

**КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН БИЛИМ БЕРҮҮ ЖАНА ИЛИМ
МИНИСТРЛИГИ**

**Ж. БАЛАСАГЫН атындагы
КЫРГЫЗ УЛУТТУК УНИВЕРСИТЕТИ**

Б.ЕЛЬЦИН атындагы КЫРГЫЗ-ОРУС СЛАВЯН УНИВЕРСИТЕТИ

Д 08. 18. 571 Диссертациялык кеңеши

Кол жазма укугунда
УДК: 336.15 (575.2) (043.3)

ИСКЕНДЕРОВА АСЕЛЬ ЖЫРГАЛБЕКОВНА

**КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН ЭКОНОМИКАЛЫК
СУБЪЕКТИЛЕРИНИН КАРЖЫ АСПАПТАРЫНЫН АБАЛЫ ЖАНА
ӨНҮГҮШҮ
(КР курулуш тармагынын мисалында)**

Адистиги 08.00.10 –каржы, акча жүгүртүү жана насыя

**экономика илимдеринин кандидаты окумуштуу
даражасына изденүүгө багытталган диссертациянын
АВТОРЕФЕРАТЫ**

Бишкек - 2018

Иш Н.Исанов атындагы Кыргыз мамлекеттик курулуш, транспорт жана архитектура университетинин “Бухгалтердик эсеп, анализ жана аудит” кафедрасында аткарылган.

Илимий жетекчиси: экономика илимдеринин доктору,
профессор
Арзыбаев Атабек Алибекович

Расмий оппоненттер: экономика илимдеринин доктору,
профессор,
Искаков Издевалды Искакович

экономика илимдеринин кандидаты,
доцент
Жетектөөчү уюм: Орозалиев Турат Сагынбекович

Диссертацияны коргоо 2018-ж. « 29 » июнда саат 14:00дө Ж.Баласагын атындагы Кыргыз Улуттук университетинин жана Б. Н. Ельцин атындагы Кыргыз-Орус Славян университетинин Д 08. 18. 571 диссертациялык кеңешинин отурумунда, 720022, Кыргыз Республикасы, Бишкек ш., Жибек Жолу пр. 394 дареги боюнча болуп өтөт.

Автореферат 2018-ж. « 28 » майда жөнөтүлгөн.

**Диссертациялык кеңештин
окумуштуу катчысы,
экономика илимдеринин кандидаты, доцент**

Дженалиева М.А.

ИШТИН ЖАЛПЫ МҮНӨЗДӨМӨСҮ

Диссертациянын темасынын актуалдуулугу. Курулуш комплексин башкаруу тармагын тыкыр мамлекеттик жөнгө салуу ишин алып баруу, анын натыйжалуулугун жогорулатуу, курулуш иштеринин жана материалдарын сапатын жакшыртуу максатында жүргүзүлүшү керек, бул болсо Кыргызстандын экономикасынын социалдык, экономикалык жана техникалык маселелерин чечүүгө алып келет. Курулуш комплексин өнүктүрүүнү камсыздоо жана стабилдүү иш алып баруу үчүн учурдагы кызматтык системаны кайрадан уюштуруп-түзүү зарыл, ошону менен бирге башкаруунун приоритеттүү багыттары аныкталышы керек.

Курулуш тармагы ЕАЭК кирүү шартында жана монетардык-каржылык интеграцияда дүйнөлүк тенденциялардын жаңы талаптарына, ошондой эле ички өнүгүүнүн өзгөчөлүктөрүнө жооп бериши керек. Бул болсо курулуш тармагын өнүктүрүүнүн инновациялык стратегиясын иштеп чыгууну зарыл экендигин шарттайт. Интеграция жалпысынан экономикада, ошондой эле курулушта да пайда алууну камсыздайт. Бирок, ошону менен катар глобалдык атаандашуунун күчөгөндүгү, инновацияларды колдонуу; квалификациялуу кадрлардын жетишсиздиги ж.б. сыяктуу тобокелдиктер бар.

Дүйнөлүк каржы рыногунун атаандаштыкка жөндөмдүү сегментин түптөөчү ЕАЭК интеграциянын маанилүүлүгүн белгилейбиз. Бажы бирикмесинин (ББ) жана Бирдиктүү экономикалык мейкиндиктин (БЭМ) өлкө-мүчөлөрүнүн каржылык секторунун алдында экономиканын режиминде жана аны өнүктүрүү шартында жаңы маселелерди коюуда.

Каржы рыногун интеграциялоодогу алгачкы кадамдар 01.01.2011-ж. «Капиталдын эркин кыймылын камсыздоо үчүн каржы рынокторунда шарттарды түзүү тууралуу Макулдашуу» ратификациясына байланыштуу кабыл алынган, анда каржылык кызмат көрсөтүү, банктык ишмердүүлүктү ишке ашыруу жана каржы рыногун жөнгө салуу жана өнүктүрүү суроолору боюнча маалыматтар менен алмашуу боюнча өлкө-мүчөлөрүнүн ички мыйзамдуулуктарын гармонизациялаштыруу чаралары көрүлгөн.

Аталган Макулдашуу экономикалык мейкиндикте бирдиктүү экономикалык рынокту түзүү менен каржылык жөнгө салуу системасын гармонизациялаштырууга өбөлгө болмокчу. Анын жайылтылышы кадам-кадам менен бирдиктүү түшүнүк аппаратын түзүү, каржылык рынок тармагындагы мыйзамдуулукту гармонизациялаштыруу жана каржылык кызмат көрсөтүү, ошондой эле ЕАЭК каржы рыногунда көзмөлдөө жүргүзүү менен ишке ашырылышы керек.

Бардык жогоруда келтирилген этаптар каржылык билдирүүлөрдүн бирдиктүү стандарттарын жана форматтарын иштеп чыгууну камсыз кылууга каралган төлөө маалыматтарын берүү үчүн бирдиктүү системаны түзүүгө өбөлгө түзөт. ЕАЭК алкагында өз ара эсептөөлөрдү камсыз кылуучу бирдиктүү клирингдик борбор түзүү маанилүү болуп эсептелет.

Улуттук валюталарды колдонууну кеңейтүү үчүн валюталык тобокелдиктерди төмөндөтүү, ликвиддүүлүгүн жогорулатуу, ошондой эле эсептик-акча операцияларында транзакцидик кармоолорду кыскартуу боюнча системалуу иштер талап кылынат. Ушуга байланыштуу мамлекеттердин өз ара товар жүгүртүүдө каржылык коргоо, интегрирленген валюталык рынокто биржалык сатуу, ЕАЭК өлкөлөрүнүн төлөө системаларынын өз ара кызматташуу механизмдери колдонулушу мүмкүн.

Ошону менен бирге ЕАЭК өлкө-мүчөлөрүнө монетардык, ошондой эле фискалдык чөйрөдө макроэкономикалык стабилдүүлүктү камсыздоо үчүн макулдашылган макроэкономикалык саясат маанилүү. Ал өлкөлөрдүн туруктуулугун жогорулатуу максатында экономиканын негизги көрсөткүчтөрүнүн башкы параметрлерин жана иштөөнүн бирдиктүү принциптерин ачышы керек.

ЕАЭК өлкөлөрүнүн өз ара кызматташууларын бекемдөө максатында валюталык жана каржылык интеграция өтө маанилүү болуп эсептелет. Мындай интеграция валюталык жөнгө салуунун бирдиктүү эрежелерин, төлөө-эсептик операцияларды жүргүзүүнү, монетардык саясатты алып барууну жана салмактуу фискалдык саясатты ишке ашырууну камсыз кылат, бул болсо өлкөнүн каржылык рыногун өнүктүрүүгө, сатуудагы чыгымдарды кыскартууга жана валюталык тобокелдиктерди төмөндөтүүгө оң таасир берет.

Атаандаштык күрөшүүнүн шартында курулуш уюмдары продукциянын наркын төмөндөтүүгө умтулушуп, төмөн ресурстук керектөө технологиясына жана жаңы экономикалык жабдыктарга багыт алышат.

Дүйнөлүк бизнес практикасында негизги бизнести жана конкреттүү инвестициялык долбоорду бөлүүгө мүмкүндүк берген, ишке ашырылып жаткан долбоорду карыздык милдеттемелер менен байланыштырган каржылык аспаптар иштелип чыккан. Мындай аспаптардын ичинде долбоорлук каржылоону белгилесе болот, эрежеге ылайык, алар сырткы кепилдиктерди талап кылбайт, алар жеке долбоордун натыйжалуулугуна, анын активдеринин чоңдугун жана сапатты баалоого жана тобокелдиктерди деталдуу бөлүштүрүү, катышуулар арасындагы жоопкерчиликти, жыйынтыгында, сарпталган каражаттардын жана насыя боюнча пайыздарды кайтарууну көздөйт.

Учурда рынок экономикасынын шартында инвестициялык долбоорлорду даярдоонун, каржылоонун жана ишке ашыруунун дүйнөлүк тажрыйбасы айрыкча актуалдуу болуп эсептелет.

