.

Nikadan ozal är-aýalyn her haýsyna degişli bolan emläk, şeýle hem, nikadan soň olaryň birine sowgat berilmesi ýa-da miras galdyrylmasy netijesinde emläk onuň eýeçiliginde bolýar. Umumy emlägiň paýlanylmasynda är-aýalyn paýlaryny kesgitlemek düzgüni we bu paýlanyşygyň tertibi nika we maşgala baradaky kanun tarapyndan bellenilen we umumy ýagdaýda ar-aýalyň paýlary den diýip hasaplanylýar.

Umumy paý ýa-da bilelikdäki eýeçilikdäki ýaşayyş jay satylanda umumy eýeçiligiň beýleki gatnaşyjylaryň razyçylygy talap edilýär. Şertleşik tassyklanylanda satyjynyň oz paýynyň keseki adama satylýny, onuň nyrhy wepaýyn satylýan beýlejki şertleri barada umumy paý eýeçiliginiň gatnaşyjylaryny habarly edendigi hakynda yazuw görnüsindäki subutnamasy bolmaly. Satylýan paýy satyn-alma artykmaç hykugyndan peýy dalanmajakdygy barada eýeçilige gatnaşyjylaryň arzasy notarial edarasy tarapyndan tassyklamalydyr.

Kämilik ýaşyna ýetmedik çagalar yazylan ýaşayyş jayyny birininiň haýryna giçirilme bilen baglanyşkly ähli şertleşikler Bilim Ministriligin etrap bölümi bilen ylalaşylmaly. Şonda satyjy şertleşigiň amala aşyrylmasy netijesinde çagalaryň ýaşayyş şertleriniň erbetleşmejegini esaslandyrmaly. Etrap bölümi resmi hatlary we hakykaty barlap hat berýär , şonun esasynda etrap yolbaşçylygy şertleşige rugsat beryar.

Gozgalmaýan emläk bilen satyn alma-satma şertleşigi yazuw görnüşindäki şertnama edip resmileşdirilyar, şonda notaries tarapyndan şertnamada görkezilen satuw nyrhynyn 1,5% möçberinde döwlet paýy salynyar.

Şertnamanyň kanuna laýykdygyny notaries tarapyndan subhe bolmasa ters ýagdaýda bolsa, notaries goşmaça resmi, hatlary, şeýle hem dahylly adamlaryň gatnaşmagyny razylyk bermesini talap edip biler.

Müşderiniň islegi boýunça şertleşigiň ätiyaçlanmasy edilip bilner. Ýaşáýş jaýynyň satyn alynma-satma şertnamasy baglaşylanda ýaşáýş jayyna ya-da kwartira bolan eýeçiligin basga adama geçmegi ozalky eýesiniň maşgala agzalarynyň ýaşáýş jayyndan peydalanma hukugynyň kesilmesi üçin esas bolmaýandygyny göz önünde tutmalydyr. Ýaşáýş jaý eýesiniň maşgala agzalary olaryň ýaşáýş jayyna bolan hukugynyň, hatda jay eýesi tarapyndan hem bozulmasynyň onuň alynmasyny talap edip bilerler. Şonun üçin goşmaça bazarda ýaşáýş jaýy edinilen wagty ozal bu jaýa ýazylan adamlaryň ondan hasapdan çykandyklaryna göz ýetirmeli. Köplenç öý depderi önden hasapdan çykarylma şuna tassyklama bolup hyzmat edýar.

Ýerli häkimiýetd (administrasiýada) satyn alma-satma, (alyş-çalyş, sowgat berme)

Şertnamasynyň hasaba alynma pursadyna çenli satyjy gozgalmaýan emlägiň hakyky eýesi bolýar we ýangyn howsyzlygy üçin emläge bolan salgytlaryň tölenmesine we beýleki borçlaryň ýerine ýetirilmesine jogapkar bolýar. Şertleşigiň gatnaşyjylary öz ylalaşygy bilen gozgalmaýan emlägi täze eýesine hakyky berilmeli wagtyny belläp bilerler ýöne olar şertleşigiň döwlet tarapyndan hasaba alynmasýndan eýeçilik hukugynyň ýuridiki ähmiýetini üýtgedip bilmezler. Şertnama hasaba alnandan soň taraplaryň islegrine görä ol yatyrylyp bilinmez. Şertnamany güýçsiz hasap etmek üçin ,olar birinji şertnamanyň yatyrylmasy barada täze şertnama baglanyşmaly we şona baglylykda ýüze çykýan ähli meseleleri sazlasdyrmaly.

Hereket edýän kanun döwlet we munisipal eýeçiligine hojaýynlyk etmä (dolandyрма) kesgitli çäklendirme goýýar. Ýyl dowamynda satylmaly ýaşaýyş jaý paýy häkim ýa-da şäher ýolbaşçylygynyň başlygy tarapyndan bar bolan mümkinçiliklere baglylykda bellenilýär. Ýaşaýyş jaýy auksionlarda ýa-da bäsleşiklerde satylýar.

Şäheriň ýaşaýyş jaý fondundan ýaşaýyş jaýynyň satyn alma-satma şertnamalary bellenen tertipde döwlet tarapyndan hasaba alynmalydyr.

Kommunal jaýlaryň ýaşaýjylaryna boşayan (boş) otaglaryň satylmasy üçin aýratyn düzgün kesgitlenilen. Kommunal jaýlarda ýaşaýan we kireý şertnamasy boýunça bar bolan boş otaglary ýaşaýyş- jaý ýaşaýan ýeri boýunça munisipal edara (okrugyna) ýazylan arza bilen ýüz tutup bilerler. Boşayan otagyň başlangyç gymmatyny we satyljak nyrhyny raýatlar tehniki-inwentarizasiýa edarasından (býurosynda) bilýärler, bu ýaşaýyş jaýynyň satylma nyrhy bolsa ýaşaýyş jaý fonduny hususylaşdyрма we dolandyрма boýunça şäher iş topary (komissiýasy) tarapyndan bellenilýär. Kireý (karz) şerti bilen eýelenýän ýaşaýyş jaýynyň hususylaşdyrmasyna goňsularyň razyçylygynyň bolmagy bilen we ýaşaýyş jaýyny eýeçilige edinmek isleýän bäsdeşleriň arasynda dawalaryň bolmazlygy bilen boş otagyň satyn alma-satma şertnamasy, ýaşaýyş jaýynyň eýeçilige berilmeginiň şertnamasy we ýaşaýyş jaýyna eýeçilik barada şahadatnama resmileşdirilýär. Paýtagtda satuwyň şeýle düzgüni(mehanizmi) herekt edýär.

Hemişelik ýaşama hukukly ýaşaýyş jaýynyň satyn alma-satma şertnamalary ýerine ýetirilmesi uzaga çekjek hukuk gatnasyklaryny talap edýän, çylşyrymly raýat hukuk şertleşikleri emele getirýärler. Satyjy hökmünde çykyan işe ýarawsyz adam öz eýeçilik hukukly ýaşaýyş jaýyny (jaýy, otagy) alyjynyň eýeçiligine geçirýär, alyjy bolsa satyjyny özüniň ahyryna çenli eklejekdigine boýun bolýar (borç edinýär). Üstesinede, satyjy ýaşaýyş jaýynyň ählisi ýa-da bir

bölegi bilen peýdalanmaga hukugy galýar. Ömürlük ekleme şerti bilen ýaşaýyş jaýyny satyn alma-satma şertnamasy boýunça alyjy hökmünde fiziki şahs ýa-da hukukly edara çykyş edip biler. Satyjy diri mahaly alyia eýecilik hukugy geçýär, emma alyjy tarapyndan şertnama boýunça borçlaryň ýerne ýerine ýetirilmazligi ýagdaývnda satyjy şertnamanyň ýatyrylmasyny talap etmäge hukugy bolýar. Eger alyjy maddy taýdan üpjünçilik ýagdaýy özüne bagly bolmadyk sebäplere görä satyjyny eklemäge hem mümkinçilik bermeýän derejä çenli ýaramazlaşan bolsa, alyjyny hem şertnamanyň ýatyrylmasy baradaky soragy gozgap bilýär. Şertnama alyjy ölenýagdaývnda hem bozulýar.

Islendik bir tarapyň talabyna görä şertnemanyň ýatyrylmasynda (bozulmasynda) pul öňki eyesine gaýtarylýar, emma satyjyny eklemek üçin alyjy tarapyndan edilen çykdaýjylar bolsa gaýtylanok.

Ömürlük ekleme şerti bilen ýaşaýyş jaýyny satyn alma-satm şertnamasyny baglaşan hususyýetçi öz ölüminden soň bu emlägiň ykbalyny kesgitleýär. Kanun boýunça ýa-da miras galdyрма boýunça mirasdüşerler indi bu emläge hojaýynlyk edip bilmezler.

Miras alma bilen deňeşdirilende eýecilik etmäniň (dolandyrmanyň) bu görnüşi käbir ýagdaýlarda has gowusy bolýar. sebäbi miras hukugy barada şahadatnamany almak üçin 6 aý garaşmak zerurlygy ýok, hökmany mirasdüşerlere töleg we miras alnan emläge salgyt tölemeli mätäçligi ýok.

Ýeterlik serişdesi bolan rieltor firmalarynyň köpüsi ýardam etme bilen baglylykda hyzmat ugurlaryny giňeldýärler. Bu hyzmatlar 70 ýaşdan geçen gartaşan garyp we ýalňyz raýatlara dogururlanan. Rietor firmasy olaryň ömürlük eklemesini, medisina tölegleriniň tölenmesi, medisina ätiýaçlanmasyny, jaý (kwartira) töleglerini, ýaşaýyş jaýynyň ýeňil abatlaýyş işlerini we döp-dessur hyzmatlaryny etmäge boýun alýar. Satyjyny ömürlük ekleme şerti bilen ýaşaýyş jaýynyň satyn alma-satylma şertnamasy resmileşdirilýär.

Şunuň ýaly şertnama baglaşan napagatçylar (pensionerler) öz ýaşaýyş meýdanlaýynda ýaşamagyny dowam edýärler we soňky günlerine çenli her aý pul alyp durýarlar. Bu hili şertnamalar tarapyndan inflyasiýadan gorag göz önüne tutulýar we şertnamanyň täzeden resmileşdirmesiz aýda alynýan pul möçberi ýokarlanýar, kommunal hyzmatlarynyň we jaý (kwartira) tölegleriniň gymmatlanmasy hem, hususan hem, bellenen sosial (durmuşy) normalaryndan artyk ýaşaýyş meýdanyna goşmaça tölegler hem göz önüne tutulýar. Hossarlyk edilýän adam tarapyndan şertnamanyň ýatyrylyp bilinme mümkinçiligi şertnamanyň bir şerti hökmünde çykyş edýär, firmalar şertnamanyň kepil (notarial) resmileşdirilmesine we döwlet tarapyndan hasaba alynmasyna kömek etmäni boýun alýarlar, deregine bu ýaşaýyş meýdanyna miras alma hukugyny alýarlar. Gozgalmaýan emläk bilen bu hili şertleşikler gaty aladaly (hasyrdyly) bolýar, sebäbi napagatçylar aýratyn çemeleşmä, hemişelik gözegçilige (idege), wagtly-wagtyndaky hyzmat üçin işgärleriň berkidilmesine mätäç, ondan başga-da her aýdaky tölegler inflyasiýa bilen deň derejede ýokarlanýarlar we gymmaty boýunça miras galdyrylýan jaýyň bazar gymmatyna ýakynlaşyp bilýärler. Şu hili şertnamalary baglaşan gartaşan raýatlaryň şertleşigiň amatly tarapyndan peýdalanyp ýetişmän biwagt aradan çykmagy bilen baglanyşykly köp ýagdaýlaryň bolmagy hökümetiň goşulmasy talap etdi.

