

Владыкина Е.Г., Кононова В.Н., Зиядина Д.А.

К ВОПРОСУ О РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

E.G. Vladykina, V.N. Kononova, D.A. Ziyadina

ON THE REAL ESTATE MARKET IN CURRENT CONDITIONS

УДК: 338.55.612.397

Недвижимость является важнейшей составной частью национального богатства. В статье рассматриваются вопросы касающиеся рынка недвижимости в современных условиях.

Real estate is an important part of national wealth. The article addresses issues concerning the real estate market at present.

С момента принятия в Республике Казахстан законодательных документов о приватизации, легализовавших рыночные отношения в сфере недвижимости, начал формироваться казахстанский рынок недвижимости. Он представляет собой совокупность региональных, локальных рынков, существенно отличающихся друг от друга по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость и т.д. Рынок недвижимости является одной из главных составляющих в любой национальной экономике. Недвижимость - важнейшая составная часть национального богатства, на долю которой приходится более 50% мирового богатства. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда, рынок капитала, рынок товаров и услуг. Для своего существования, должны иметь или арендовать соответствующие помещения, необходимые для их деятельности.

Недвижимость в руках собственника может использоваться для удовлетворения личных потребностей, а также получения дохода или прибыли. Что касается жилой недвижимости, то она прежде всего, удовлетворяет личные потребности ее собственника, а в ряде случаев служит источником получения дохода при сдаче ее в аренду.

В свою очередь связь рынка недвижимости с финансовым рынком не означает, что недвижимость - это сегмент финансового рынка. Недвижимость формирует самостоятельный рынок. Но нельзя не отметить, что в зависимости от состава прав собственности, которые являются объектом сделки между продавцами и покупателями, рынок недвижимости делится на два основных сегмента:

- рынок купли-продажи,
- рынок аренды.

Кроме того, в ряде самостоятельных отраслей, таких как сельское хозяйство, промышленность, строительство, общая коммерческая деятельность по обеспечению функционирования рынка, жилищное хозяйство, финансы и кредит, объектом деятельности служит недвижимость. Последнее свидетельствует, что сфера "деятельности" недвижимости многогранна, являясь вполне

самостоятельной среди других сфер экономики, она в то же время участвует во многих экономических отношениях, связанных с собственностью, с государственным регулированием различных сфер экономики и общества. Состояние, тенденции рынка недвижимости зависят от степени развития всей экономики Республики Казахстан и особенностей ее отдельных этапов.

Таким образом, рынок выполняет экономическую функцию сведения вместе покупателей и продавцов. В силу специфических свойств недвижимости рынок недвижимости существенно отличается от рынка других секторов рыночной экономики.

Рынок недвижимости - это рынок товаров, обладающих индивидуальными характеристиками. Недвижимость может обладать различными физическими потребительскими свойствами: видом строительных материалов и изделий, степенью новизны, архитектурным стилем, внутренней планировкой, отделкой и оформлением, сроком службы и т.д. Даже при совпадении внешних эксплуатационных свойств недвижимости различается местоположением, наличием различных предприятий городской или сельской инфраструктуры, экологическими особенностями региона и т.д.

Рынок недвижимости - это рынок ограниченных ресурсов, продавцов и покупателей. Ограничено количество продавцов недвижимости, находящейся в экологически чистых и центральных районах, объектов с высокими потребительскими свойствами, новых объектов, объектов выразительным художественным стилем. Ограничено и число покупателей такой недвижимости, так как последняя, в силу перечисленных потребительских свойств, имеет высокую цену. Ограниченность продавцов и покупателей приводит к формированию индивидуальных цен.

Период времени для реализации товара на рынке недвижимости высокий. Время между выставлением объекта недвижимости на рынок и его продажей называется экспозицией товара на рынке. Время экспозиции зависит и от потребительских свойств, и от цены.

Различное время пребывания товара на рынке формирует его экономическое свойство известное как ликвидность товара. Быстрый переход товара из натуральной формы в денежную означает высокую ликвидность. Длительный период времени для перехода товара в денежную форму для его продавца означает низкую ликвидность. Ликвидность недвижимости, как правило, всегда ниже ликвидности других товаров.