Заманбап шарттагы акча каражаттарынын жетишпегендиги ар түрдүү долбоорлор үчүн инвестицияларды тартуу менен долбоорлук каржылоонун негизинде ишке ашыруу иш жүзүндө насыялык ресурстардын базарга алып чыгуунун жалгыз жагымдуу ыкмалардын бири болуп эсептелет. Ушуга байланыштуу долбоорлук каржылоо боюнча тармактык методикалык жана практикалык сунуштарды иштеп чыгуу шашылыш маселелерден экендиги шексиз. Долбоорлук каржылоо инструменттеринин жардамы менен жаңы

акча агымдарын генерациялоо актуалдуу жана заманбап шарттардагы зарыл иштерден болууда.

Турак-жай курулушунун көлөмүнүн көбөйүшү курулуп жаткан объекттердин спецификасын анализдөөнүн негизинде кабыл алынган инвестициялык чечимдердин негиздүүлүгүн көтөрүүгө багытталган, кыймылсыз мүлктүн баштапкы рыноктогу объекттеринин наркын баалоо көйгөйлөрү боюнча кошумча изилдөөлөрдү жүргүзүүнү талап кылат.

Каралып жаткан инвестициялык долбоорлордун нарктык баалоо суроолорун жеткиликтүү эмес иштелип чыгышы, алардын кызматтык циклдаринын стадиялык спецификасын эске алган, ошондой эле кризистен кийинки мезгилде турак-жай курулушунун тармактарын калыбына келтирүү изилдөөнүн актуалдуулугун, теоретикалык жана практикалык маанилүүлүгүн, анын багыттуулугун жана курамын аныктады.

Кыймылсыз мүлккө болгон инвестициялардын рыногун өнүктүрүүнүн ар түрдүү аспектери, башкаруу суроолору жана кыймылсыз мүлктүн кызматтык циклдаринын өнүктүрүүнүн өзгөчөлүктөрүн эске алуу менен кыймылсыз мүлктүн наркын баалоо төмөндөгү изилдөөчүлөр: А.А. Бакунина, П.Л. Виленский, С.В. Грибовский, П.Г. Грабовый, А. Дамодаран, Е.Н. Иванова, Л.Б. Калмыков, В.В. Ковалев, С.П. Коростелев, А.С. Куликов, Р. Купер, В.В. Куценко, В.Н. Лившиц, Матюгин Э.Г., И.И. Мазурдун эмгектеринде каралган.

Кыймылсыз мүлк тармагындагы баалоо практикасын өнүктүрүүнүн заманбап этабы кыймылсыз мүлктүн баштапкы рыногундагы инвестициялардын натыйжалуулугун баалоо суроолорунун жеткиликтүү жогорку иштелип чыккандыгы менен мүнөздөлөт: натыйжалуулукту анализдөө методдору В.М. Павлюченко, Г.П. Подшиваленко, И.А. Рахман, С.А. Сагайдак, С.А. Смоляк, Т.В. Тазихина, Е.И. Тарасевич, С. Сейс, В.М. Рутгайзер, Дж. А. Шварц, В.В. Шеремет, В.Д. Шапиро, Е.Ю. Хрусталева ж.б. эмгектеринде изилденген. Бул жерде турак-жай курулушунун баштапкы рыногундагы долбоордун рыноктук баасынын методикалык суроолору рынок шартынын өзгөрүүсүнө байланыштуу кошумча изилдөөлөрдү талап кылат.

Турак-жай курулушундагы инвестициялык долбоорлорду өнүктүрүүнүн теоретикалык жана практикалык суроолору жана аларды каржылоодогу колдонулуучу механизмдер Henry S. Harrison, Peiser, Richard B., Anne B. Frej, Miles M., Berens G., Weiss M., Э.Г. Матюгиной, С.В. Грибовского, Г.А. Цылиной, Е.В. Харченко, А. Ткаченко эмгектеринде изилденген.

Кыргыз экономикалык адабиятында экономикалык субъектилердин каржылык абалына жана каржы аспаптарын өнүктүрүүгө тиешелүү көйгөйлөр Исраилова М. И., Саякбаевой А. А., Искакова И.И., Жолдошевой Т.Ю., Савина В.Е., Койчуева Т.К., Аскаровой А.К., Бектеновой Д.Ч., Арзыбаева А.А., Чолбаевой С. Дж., Шербековой А. А., ж.б. эмгектеринде камтылган.

Ошого карабастан, изилдөөнүн темасын иштеп чыгууда окумуштуу-экономисттердин салымдарын жогору баалоо менен бирге анализденген

эмгектерде долбоордун масштабдуулугун эске алуу, тоскоолдуктардын мүнөздөмөлөрү, турак-жай курулуш тармагындагы мыйзамдуулуктун толук иштелип чыкпагандагы, курулуп жаткан турак-жай мүлкүн баалоо боюнча методикалык жоболорду иштеп чыгууга жеткиликтүү көңүл бурулбагандыгын белгилөөгө болот.

Инвестициялык долбоорлордун наркын түзүүсүн изилдөөгө арналган, ошондой эле дайыма өзгөрүп турган рынок шарттарына, айрыкча кризистен кийинки мезгилге байланыштуу теоретикалык эмгектердин чектелген көлөмүн эске алуу менен турак-жай курулушунда инвестициялык долбоорлордун наркын баалоонун методдорун жакшыртуу суроолору жогорку актуалдуулукка ээ жана кошумча изилдөөнү талап кылат. Ушул өңүттө изилдөөнүн темасы, анын максаттары жана маселелери аныкталды.

Диссертациянын темасынын ири илимий программалары менен байланыштары. Диссертациянын негизги жоболору жана өткөрүлгөн изилдөөлөрдүн жыйынтыктары Кыргыз Республикасынын каржы министрлигинде, Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу каржы рыногун көзөмөлдөө жана жөнгө салуу Мамлекеттик кызматтында практикалык ишке киргизилген жана иштелип чыккан сунуштамалардын жана таянган, ошондой эле «2035-ж. чейин жеткиликтүү турак-жай» мамлекеттик программасы менен байланышкан.

Изилдөөнүн максаты жана маселелери. Диссертациянын максаты - Кыргыз Республикасынын экономикалык субъектилеринин каржылык аспаптарын, тактап айтканда, турак-жай курулушундагы инвестициялык долбоорлордун наркын баалоонун методдорун өнүктүрүү жана жакшыртуу.

Коюлган максаттарга жетүү үчүн диссертацияда төмөндөгүдөй маселелер коюлган:

- курулуш тармагындагы инвестициялык долбоорлорду, экономикалык субъектилерди өнүктүрүүдө жана аларды жөнгө салууну камтыган каржылык аспаптарды өнүктүрүү негиздерине болгон теоретико-методикалык ыкмаларды, ошондой эле турак-жай курулушу боюнча инвестициялык долбоорлордун наркын баалоонун принциптери жана методдору, ишке ашыруунун өзгөчөлүктөрдү изилдөө;
- Кыргызстандагы турак-жай курулушунун заманбап абалын, каржылоонун динамикасын жана курамын, турак-жай курулушун каржылоо, инвестициялык долбоорлоонун натыйжалуулугу анализденген, инвестициялык долбоорлорду ишке ашыруу процессиндеги, мыйзамдуулукту жакшыртуудагы, каржылоо механизмдериндеги ж.б. тобокелдиктерди төмөндөтүү боюнча сунуштамаларды иштеп чыгуу;
- инвестициялык-курулуш тармагындагы каржылык ресурстардын өз ара кызматташуу механизмдерин иштеп чыгуу жана курулушта инвестициялык каражаттарды натыйжалуу колдонууну жогорулатуу жана инвестициялык ишмердүүлүктү активдештирүүгө түрткү болуучу чаралардын системаларын түзүү;

- долбоордун кызматтык циклин стадиялык эсепке алуунун негизинде турак-жай курулушундагы инвестициялык долбоордун активдеринин наркын баалоонун методдорун жакшыртуу багыттарын аныктоо;
- сунушталган методикалык жоболорду колдонуунун натыйжалуугун баалоону жүргүзүү жана турак-жай курулушундагы долбоордун рыноктук наркын баалоо боюнча практикалык сунуштамаларды берүү.

Диссертациялык иштин илимий жаңылыгы - инвестициялык долбоорлордун жана алардын турак-жай курулушундагы активдеринин наркын баалоонун механизмдерин түптөөнү камсыздаган теоретикалык жана методикалык жоболорду иштеп чыгуу.