Ýaşaýyş jaýynyň şäher eýeçiligine geçmegi bilen jaýyň we otaglaryň ep-esli bolegi nobatçylara berlerler, galan bölegi bolsa ýaşaýyş jaý gurluşygy maksatlary üçin şäher býudžetiniň üstüni dolandurmak üçin satylar.

Ýaşaýyş jaýy bazarynda rieltor hereketini linsenzirlemede häkimiýetiň bu ugur boýunça işlemegini dowam etdirjek firmalara bolan talaplary güýçlendi. Şunuň üçin Ömürlük ekleme şerti bilen ýaşaýyş jaýyny satyn alma-satma barada teklipl gelende (edilende), ilki bilen firmanyň şu gömüşdäki herekete bolan ygtyýarnamanyň (lisenziýasynyň)

bardygynyň anygyna ýetmek zerurdyr. Şunuň ýaly şertleşikde hususy maklerler bilen ýa-da ýaratyn fiziki şahslar bilen däl-de firmalar bilen iş satylyşmak ähtibardyr. Firmanyň şertnama boýunça öz borçlaryny nähili dürs ýerine ýetirýändigini firmanyň beýleki müşderilermden bilmek peýdalydyr.

Ýaşaaýyş jaýyny möhletleýin üzmek şerti bilen satyn alma-satma şertleşiginde satyjy alyjyny kreditleýär. Pes maliýe mümkinçiligi bolany sebäpli raýatlaryň aglaba köp bölegi üçin esasy we goşmaça bazarlarda ýaşaaýyş jaýynyň gymmatlygy zerarly ýaşaaýyş jaýyny edinmeklik amala aşyrylyp bolmaýan iş bolup düşünilýär. Gürrüň gurluşygy investirlеме däl-de taýyn ýaşaaýyş jaýyny satyn alma barada gidýändigini bellemek gerek.

Möhletleýin üzmek şerti bilen munisipal ýaşaaýyş jaýynyň satylmasy täze gurluşuklarda ýaşaaýyş jaýyna nyrhларыň gaty ýokary derejä ýetendiginini we onuň satylmasy satmanyň adaty tertibi boýunça kyn bolýandygyny söhhlendirýär.

Möhletleýin üzmek şerti bilen satylma birnäçe görnüşde amala aşyrylyp bilner. emma ilki bilen başlangyç pul geçirme (köplenç ýaşaaýyş jaýynyň gymmatynyň 30 % kem bolmadyk), soňra bolsa alyjy oňa göçüp barýan hem-de ýaşaaýyş jaýynyň galan bahasyny we kredit üçin % gaýtargysyny belli bir möhlet içinde töleýän shemasy (tertibi) kän duş gelýär.

Ýaşaaýyş jaýynyň esasy bazarynda täjir täjirçilik jaý gurujylarynyň möhletlen üzmek şerti bilen jaý satylma teklibi bar. Şunuň ýaly tekliplere üns berlende satyjy bolup çykyş edýän ýaşaaýyş jaý eýesi bilen iş çalyşmak maksadalaýykdyr.

Kommunal jaýларыň we uly gabaraly jaýларыň ýaşaaýylaiyny göçürip ýerleşdirme, olaryň ýaşaaýylarynyň ýaşaaýyş şertlerini gowulandyrmagyň amatly we köplenç ýeke-täk gömüşi bolup hyzmat edýär. Göçürip ýerleşdirme netijesinde ýaşaaýylar aýratyn jaýларыň eýesi bolýarlar kommunal jaýlara bolsa,ony edinmäge gurpy (güýji) ýetýän täze ýaşaaýy (hojaýyn) geçýär. Şonda bu şertnamalar görnüş

üçin adaty bolan resmileşdirilme we hasaba alynma döwürlerinden geçmeli bimäçe satyn alma-satma şertnamalary taýarlanylýar. Ýaşayyş jaýlaryny çalyşmak ýaşayyş jaş gaznanyň (fondynyň) gurluşynda munisipal ýaşayyş jaýlarynyň ep-esli paýynyň bolmagynda ýaşalýan ýeriň çalşylmasynyň üýtgedil mesiniň administratiw usuly bolup durýar.

Bazar ykdysadyýetli ýurtlarda çalyşmak düşünjesi ýok, sebäbi jaý bilen baglanyşykly ähli şertleşikler onuň satylmasynyň üsti bilen amala aşyylýar. Elbetde, öz jaýyny satyp, täzesini edinip bilmejek ýagdaý raýatlary gorkuzýar. Müşderi rieltor firmasyna ýüz tutanda, jaýyň satylmasy diňe oňa (müşderä) ýaşayyş jaýynyň tapylmasy bilen birlikde bolup geçmeli şerti bilen şertnama baa laşylýar.

Müşderiniň jaýyny satuwa hödürleýän firma müşderi üçin amatly bolan ýaşayyş jaýyny gözläp başlaýar. Rieltor finnasyna ýüz tutan müşderi bolsa şertleşik boýunça geçirilýän işleriň dowamynda maliýe gözlegi we berilmegi bilen baglanyşykly ep-esli meselelerden dynýan köplenç müşderä satylýan we satyn alynýan ýaşayyş jaýlaryň arasyndaky pul tapawudy almak (ýa-da tölemek) galýar.

Ýaşayyş jaýyny alyş-çalyş etme – bu bazar görnüşdäki şertleşik bolyar. onda şertleşigiň her bir gatnaşyjysy şol bir wagtyň özünde hem satyjy hem alyjy bolup çykyş edýär.

Jay eýeleri öz aralarynda eýeçilik hukugynyň, çalyşmasyny resmileşdirýän alyş-çalyş şertnamasyny baglaşyp bilýärler.

Alyş – çalyş taraplaryň arasynda hukugynyň geçmegi we adat bolsy ýaly çalyşma orderleri bilen resmileşdirilýän ýaşayyş jaýlaryny çalyşmadan tapawutlandyrmalydyr. Alyş-çalyş şertnama satyn alma-satma şertnamasynda esasan hem bir tarapyň pul däl-de, emläk (gozgalmaýan mülk) berýändigini bilen tapawutlanýar. Eger alyş-çalyş edilýän emläk gymmaty boýunça deň gelmeyän bolsa onda şertnamada emlägi gymmadrak bolan tarapa goşmaça töleg edilmesi baradaky şeri bolup biler.

Alyş-çalyş şertnamasy satyn alma-satma şertnamasy ýaly, ýagny ilki notarial edara tarapyndan tassyklanyp, soňra döwlet tarapyndan hasaba alynýan tertip boýunça resmile şdirilýär we haaba alynýar.

Alyş – çalyş şertnamasy baglaşylanda iki tarap hem biri-birini üçünji tarapyň çalyşýan emläge bolan hukugy barada habarly etmelidir (bakyna tutma hukugy, girewine goýma hukugy, ömürlük ulanylma hukugy). Bu düzgüniň ýerine ýetirilmezligi garşydaş tarapa edinilýän (alynýan) jaýa bolan peseldilmesini ýa-da çykdaýjy öweziniň doldurylmasy bilen şertnamanyň ýatyrylmasyny talap etmäge hukugy edýär.

Jaý kärendesi – ýaşayyş jaý hususy ýerçileriniň kärende şertnamasy boýunça raýatlara we hukukly edaralara jaýlary we dürli meýdanly jaýlary bermäge hukugynyň bardygyny belleýän kanunlar tarapyndan düzgüne salynýar. Kärendäniň tertibi şertleri we möhleti kärendä alyjy bilen jaý eýesiniň ýa-da jaý eýesi tarapyndan ynanylan şahsyň (edaranyň) arasynda şertnamanyň üsti bilen kesgitlenilýärler. Ýaşy ýeten raýatlar razyçylygy bolmasa döwlet munisipal ýa-da jemgyýetçilik ýaşayyş jaý fondundaky şeýle hem ýöriteleşdirilen ýaşajyly jaýlary ýöriteleşdirilen jaýlardaky otaglary kärendesine bermeklik rugsat edilmeyändigini kanun tarapyndan bellenen. Kärende şertnamasy boýunça berliýän döwlet we munisipal ýaşayyş jaý gaznasynyň (fondunyň) paýy häkimlik tarapyndan kesgitlenilýär. Eger kärende şertnamasy boýunça ýaşayyş jaýynyň we kommunal hyzmatlaryň tölegi 6 aýyň dowamynda edilmese, onda kärende şertnamasy sud ýatyrylýar kärendeçi bolsa jaýdan çykarylýar. Döwlet we munisipal ýaşayyş fondundaky jaý kärendeçisi umumy ýaşayyş jaýynyň görkezijileri boýunça sanitar we tehniki talaplara laýyk gelýän ýaşayyş jaýyna göçürilýär.

Emlägi kireýine alma bazaryň üýtgedip gurulmasy başlamazynda ozal döwletiň ýaşayyş fondundan (gaznasyndan) peýdalanylmagyň agdyklyk eden görnüşi bolupdyr we bellenen normalar (möçberler) boýunça ýaşayyş şertlerini

gowulandymaklyga mätäç bolan raýatlary ýerleşdirmeklige esas bolup hyzmat edýärdi. Eýeleýän meýdany we kommunal hyzmatlary üçin töleg edilip durulsa, norma bagly bolman ýaşayyş jaýy raýadyň adynda durýar. Eger kireý şertnamasy boýunça ýaşayyş jaýynyň we kommunal hyzmatlaryň tölegi 6-aý dowamynda edilmese onda raýatlar suduň üsti bilen jemgyýetçilik ýaşayyş jaýynyň normalary boýunça sanitar we tehnik talaplara laýyk gelýän ýaşayyş jaýynyň gaýtarylmasy bilen mejbury göçürilýärler.

Ýaşayyş jaýyň kireýine berilmese kireýine alýan adamyň onuň bilen bile ýaşayan maşgala agzalarynyň razylygy boýunça we kireýine berijiniň razylygy boýunça geçirilip bilner.

Eger: - kireýine jaý alyjynyň jaýa göçürilmesi netijesinde, bu ýaşayyş jaýynyň meýdany onda ýaşayanlaryň her birine bellenen bolmaly möçberden kem bolup çyksa; -jaýda ötüşen keselleriň agyr görnüşleri bilen keselleýän birnäçe adam ýaşayan bolsa, kireýine bermeklik rugsat berilmeýär.

Kireýine bermekligiň şertnamasy baglaşylanda kireýine alyjy bilen bir jaýda ýaşajak adamlaryň sany barada agzalyp geçilýär.

Kireýine bermeklik şertnamasynyň möhletiniň geçmesi bilen kireýine alyjy şertnamanyň täzelenmesini talap etmäge hukugy bar. Kireýine berijiniň talaby boýunça eýelenýän jaýy berilmesiz sud tarapyndan göçürilip çykarylýar.

Ýaşayyş jaýynyň sawgat berilmesi— has ýaýran şertleşik bolýar, sebäbi ol jaý eýesiniň islegi esasynda emläge mugt birine berilmesini amala aşyrmaklygy mümkinçiligi berýär.

Jaý eýesi jaýy islendik adama ýa-da hukukly edara sowgat edip biler, munuň üçin ol söwda edilme şertnamasyny baglaşmaly. Ýazmaça ylalaşyk baglaşlyp, emläk söwdasy edilýäne berilse, ol hem bu sowgady alsa, saowgat edilme amala aşyryldy diýip hasaplanylýar.