Низкая ликвидность товаров на рынке недвижимости порождает высокий уровень издержек у покупателя и продавца. Эти издержки определяются сложными условиями осуществления сделок недвижимости. Издержки, которые несут покупатели и продавцы недвижимости по заключению сделок называются – транзакционными издержками.

Наличие транзакционных издержек приводит к тому, что цена предложения существенно отличается от цены продажи. Последняя завышается на величину комиссионных расходов, пошлин, налогов и иных издержек.

Снижение уровня издержек, связанных с осуществлением сделок с недвижимостью, достигается снижением комиссионных, введением ряда бесплатных услуг (например консультационных) и т.д.

Экономия на транзакционных издержках для покупателя может обернуться завышением цены покупки, дополнительными затратами на ремонт, модернизацию объектов недвижимости, отсутствием юридической чистоты оформленной сделки. Оптимизация затрат качественно оформленной сделки явилась бы весомым условием для снижения издержек у покупателя недвижимости.

Высокий уровень транзакционных издержек на рынке недвижимости по сравнению с другими секторами экономики, вероятность повышения текущих издержек у покупателя недвижимости делают актуальной задачу информационного и правового обеспечения реализуемых объектов недвижимости.

Что касается информации о рынке недвижимости, то она не является такой открытой и достаточной как на потребительском рынке товаров и услуг. Здесь трудно получить сведения о фактических состоявшихся сделок, их содержании. Высокий уровень государственных пошлин, налогообложения сделок с недвижимостью ведет к сокрытию реальной цены сделки. Зачастую сделки оформляются как обмен, дарение и т.п. Большая часть сделок купли-продажи нежилой недвижимости проводится через продажу акций, смену учредителей и т.д. здесь практически отсутствует инвентаризация недвижимости, нет единой информационной системы не только реализации недвижимости, но и ее создание занимает длительный период времени.

Поэтому при дефиците на рынке недвижимости предложение не может быстро отреагировать на изменение спроса. Низкая "эластичность" предложений на рынке имеет место при достаточно эластичном спросе, но это обстоятельство ограничивает возможности саморегулирования рынка недвижимости с помощью механизма цен. Если спрос и предложение не сбалансированы, привести их в равновесие с помощью цен можно только в ограниченных случаях.

На спрос и предложение на рынке недвижимости влияют многочисленные факторы:

экономические, социальные, административные, правовые, экологические.

В состав экономических факторов включаются такие как уровень и динамика доходов физических и юридических лиц, дифференциация доходов потенциальных покупателей, состояние предпринимательской активности, возможность привлечения заемных (кредитных) средств, цены на рынке недвижимости, стоимость строительства, цены и тарифы на коммунальные услуги, уровень арендной платы, налогообложение и др..

В число социальных факторов включают тенденции изменения численности населения, его возрастной состав, образовательный уровень, социальный статус и т.д.

В состав административных факторов входят различного рода ограничения контроль, условия получения прав на строительство недвижимости, правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и т.д.).

Ведение Правового кадастра на всей территории Республики Казахстан осуществляется регистрирующими органами Министерства Юстиции, которые созданы в административных районах, городах. В соответствии с утвержденными формами каждому объекту недвижимости должен быть присвоен кадастровый номер - индивидуальный, не повторяющийся на территории РК. Кадастровый номер здания, сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка и инвентарного номера здания, сооружения. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество направлена на упорядочение гражданского оборота и охрану прав владельцев имущества. Государственная регистрация должна производиться по единой системе записей по каждому объекту недвижимости в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Такая регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права для всех лиц, поскольку она не оспорена в судебном порядке.

Основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания актов на момент их издания;

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

- свидетельство о праве на наследство;
 - вступившие в законную силу судебные решения;

- акты о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения.

Центры недвижимости несут ответственность за точность предоставляемой информации, за нарушение режима защиты, обработки, порядка предоставления и пользования информацией.