Аткарылган изилдөөнүн негизинде төмөндөгүдөй жаңы илимий жыйынтыктар алынган:

- курулуш тармагындагы инвестициялык долбоорлордун, экономикалык субъекттеринин ишмердүүлүктөрүн өнүктүрүүгө жана жөнгө салууга таасир берүүнү камтыган каржылык аспаптарды өнүктүрүүнүн негиздерине карата уюштуруучулук жана теоретикалык-методикалык мамилелер, ошондой эле турак-жай курулушу боюнча инвестициялык долбоорлордун наркын баалоонун принциптери жана методдору, ишке ашыруунун өзгөчөлүктөрү изилденген;
- каржылык аспаптарды өнүктүрүүнүн негизги элементи катарында Кыргыз Республикасындагы рыноктук мамилелерди түптөөнүн шартында инвестициялык долбоордун ролу жана мааниси белгиленген жана аныкталган;
- инвестициялык-курулуш чөйрөсүнүн каржылык ресурстарынын өз ара иштешүү механизмдери аныкталган жана инвестициялык ишмердүүлүктү активдештирүүгө түрткү болуучу жана курулушта инвестициялык каражаттарды натыйжалуу колдонууну жогорулатуу боюнча чаралардын системалары иштелип чыккан;
- курулуштун кызматтык циклинин инвестиция алдындагы жана инвестициялык стадияларындагы турак-жай курулушундагы инвестициялык долбоорлорду анализдөөнүн негизинде турак-жай кыймылсыз мүлкүнүн баштапкы рыноктогу объект курулуштарын каржылоонун натыйжалуу механизмдери аныкталган;
- турак-жай кыймылсыз мүлкүнүн баштапкы рынок тармагындагы мыйзамдуулукту жакшыртуу, каржылоонун механизмдерин, турак-жай курулушундагы чыгымдарды коротуунун натыйжалуугун жогорулатуу менен байланышкан турак-жай курулушундагы инвестициялык долбоорлорду ишке ашыруу процессиндеги тобокелдиктерди төмөндөтүү боюнча сунуштамалар иштелип чыккан;
- турак-жай мүлк объектисинин даярдык даражасын жана турак-жай курулушундагы инвестициялык долбоордун активдерин наркын баалоодогу долбоорду ишке ашыруу мөөнөттөрүнүн аяктоо зарылдыгы негизделген.

Алынган жыйынтыктардын практикалык маанилүүлүгү.

Изилдөөнүн жыйынтыктарынын теоретикалык мааниси – изилдөөнүн кортундулары инвестициялык долбоорлордун наркын баалоонун теориясын, долбоорду ишке ашыруу үчүн колдонулуучу активдерди баалоонун методикалык негиздерин өнүктүрүүгө багытталган. Изилдөөнүн негизги жыйынтыктарын кыймылсыз мүлктүн инвестицияларын жана жеке менчикти баалоо менен байланышкан окуу курстарынын программаларын түзүүдө колдонуу максаттуу.

Диссертациянын практикалык маанилүүлүгү - анын негизги жоболору, сунуштамалары жана кортундулары кыймылсыз мүлктөгү инвестицияларды башкаруу боюнча чечимдерди кабыл алуу процессинде жана чарбалык субъекттерде кеңири колдонууга багытталган.

Изилдөөнүн жыйынтыктары жогорку окуу жайларында сабактар боюнча окуу-усулдук жана маалыматтык материал катарында колдонулушу мүмкүн: алсак «Каржылык инвестициялык анализ», «Ишкананын каржысы» ж.б.

Алынган жыйынтыктардын экономикалык маанилүүлүгү.

Өз алдынча практикалык мааниге төмөндөгүлөр ээ:

- турак-жай курулушундагы инвестициялык долбоорлордун наркын аныктоочу факторлордун системасы жана аларды өнүктүрүүнүн келечектери;
- объекти баалоонун тагыраак жана адекваттуу кезектеги рыноктук шартынын наркын алууга мүмкүндүк берүүчү турак-жай курулушундагы инвестициялык долбоорлорду наркын баалоо боюнча методикалык сунуштамалар жана анын негизинде реалдуу инвестирлөөнүн тармагында чечимдерди кабыл алуу;
- долбоорду өнүктүрүү менен байланышкан тобокелдиктерди баалоо методикасы, ошондой эле долбоордун сакталуу циклинин жараша турак-жай курулушундагы инвестициялык долбоордун акча агымдары үчүн дисконтирлөөнүн баскычтарын аныктоо.

Коргоого сунушталып жаткан диссертациянын негизги жоболору төмөндөгүлөрдү камтыйт:

- каржылык инструменттерди өнүктүрүүнүн негизинде теоретикалык-методикалык ыкмаларды, экономикалык субъекттердин ишмердүүлүктөрүн өнүктүрүү жана жөнгө салууда аларга таасир берүүлөрүн кошкон, курулуш тармагындагы инвестициялык долбоорлордун ишке ашырылышынын өзгөчөлүктөрүн изилдөөдө;
- турак-жай курулушу боюнча инвестициялык долбоорлордун наркын баалоонун принциптерин жана методдорун окуп-үйрөнүү;
- Кыргызстандагы турак-жай курулушунун заманбап абалынын анализи жана турак-жай курулушундагы инвестициялык долбоорлорду баалоого болгон ар түрдүү факторлордун таасири;
- турак-жай курулушундагы инвестициялык долбоорлорду ишке ашыруудагы тобокелдиктерди баалоо жана мыйзамдуулукту жакшыртуу, каржылоо механизмдери менен байланышкан инвестициялык долбоорду

ишке ашыруу процессиндеги тобокелдиктер төмөндөтүү боюнча сунуштамаларды иштеп чыгуу, ж.б.;

- долбоордун кызматтык циклин эске алуу менен турак-жай курулушундагы инвестициялык долбоорлордун активдеринин наркын баалоонун методдорун жакшыртуунун багыттарын аныктоо;
- сунушталган методикалык жоболорду колдонуунун натыйжалуулугун баалоо жана турак-жай курулушундагы долбоорлордун рыноктук наркын баалоо боюнча практикалык сунуштамаларды берүү.

Изденүүчүнүн жеке салымы. Диссертациялык иш Н. Исанов атындагы Кыргыз мамлекеттик курулуш, транспорт жана архитектура университетинин «Бухгалтердик эсеп жана аудит» кафедрасында автордун жеке изилдөөлөрүнүн жыйынтыктары болуп эсептелет. Автор «2035-ж. чейинки жеткиликтүү турак-жай» Мамлекеттик программасын иштеп чыгууга катышкан. Ишинин жыйынтыктары «Каржылык инвестициялык анализ», «Ишкананын каржысы» ж.б. окуу сабактары боюнча лекциялык-практикалык материалдарда өз чагылдыруусун тапкан.

Диссертациянын жыйынтыктарынын сыналышы. Диссертациянын негизги жоболору эл аралык, республикалык илимий жана практикалык конференцияларда-семинарларда сунушталган, анын ичинде:

«Заманбап экономиканын көйгөйлөрү: глобалдык, улуттук жана аймактык контекст» эл аралык илимий конференция, Жусуп Баласагын ат. КУУ, Экономика жана каржы; (Бишкек ш., 2012); Борбордук Азия өлкөлөрүнүн бухгалтерлер жана аудиторлорунун Ысык-Көл форумунун эл аралык илимий конференциясы «II – Исраиловдук окуулар» (Чолпон-Ата ш. 2012-ж.); Борбордук Азия өлкөлөрүнүн бухгалтерлер жана аудиторлорунун Ысык-Көл форумунун эл аралык илимий конференциясы «IV – Исраиловдук окуулар» (Чолпон-Ата ш. 2014); «Казахстандагы экономикалык ойду өнүктүрүү» эл аралык илимий конференция, Т. Рыскулов ат. КазЭУ (Алматы ш., 2014); Борбордук Азия өлкөлөрүнүн бухгалтерлер жана аудиторлорунун Ысык-Көл форумунун эл аралык илимий конференциясы «V – Исраиловдук окуулар» (Чолпон-Ата ш. 2015-ж.); Борбордук Азия өлкөлөрүнүн бухгалтерлер жана аудиторлорунун Ысык-Көл форумунун эл аралык илимий конференциясы «VI – Исраиловдук окуулар» (Чолпон-Ата ш. 2016-ж.);

Диссертациянын жыйынтыктарынын толук чагылдырылышы басылмаларды берилген. Илимий изилдөөнүн жыйынтыктары жалпы көлөмү 6,5 б.т. менен 14 илимий макалаларда берилген, алардын ичинен эки макаласы РИНЦ катталган чет элдик басылмаларда басып чыгарылган.

Диссертациянын курамы жана көлөмү. Диссертация кириш сөздөн, үч главадан, бүтүмдөн, кортундудан жана 130 илимий басма адабияттардын тизмесинен, ошондой эле 168 бетти камтыган негизги тексттерден, 9 сүрөттөрдөн, 48 таблицалардан жана 4 тиркемелерден турат.

ДИССЕРТАЦИЯНЫН НЕГИЗГИ МАЗМУНУ

Диссертациялык изилдөөнүн **Кириш сөзүндө** темасынын актуалдуулугу, анын изилденүү даражалуугу, изилдөөнүн максаттары жана маселелери, илимий жаңылыгы, иштин практикалык жана экономикалык маанилүүлүгү, автордун жеке салымы, изилдөө жыйынтыктарын сынап көрүү, иштин курамы жана көлөмү берилген.

“Заманбап шарттарда курулуштун инвестициялык ишмердүүлүктүн каржылык аспаптарын өнүктүрүүнүн теоретикалык-методикалык негиздери» биринчи главасында жүргүзүлгөн изилдөөлөр экономиканын чарбалык субъектилеринин ишмердүүлүктөрүн өнүктүрүүнүн жана каржылык аспаптарын жөнгө салуунун теоретикалык аспектерин, алардын өзөгүн жана классификациясын, ошондой эле ишке ашыруунун өзгөчөлүктөрүн, курулуш тармагындагы инвестициялык долбоорлордун наркын баалоонун принциптерин жана методдорун ачууга мүмкүндүк берди.