Söwda edilmede sowgat edýän adam sowgat edilýäni eýeçilik hukugyna hiç hili aladysyz eýe bolmagyny üpjün etmelidir. Emläk girewe goýlan bolmaly däl, mundan başgada 3-nji şahsyň talap arzasy boýunça sowgat berilýän emläk elinden alynmasy ýagdaýynda boljak çykdaýjylar üçin sowgat beriji adam sowgat edilýän adamyň önünde jogap bermelidir.

Sowgat berme şertnamasynda sowgat berilýän adamyň eýeçilik hukuklaryny çäklendirýän şertleri bolup bilmez. Sowgat berilýän adama borçnamalary ýükläp sowgat edilýän emläge elinden aljak bolmaly däl.

Sowgat berijiniň jaýa bolan eýeçilik hukuklaryny tassyklaýan dokumentleriň bolmagynda sowgat berme şertnamasy notarial edarasyn-da tassyklanylýar. Soňra sowgat beriş şertnamasy jaýa eýeçilik hukuklaryny hasaba alynýar.

Kämillik ýaşyny ýetmedik adama sowgat berilme (edilme) ýagdaýynda şertnamanyň notarial ýedarasý tarapyndan tassyklanylmasynda kánullik ýaşyna ýetmedigiň kanun taýdan wekilinden ýa-da hossaryndan sawgat almaklyga rugsat namasy talap edilýär.

Ýaşayyş jaýynyň miras galdyrylmasy -gozgalmaýan emläge hususy eýeçilik hukugyny almaklyga mümkinçilik berýär. Ýuridiki ylym miras hukugyny raýat hukugynyň pudak bölümi ýaly ediptapawutlandyrýar. Bu bölüm 35-nji maddany öz içine alýar, olarda miras galdyrma we alma mehanizmi, şeýle hem miras düşeriň hukuklary we joapkärçiligi doly suratlandyrylýar.

Her bir raýat bu bölüm bilen tanyşmagy zerurdyr, sebäbi iru-giç her bir adamyň durmuşynda miras galdyrma bilen baglanyşkly bolan meseleler ýüze çykýar. Miras galdyrmada ölen raýatyň emläk we käbir bolmadyk hukuklaryň we borçlaryň beýleki adamlara bellenilen tertip boýunça geçmegi düşünilýär.

Miras galdyrma mirasdüşerleriň toparyny we olaryň tassyklanylmasyň tertibi kanun boýunça anyklanylýan

ýagdaýynda kanun tarapyndan hem-de wesýetnama boýunça amala aşyrylyp bilner.

Wesýetnama boýunça edilende raýat öz emläginiň ählisi ýa-da onuň bir bölegini (şol sanda öý goşlaryny hem) kanun boýunça mirasdüşerleriň toparyna girýän we girmeyän, bir ýa-da birnäçe adamlara, şeýle hem döwlete ýa-da aýratyn bir döwlet, kooperatiw ýa-da beýleki jemgyýetçilik guramalaryna wesýetnama boýunça berip biler.

Wesýet ediji wesýetnamasynda kanun boýunça mirasdüşerleriň birini, birnäçesini ýa-da ählisini miras alma hukugyndan mahrum edip biler. Ýöne mirasdüşeriň kämillik ýaşyna ýetmedik ýa-da işe ýarawsyz çagalary (şol sanda ogullyga ýa-da gyzlyga alnanlary, şeýle hem işe ýarawsyz är we ogullyk (gyzlyk) alan ene-atalarwe ölen adamyň eklenjindäkiler wesýetnamanyň mazmunyna garamazdan kanun boýunça miras almadan her birine düşmeli üşden iki paýyndan kem bolmadyk paýy (hökmany paýy) miras alýarlar.

Wesýet edilmän galan emlägiň bölegi mirasdüşerleriň arasynda kanun boýunça paýlanylýar. Şeýlelikde kanun wesýet edijä ölüminden soň öz garaýşyna dörä eýeçiliginde bolan emlägi hökmany paýy hasaba almazdan paýlamaga mümkinçilik berýär. Şonda wesýetçi haýsy hem bolsa islemeýän mirasdüşerini miras galdyrmadan mahrum edip bilýär, üstesinede mirasdüşeriň üstüne başga bir adamyň ýa-da adamlaryň peýdasyna boljak nähili hem bolsa bir borçlaryň ýerine ýetirilmesini ýükläp bilýär. Bu adam (ýa-da adamlar) bolsa olaryň ýerine ýetirilmesini palat etme hukugyna eýe bolýarlar.

Hususan hem, wesýetçi ýaşaaýyş jaýyna eýe boljak müşderiniň öňünde bu jaýdan ýa-da onuň bir böleginden başga bir adama ömürlük peýdalanmaga bermeklik bornamasyny goýýar. Jaýa ýa-da onuň bölegine eýeçilik hukugynyň indikide başga birine geçmeginde ömürlük peýdalanmaga hukgy öz güýjini saklaýar.

Wesýetnama düzülen ýeriniň we wagtyň görkezilmesi bilen ýazmça görnüşinde düzülmeli. Onda wesýetçiniň hut özüniň goly bolup, ol natarial edrasy tarpyndan tassyklanan bolmaly. Wesýetnama düzülen wagty wesýetçi haýsy hem bolsa bir emläge onuň bolan hukugyny tassyklaýan delilleri we wesýetnamada aýdylan emlägiň hakykatda bardygy baradaky delilleri getirmeklige borçly dälär.

6-aýyň geçmegi bilen mirasdüşerlere, olaryň haýsy (arzasy) boýunça miras resmileşdirilen (açylan) notarial edarasýndan miras alma hukugy barada şahadatnama berilýär.

Eger notarial edarasýnda miras alma şahadatnamasynyň berilmesi barada ýüz tutan adamlardan başga miras düşerleriň ýokdygy hakynda maglumat bar bolsa kanun boýunça miras almada-da, wesýetnama boýunça miras almada bolşy ýaly miras alma hukugy barada şahadatnama miras galdyrmanyň açylyş gününden 6-aý geçmezinden öň hem berilip biliner.

Gozgalmaýan emlägi miras almadan, ýagny bir zat eýesinden ikinjisine geçilmegi degişli hasaba alynmalary talap edýän emlägiň miras almada miras alma eýeçilik hukugy barada şahadatnamanyň resmileşdirilmesi hökmandyr.

Miras emlägiň paýlanylmagy miras alnan miras düşerleriň ylalaşygy boýunça olara berilmeli paýlara laýyklykda amala aşyrylýar. Ylalaşylma bolmadyk ýagdaýynda emlägiň paýlanylmagy sut üsti bilen ýerine ýetirilýär.

Ýaşayyş jaýyny girewine kreditleme – has ýaýran şertleşik bolup barýar: bu hilli hyzmatlary ýerine ýetirýän kompanýalaryň sany artýar. Olaryň arasynda bäsdeşlik ýitileşýär we banklaryň bazaryň bu bölümüniň ösüşine bolan gyzyklanmasy ýokarlanýar. Netijede kredit boýunça prosentleriň peselmesi bolup geçýär we kredit berilme möhletleri artýar. Bu hyzmatdan ownuk we ortaça firmalar peýdalanýarlar, hususy adamlar üçin bolsa bu kredit almaklygyň ýeke-täk mümkinçiligidir. Esasy karz alyjylar – bi gysga möhletli kreditlere mätäç bolýan uly biznesmenler,

komersantlar, hyzmat ediş pudagyndaky telekeçiler. Hyzmatyň bu görnüşiniň özleşdirilmesiniň başlangyç döwründe rieltor firmalary karz alma çeşmesi hökmünde esasan hem hususy serişdelerini ulandylar. Soňra girewine goýlan gozgalmaýan emlägi kreditleme hereketine (prossesine) banklar we beýleki maliýe gurluşlar işjeň goşulyp başladylar.

Karz beriji banklar girewe goýlan obýekti satyn alyp biljek ýa-da karz gaýtarylmadyk ýagdaýynda-da oňa alyjy tapyp berjek kepil bolýançynyň bolmasyny makul bilýärler. Köplenç kepil bolýançy hökmünde rieltar firmasy çykyş edýär. Ol jaýyň bazar gymmatynyň bahalandyrylmasyny üpjün edýär we karz gaýtarylmadyk ýagdaýynda gozgalmaýan emläk obýektini bankdan satyn aljakdygyny kepillendirýär. Banklar rieltorlaryň kepilleriň höwes bilen kabul edýärler, sebäbi olaryň gozgalmaýan emlägi bahalandyрма we satma ukybyny hasaba alýarlar.

Gozgalmaýan emlägi girewine goýmak bilen kreditlemäniň ösüşine (kämilleşdirilmesine) emlägiň elinden alynmanyň (edarasynyň haýyryna alynmanyň) hereket edýän mehaniziminiň bolmasy zerur. Ýaşayş jaýyny girewine goýma bilen kreditlemeden tapawutlykda ipoteka karzy ýaşayş jaýyny almaklyk üçin uzak möhlete berilýär. Karz alyjy onda ýaşar we bu jaý girewi üpjün etme hökmünde hyzmat eder. Karz tölenilmedik ýagdaýynda bu jaý bank tarapyndan alynýar we kreditiň tölenilmesi üçin satylýar.

Hereket edýän kanun ipoteka kreditleme ulgamyny kämilleşdirmäge mümkinçilik berýär. Ipoteka kreditlemesini belli bir gerimde amala aşyrmaklyga mümkinçilik berýän bir näçe hukuk düzgünnamalarynyň (aktlarynyň) barlygyna garamazdan, ipoteka üçin bitewi hukuk esaslarynyň bardygyny barada aýtmak ir.

Ipotekanyň resmileşdirilme işine, edilen çykdaýjylaryň göwrümüne we şertleşigiň ähli gatnaşyjylary üçin töwekgellik (howuplylyk) derejesine täsir edýän bir näçe jähitleri ýuridiki kanuna laýyklykda kesgitlemeklik talap edilýär.

Umuman, ipoteka kreditleriň bazarynda 4 (dört) şahs hereket edýär: - karz alyjy; onuň maksady: bar bolan mümkinçiliklere görä jaý edinmeklik we krediti gaýtarmaklyk;

- bank; onuň esasy maksady – girdeýjini iň ýokary derejä ýetirmeklik iň pes töwekgellikde onuň gelmesiniň durnukly çeşmeli bolmak;
- inwstor; onuň maksady öz serişdelerini girewe goýup, ýa-da girewe goýulma bilen alnan gymmat baha kagyzlara geçirip girdeýjini ýokary derjä ýetirmek;
- döwlet; onuň esasy maksady – ipoteka kreditleme ulgamynyň hereket etmesi üçin şertleriň döredilmesiniň ýoly bilen ýaşayyş jaý meselesini çözmek.
- Ipoteka kreditleme boýunça şertleşigiň resmileşdirilmesi birnäçe döwürden ybarat bolýar.

Ilki karz alyjy banka karz almak üçin arza berýär. Onda karz alyjynyň maliýe ýagdaýyny hem-de karzyň tölenilip bilinjek mümkinçiligini häsiýetlendirýän doly maglumatlaryň bolmasy talap edilýär.

Karz alnan adamyň girdeýjisine kredit üçin töleg paýy, adatça 10-15 % -den ýokary bolmaly däl.

Bu döwürde karz alyjy jaýy satyn alma we ony saklama meselesinde öz mümkinçiliklerini jikme-jik derňemegi zerur. Bu mümkinçilikler ähli bar bolan serişdeleriň hasaba alynmasy esasynda kesgitlenilýärler (aýalyp saklanylan serişdeler, bar bolan jaýyň gymmaty, kapital goýulmalary, beýleki serişdeler, şol sand emlägiň we fondyň satylmasynda düşýänler).