Из общего правила о приобретении права собственности на недвижимое имущество с момента регистрации делается исключительное для возникновения права собственности на недвижимость, приобретенную членами потребительских кооперативов (жилищно-строительного, дачного, гаражного и иного кооператива). Лица, полностью внесшие весь паевой взнос, приобретают право собственности на эти объекты после внесения последнего паевого взноса на это имущество. С этого момента имущество автоматически меняет собственника, а в последующее оформление документации на это имущество только подтверждает право собственности нового собственника, но не имеет правообразующего значения. В остальных случаях право собственности на вновь создаваемые недвижимые объекты возникает, как уже говорилось, с момента государственной регистрации.

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и предоставляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Республики Казахстан, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в едином государственном реестре прав.

Тексты документов, предоставленных на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилия, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью. Не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие подчистки или приписки, зачеркнутые слова и иные, не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

Все документы, необходимые для государственной регистрации прав, предоставляются в двух

экземплярах, один из которых должен быть подлинником или нотариально заверенной копией. Подлинник документа (нотариально заверенная копия) после регистрации возвращается владельцу прав.

Отказ в приеме документов на регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним допускается только по мотивам предоставления ненадлежащих документов. В соответствии со ст.16 Указа после принятия документов на регистрацию прав на недвижимое имущество регистрирующий орган обязан указать дату и время поступления документов, а заявителю выдается расписка в получении соответствующих документов на регистрацию.

Для прав на недвижимое имущество установлены более строгие правила их возникновения, существования, передачи и прекращения в связи с тем, что недвижимое имущество, как правило, имеет большую специальную значимость и стоимость. Так сделки с недвижимостью заключаются в письменной, а права на недвижимость, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Выделение недвижимости из остального имущества объясняется не только важностью для экономики страны имеющихся природных ресурсов, тесной связью другой недвижимости с земельными участками, но и тем, что к недвижимости относятся наиболее ценные и общественно значимые объекты. Это требует специального регламента их участия в гражданском обороте, что находит отражение в особенностях содержания многих правоотношений, особом порядке и форме заключения договоров, предметом которых является недвижимое имущество, установлении определенных правил для приобретения права собственности на недвижимость и в ряде других случаев.

Литература:

1. Конституция РК - А. 1995 г.
2. Гражданский кодекс РК - А : Жети Жаргы, 2003 г.
3. Земельный Кодекс РК - Казахстанская правда, 27.06.2003 г.
4. Жилищный кодекс РК - А , 1997 г.
5. Указ Президента Республики Казахстан от 23.12.95г. № 2723, имеющий силу Закона, "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
6. Указ Президента Республики Казахстан от 24.04.95. № 2727, имеющий силу Закона, "О налогах и других обязательных платежей в бюджет".
7. Указ Президента Республики Казахстан от 24.04.95. № 2617, имеющий силу Закона, "О налогах и других обязательных платежей в бюджет".
8. Постановление Правительства РК от 06.06.96 г. № 710 "Об утверждении Порядка ведения земельного кадастра в РК".
9. Постановление Правительства РК от 15.08.97г. № 1261 "О преобразовании учреждений и предприятий по оценке и регистрации недвижимого имущества в

- государственные предприятия "Центры по недвижимости Агентства по регистрации недвижимости и юридических лиц Министерства Юстиции РК
10. Дияров С.К. Экономика недвижимости - К.Орда, 2003 г.
 11. Еремекбаев А.Е. Введение в экспертологию - А., 2003 г.
 12. Коваленко Г.П. Рынок недвижимого имущества в РК - А.: Жети Жаргы, 2002 г.
 13. Максимов С.Н. Деволюпмент (развитие недвижимости) - СПб, 2003 г.
 14. Николаев А.В., Бейсенбаев К.З., Мухтар Р.А. Оптимизация управления недвижимостью на основе технического аудита и мониторинга - А. 2003 г.

Рецензент: д.э.н., профессор Караматов О.О.