Заманбап курулуш комплекси Кыргызстандын элдик чарбасынын маанилүү тармактарынын бири болуп саналат, анын жардамы менен өлкөнүн өндүрүштүк потенциалынын материалдык базасын курамдык кайра куруунун негизги маселеси чечилет жана мамлекеттик мекемелердин, уюмдардын, өндүрүштүн жана жеке менчиктин ар түрдүү формасындагы ишканалардын, өз ара тыгыз байланышкан туруктуу каржылык-экономикалык, уюштуруучулук жана технологиялык өз ара мамилелердин түпкү максаты - имараттарды, курулмаларды жана өткөрүүчү орнотмолорду куруу жана оңдоо. Анын иштөөсүнүн натыйжалуулугу көбүрөөк өлкөнүн өнүгүү темпинен жана жалпысынан ата мекендик экономиканын атаандаштыкка жөндөмдүүлүгүнөн көз каранды. Ошентип, биздин изилдөөнүн объектиси болгон каржылык аспаптардын аныкталышы боюнча келишим деп эсептелип жана ошондойчо классификацияланышы мүмкүн. Бардык каржылык аспаптар эки чоң топко бөлүнүшөт - баштапкы каржылык аспаптар жана туундуу.

Баштапкы каржылык аспаптар - бул даана сатып алууну (сатууну) каралган аспаптар, же кандайдыр бир каржылык активди жеткирүү (алуу), натыйжада тараптардын макулдашуусунун өз ара каржылык талаптары пайда болот. Башкача айтканда, бул келишимдердин талапка ылайык жыйынтыгында аткарылышын түзүүчү жана алдын-ала аныкталган каржылык активдер. Ушундай активдер катарында акча каражаттары, баалуу кагаздар, дебитордук карыз ж.б. болушу мүмкүн.

Туунду каржылык аспаптар - базистик активди сатып алууга (жеткирүүгө) мүмкүндүк, укукту берген, же ушул базистик активдин айрым мүнөздүү параметрлеринин өзгөрүүсү менен байланышкан киреше алуучу (төлөмдү алуучу) аспап.

Инвестициялык анализде колдонулуучу негизги түшүнүктөргө: инвестициялар, инвестициялык долбоор, инвестициялык долбоордун натыйжалуулугу.

Инвестициялар – киреше алуу же башка жыйынтыкка жетүү максатындагы реалдуу активдерге салынган каражаттар (түз инвестициялар), же баалуу кагаздар (портфельдик инвестициялар).

Курулуш уюмунун бардык инвестициялык керектөөлөрүн үч топко бөлсө болот :

1. Түз инвестициялар;
2. Эрчишүүчү инвестициялар;
3. ИИИ аткарууга инвестирлөө.

Инвестирлөө максаттарын ишке ашыруу инвестициялык долбоорлорду түзүүнү талап кылат жана инвесторлорду жана башка катышуучуларды инвестирлөө тууралуу чечимдерди кабыл алууда зарыл болгон маалыматтар менен камсыздайт.

Инвестициялык долбоор жалпыланган түрдө экономикалык максаттуулуктун негиздемесин, көлөмүн жана капиталдык салуулардын мөөнөтүн, анын ичинде Кыргыз Республикасынын мыйзамдуулугуна ылайык иштелип чыккан жана стандарттардын талап кылынган тартиби менен бекититилген, ошондой эле инвестицияларды ишке ашыруу боюнча практикалык иштердин сүрөттөлүшү бар керектүү долбоорлук-сметалык документацияны түзөт.

1 – таблица. Турак-жай курулушундагы инвестициялык долбоордун жалпы мүнөздөмөсү.

Долбоордун циклинин курамы	долбоорлоо стадиясы, макулдашылган баштапкы-уруксат берилген документациялар; курулуш стадиясы;
Долбоордун циклинин узактыгы	батирлерди, турак-жайлык эмес бөлмөлөрдү, унаа орундарын ишке ашыруу стадиясы орточо чекиттүү куруу долбоору үчүн убакыттын кризиске чейинки мезгили 2-3 жылга; массалык курулуш долбоорлору үчүн - 20 жылга чейин;
Долбоордун катышуучулары	инвесторлор, куруучулар Насыя берүүчүлөр Шаардын, жергиликтүү башкаруу администрациясы, ж.б. подрядчиктер: долбоорчулар, подрядчиктер, техникалык буйрутмачылар
Турак-жай курулушундагы инвестициялык ишмердүүлүктү мыйзамдуу жөнгө салуу	Көбүнчө «Көп батирлүү үйлөрдө жана кыймылсыз мүлктүн башка объекттеринде үлүштүк катышуу»

Инвестициялар тармагынын адистери инвестициялык долбоорду өнүктүрүүнүн төмөндөгүдөй негизги стадияларын белгилешет:

- инвестиция алдындагы (долбоор алдындагы) стадия;
- инвестициялык стадия (долбоорлоо жана куруу);
- эксплуатациялык стадия (ишке ашыруу стадиясы).

2 – таблица. Турак-жай курулушундагы инвестициялык долбоордун наркын баалоонун негизги максаттары жана маселелери

Кызматтык циклинин стадиялары	долбоордун наркын баалоонун максаттары жана маселелери
Инвестиция алдындагы стадия	курулуш боюнча уруксат берүүчү баштапкы жана долбоорлук документациялар
Инвестициялык стадия	курулуштун башталышына курулуш аянтын даярдоо
	нөлдүк циклдин иштери, аң казуу, пайдалануу коммуникацияларды жайгаштыруу
	жер үстүндөгү курулуш, ички иштер
Эксплуатациялык стадия	Ички жасалгалоо иштери, бүтүрүү, батир ээлерин камтоо

Сонку жылдары Кыргыз Республикасынын экономикасында курулуш уюмдарынын динамикасы оң тенденцияга ээ болууда. Кыргыз Республикасынын Улуттук статистикалык комитетинин 2016-жылга карата маалыматы боюнча 5704 курулуш уюмдары каттоодон өткөн.

Эгерде Кыргызстандын курулуш секторунун уюштуруу-укуктук формасы, тармактык жана аймактык белгилер, ошондой эле өнүгүү деңгээли боюнча анализдөөгө аракет кылсак, анда анын катышуучуларынын накта кризистик шарттарда кыйынчылыктардан чыгуу жолдору жана алардын келечектеги аныкталат, ошол уюмдардын жетекчилери кабыл алган чечимдер канчалык натыйжалуу жана туура болгондугу менен жаңыча башкаруу аларда жагдайдан чыгара алган.

Рынокто аз үлүштү юридикалык тараптардын Бирикмелери ээлейт (ассоциациялар жана бирикмелер) - 0,04%, айыл-чарба кооперативдери – 0,06%, мекемелер– 0,68 %, Муниципалдык коммуналдык ишканалар- 0,74%, Жабдык акционердик коомдор– 1,2%, Кооперативдер, коммерциялык эмес уюмдар– 6,0% Республика боюнча ишканалардын жалпы санынын курамында.

Сүр.1. 2016-ж. чарбачылыктын уюштуруу-укуктук формасы боюнча курулуш уюмдарынын курамы, % менен

Булак: Улуттук статкомдун маалыматтары боюнча автор тарабынан түзүлгөн.

“Кыргыз Республикасынын турак-жай курулушундагы каржылык аспаптарды өнүктүрүү жана натыйжалуулугунун диагностикасы” экинчи

главасында Кыргызстандагы турак-жай курулушунун заманбап абалына, турак-жай курулушун каржылоонун жана насыялоонун динамикасына жана курамына, ошондой эле турак-жай курулушунун инвестициялык долбоорлоонун натыйжалуулугуна анализ жүргүзүлгөн.

Калкты турак-жай менен камсыздоо мамлекеттин алдында турган бирден-бир негизги маселелерден болуп саналат. Советтер Союзунан бери сакталып келген санитардык нормага ылайык бир адамга мерчемделген турак-жай аянты 12.0 чарчы метрден кем болбошу зарыл, 2014-жылга карата Кыргызстанда бул көрсөткүч болгону 12,8 чарчы метр түздү. Расмий маалыматтар боюнча, эгерде 1991-жылы республикада турак-жай менен камсыздоо бир адамга 12,2 чарчы метрди түзгөн болсо, учурда бул көрсөткүч иш жүзүндө ошол эле деңгээлде экендигин көрсөтүп турат, ал эми 2016-ж., көрсөткүч 13,1 чарчы метрди түздү. (Сүр.2.)

Сүр.2. Республиканын турак-жай менен камсыздалышы, 1 адамга болгон чарчы метр

Булак: Улуттукстаткомдун маалыматы боюнча түзүлгөн

Өз кезегинде КМШ бир катар өлкөлөрү заманбап талаптарга өтүшкөн -1 адамга болгон турак-жай 18,0 чарчы метр. Бул талаптар Казахстанда 2014-ж. 1 адамга турак-жай 18,0 чарчы метр, Россияда - 21,0 ч.м., Украинада - 22,0 ч.м.. Литва - 23,0 ч.м. сакталат. Салыштыруу үчүн: 2016-жылы Беларусиянын жарандарын турак-жай менен камсыздоо 1 адамга 26,8 ч.м. түздү, Россияда - 24,4 ч.м., Казахстанда -21,6 ч.м., Кытайда - 27 ч.м. Өнүккөн өлкөлөрдө бул көрсөткүчтөр мындан да жогору: Норвегияда - 74 ч.м. (2012-ж.), АКШ - 69,7 ч.м. (2014-ж.), Дания - 50,6 ч.м.(2014-ж.). Коңшу өлкөлөрдүн рейтингине жетүү үчүн бизге жалпы аянты 23,70 млн. ч.м. турак-жай куруу зарыл.