Göçme, abatlaýyş işlerine, jaýyň mebilleme we başga çykdaýjylary öz içine alýan harçlanmalaryň göz önüne tutulýan möçberini kesgitlemeklik hem möhüm. Belki göz önünde tutulýan çykdaýjylara bar bolan serişdeleriň jemini kemeldip ondan çykan tapawut bolsa satyn alynjak jaýyň gymmatlylygyny kesgitleýär. Ipoteka boýunça ýaşayyş jaýy üçin: kredit üçin, kreditiň göterimi üçin, ätiýaçlandyрма töleglerine emläge bolan, komunal hyzmatlaryna salgytlara

edilýän harçlanmalara peýdalanma boýynça we jaýy saklama üçin beýleki hyzmatlara edilýän harçlanmalara karz alyjynyň özi her aýda töleniljek puly özi hasaplamalydyr.

Bu puluň jemi karz alyjynyň jaý bilen bagly bolmadyk ähli girdejisinden aýrylmasy bilen emele gelýär.

Arzanyň tassyklanylmasyndan soň bankyň karz berme barada borçnama dokumenti taýýarlanylýar. Ol bolsa düýp manysy boýunça karz berme barada bank bilen arza berijiniň arasyndaky şertnama bolup çykyş edýär. Ähli maglumatlaryň gutarnykly barlagyndan we kreditiň tölenmesiniň mümkinçiliginiň bahalandyrylmasyndan soň kreditleme barada karar kabul edýärler.

Ipoteka kredit üçin arza beýleki gerek bolan dokumentlar bilen birlikde krediti resmileşdirmek we bermek üçin geçirilýär.

Kreditiň berilmesi üçin zerur bolan serişdeleriň möçberi şeýle formula boýunça kesgitlenilýär.

Ýaşayş jaýynyň satuw nyrhý + (goşmak) krediti resmileşdirmek we bergi üçin harçlanmalaryň gymmaty – (aýyrmak) kreditiň möçberi – (aýyrmak) ýaşayş jaýynyň tölegi hasabyna edilen islendik goýum (goşant). Ipoteka krediti bergisini tölemeýän adamy göçürmede girewe goýlan emlägi alma zerurlygy ýüze çykanda bolup biläýjek kanunçylyklar zerarly, adatça, ýaşayş jaýynyň gymmatynyň 70 %-nden artyk bolmadyk möçberde berilýär. Gozgalmaýan emlägiň gymmatlygynyň 30 %-niň karz alyjy tarapyndan tölenmesiniň özi kredit boýunça tölegiň tölenmezlik mümkinçiliginiň peselmesi üçin ýeterlik esas bolýandygyny dünýä tejribesi görkezýär.

Ipoteka şertleşiginiň baglaşylmasy karz berme baradaky şertnamanyň resmileşdirilmesi bilen, krediti töleme şýodyna tölegleriň ulgamynyň we töleg usullarynyň tassyklanmasy bilen , emlägi heläkçiliklerden ätiýaçlandyrylmasy we ömrüñemläk ätiýaçlandyrylmasy bilen tamamlanýar.

Ätiyaçlandyrmanyň 1-nji görnüşi ýangyn sebäpli ýada başga ätiyaç ýagdaýlarynyň döremesi netijesinde, şeýle hem ipoteka bilen bagly bolmadyk eýleki pul maýa borçnamalaryny tölemeklige emlägi ulanmaklyk zerarly kreditiň üpjiniş edilmeginiň ýitgisiniň önüni almalydyr. Ilkinjki ätiyaçlandyрма – ömrüň emläk ätiyaçlandyrylmasy – karz alyjy ölen ýagdaýynda karzyň tölenmän galan böleginiň tölenilmesini üpjiniş edýän kredit gaýtarylmasynyň ätiyaçlandyrylmasy.

Ipotekany amala aşyrmaklyk üçin karz alyjy bilen bellenilen tertipdäki ylalaşyk boýunça ipoteka kreditiniň hili hyzmat edilmegi zerurdyr.

Kreditlar hyzmat edilme – sçýotlaryň ýazylyp berilmesini, aragatnaşyk (poçta) çykdaýjylaryny salgytlaryň tölegini, ätiyaçlandyрма üçin sylaglaryň töleglerini müşderiniň soraglaryna jogaplaryny we maslahat bermeleri, gündelik meseleleriň çözülmegini öz içine alýar.

Ipoteka karzlary banklary durnukly müşderler bilen üpjiniş edýär. Bu bolsa banklara uzak möhletli bazary döredýär. Şonuň bilen birlikde, nyrhalaryň we ipoteka kredit üçin hakyň mydama üýtgäp durmasyna 10-ýyllyk üçin girdejiniň alynmasyny kesgitli meýilnamalaşdyrmaly däl. Banklar infilyasiýanyň ösmeginde nagt puluň akymynyň peselmesine ýol bermejek ipoteka kreditiniň berilme usullaryndan (görnüşlerinden) peýdalanýarlar. Dünýä tejribesinde ipoteka kreditiniň şeýle esasy görnüşleri ulanylýar:

- berkidilen prosentli (%) 30-ýyl möhletli adaty kredit;
- üýtgäp duran prosentli kredit;
- başdaky 5-10 ýylyň dowamynda töleg möçberi ýokarlanýan döwürleýin tölenilýän kredit;
- yraň atýan prosentli we döwürleýin tölegli 40-ýyllyk kredit;
- her 3-5 ýyldan prosent hakynyň täzeden garalmasyny göz önünde tutýan kredit;
- emlägiň gymmatlylygynyň ösüşinden banka onuň böleginiň berilmesini göz önüne tutýan kredit;

- ssudanyň (karzyň) möhletiniň geçmesi bilen onuň esasy bölegi tölenilýän kredit;
- karz alyjy bankdan möçberi girewe goýlan jaýynyň gymmatyna bagly bolan tölegleri wagtly – wagtynda alýan garşylykly (ters) annuitetli kredit;
- girewe goýlan emlägiň belli bir talaplary kanagatlandyrmasy bilen ätiýaçlandyrylan kredit;
- anyk bir gurama tarapyndan kepillendirilen kredit we başgalar.

Yraň atýan prosentli ipoteka kreditini bermeklik has ýaýrany boldy.

Paý bounça urluşyga gatnaşmaklyk – gozgalmaýan emläge investiremäniň ýaýraýan görnüşi bolup çykyş edýär.paý boýunça gurluşykda pul-maýa bilen üpjün etmäniň (finansirlemäniň)tertibi taraplarynyň borçnamalary şertnamasynda aýdylýar. Şonda hasaplaşyklaryň dürli shemalaryndan (görnüşlerinden) peýdalanyp bolar, meselem awans bilen gurluşygyň gymmatlygynyň üýtgemesine deň bellenilýän soňky döwürleýin tölegler, berkidilen nyrh we başgalar. Haçanda guruja tutulan ýagdaýynda paý boýunça gurluşyga gatnaşmaklyk delallsyz jaý edinmekliklige mümkinçilik berýär. Paý boýunça gurluşyga rieltorfirmalary hem gatnaşyp bilerler, şonda olar hem dellar, hem inwestor-gurujy bolup çykyş edip bilerler. Ikinji ýagdaýda olar tarapyndan hödürlenen gozgalmaýan emläk beýleki ähli şertlerde arzan düşer.

Hereketsiz galdyrylan (doňdurylan) gurluşygyna investiremäniň aýratyn tertibinden peýdalanýarlar. Bu tertip federal eýeçiligindäki gurulup tamamlanmadyk obýektleriň berilmesi we satylmasy diňe investion we kommersiýa bäsleşiklerinde amala aşyrylmagyny göz önünde tutýar. Onda bolsa ähli görnüşli eýeçilikdäki gurluşyk kärhanalary, şeýle hem hukukly edaralar we hususy şahslar gatnaşyp bilýärler. Bu bäsdeşlikleriň hökmany şerti –bu obýektlaryň soňundan satylma hukugy bilen gurluşygyny tamamlamakdan ybaratdyr.

Subýetklaryň (şahslaryň we edaralaryň) eýeçiligindäki we munisipal eýeçiligindäki obýektlara hem şoňa meňzeş tertip – düzgün hödürlenýär.

Eýeçilik baradaky şahadatnamanyň resmileşdirilmesi üçin raýatlar ýa-da hukukly edaralar gurluşyk üçin esaslary tassyklaýan, gurluşygyň maliýe bilen üpjün edilmesiniň birnäçe dokumentlerini obýekti (ýaşayyş jaýy) peýdalanylma kabul edileni barada döwlet komissiýasynyň delilnamasyny, umumy meýdanyň 1 kw. Metriniň balans gymmaty barada buýrujy edranyň güwänamasyny, jaýyň inwentarizasion gymmaty barada tehniki inwentarizasion býurasynyň (edarasynyň) güwänamasyny bermelidir.

Fiziki şahslar üçin şahsyýetini anyklaýan dokumenti we ýaşayan ýeriň ýazgysy barada göwänamany görkezmek hökmandyr.

Gozgalmaýan emläkde paýyň anyklanylmasy, suduň karary boýunça ýaşayyş jaýyna bolan eýeçilik hukugynyň tassyklanmasy, kärende şertnamasynyň hususylaşdyрма barada şertnamanyň bozulmasy (ýatyrylmasy) –ýaşayyş jaý eýeleriniň hukuklarynyň we borçlarynyň ähli sanalyp geçilen ütgeme görnüşlerini gozgalmaýan emläk bilen geçirilýän işler diýip hasaplamak gerek seäbi, olar taraplaryň erkin isleg bildirişlerine degişli edip bolmajak, suduň çykaran kararlaryna daýanýarlar.

Gozgalmaýan emläk bilen islendik şertleşigiň resmileşdirilmesi, şertleşigiň görnüşine bagly bolan tertip düzgünli çylşyrymly işi emele getirýärler. Inwestision taslama boýunça ýer meýdançasynyň berilmesi bilen bagly bolan şertleşikler köp işli (köp zähmetli, agyr) bolýarlar.

Ýer meýdançasynyň berilmesi ähli taraplar boýunça ylalaşylmalydyr: arhitektura, ekologiýa, gatnaw ýoly (kommunikasiýa) ulag, durmuş, meseleler.

Guruji – telekeçi ýerli müdürýete (diwana) ýüz tutmaly, ýerli häkimýetiň berip biljek ýer meýdayny saýlamaly we onuň razylygyny almaly. Şondan soň ol barlag-proýekt

işlerine rugsat alyp , olary geçirmeli we sosial-durmuş maksatdaky obýektleriň çyzgylaryny (shemalaryny) meýlnamalaryny, ýerleşişini öz içine alýan dokumentlaryň bukjasyyny taýýarlamalaly. Bu dokumentlar etrabyň arhitektory bilen, ýer komiteti bilen, sanepidem bölümi bilen, ýagnyn edarasy we tebigaty goramak gullugy bilen ylalaşmalydyr, galanlary şäher derejesinde ylalaşylýar. Ylalaşma hereketinde (içinde) dürli derejedäki ýolbaşçy gurluşy herekete girizilýär we käwagtlar bu iş bir näçe aýa çekilip bilner.

Gozgalmaýan emlägi girewe goýma üsti bilen kesgitleme boýunça şertleşikler we otaglaryň (kwartiralaryň) tölegini möhletleýin üzmek şerti bilen satma-ýaşaýyş jaý bazarynda geljegi bar bolan ugurdyr.

Adaty bolşy ýaly, bu täze gurluşyk bilen bagly bolan bu ugruň kämilleşmesi (ösüşi) ýurduň umumy ykdysady ýagdaýyna infilýasiýanyň (puluň hümmetiniň gaçmagynyň) badyna, merkezi bankyň kreditler boýunça prosent hakyna öz we daşary ýurt inwstorlary üçin ýeňillikleriň bolmasyna we beýleki ýagdaýlara gaty bagly bolýar.

Gozgalmaýan emläk bazarynyň emele gelmesiniň başlangyç döwründe rieltor firmalary bazaryň bu bölümüne (sektoryna) ep-esli derejede gyzyklanma bildirdiler, emma örän çalt olaryň köpüsi has bäsdeşlige ukyply bolan guryjylara ýerlerini berip bu ugurdan öz işlerini sowdular.

Gozgalmaýan emläk bazary jaý edinmekligiň bir näçe usulyny hödürleýärler. Olaryň içinde iň esasy usullary.

- jaý boýunça gurluşyga gatnaşmaklyk;
- gymmatbaha kagyzlaryny edinmeklik usuly bilen jaý gurluşygyna investirmek;
- ýaşaýyş jaý we jaý gurluşyk kooperatiwlerine gatnaşmak;
- jaýy kreditine satyn almak;
- tolöp yzyna alma hukukly kärende;

Gymmatbaha kagyzlary – emitentleri edinmeklik usuly bilen jaý gurluşygyna investirme 2 esasy ugurlar boýunça kämilleşýär; birinji, haçanda gymmatbaha kagyzlaryň emitenti

hökmünde döwlet häkimýetiniň edaralary ýa-da munisipal häkimýet çykýan bolsa, ikinjisi, haçanda emitent hökmünde hususy guramalar ykys edýän bolsalar.

Karz alma çäginde toplanan serişdeler birinji nobatda karzy tölemeklik üçin bellenen ýerleriň infrastrukturasyny ösdürmeklige niýetlenilen.

Obligasiýalaryň satylmasýndan düşen wagtlaýyn erkin serişdeler ähtibarly maliýeaktiwlerine-döwlet gymmatbaha kagyzlaryna ýerleşdirilýär. Şonuň hasabyna ýylda bir gezek her obligasiýa bolan %-ti hasaplap çykarmalar üçin rezeruwfondy (gaznasy)dörediler.

Ýaşayyş jaý gymmat baha kagyzlary (zaýomlary) gös-döni guryjylar tarapyndan hem çykarylýarlar. Olar hususy şahslaryň we hukukly edaralaryň serişdelerini ýaşayyş jaý gurluşygyna ulanylýar. Şonuň ýaly elementlerden gymmatbaha kagyzlaryny satyn alyjylar inwestorlaryň hukuklaryny gorama mehaniziminiň we ulanylan serişdeleriň maksada laýyk ulanylmasyňyň barlag sistemasynyň bardygyna göz ýetirmekligi hökmandyr.

Gozgalmaýan emläk üpjünçiligindäki gymmatbaha kagyrlar dolanşykda ýaşayyş jaý obligasiýalary ýaşayyş jaý sertifikatlary, ýaşayyş wekselleri we ş.m. görnüşlerde çykarylýarlar. Müşderi hukukly we bellinilen düzgün boýunça berilen ýer meýdançasýnda jaý gurluşygyna lisenziýasy bolan we jaý gurluşygyna proýekt dokumentlary bar bolan hukukly edaralara ýaşayyş jaý sertifikatlaryny çykarmaklyk rugsat berilýär.

Kesgitleme boýunça ýaşayyş jaý sertifikatlaty – bu raýatlaryň we hukukly edaralaryň arasynda ýaýradylan, öz eýelerine emissiýa prospektindäkibellenilen şertleriň ýerine ýetirilmesinde emitentden gurluşygy bu gymmatbaha kagyrlaryň ýa-da borçnamalaryň ýaýradylmasýndan (dolanşygyndan) alnan serişdeleriň hasabyna pul maýa bilen üpjün edilen ýaşayyş jaýlaryň (kwartiralaryň) satyn alma-satma şertnamasynyň baglaşmagyna çalyşma ýoly bilen olaryň

tölenmesini talap etme hukugyny berýän islendik gymatbaha kagyzlary ýa-da borçnamalardyr.

Ýaşaýyş jaý, sertifikatlaryň emissiýa prospektinde jaý, sertifikatynyň ýaýradylan wagtda jaý sertifikatynyň gymmatyna görä onuň (sertifikatynyň) emitent tarapyndan yzyna satyn alynmasyndaky bellenen (nominal) gymmatynyň indeksasiýasynyň çyzgysy (shemasy) bolmalydyr.

Emitent şonda jaý sertifikataryň başlangyç ýaýradylandygy gymmatynyň we jaý sertifikatynyň yzyna satyn almasynyň gymmatynyň göz önünde tutulýan döwürleriň indeksirlenmesini şöhlendirmelidir.

Ýaşaýyş jaý sertifikatlary Maliýe ministrliginde ýa-da onuň ýerli edaralarynda döwlet tarapyndan hasaba alynmalydyrlar. Olar jaý sertifikatlarynyň Döwlet reyestrinde hasaba alynýarlar.

Çykarylan jaý sertifikatlatynyň hasaba alynmasy maglumatlar her aý gymmat baha kagyzlarynyň Bitewi döwlet reyestrine girizilýär. Jaý sertifikatlarynyň nominaly (bellenen bahasy) jaýyň umumy meýdanynyň birliginde, şeýle hem onuň pul ekwiwalentinde kesgitlenilýär.

Jaý sertifikatlarynyň başlangyç (ilki) ýaýradylmasy, ýagny olary birinji eýelerine satylmasy ýaşaýyş jaý sertifikatlarynyň elementiniň özi tarapyndan ýa-da kärine belet dellal tarapyndan amal aşyrylýar. Sertifikatlaryň eýeleri üçin kepillenmeler: birinjiden-ä, emitentiň gurluşyk boýunça çykdaýjylaryň üstiniň doldyrylmasy üçin niýetlenen serişdeleriň peýdalanylyşynyň bank tarapyndan göýberilýän (ynanylan) barlag hasabyna kepil: ikinjiden, şertnama boýunça şertleşik ýerleriniň önünde emitent tarapyndan edilmedik ýagdaýynda pul borçnamalaryny ýerine ýetirmeli bolýan jaý sertifikatlarynyň çykarylmasyň kepil bolujysynyň (adamyň ýa-da edaranyň) hökmany ýagdaýda bolmasy hasabyna.

Şertnamanyň dolanmasy diýlende kanun tarapyndan göz önünde tutulan hereketleriň amala aşyrylmasy we olaryň jaý sertifikatlaryň eýeleriniň çalyşmasy alyp barmasy

düşünilýär. Gymmat baha kagyzlaryň goşmaça bazarynda jaý sertifikatlar bilen şertleşikler bazar nyrlary boýunça amala aşyrylýar.

Reýestr saklaýjysy tarapyndan jaý sertifikat eýeleri, şertleşik boýunça hukuklaryň bir adamdan beýlekä geçirmesi hasaba alynanda jaý sertifikatlar täze eýýäniň adyna bermeli we ozalky eýýäniň adyndaky jaý sertifikaty dolanşykdan çykarmaly.

Jaý sertifikatlaryň üzülmegi (tölenmesi) aşakdaky usullaryň üsti bilen emitent tarapyndan amala aşyrylýar:

- a) yzyna satyn alma ýoly bilen – jaý sertifikatlarynyň eýesiniň ilkinji talaby boýunça jaý sertifikatlaryň eýesiniň emitentde ýazmaça ýüz tutan pursatyndan başlap 7 (ýedi) günň dowamynda;
- b) sertifikatlaryň tölenmesi pursadynda boş bolan kwartirany (otagy) jaý sertifikatlaryň eýelerine eýeçilige bermek usuly bilen ýa-da taýýar kwartiranyň (otagyň) umumy meýdanynyň 100% gymmatyny emele getirýän jaý sertifikatnyň tölenmesini (üzülmesini) bildirýän (görkezýän) şerti bilen gurluşygy tamamlanylandan soň islendik boş kwartirany eýeçilik hukugy bilen oňa beriljekdigi barada emitentiň ýazmaça borçnamasynyň alynmasy bilen;
- c) täze çykan jaý sertifikatlaryna çalyşma ýoly bilen diňe jaý sertifikatlaryň eýeleri bilen ylalaşylma boýunça. Sertifikatlaryň çalyşylmasynda belli bir görnüşdäki we ýerdäki jaýyň tölenilen umumy meýdana bolan laýyklygyň üýtgedilmesine we emitent tarapyndan jaý sertifikatlaryň eýelerinden goşmaça tölegleriň alynmasyna ýol berilmeýär.

Jaý sertifikatlaryň hereket edýän möhleti serişdeleri ulanma obýektiniň gurluşygynyň bellenen möhletinden 2 esseden artyk bolup bilmeýär.

Jaý sertifikatlaryň indeksasiýasy boýunça jeddeler suduň üsti bilen çözülýärler.

Ýaşaýyş jaýyň satyn alynmasyny kreditlemäniň (pul maýa bilen üpjün etmäniň) dürli görnüşleri (shemalary) bar bolup, olaryň barysy ýurduň umumy ykdysady ýagdaýyna bagly bolýarlar. Kreditleriň gysga möhleti, olar boýunça ýokary prosentlar we infilýasiýanyň öňünden çaklap bolmaýan derejesi bolup biläýjek alyjylaryň toparlaryny epesli derejede çäklendirýär. Ýaşaýyş jaýyny möhletlere bölüp tölemek şerti bilen satyn almaklyk müşderiniň birbada kwartiranyň doly gymmatyny dälde, onuň bir bölegini, adaty, 20-30%-den az bolmadyk bölegini töläp biljekdigini göz öňüne tutýar. Galan tölegi müşderi üçin bank edýär. Alyjy kwartira (otaga) göçüp barýar, onda ýaşaýar we dilleşilen möhletiň dowamynda jaýyň galan tölegini we bankyň krediti üçin göterimleri töleýär.

Ýaşalmaýan jaýlaryň satyn alynmasy - satylmasy raýat kanunlary tarapyndan kanunalaýyk delilnamalaryň, şol sanda ýerli häkimiýet tarapyndan kabul edilenleriň üsti bilen ýola goýulýar.

Gozgalmaýan emläk bilen şertleşikleriň geçirilmesinde gozgalmaýan emläk bazarynyň aýratynlyklary bilan bagly bolan birnäçe tapawutlyklary hasaba almak zerur:

- satyjynyň ýa-da kärendesine berijiniň ýeri kanunalaýyk resmileşdirilen bolmaly;
- profiliniň (hereket ediş ugrunyň) üýtgedilmesine çäklendirmeleriň bolmazlygy, sebäbi döwlet we munisipal kärhanalaryň hususlaşdyrylmasynda köplenç belli bir wagt dowamynda esasy hereket ediş ugryny üýtgetmezlik şerti goýulýardy;
- edaralaryň aýratyn görnüşleriniň (çagalar, medesina we käbir beýleki hususlaşdyrylma ýangyna düşünmelidir.

Aşgabatda kärendä berlen ýaşalmaýan fonduň obýektleriniň satylmasynda kärhanalar we guramalar tarapyndan döwlet we munisipal eýeçiligindäki ýaşalmaýan jaýlar satyn alnanda belli bir tertip berjaý edilýär.

Satylýan obýektiň 2 sany kärendeçisi bar bolan ýagdaýynda obýektiň kärendesine alýan bölegini satyn almaga

ikisiniň hem deň hukuklary bar bolýar. Obýekti bütinleý öz eýeçiligine geçirmek islegli birnäçe kärendeçi bar bolan ýagdaýynda satuw bäsdeşlik ýa-da auksion şertlerinde amala aşyrylýar.

Aýratyn sosial (durmuşy), taryhy we medeni tarapdan ähmiýetli obýektleriň satuw şertleri häkimiýetiň kararlaryna laýyklykda aýratyn belenilýärler.