3-т.аблица. 2016-ж.турак-жай фондунун дефицити

	Иш жүзүндө	Зарыл	Дефицит
Калк, миң адам	6,083		
1 адам. м.м. турак-жай менен камсыздалышы	13,1	18	4.9
Турак-жай фонду, миң.ч.м.	80270	103978,8	23708,8

Булак: Мамархкурулуш маалыматтарынын негизинде автор тарабынан аткарылган.

Белгилей кетүүчү нерсе, азыркы учурга чейин «Жеткиликтүү турак-жай» программасы инфраструктурасы бар райондорду камтыган. Мындай территориялардын азайышына байланыштуу жана калк жайгашкан

жерлерди комплекстүү куруу зарыл болгондугуна байланыштуу жаңы турак-жай курулушун кичирайондор тибинде курулуш инженердик коммуникациялары менен бирге куруу максатка ылайык. Социалдык турак-жай курулушун өнүктүрүү максатында Өкмөт тарабынан аракеттер көрүлүп, калктын социалдык-коргоого муктаж катмары үчүн бир катар долбоорлор ишке ашырылгандыгын белгилей кетүү керек.

Коммерциялык банктар тарабынан берилген ипотекалык насыялар рыногун караганда төмөндөгүдөй жыйынтык чыгарууга болот, ипотекалык каржылоо менен алектенүүнү каалаган банктардын саны өсүүдө, ошону менен бирге ипотеканын баасы жогорулоодо, ипотеканын инфраструктурасы мурдагыдай эле өнүкпөй калууда, пайыздык төлөмдөр жогору (17 - 25 %) жана насыялык мөөнөтү кыска деңгээлде – 3 жылдан 10 жылга чейин болууда.(4-таблица).

Ипотекалык насыялоонун оң өсүү динамикасын белгилей кетүү керек, буга калк тарабынан турак-жайга болгон жогорку талаптын болгондугу күбө. 2016-ж. жыйынтыгы менен курулушка жана ипотекага карата насыялоонун үлүшү коммерциялык банктардагы насыялык портфелде 8660,1 млн. сом же 16% түздү. Салыштыруу үчүн: 2015-ж. жыйынтыгы боюнча маалымат көрсөткүчтөрү 15,1% же 6068,6 млн. сом. 2016-ж. коммерциялык банктардагы насыялык портфелде жалпы өлчөмү 53961,6 млн. сом.

2016-ж. банктык эмес каржылык-насыялык мекемелер (БКНМ) тарабынан курулушка жана ипотекага берилген насыянын үлүшү 3,28% же 626,9 млн. сом, бул болсо 2015-ж. көрсөткүчтөрдөн 65.7% жогору, ипотекалык насыялоонун көлөмү 378,3 млн. сом түздү. (2,46% БКНМ насыялык портфелинде).

4 –таблица. 2016-ж. КР коммерциялык банктардагы ипотекалык насыялоонун шарттары

	КІСВ		Оптим Банк	Halyk Bank
Насыянын суммасы	Сом м-н	Убактылуу жок	Убактылуу жок	Убактылуу жок
Жеке каражаттар	40% кем эмес		30% кем эмес	40% кем эмес
Насыялоо мөөнөтү	1 ден 10 жылга чейин		1 ден 7 жылга чейин	10 жылга чейин
Пайыздык өлчөм	14% дан 20% чейин (USD)		17% - 27% жылына (сом м-н) 21ден -23 чейин жылына АКШ долл.	20% жылына(сом м-н) 18% дан жылына АКШ долл.

Күрөөлүк камсыздоо	Кыймылсыз мүлктүн объекттери территориялык чектөөлөр бар	Кыймылсыз мүлк	Кыймылсыз мүлктүн объекттери боюнча территориялык чектөөлөр бар
Күрөөлүк камсыздоону камсыздандыруу	Сөзсүз	жок	Жекече
Кирешенин деңгээлине карата талаптар	Насыя боюнча ай сайын төгүү үй-бүлөнүн таза киршесинин 60% нан ашпашы керек	Жекече	Жекече
Төгүү	Ай сайын, бирдей төгүү менен	Ай сайын, бирдей төгүү менен	Ай сайын, бирдей төгүү менен

булак: автордун иштеп чыгуусу

Пайыздык өлчөмдөрдүн төмөндөшүн экономиканын реалдуу секторунун бардык тармактарында байкоого болот, алсак ипотекага, курулушка болгон насыялар ж.б..

Сүр. 3. Коммерциялык банктардагы ипотекалык насыялоонун орточо пайыздык өлчөмдөрү, %.

булак: КРУБ маалыматы боюнча автор иштелип чыккан

Коммерциялык банктардагы ипотекалык насыялоонун орточо пайыздык өлчөмдөрү насыялык ресурстардын рыноктогу талап жана сунуштун таасири менен 2012-2016-жылдары 20,1-21,4% чегинде болгон, улуттук валютада жана чет элдик валютада 17,6-20,1% түзгөн.

Сүр.4. БКНМ ипотекалык насыялоого карата орточо пайыздык өлчөмдөрү, %.

булак: 2016-ж. КРУБ жылдык отчету

Коммерциялык банктардын жана БКНМ жүргүзүлгөн сурамжылоонун жана статистиканын негизинде Кыргыз Республикасында ипотекалык насыялоонун өнүгүүсүн кармап турган негизги факторлор:

- банктарда жана БКНМ узак мөөнөттөгү жана салыштырмалуу арзан насыялык ресурстарды алуучу булактарынын жоктугу;
- кыймылсыз мүлк турак-жайын (ипотеканын объектиси катарында) тартып алууда жөнгө салынган укуктун нормаларды иш жүзүндө колдонуунун татаалдыгы жана анда жашагандарды чыгарып салуунун кыйынчылыгы.
- институционалдык инвесторлордун жоктугу;

- камсыздандыруу рыногунун жоктугу;
- калктын кирешесинин төмөнкү деңгээли жана аларда жетишээрлик топтоолордун жоктугу;
- ишке орношуунун туруктуу болбогондугу жана жарандардын өз кирешелерин чагылдырбагандыгы (декларация тапшырбагандыгы)

Жогоруда көрсөтүлгөндөрдөн улам турак-жай менен камсыз болуунун төмөнкү деңгээде болушунун себептерин белгилесек болот:

- жаңы үйлөрдү куруунун жетиштүү эмес көлөмү, аларды сунуштоодогу жогорку нарк;
- калктын төмөнкү төлөө жөндөмдүүлүгү;
- демографиялык кырдаал (демографиялык өсүүгө байланыштуу турак-жайга болгон жогорку талаптуулук, миграциялык процесстер ж.б.у.с.);

Объективдүү себептерден дароо бир нече факторлор эсептелет:

- 1) Башкы көрсөткүчтөрдүн бири - инфляция (акча баасынын төмөндөшү, баалардын деңгээлинин өсүшү), баалар үч эсе өстү, бул болсо турак-жай курулушуна болгон каржылоону реалдуу жогорулатканы менен номиналдык маанилерде эсептелгендей анчалык чоң эмес.
- 2) Курулуш ишканаларынын санын өсүшү, ошондой эле рынокко чет элдик курулуш компаниялардын келиши. Бүгүнкү күндө Бишкек ш. өз ишмердүүлүгүн 5000 ашуун каттоодон өткөн курулуш компаниялары алып барууда, алардын жогоку кирешелүүлүгү дагы жаңы куруучуларды өзүнө тартууда.
- 3) Рынокто мурдатан берки иштеген курулуш компаниялардын бекемделиши.
- 4) Эски турак-жай фондусунун начарлашы - аларды түрттүрүп салып, жаңы объекттерди куруу, бул болсо көп сандагы жаңы үйлөрдү курууну жалпы каржылоонун жогорулашына алып келет.

Ошентип, өзгөчө көңүлдү бирдиктүү мамлекеттик саясатты түзүүгө жана бардык кызыкдар тараптарды тартуу менен, ошондой эле Экология жана өзгөчө кырдаалдар министрлиги менен кыймылсыз мүлк рыногун өнүктүрүүгө бурууга зарыл.

Ошондой эле курулуш материалдарынын сапатына болгон көзөмөлдү күчөтүү жана риэлтордук ишмердүүлүк Институтун жакшыртуу, кыймылсыз мүлк менен болгон макулдашууларды түзүү системасын жөнөкөйлөтүү, курууга уруксат берилүүчү документтерди алууну жакшыртуу, калктын калың катмарына жеткиликтүү турак-жай куруу үчүн жагымдуу шарттарды түзүү, ипотекалык насыялоо Институтун өнүктүрүүгө түрткү болуу.