Satuw iki görnüş boýunça amala aşyrylýar:

- banklar, ätiýaçlandyрма kompaniýalar, senagat-maliýe we kommersiýa gurluşlar üçin – häkimiýetiň kanunlary tarapyndan kesgitlenilen in pes derejeli şertnama nyrhлары boýunça.
- Kärendesine alýan jaýlaryň satyn alma hukugy bilen hususlaşdyrylmanyň tassyklanylan meýilnamasy bar bolan alyjylar sektorynyň, senagatyň, transportyň, gurluşygyň we halk hojalygynyň beýleki pudaklarynyň kärhanalary we guramalary üçin – 1 kw.m.-riň gurluşygynyň gymmatlygynyň baza (düýp) möçberi esasynda we häkimiýetiň kanunlary tarapyndan belenen hasaplaşyk koeffisiýentleriň gymmaty boýunça .

Kärendeçiler tarapyndan ep-esli inwestision goýumlar edilen obýektlerdäki ýaşalmaýan jaýlaryň, şeýle hem şäheriň infrastrukturasynyň sosial taýdan ähmiýetli obýektleriň satylmasy normatiwler (bolmaly möçberler) boýunça amala aşyrylýarlar.

Kärendesine berlen jaýlaryň satylyş netijeleri boýunça, şeýle hem inflýasiýany hasaba alynma bilen häkimiýet wagtal-wagtal esasy (baza) hakyň derejesini, ýaşalmaýan jaýlaryň 1 kw.m. gymmatynyň ýokary we pes çäginin üýtgedip durýar.

Inwestision şertnamalaryň esasyndaky munisipal fondunyň obýektleriniň täzeçe gurulmasy gurluşyk üçin amatly ýer meýdanynyň ýetmezçiligi bilen bagly bolan şäher meseleleriniň çözülmeginiň täsirli görnüşi bolup başlady.

Mundan başga-da , täzeçe gurma inžener infrastrukturasy bilen bagly bolan köp sanly meseleleri aýyrýar, sebäbi ol eýýam özleşdirilen ýerlerde geçirilýär.

Inwestision şertnamasy hökmany ýagdaýda aşakdakylary öz içine almalydyr:

- şäher gurluşyk ýumşuny;
- ýeri ulanma boýunça haty (netijäni);
- şertnamanyň hereket etme döwürleriniň her birinde şäher bilen inwestoriň arasyndaky emläk gatnaşygyny görkezýän dokument.

Mundan başga-da, investora dikeldilen we gurlan obýektleriň meýdanynda häkimiýet paýynyň satylmasynyň aýdyň düzgüni girizilen . Geljekde ýerasty ginişliginiň özleşdirilmesiniň meseleleri ýola salynmaly, şäher bilen inwestoriň arasyndaky meýdanlaryň ýarpylaşma (elli) görnüşi deregine inwestoriň peýdasyna bölünmesi we investision şertnemelery boýunça öz hukuklarynyň berilmesi sazlanymalydyr.

Ýaşalmaýan gaznadan (fondan) peýdalanma üçin kärende töleg kem-kemden munisipal býužetine düşnükleriň çeşmesi bolup barýar.

Munisipal ýaşalmaýan fonduň kärendesine berilmesi kärende hukugynyň satylmasy boýunça auksionlaryň ýa-da bäsdeşlikleriň üsti bilen geçirilýär.

Kärende töleginiň gymmatlylygy we möçberi hasaplanylanda ýaşalmaly jaýyň (kwartiranyň gurluşygyň) hili, ýagdaýy we ýerleşiş ýeri, şeýle hem kärendeçiniň işiniň görnüşi göz önüne tutulýar.

Kanun çykaryjy we ýerine ýetiriji häkimiýetiň federal edaralary we olara deňlenilýän beýleki gurluşlar, şeýle hem umumy döwlet meselelerini çözmeklige döredilen guramalar we kärhanalar kärende şertleşiginde şäheriň gozgalmaýan emläginden peýdalanýarlar we munisipal edaralary üçin bellenen haklardan pes bolmadyk möçberde tölegini edýarlar.

Ýaşalmaýan jaýlary gös-göni maksada laýyk ulanmaýan (ustaw boýunça iş, hereket, abatlaýyş işleri, dikeltme) hususy şahslar we hukukly edaralar şertnamanyň gol çekilen gününden soň 60 günň geçmegi bilen bu meýdanlaryň tölegini 5 esse artyk edýarlar. Öz boýnuna alan borçnamalar kärendeçi ýa-da inwestor tarapyndan ýerine ýetirilmedik ýagdaýynda kärende şertnamasy bozulýar.

Barlag (kontrol) soraglary

1. Gozgalmaýan emläk bilen islendik şertleşigiň maksady.
2. Şertleşigiň hakykylygyň kesgitlenilşi.
3. Ýaşalmaýan jaýlaryň satylmasy – satyn alynmasy.
4. Ipoteka.

Bap. 5. Gozgalmaýan emläge investirleme.

5.1. Gozgalmaýan emläge investirlenmesiniň esasy ugry we usullary

Türkmenistandaky çalt emele gelýän gozgalmaýan emläk bazary öz we daşary ýurt investorlarynda uly gyzyklanma döredýär. Bu iki sany wajyp ýagdaýlar bilen baglydyr: birinjisi- Türkmenistanyň gozgalmaýan emläk bazarynyň giňdigi we özleşdirilmedikligi, ikinjisi-gozgalmaýan emläk bilen iş geçirilende girdejililik we töwekgelligiň iň derkar gatnaşygynyň bolmasy.

Şunuň bilen birlikde, gozgalmaýan emlägiň gymmat baha kagyzlary bilen deňşdirende birnäçe aýratynlygynyň bardygyny hemişe göz önüne tutmalydyr. Birinjiden, onuň obýektleriniň dürli taraplylygy, olaryň seýrekdigini (ýeke-täkligi) we üýtgeşikdigini investirlenmäniň her bir obýektiniň maliýe, tehniki we hukuk taraplarynyň üstünde jikme-jik işlenilmegini talap edýär. Ikinjiden gozgalmaýan emläge investirlenmäniň girdejililiginiň gozgalmaýan emlägiň dolandyrylma hiline gös-göni bagly bolýar.

Gozgalmaýan emläge sowatly investirleme üçin ilki bilen öz zerurlyklaryňa düşünmek gerek. Gozgalmaýan emläge investirlenmäniň üç esasy ugry bardyr: ýaşaýyş jaýa investirlenmeler, girdeji getirýän gozgalmaýan emläge investirlenmeler, ýer meýdanlaryna investirlenmeler. Investirlenmäniň birinji ugry investor ýaşaýyşyň abadanlaşdyrylan şertlerine eýe bolup, we şol bir wagtyň özünde ýaşaýyş jaýynyň nyhrlarynyň ösmegi hasabyna goýlan (siňdirlen) serişdeleriň ygtybarly artmasyny gazanýandygyny häsiýetlendirýär.

Ikinji ugur - kommersiýa gozgalmaýan emläge goýumlaryň edilmesi - has girdejili ugur, sebäbi girdeji kärendesine berilmeye şertnama esasynda bellenen tölegler görnüşinde kesgitlenilýär. Adaty bolşy ýaly, şunuň ýaly girdejiň derejesi jaýyň gymmatynyň ýokarlanmasynyň 2 essesinden hem köp bolýar. Müşderileri

görkezýan kärende tölegleriniň ýokary haky, gurpsyz ýa-da ýaramaz kärendeçiler tarapyndan kärende we kommunai tölegleriň wagtly-wagtynda tölenmezligi, gozgalmaýan emlägiň hemişe dolandyrylmasynyň zerurlygy, abatlaýyş işlerine, reklama, reket bilen baglanyşykly meselelere edilýän çykdaýjylar - bularyň hemmesi, salgytlaryň ýokary derejesi bilen birlikde girdejiniň deregine zyýan çekijilige alyp baryp biler.

Üçünji ugur - ýer meýdanlaryna goýumlaryň edilmesi daşky ýagdaýlaryň täsirlerine has-da bagly bolýar. Yerli häkimiýet edaralaryň kararlary, ekologik ýagdaýlary, ýer kanunlaryna girizilýän üýtgeşikler, täze senagat obýektleriň gurluşygy we başgalar ýere investiremäni örän howply edýärler.

Inwestiremäniň ugry saýlanylandan soň, investirlenýän serişdeleriň iň ýokarky çäginı kesgitlemek zerur we soň çykdaýjylaryň hem-de girdejileriň gatnaşygyny bahalandyrmaga girişmeli.

Her ýylky alynýan girdejileriň hasaplaşyklaryny öz içine alma bilen birlikde gozgalmaýan emlägiň we biznesiň bahalandyrylmasynyň bar bolan usullary investision obýektiň girdejililigini hem-de goşmaça harçlanmalaryň zerurlygyny bahalandyrmaga mümkinçilik berýär. Inwestiremäniň doly harajatynyň ödelme döwri hem-de birinji ýylyň göz önüne tutulýan girdejisiniň möçberi bu hasaplaşyklaryň adaty netijesi bolmalydyr. Inwestiremeleriň maliýe tarapy bilen birlikde her bir investision obýekt üçin özbaşdak bolan kesgitli meseleleriň topary ýüze çykarylmalydyr we mümkin boldugyça jikme-jik barlanylmalydyr. Olaryň arasynda dykgatly ünsi talap edýän 3 meseläni tapawutlandyryp bolýar:

- investision obýektiň ýuridiki we hukuk taýdan arassalygy. Bu ýerde gozgalmaýan emläk bilen islendik operasiýalaryň amala aşyrylmasynda gozgalmaýan emläge bolan her bir dokumentiň dykgatly ekspertizasy göz önüne tutulýar;
- gozgalmaýan emlägiň taslamasynda daşky ýagdaýlaryň ösüşiniň infrastrukturasy we meýili (tendensiýasy);
- islendik gozgalmaýan emläk obýektiň üç bölekden: ýer meýdandan, hususy obýektiden we onda hojaýynyň

eýeçiligindäki zatlardan (enjamlar, mebel we ş.m.)ybaratdygy hasaba alynmalydyr.

Üns bilen garalmany talap edýär sanalyp geçilen meseleler öz gezeginde resmikagyzlar boýunça barlamak we bahalandyrmak, üstesine-de töwekgellik derejesin peseltmek üçin, öz hakyky ýerinde barlamak wajyp bolýan köp sanly ýagdaýlara bagly bolýarlar.

Gozgalmaýan emläk ugruna degişli bolan investirleme obýekleri iki topara bölünýärler: täze gurluşyk obýektleri, dikeldilme we düýpli abatlaýyş işleriň obýektleri. Eýe (hojaýyn) derejesinde investirlenme, ýagny kärhananyň esasy fondlaryny döretme ýa-da ýañadan etme üçin goýumlara-maýa goýumlary diýilýär. Kesgitlemä görä, bu ilki bilen maýaň uzak möhletdäki goýumlary. Adaty boş ýaly, bu investirleme hereketiniň-başyndaky bir gezeklik iri harçlanmalarydyr we taslamanyň amala aşyrylmasy dowamyndaky gündelik çykdaýjylar. Esasy maýany döretmeklige (artdyrmaklyga) hem-de önümçilik zapaslarynyň (gorlarynyň) köpeldilmesine gönükdirilen investirlemelere hakyky (real) investirlemeler diýilýär. Önümçilik serişdeleriniň çägene (sferasyňa) maýa goýumlaryň ýerleşdirilmesi gozgalmaýan emläge edilyän goýumlar bolup çykyş edýärler.

Ýaşamak üçin jaýy öz eýeçiligine almak bilen, satmak ýa-da başga maksatlarda ulanmak bilen tamamlanýan paýly jaý gurluşygynyň raýatlar we hukukly edaralar tarapyndan investirlenmesi hem hakyky (real) investirlemä degişli bolýar.

Bulardan başga-da, maliýe investirlemeler, ýagny, döwlet, hökümetiň ýerli edaralary we telekeçilik gurluşlar tarapyndan çykarylan gymmat baha kagyzlaryny edinmeklige gönükdirilýän goýumlar hem bolýarlar.

Investirleme döwlet, hususy we gatyşyk hili bolýar. Häkimiýetiň federal we ýerli edaralary investision hereketine gös-göni maliýe serişdelerini- emlägi we emläk eýeçiligini goýmak üsti bilen, hem-de gös-göni kreditleri, subsidiýalary we salgyt ýeňilliklerini berme ýoly bilen gatnaşyp bilýärler.

Ukyplylyk eýeçiligini we maddy däl aktiwleri gozgalmaýan emläk çäginde (sferasynda) ulanmak (arhitektura taslamalaryny,

dikeltmä bolan hukuklary, gozgalmaýan emlägi kärendesine berme hukugy) investision taslamasynda, şol sanda dolandyrmada-da gatnaşmaklyga esas bolýarlar, emma hakyky maliýe serişdelerini, maşynlary we enjamlary goýmasyz ahyrky netije görünmez.

Investision hereketiň subýektleri (şahslary) hökmünde hukukly edaralar we hususy şahslar çykyş edip bilýärler, şonda investision hereketine gatnaşmaklykda daşary ýurt adamlaryna we daşary ýurt hukukly edaralaryna çäklendirmeler ýokdur.

Investor hökmünde çykyş edýän hususy şahs hukukly we iş başarlaň bolmalydyr. Raýatlaryň işe bolan doly ukyplylygy 18 ýaşdan başlanýar. Hukukly edara haçanda onuň ustawynda investirleme hereket etme görnüşi hökmünde agzalýan ýagdaýynda investor bolup biljekdigini göz önüne tutmalydyr. Bolmasa investirleme hukukly edaranyň hukuklarynyň çäginde çykýan şertleşik hökmünde güýçsiz hasaplanýar.

Investorlar investision hereketiň islendik gatnaşyjylarynyň wezipesini ýerine ýetirip bilýärler, ýagny olar goýumçy, müşderi, guruji, karz beriji, alyjy we ş.m. bolup bilýärler.

Investirlemäniň görnüşleri dürli bolup bilýärler: - has ýaýranyndan (pul - maýa bilen üpjün etmeden), gurluşyk we beýleki işleriň ýerine ýetirilmesi, emlägi berme (enjamlary, gurluşyk üçin zatlary (materiallary).

Investirlemäniň bu görnüşleriniň ählisi gozgalmaýan emläk obýektiniň anyk bir bölegine bolan eýeçilik hukugyny döredýär, eýeçilik hukugynyň başga birine berme görnüşleri bolsa, laýyk gelýän şertnamalara esaslanyp bilýärler: düýpli gurluşyk üçin potrat şertnamasy, hyzmat etme hakda şertnama, kredit şertnamasy we ş.m. investirleme obýektine eýeçilik hukugy gurluşyk tamamlanandan soň we döwlet kommissiýasy tarapyndan peýdalanmaklyga kabul edilenden soň resmileşdirilýär. Döredilmesi we ulanmasy Türkmenistanda hereket edýän kanunlar tarapyndan bellenilen ykdysady, sanitar-gigiýenik we beýleki normalaryň (möçberleriň) talaplaryna laýyk gelmeýän ýa-da raýatlaryň, hukukly edaralaryň we döwletiň kanun tarapyndan goralýan hukuklaryna, bähbitlerine zyýan ýetirýän obýektlere investirleme kanun tarapyndan gadagan edilen.

Şonuň üçin gozgalmaýan emläk çägindäki emläk investirlenmäniň islendik obýektiniň taslamasynyň ýokarda bellenen talaplara laýyk gelýändigini barada hukukly guramalar bilen ähli gerekli ylalaşyklary bolmalydyr.

Islendik investitsion taslamalaryň amala aşyrylmasy we täze gozgalmaýan emläk obýektiniň döredilme hereketi (prosesi) wagty talap edýär, şonda bu wagtyň ep-esli bölegi gurluşyga bolan hukuklaryň resmileşdirilmesi bilen baglanyşykly administratiw soraglaryny çözmeklige sarp edilýär.

Ters ýagdaýlaryň köpüsine seretmezden, kommersiýa gozgalmaýan emläk çäginde investirlenmeler örän joşgunly ösýärler. Onuň sebäbi, belkem, gozgalmaýan emläge goýumlar önümçilik sferasyna investirlenmeler bilen deňeşdirilende çykdajylaryň pes derejesini talap edýändiginden, has pes investitsion döwri bilen tapawutlanýandygyndan, taslamalaryň özi bolsa ekologiki taýdan arassa tehnologiýa bilen üpjün edilme boýunça gymmat baha çäreleriň görülmesini öz içine almayandygyndandyr. Paýtagtda ýaşaýyş jaýyna investirlenmede ýarpylaşma “(50-50-ä) düzgüni ulanylýar, ýagny, investor ýa-da ady köplenç” kommersiýa gurusy diýip tutulýan, gurluşyk tamamlanandan soň ýaşaýyş meýdanlaryň 50%-ni nobatda durýanlaryň arasynda mugt paýlaşan munisipalitetiň eýeçiligine geçirýär.

Investirlenmäniň başga bir görnüşi hem mümkindir. Munda investor investirlenmäniň tabşyrylan möçberi bilen şäheriň taryhy merkezini dikeltme taslamalarynyň birine gatnaşýar. Bu ýagdaýda oňa şäher bilen paýlaşmak gerek däl.

Investor ýer meýdanynyň kärendesine hukuk almak üçin aukSIONa gatnaşyp bilýär we kärende hukugyny utyp, şol ýerde gozgalmaýan emläk obýektini gurup bilýär. Bu ýagdaýda hem ol guran meýdanlary bilen paýlaşmaýar.

Investirleme hereketinde taslamany pul-maýa bilen üpjün etme we kreditleme wezipesi uly ähmiýete eýedir. Olar kredit-maliýe investori bolan banklar we investisiion kompaniýalar tarapyndan amala aşyrylýar.

Banklar investision hereketinde iki esasy bolan dürli-dürli wezipeleri ýerine ýetirip bilýärler: birinjisi-investision döwründe köplenç uzak möhletli kredit görnüşinde maýa goýumlaryny kreditlemek we pul maýa bilen üpjün etmekden ybarat bolýar. Bu kredit, adatça, esasy maýaň üpjün edilmesinde, ýagny, kärhananyň emläginiň girewe goýulmasynda, köplenç, esasy fondlar, aksiýalar we abligasiýalar düzüminde bolan bütin gozgalmaýan emlägi girewe goýanda ýa-da hiç hili üpjünçiliksiz berilýär, taslamany pul-maýa bilen üpjün etmekligiň ikinji görnüşi bolsa, bank kreditleme bilen çäklenmän, öz hususy serişdelerini siňdirip taslamanyň gatnaşyjysy bolýar. Bu ýagdaýda bank öz täsiriniň güýçlenmesinde gyzyklanýan bolýar we kärhananyň aksiýalarynyň barlag bukjasyny edinmeklik isleýär.

Banklar ep-esli derejedäki maliýe serişdelerine eýe bolýarlar we mümkinçilik dörän ýagdaýynda olara ykdysady netijeli taslamalara ugrukdyrjak bolýarlar.

Gozgalmaýan emläge investirleme banklara örän çalt serişdeleri dolandyrmak bilen birlikde öz eýeçiliklerini döretmeklige mümkinçilik berýär. Köplenç gozgalmaýan emläk bazaryndaky operatsiýalary banklar ýörite şu maksatlar üçin döredilýän aýrylan firmalaryň üsti bilen amala aşyrýarlar.

Bank gurluşyk materiallaryny öndüriji-kärhanalar bilen şertnamalary baglaýar. Bu şertnamalarda bu kärhanalaryň bank weksellerini göýberilýän önüm üçin töleg serişdesi hökmünde alýandyklary barada aýdylýar. Serişdelere mätäç bolan hem-de goşmaça investitorlary çekmäge isleg bildirmeýän gurusy, bankdan weksel kreditini alyp bilýär. Elindäki bar bolan wekselleriň bukjasy bilen gurusy önüm öndüriji firmalardan zerur bolan gurluşyk materiallaryny alýar. Wexsel kreditiniň bolsa prosent haky bank kreditiniň prosent hakyndan pes we manadyň hümmetiniň gaçýş derejesinden pes. Bu bolsa investision taslamanyň gatnaşyjylaryna weksel kreditiniň mehanizmine gyzyklanma döredýär.

Başga kärhanalaryň we kommunal gullulygyň weksel hasaplaşyklaryň ulgamyna gatnaşma ýagdaýlarynda debitorlar bilen hasaplaşyklaryň ýerlikli mehanizmi ýüze çykýar. Dünýä tejribesinde

gaýtarylmanyň hem-de goýumlaryň girdejliliginiň berk kepili bilen iri, uzak möhletli investiremä çekmek bilen meşgullanýýan banklar investision banklar hasaplanýar.

Türkmenistanyň kanynlarynda entek investision bankyň kesgitlenmesi ýok, bu bolsa adynda “investision” diýen sözi bar bolan ýurdumyzyň banklaryna öz meselelerine we iş hereketlerine dürli hili düşündiriş bermäge mümkinçilik berýär. Şol bir wagtyň özünde, aýratyn maliýe we kommersiýa gurluşyklary bank lisenziýalary bolmazdan we merkezi bank tarapyndan barlag edilmezden, investision banklara mahsus bolan hereketler bilen meşgullanýarlar.

Islendik banklar ýa-da başga kredit edaralary pul-maýa bilen üpjün etmegiň ön ýanynda investision taslamanyň barlagyny geçirýärler. Beýleki banklara garanda has ýöriteleşdirilen investision banklaryň hereketleriniň ugry boýunça, şeýle hem taslamalaryň ekspertizasy boýunça tejribesi hem-de ýokary derejeli hünärmentleri bolýar.

Investirleme obýekti saýlanylandan soň, nähili girdejileriň alynyp bilinjekdigini we olaryň nähili çykdaýjylary talap etjekdigini anyklamak üçin goýumlaryň haýyrlylygynyň hasaplaşyklaryny geçirmeli.

Investisiýa hasaplaşyklary şeýle usullaryň ulanylmasy bilen geçirilýärler: diskontirleme, annuitet usuly, tiz satylyp bilinijilik ýa-da harajaty ödeýjilik usuly. Bu usullar uzak döwürleri öz içine alyp, haýyrlylygyň esasy düzüminiň emele getirijisi bolan girdejini gündelik edilýän harajatlary, maýa goýumlaryny, galyndy gymmatlygy, investision döwrüni we rentanyň hasaplaşyk möçberini hasaba alýarlar.

Investision taslamanyň amala aşyrylmasyň ähli döwürlerinde howplylyk ýüze çykyp bilýär:

Ýerine ýetirilenden soň bazaryň talaplaryna laýyk gelmeýän taslamanyň düýbi tutulan bolup çykması mümkin, gurluşyk möhletleriň uzaga çekilmesi, çykdaýjylar bolsa smetany näbelli ululyga ýokarlandyrmagy mümkin, taslamany ulanma hereketinde kärendeçileri özüne çekmekligiň netijesiz usulynyň saýlanylmagy mümkin;

- tebigy betbagytçylyklardan we göz önünde tutulmadyk ýagdaýlardan zeel ýetmegi mümkin;
- investirme barada karary kabul etmezden ozal, bir wagtyň özünde hereket edýän aýgytlaýjy ýagdaýlara degişlik meňzeş bolan çaklamalaryň derňewi esasynda töwekgelligiň derejesini bahalandyrmak zerur.