2016-ж. кырдаал боюнча Кыргызстанда 54 чарчы метр турак-жай менен камсыз болуу үчүн кирешени топтоого 8,3 жыл (катталбаган эмгек акыны эсепке албоо менен 8 – 6,2 жыл) керек. Элдин материалдык жактан – жашоо-шарттарын жогорулатуу көйгөйүн чечүү үчүн мамлекет тарабынан кынтыксыз көңүл буруу зарыл. Кыймылсыз мүлк рыногун мамлекеттик жөнгө салууда, баарынан мурда, кыймылсыз мүлккө болгон укук Мамкаттоодон катталышы керек, ошондой эле КР Өкмөтүнө караштуу

Мамлекеттик Архитектура, Курулуш жана Турак-жай-Коммуналдык чарба Агентствосу, Бишкек мэриясы тарабынан курулуш тармагына көзөмөл жүргүзүүсү зарыл.

2016-ж. республикада кыймылсыз мүлк менен соода-сатык макулдашуулары өзгөчө өскөн, 2015-жыга салыштырмалуу соода-сатык 58,4 % көп болгон. Жыйынтыгында 2016-ж. башында соода-сатык макулдашуунун жылдык көлөмү 2015-ж. карата 36,2 % көп жогорулаган.

Өлкөдө жекече турак-жай үйлөрүн соода-сатык деңгээли боюнча аймактык ырааттуулуктун даражасы байкалган, Бишкек ш., Ош жана Ысык-Көл областары. Бул тууралуу Мамлекеттик каттоо кызматы 2016-ж. макулдашуулардын жыйынтыгынын анализинен билдирген.

Сүр.5. Кыргыз Республикасынын территориясы боюнча макулдашуулардын анализи
булак: ГИС борбордун жана МКК маалыматтары боюнча түзүлгөн.

Ошентип, макулдашуулардын саны Талас -517, Баткен – 496, Нарын – 355, Чүй– 4058, Жалал-Абад – 1638, Ош – 389, Ош областы 1153, Ысык-Көл–1119 көрсөтүп турат. Турак-жай аянтына болгон соода-сатык темпинин жандануусун өлкөнүн баардык аймактарынан байкоого болот.

Соода-сатык макулдашуулары боюнча индекстин чоңоюу көрсөткүчү 3859 - Чүй областы, 344 – Нарын областы, 520 – Талас областы жана 1067- Ысык-Көл областы, 1337-Жалал-Абад областы, 434-Баткен областы байкалган.

Сүр.6. 2015-2016-ж. Бишкек ш. батирге болгон баалар.
булак: ГИС борбордун жана МКК маалыматтары боюнча түзүлгөн.

Жалпысынан турак-жай рыногунда салыштырмалуу туруктуулук байкалууда. Саясий окуялар коомду коркуп-үркүү маанайларына алып келген жок. Саясий туртуктуулуктун жоктугу турак-жай, кыймылсыз мүлк рыногуна таасирин тийгизген жок.

Рынокту изилдөөнүн маалыматтык жайынтыгы боюнча 2016-ж. 1 бөл.батирге болгон баа 2015-жылдагыдай эле өзгөрүүсүз калгандыгы белгиленген (сүр.6)

“Кыргыз Республикасынын экономикалык субъектилеринин каржылык аспаптарын өнүктүрүү жана каржылоо механизмдеринин натыйжалуугу” аталыштагы үчүнчү главада турак-жай курулушун инвестициялык долбоорун каржылоо механизмдеринин натыйжалуулугу каралат.

Турак-жайга болгон төлөө жөндөмдүүлүгүн колдоо үчүн, анын ичинде мамлекеттик колдоо көрсөтүү менен төмөндөгү маселелерди чечүүгө болот:

- жеткиликтүү ипотекалык продуктарды иштеп чыгуу, алардын жардамы менен жарандардын айрым категориялары кирешенин орточо деңгээли менен турак-жай сатып алууга мүмкүндүк алат;
- жарандардын мындай категорияларына мамлекеттик колдоо жолдорун иштеп чыгуу жана аларды каржылоонун механизмдерин аныктоо;
- рефинансирлөө механизмин киргизүү максатында Мамлекеттик ипотекалык компанияларына мамлекеттик колдоо көрсөтүү.

Аныкталган жарандардын категорияларын турак-жай менен камсыздоо боюнча мамлекеттик милдеттерди аткаруу үчүн төмөндөгү маселелерди чечүү керек:

төмөндөгү жарандардын ичинен Программанын катышуучуларын тандоо механизмдерин иштеп чыгуу:

- билим берүү жана саламаттык сактоо тармагынын кызматкерлери;
- мамлекеттик жана муниципалдык кызматкерлер;
- аскер кызматкерлери;
- ден соолугуна байланыштуу мүмкүнчүлүгү чектелгендер;

Жогоруда көрсөтүлгөн маселелерди чечүү керектүү укуктун негиздерди түзүү менен коштолот, территорияны комплекстүү куруу менен ишке ашырылат, мурдагы курулуштарды реконструкциялоо жана жаңылоо жүргүзүлөт, ошондой эле турак-жай курулушун каржылоого катышкандар, сатып алуучу жарандар – алардын жарандык укуктарын коргоо системаларын жакшыртуу каралган. Программанын ишке ашырылышындагы негизги приоритеттүү багыт жана иш-чара жыл сайын аталган иш-чаралардын жүзүгө ашырылын тактоо, ошондой эле жаңы мамлекеттик приоритеттүү максаттар бекитилсе, аларга өзгөртүү жана оңдоо киргизүү сунушталат. Программанын ишке ашырылышында мөөнөтүнөн мурда ишти токтотуу шарттары максатка жетүү жана маселелерди аткаруу, мамлекеттик саясаттын багыттарынын өзгөрүүсү эсептелет.

Программа Кыргыз Республикасынын Өкмөтү тарабынан 2015-жылдан 2035-жылга чейин жогоруда көрсөтүлгөн маселелерди жүзөгө ашырууга жетишүүгө багытталган жана аткарылуучу иштерди сүрөттөгөн документ болуп саналат.

Мамлекеттик программаларды жана иш-чараларды ишке ашырууда мамлекет өз функцияларын аткаруу үчүн Кыргыз Республикасынын экономикасынын курулуш секторун жандандыруу боюнча жана жеткиликтүү турак-жайларын куруу максатында Кыргыз Республикасынын Өкмөтүнө караштуу Мамлекеттик ипотекалык компания (МИК) түзүлгөн.

Мамлекеттик ипотекалык компания мамлекеттин көзөмөлдөө пакети менен ачык акционердик коом болуп эсептелет. Компаниянын Кыргыз Республикасынын «Акционердик коомдор тууралуу» мыйзамына ылайык өз ишмердүүлүгүн жүргүзөт.

Мамлекеттик ипотекалык компания (мындан ары - МИК) жеткиликтүү же социалдык ипотекалык насыялоо механизмин киргизүүгө мүмкүндүк берүүчү зарыл болгон этап болуп саналат.

МИК туруктуу иштөөсүнө түрткү болуучу төмөндөгү критерийлер былайык:

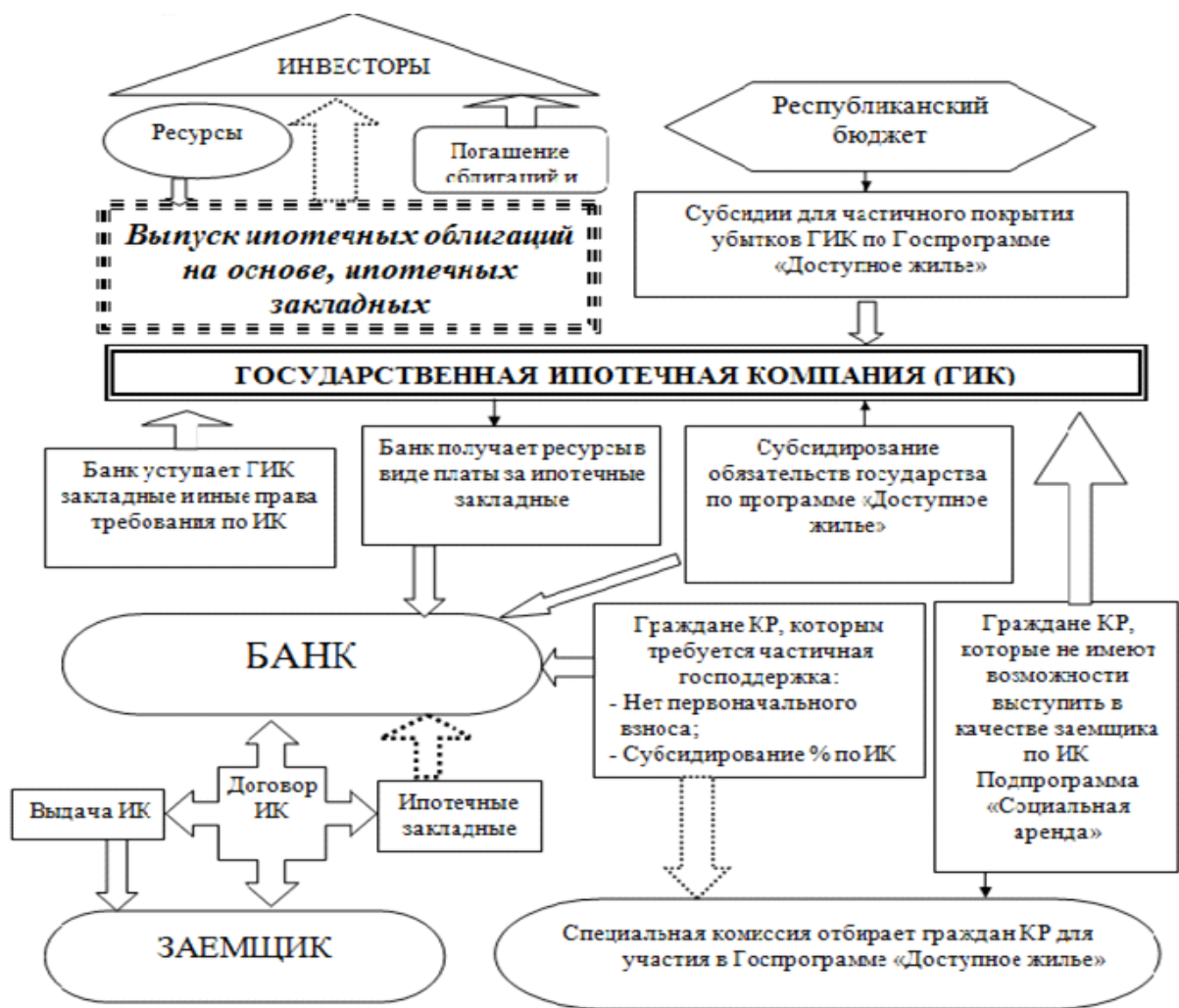
- ачык акционердик коом жана коомдук компания болуу;
- өнүккөн корпоративдик башкарууга ээ;
- жогорку кесиптик менеджментке ээ.