Hukuly edaralar üçin investirmeleri pul-maýa bilen üpjün etme çeşmelerini iki topara bölüp bolar:

- daşky-paýdarlar (aksioner) maýa goýumuň, bankyň krediti, uzak möhletli bankyň krediti;
- obligasiýa ýa-da ipoteka karzy görnüşindäki ssuda maýasy;
- içki-paýlanylmadyk girdeji, kapital goýumlaryny çykarma, karzlary tölemek we başgalar.

Investirmeleriň barlagy-meýilnama boýunça gözkezişleriň hem-de hakyky görkezijileriň deňeşdirilmesini we anyklanylýan tapawutlyklarynyň derňewiniň geçirilmesini göz önüne tutýar.

Bazar ykdysadyýetinde daşary ýurtdan investirmäniň çekilmesine gaty üns berilýär. Daşary ýurt investirmeler gös-göni we wezipeli investirmelere bölünýärler. Gös-göni investirmede investor investision taslamasynda paýynyň hasaba alynmasy bilen kärhananyň hereketini dolandyrmaga haky bar.

Daşary ýurt goýumlary ykdysadyýet düzüminiň täzeden gurulmasy üçin uly ähmiýeti eýe bolýarlar, sebäbi aşakdaky esasy sebäplere görä, içki investision işeňgirlik entek örän pes derejededir.

Barlaglar (kontrol) soraglary

1. Gozgalmaýan emläge investirmäniň esasy ugry.
2. Maliýe investirlenmesi.
3. Investirmäniň görnüşleri we usullary .
4. Investisiýa hereketiniň subýekti (şahsy).

NETIJELER

- Bazar ykdysadyýetiniň bölekleriniň arasynda önümçilik serişdesi hökmünde we ulanylma zady ýa-da obýekti hökmünde çykyş edýän emläk aýratyn orna eýedir.
- Ykdysadyýetiň bazar gurluşynda emlägiň ýerine düşünmek üçin (umumy görnüşinde) hususy eýeçilik, telekeçiligiň we saýlamanyň erkinligi, hususy bähbit, özüňi alyp barmaklygyň esasy sebäpleri, bäsdeşlik, nyrhalaryň bazar gurluşy, bazar ykdysadyýetinde döwletiň çäklendirilen wezipesi ýaly esasy ýagdaýlaryň düýp manysyna we ôzarabaglanşyklaryna garap geçmek maksada laýyk bolýar.
- Gozgalmaýan we gozgalýan emläk bu bar bolan harytlaryň içinde iň düýplisi we esaslysydyr, ony ogurlap, ýitirip ýa-da döwüp bolmaýar. Haryt hökmünde gozgalmaýan we gozgalýan emlägiň aýratynlygy onuň materiallygynda, peýdalylygynda, uzak ömürliliginde, dürli – dürlilikinde, ýeke-täkliginde, gaýtalanmaýanlygyndadyr.
- Obýektleriň ýerine ýetirýän wezipesi boýunça gozgalmaýan emläk bazary dört esasy emele getirijilere bölünýär: ýer bazary (ýer meýdanynyň bazary), ýaşaýyş jaý bazary, ýaşalmaýan jaý bazary, senagat gozgalmaýan emläk bazary.
- Türkmenistandaky ýer bazarynyň, onuň görnüşiniň we ilatyň hem-de hukukly edaralaryň äpet kanagatlanmadyk talabynyň hasaba alynmasy bilen, ösüşiniň we onuň subýektleriniň täze hilli gatnaşyk derejesine geçmekliginiň uly geljegi bardyr.
- Jaý ulgamynda (sferasynda) gozgalmaýan emläk bazarynyň geljegi ilatyň ýaşaýyş jaý şertleriniň gowlandyrylmasyna bolan hakyky talabyň bolmasyny kesgitleýär.

- Telekeçiligiň ösüş derejesine görä ýaşalmaýan jaýlara bolan talaplary we kärendeçileriň olaryň hiline bolan talaplary ýokarlanýar.
- Türkmenistanda gozgalmaýan emläk bazarynyň döreme we ösüş hereketi gozgalmaýan emlägi bahalandyрма institutynyň döredilmesi barada meseläni orta goýdy.
- Gozgalmaýan emläk obýektine we onuň maksatlaryna baglylykda dünýä tejribesinde we öz tejribämizde üç esasy usuly ulanýarlar: harçlanma usulyny, deňlilik usulyny, girdejilik usulyny.
- Gozgalmaýan emläge gutarnykly esaslarda eýeçilik etmeklik, onuň bilen dürli operasiýalary (işleri) geçirmeklige mümkinçilik berýär, olaryň netijesinde eýeçilik hukugy çalyşýar. Islendik şertleşigiň maksady eýeçilik hukuklaryny edinmeklikden ýa-da emläkden peýdalanmaklyga hukuk edinmeklikden ybarat bolýar.
- Gozgalmaýan emläge sowatly, oýlanyşykly inwestirleme üçin, ilki bilen öz talaplaryňa düşünmek zerur. Gozgalmaýan emläge inwestirlemäniň üç esasy ugry bar: ýaşayyş jaýa inwestirleme, girdeji getirýän gozgalmaýan emläge inwestirleme, ýer meýdanyna inwestirleme.
- Inwestisiýa hasaplaşyklar uzak döwürleri öz içine alýan aşakdaky usullaryň üsti bilen geçirilýärler: wekselleri hasaba almak (diskontirleme), annuitet usuly, tiz satylyp bilinişlik we harajaty ödeýjilik usuly, içki renta usuly.

ULANAN EDEBIÝÄTLAR

1. Türkmenistanyň Konstitusiyasy. Aşgabat, 2008.
2. Gurbanguly Berdimuhamedow. Ösüşiň täze belentliklerine tarap. Saýlanan eserler. Tom I II III. Aşgabat, 2008.
3. Gurbanguly Berdimuhamedow. Ösüşiň täze belentliklerine tarap. Saýlanan eserler. Tom I II III. Aşgabat, 2009.
4. Gurbanguly Berdimuhamedow. Garaşsyzlyga guwanmak, Watany, Halky söýmek bagtdyr. Aşgabat, 2007.
5. Gurbanguly Berdimuhamedow. Türkmenistan – sagdynlygyň we ruhubelentligiň ýurdy. Aşgabat, 2007.
6. Türkmenistanyň Prezidenti Gurbanguly Berdimuhamedowyň Ministrler Kabinetiniň göçme mejlisinde sözlän sözi. (2009-njy ýylyň 12-nji iýuny). Aşgabat, 2009.
7. Türkmenistanyň Prezidentiniň «Obalaryň, şäherleriň, etrapdaky şäherçeleriň we etrap merkezleriniň ilatynyň durmuş-ýaşayyş şertlerini özgertmek boýunça 2020-nji ýyla çenli döwür üçin» Milli maksatnamasy. Aşgabat, 2007.
8. «Türkmenistany ykdysady, syýasy we medeni taýdan ösdürmegiň 2020-nji ýyla çenli döwür üçin Baş ugry» Milli maksatnamasy. «Türkmenistan» gazetini, 2003-nji ýylyň, 27-nji awgusty.
9. «Türkmenistanyň nebitgaz senagatyny ösdürmegiň 2030-njy ýyla çenli döwür üçin Maksatnamasy». Aşgabat, 2006.
10. «Türkmenmillihasabat» institutynyň maglumatlary 2006-2009
11. В. А. Ваникуров Организация стратегического управления на предприятии, М., 2002
12. А.Г. Поршнева и др. Управление Организаций Учебник 2-е издательство М., ИНФРА -М., 1999
13. Беренс В., Хавронек П.М.Руководство по оценке эффективности инвестиций.М.,Интерэксперт, 1995.

14. Болдырев В.С., Федоров Л.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., Азбука, 1997.
15. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. М., ИНФРА, 1996.
16. Г.И. Рузавин, В. Т. Мартынов . Курс рыночной экономики, М., 2000
17. Гришаев С.П. Ваше право собственности на жилой дом и квартиру. М., БЕК, 1995.
18. Д.М. Гвишиани. Организация управление , изд 3-е перераб. М.: Изд-во МГТУ им. Н. Э. Бауманова, 1998.
19. Земля как недвижимость. Приватизация. Регистрация. Учет. Купля-продажа. Сборник нормативных документов Спб. РЕТРОС, 1995.
20. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность», «Учебное и практическое пособие» М., ДЕЛО, 1998.
21. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. М., РОО, 1995.
22. Сборник задач по экономике М., Изд. «БЕК», 1996.
23. Справочник риэлтора, 2-ое издание. М Корпорации «Жилищная инициатива», 1994 .
24. Управление организацией . Учебник/ Под ред. А.Г. Поршнева ., З .П . Румянцевой . М.: ИНФРА - М., 1998.
25. Фридман Дж., Ордуей Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости Пер.с англ. М., «Дело ЛТД», 1995.
26. Харисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер.с англ. М., Мособлупрполиграфиздат, 1994.
27. Черняк В. З. Экономика строительства и коммунального хозяйства. М. ЮНИТИ. 2003.

MAZMUNY

GIRIŞ.....	7
Bap 1. KÄRHANA WE KÄRHANANYŇ EMLÄGI.....	12
1.1. Karhana – ykdysadyýetiň esasy düzümi bölegidir.....	12
1.2. Kärhananyň emlägi.....	17
1.3. Kärhananyň gozgalýan emlägi.....	18
1.3.1. Esasy fondlar.....	18
1.3.2. Kärhananyň dolandyryş serişdeleri.....	25
Bap 2. GOZGALMAÝAN EMLÄK BAZARY MALIÝE BAZARYNYŇ ŞAHASYDYR.....	34
2.1. Kärhananyň gozgalmaýan emlägi.....	34
2.2. Haryt hökmünde gozgalmaýan emlägiň aýratynlyklary.....	57
2.3. Gozgalmaýan emlägiň sübyektleri.....	62
2.4. Gozgalmaýan emläk bazarynyň görnüşleri.....	75
2.5. Gozgalmaýan emläk bazarynyň bölekleri (segmentleri).....	82
2.5.1 Ýer bölekleriniň (uçastoklarynyň) bazary.....	82
2.5.2 Ýaşayyş jaý bazary.....	87
2.5.3 Ýaşalmaýan jaý bazary.....	113
2.5.4 Senagatyň gozgalmaýan emläk bazary.....	124
BAP 3. Gozgalmaýan emläge baha kesme we onuň baha kesijileri.....	127
3.1. Gozgalmaýan emlägiň bahalandyrylmagyň prinsipleri.....	127
3.2. Gozgalmaýan emlägiň bahalandyrylmasynyň esasy usullary.....	129
Bap. 4. Gozgalmaýan emlak bilen baglanyşykly şertleşikler.....	136
4.1. Gozgalmaýan emläk bilen baglanyşykly şertleşikler barada düşüňjeler we şertleşikleriň görnüşleri.....	136

4.2. Şertnama gozgalmaýan emläk bazarynyň segmentleri bilen şertleşikleriniň hukuk görnişidir.....	141
Bap. 5. Gozgalmaýan emlägi investirleme.....	174
5.1. Gozgalmaýan emläge investirlenmesiniň esasy ugry we usullar.....	174
NETIJELER.....	182
ULANAN EDEBIÝÄTLAR.....	185