Аталган долбоордун алкагында Мамлекеттик ипотекалык компаниянын артыкчылыгы төмөндөгүлөр:

- өзүн-өзү каржылоо - ипотекалык насыяларды берүү аталган компаниянын кирешеси сапатында минималдуу жол берилген марканы сактагандыгы, бирок долбоордун алкагында кесипкөйлөрдү ишке тартуу жана башка компаниянын операцияндук чыгымдары жабуу менен коштолот;
- көзөмөл - компания алдына коюлган максаттардан жана маселелерден четке чыкпоосун алдын-алуу максатында анын ишмердүүлүгүнө катуу көзөмөл жүргүзүүнүн механизмдери иштелип чыгат;
- натыйжалуу мамлекеттик саясатты жүргүзүү менен турак-жай курулуш тармагында ипотекалык турак-жай насыялоонун узак мөөнөттөгү ресурстарды тартуу, узак мөөнөттөгү ипотекалык насыялоонун рефинансирлөө жана камсыздоо менен жеткиликтүү турак-жай курулуш өнүктүрүүгө мотивация.

Программанын алкагында жарандарды жеткиликтүү турак-жай менен камсыздоонун 3 негизги модели аныкталган:

- 1.Модель «Жеткиликтүү ипотека»;**
- 2.Модель «Пайыздык төлөмдөрдү субсидирлөө же баштапкы салым (взнос)»;**
- 3.Модель «Социалдык ижара»;**



Сүр.7. МИК системасы боюнча ипотекалык насыялоонун механизми

булак: автор тарабынан иштелип чыккан

Мамлекеттик ипотекалык компания, рефинансирлөө механизминин иштөөсүн камсыз кылуучу, ошондой эле жеткиликтүү турак-жай тармагындагы мамлекеттик программаны ишке ашыруучу катарында берилген механизмдин чечүүчү звеносу катарында роль аткарат.

КОРТУНДУЛАР ЖАНА ПРАКТИКАЛЫК СУНУШТАМАЛАР

Жүргүзүлгөн изилдөө турак-жай курулушунда инвестициялык долбоорлордун наркын баалоонун методдорун жакшыртуу боюнча белгилүү сунуштамаларды түзүүгө мүмкүндүк берди:

- инвестициялык долбоордун наркына жана кызмат кылуу циклдик мөөнөтүнө таасир берүүчү факторлорду баалоодо колдонуу: маркетингдик, өндүрүштүк-технологиялык, юридикалык, экологиялык мүнөздөгү, ошондой эле маселе жаратуучу, мисалы, турак-жайды шаардын пайдасына өткөрүп берүүдө долбоорду ишке ашырылышы жана ж.б. байланышпаган социалдык жана инженердик инфраструктураны өнүктүрүү факторлору;

- долбоорду өнүктүрүүнүн шартталган тобокелдик деңгээлине ылайык инвестициялык долбоордун кызмат кылуу стадиясына жараша акча агымдарын дисконтирлөөнүн төлөмүн аныкталган такталган методикасын колдонуу;
- инвестициялык рыноктун катышуучулары инструментарийди баалоону жакшыртканда сапаттуу нарктык маалыматтар менен башкаруу мүмкүнчүлүгүнө ээ болушат, жогорку тактык менен кезектеги жана келечектүү факторлорду тандап алганга жараша нарктын өзгөрүүсүн божомолдой алышат, натыйжада сапаттуу инвестициялык чечимдерди кабыл алышат.

Жүргүзүлгөн изилдөөнүн жыйынтыгында Кыргыз Республикасынын экономикасында чечүүчү элемент болуп инвестициялардын кезектеги процессинин реалдуу активи экендигин белгилей кетүү зарыл, ошондуктан ал талапка ылайык башкарууга муктаж, ал өз кезегинде баалоо ишенимдүү жана так аткарылышын талап кылат. Ошентип, жүргүзүлгөн изилдөөнүн алкагында төмөндөгүдөй жыйынтыктарга жетишилген:

- курулуштун тибин, турак-жай объекттеринин классын, үй куруунун тибин жана каржылоонун механизмин эске алуу менен турак-жай курулушундагы инвестициялык долбоорлордун классификациясы кеңейтилген, инвестициялык долбоорлордун рыноктук баасын түзүүгө ар бир параметерлердин таасири аныкталган.
- «турак-жай курулушундагы инвестициялык долбоордук наркы» түшүнүгүн колдонуунун тармагы такталган, долбоорду өнүктүрүү максатында девелопердик компаниялар менен түзүлүүчү (сатып алынуучу) долбоордун наркын аныктоодо активдердин наркын аныктоонун өзгөчөлүктөрү каралган (жер тилкелерине куруу, турак-жай үйү курулуп жаткан аянтка мүлктүк укук ж.б.).
- «турак-жай курулушундагы инвестициялык долбоордун катышуучулары» түшүнүгү, инвестициялык долбоорду башкаруунун, негизги жана көмөкчү бизнес-процесстерди ишке ашыруунун алкагында алар тарабынан аткарылуучу функциялар такталган. Кыргызстандагы инвестициялык долбоорлорду ишке ашыруудагы практикалык тажрыйбаны эске алуу менен курулушта кызыкдар тараптардын катышуу тобокелдигин азайтууга мүмкүндүк берүүчү иш-чаралар сунушталган.

КР Өкмөтүнө караштуу Мамархкурулуш тарабынан Туруктуу өнүгүүнүн Улуттук Стратегиясын ишке ашыруунун алкагында 2013-ж. 21-январда Кыргыз Республикасынын Президентинин № 11 Жарлыгы менен бекитилген, ошондой эле Кыргыз Республикасынын Жогорку Кеңешинин 2017-ж. 21-майдагы № 4055-V «Жеткиликтүү турак-жай курулушу жалпы мамлекеттик Прграмма даярдоо тууралуу» Токтомуна ылайык программа иштелип чыккан. Программа жеткиликтүү турак-жай рыногун түзүү жана башка курулуш тармагы менен байланыштуу мамлекеттик программаларды ишке ашыруу суроолорун карайт.

Программа Кыргыз Республикасынын Өкмөтү 2015-2030-жылдар аралыгында ишке ашырылуучу максаттардын, маселелердин жана чечүүчү суроолордун тизмесин аныктайт.

Аталган программа каржылык инструменттерди жакшыртуунун булагы болгон инвестициялык долбоорлор аркылуу ишке ашырылат.

БАСЫЛЫП ЧЫККАН ИШТЕРИНИН ТИЗМЕСИ

- Искендерова А. Ж. Кыргыз Республикасындагы баалуу кагаздардын рыногу [Текст] / А.Ж. Искендерова // Журнал, Экономика жана Каржы Ж. Баласагын ат. КУУ. №3 - Бишкек, 2009-ж., Б. 7-12.
- Искендерова А. Ж. Кыргыз Республикасынын курулуш комплексиндеги банктык инвестициялардын натыйжалуулугунун критерийлери [Текст] / А.Ж. Искендерова // Ж. Баласагын ат.КУУ Жарчысы. Э.и.д., профессор А.А. Саякбаеванын 60 жылдыгына арналган атайын чыгарылыш. Бишкек, 2012-ж., Б. 243-248.
- Искендерова А. Ж. Кыргыз Республикасын корпоративдик баалуу кагаздардын рыногун өнүктүрүүнүн көйгөйлөрү жана аларды оптимизациялоо чаралары [Текст] / А.Ж. Искендерова // Ж. Баласагын ат.КУУ Жарчысы. – «II Исраиловдук окуулар» Ысык-Көл форумуна арналган атайын чыгарылыш. Бишкек, 2012-ж., Б. 404-408.
- Искендерова А. Ж. Кыргыз Республикасынын курулуш тармагында каржылык аспаптарды колдонуу [Текст] КОСУ Жарчысы, №10, Бишкек, 2013-ж. - Б. 84-88.
- Искендерова А. Ж. Новые формы банковского инвестирования в основной капитал предприятий Кыргыз Республиканын ишканаларынын негизги капиталына банктык инвестирлөөнүн жаңы формалары [Текст] / А.Ж. Искендерова // «III – Исраиловдук окуулар» Борбордук Азия өлкөлөрүнүн бухгалтерлеринин жана аудиторлорунун Форумуна арналган атайын чыгарылыш. Кабарлар, №2 (2), Бишкек, 2013-ж., Б. 44-49.
- Искендерова А. Ж. Кыргыз Республикасынын курулуш тармагына банктык инвестициялык долбоорлорду оптимизациялоо [Текст] / А.Ж. Искендерова // «IV – Исраиловдук окуулар» Борбордук Азия өлкөлөрүнүн бухгалтерлеринин жана аудиторлорунун Форумуна арналган атайын чыгарылыш. Кабарлар, №2 (5), Бишкек, 2014-ж., Б. 232-235.
- Искендерова А. Ж. Ипотекалык насыялоо Кыргыз Республикасынын турак-жай курулушун банктык инвестирлөөнүн формасы катарында [Текст] / А.Ж. Искендерова // Кыргызстандын илими, жаңы технологиялары жана инновациялары №3. Бишкек, 2014-ж., Б. 124-127.
- Искендерова А. Ж. Турак-жай рыногунун жана турак-жай объекттерин куруунун заманбап абалы [Текст] / А.Ж. Искендерова // ЖОЖдор кабарлары № 6, Бишкек, 2014-ж., - Б. 130-133.

- Чет өлкөлөрдүн тажрыйбасынын негизинде курулуштагы инвестициялык долбоорлордун наркын баалоонун методдорун жакшыртуу [Текст] / А.Ж. Искендерова // Ж. Баласагын ат.КУУ Жарчысы. Атайын чыгарылыш. Бишкек, 2014-ж., Б.73-79.
- Искендерова А. Ж. Кыргыз Республикасынын заманбап учурдагы каржылык аспаптарынын рыногу [Текст] / А.Ж. Искендерова // Эсеп жана көзөмөл №1-2, Москва, 2016-ж., Б. 38-42.
- Искендерова А. Ж. Проблемы и развития строительной отрасли Кыргыз Республикасында курулуш тармагын өнүктүрүү жана көйгөйлөрү [Текст] / А.Ж. Искендерова // Эсеп жана көзөмөл, №3, Москва, 2016-ж., Б. 21-25.
- Искендерова А. Ж. Каржылык аспаптар активдерди түзүүнүн булактары катарында жана аларды эсептеп-маалыматтык колдоо [Текст] / А.Ж. Искендерова // Кыргызстандын илими, жаңы технологиялары жана инновациялары, №2, Бишкек, 2016-ж., Б. 73-78
- Искендерова А. Ж. Рынок шартында курулуш комплексиндеги каржылык салууларды оптимизациялоо [Текст] / А.Ж. Искендерова // ЖОЖдор кабарлары, № 2, Бишкек, 2016-ж., Б. 54-57.
- Искендерова А. Ж. Кыргыз Республикасындагы турак-жай курулуш тармагындагы инвестициялык долбоорлордун наркын баалоонун методдорун жакшыртуу [Текст] / А.Ж. Искендерова // Н.Исанов ат.КМКТАУ жарчысы. №4, Бишкек, 2016-ж., Б. 130-135.

РЕЗЮМЕ

диссертации Искендеровой Асель Жыргалбековны на тему «Состояние и развитие финансовых инструментов экономических субъектов Кыргызской Республики (на примере строительной отрасли КР)» на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08. 00. 10 – финансы, денежное обращение и кредит. Ключевые слова: инвестиционный проект, жилищное строительство, проектное финансирование, финансовые вложения, строительные организации, финансовые инструменты, механизм субсидирования процентной ставки, Государственная ипотечная компания, строительно-монтажные работы, оценка стоимости инвестиционных проектов, проектно - сметная документация, стимулирующие долевыми гранты, инвестиции.

Объектом исследования является финансовые инструменты экономических субъектов Кыргызской Республики. Предметом исследования является теоретические и методические проблемы развития финансовых инструментов в жилищном строительстве Кыргызской Республики. Целью исследования является развитие и совершенствование финансовых инструментов экономических субъектов Кыргызской Республики, а именно методы оценки стоимости инвестиционных проектов в жилищном строительстве.

Полученные результаты: в диссертационном исследовании исследованы теоретико-методические и организационные подходы к основам развития финансовых инструментов, обозначены и определены значение и роль инвестиционного проекта в условиях формирования в Кыргызской Республике рыночных отношений, обоснована необходимость учета степени готовности объекта жилой недвижимости и сроков завершения реализации проекта при оценке стоимости активов инвестиционного проекта в жилищном строительстве.

Степень использования: предложенные и научно-обоснованные рекомендации и выводы ориентированы на широкое использование хозяйствующими субъектами в процессе принятия решений по управлению инвестициями в недвижимость.

Область применения: могут быть использованы высшими учебными заведениями в качестве учебно - методического и информационного материала по дисциплинам «Финансово инвестиционный анализ», «Финансы предприятий», также целесообразно могут использоваться в формировании программ учебных курсов, связанных с оценкой собственности и инвестиций в недвижимость.

08.00.10 – финансы, акча жүгүртүү жана кредит адистиги боюнча Искендерова Асель Жыргалбековнанын экономика илимдеринин кандидаты окумуштуулук даражасын изденип алуу үчүн жазган «Кыргыз Республикасынын экономикалык субъектилеринин каржы аспаптарынын абалы жана өнүгүшү (Кыргыз Республикасынын курулуш тармагынын мисалында)» деген темадагы диссертациясынын

РЕЗЮМЕСИ

Негизги сөздөр: инвестициялык долбоор, турак-жай курулушу, долбоорду каржылоо, курулуш мекемелери, каржы аспаптары, Мамлекеттик ипотекалык компания, курулуш-монтаждоо иштери, инвестициялар.

Изилдөөнүн объектиси: Кыргыз Республикасынын экономика субъектилеринин каржы аспаптары

Изилдөөнүн предмети: азыркы дүйнөлүк кризистин жана экономиканы трансформациялоо шарттарында банктагы финансыны контролдоону ишке

ашыруу процессинде түзүлгөн банк системасындагы финансылык мамилелер.

Изилдөөнүн максаты жана милдеттери: Диссертациялык иштин максаты болуп Кыргыз Республикасынын экономикалык субъектилеринин каржы аспаптарынын өнүгүшү жана өркүндөшү, ошондой эле турак жай курулушунда инвестициялык долбоорлордун наркын баалоо ыкмалары

Алынган натыйжалар: в диссертациялык изилдөөдө каржы аспаптардын өнүгүшүндө теория-методикалык жана уюштуруу сунуштарды, экономикалык субъектилердин иш чарасынын өнүгүүсүнө таасир берүүсү, айрыкча курулуш тармагында инвестициялык долбоордун баалоо ыкмалары, принциптерин ишке ашыруу иш аракеттери изилденди. Кыргыз Республикасынын калыптануу шарттарында инвестициялык долбоорлордун ролу жана мааниси каржы аспаптарынын өнүгүшүнүн негизги элементи болуп аныкталды.

Пайдалуу даражасы: сунуштар жана илимий тастыкталган жыйынтыктар турак жайдагы инвестицияларды башкарууда чечимдерди кабыл алуу процессинде чарбалык субъектилер тарабынан колдонууга сунушталат

Колдонулган жааттары: Изилдөөнүн жыйынтыктары «Каржы ишканалары», «Каржы инвестициялык талдоо» сабактарында усулдук жана маалымат материалдары катары колдонулса болот.

dissertations of Iskenderova Asel Zhyrgalbekovna on a theme the "State and development of financial instruments of economic subjects of of Kyrgyzstan, (on the example of building industry of Kyrgyzstan,) " on the competition of graduate degree of candidate of economic sciences on speciality 08. 00. 10 - finances, money circulation and credit

RESUME

Keywords: investment project, housing, project financing, financial investments, building organizations, financial instruments, mechanism of subsidizing of interest rate, State mortgage company, building and installation works, estimation of cost of investment projects, project is estimate documentation, stimulant by share underbacks, investments.

A research object is financial instruments of economic subjects of Kyrgyzstan.

The article of research is theoretical and methodical problems of development of financial instruments in housing of Kyrgyzstan.

A research aim are development and perfection of financial instruments of economic subjects of Kyrgyzstan, namely methods of estimation of cost of investment projects are in housing.

Got results: in dissertation research the теоретико-методические and organizational going is investigational near bases of development of financial instruments, a value and role of investment project mark and certain in the conditions of forming in of Kyrgyzstan, market relations, the necessity of account of degree of readiness of object of the dwelling real estate and terms of completion of realization of project is reasonable at the estimation of cost of assets of investment project in housing.

Degree of the use : offer and scientifically-reasonable recommendations and conclusions are oriented to deployment by managing subjects in the process of making decision on a management by investments in the real estate.

Application domain: can be used by higher educational establishments in quality educational - methodical and informative material on disciplines "Financially investment analysis", "Finances of enterprises", also expediently can be used in forming of the programs of the educational courses related to the property and investments appraisal in the real estate.