

Қазақстан Республикасы Тәуелсіздігінің 30 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 17: «Қазіргі аграрлық ғылым: цифрлық трансформация» атты халықаралық ғылыми – тәжірибелік конференцияға материалдар = Материалы международной научно – теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 17: «Современная аграрная наука: цифровая трансформация», посвященной 30 – летию Независимости Республики Казахстан.- 2021.- Т.1, Ч.3 - С. 262 - 265

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Вахрамова К.С.

Объекты незавершенного строительства часто встречаются не только на территории Республики Казахстан, но и по всей планете. Они имеют различные составы и описания, сходства и различия.

Различные авторы причисляют объекты незавершенного строительства либо к недвижимости, либо к имущественным комплексам. Однако в разные периоды времени оно может быть в различных стадиях существования и стремиться к окончательному итогу – стать объектом недвижимости.

В момент, когда собственность передается в состояние недвижимости, можно рассматривать постановку объекта на кадастровый учет. Строительство может быть приостановлено в любой момент по различным обстоятельствам, таким образом, объект может находиться в одном из отмеченных состояний в зависимости от прохождения кадастрового учета.

Поэтому, наиболее правильно учитывать объект незавершенного строительства находящийся в состоянии консервации, приостановления или прекращения строительства [1]

Что бы грамотно оценивать объекты незавершенного строительства, необходимо правильно их классифицировать, где будут учитываться особенности их состояния. В данной статье рассмотрены все особенности, отличительные черты и свойства различных объектов незавершенного строительства и была создана их классификация на основе двух книг о незавершенном строительстве, таких как: Севостьянов А.В., Морозова Е.Ю. «Проблемы управления объектами незавершенного строительства», Гаврилина О.В. «Управление незавершенным строительством» и так же одной статьи написанной Palgrave Macmillan о проблемах оценки объектов незавершенного строительства.

Все три источника были взяты в качестве основы для создания собственной классификации объектов незавершенного строительства. Классификация приведена в таблице - 1 [3].

Таблица 1 - Классификация объектов незавершенного
строительства

Наименование класса	Наименование вида	Описание вида
1	2	3
Объект недвижимости	Недвижимость завершенная и заброшенная	Объект незавершенного строительства, который был построен и сдан, но долгое время не эксплуатировался, разрушался под влиянием внешних и внутренних факторов.
	Недвижимость завершенная и заброшенная, где только земельный участок (под снос)	Объект незавершенного строительства, заброшенный от 20 лет назад; по результатам экспертизы не подлежит реставрации; целиком достроенные сооружения, но при этом со значительным износом, имеющие значительные разрушения.
	Законсервированная недвижимость, подлежащая расконсервации	Объект незавершенного строительства, законсервированный согласно принципам консервации от нуля до пяти лет назад, со степенью готовности больше семидесяти %, по результатам технической экспертизы требует небольшой достройки.
	Строящаяся недвижимость со средней степенью готовности (до 70%),	Объект незавершенного строительства, на объекте ведутся работы, проходит стройка, однако готовность находится в промежутке между 50 и 70% достройка которой возможна.
	Строящаяся недвижимость с высокой степенью готовности (более 70%)	Объект незавершенного строительства, на объекте идет строительство, но его готовность находится в интервале между 70 и 100%, его рационально и технически допустимо достроить.
Объект недвижимости	Строящаяся недвижимость со средней степенью готовности (до 70%), не подлежащая достройке	Объект незавершенного строительства, на объекте ведутся работы, проходит стройка, однако готовность располагается в интервале между 0 и 70%, его не рационально и технически невозможно достроить
	Недостроенная недвижимость, не	Объект незавершенного строительства, который регулярно

подлежащая достройке	пребывает в стадии постройки; степень готовности находится в интервале между 0 и 50%, однако работы на объекте не продолжаются и он не законсервирован, его техническое ситуация не дает возможность использовать его в текущем состоянии и достроить.
Построенная, заброшенная, но не эксплуатируемая недвижимость при возможности использования	Объект незавершенного строительства, построенный, однако не введенный в эксплуатацию, бездействующий, обладающий небольшим износом.
Построенная, заброшенная, но не эксплуатируемая недвижимость под снос	Объект незавершенного строительства со степенью готовности 100%, с максимальным износом, неэксплуатируемый в течение длительного времени, его техническое состояние не дает возможность его использования или перестройки.
Недвижимость с положительным остатком	Объект незавершенного строительства, на который были единожды затрачены факторы изготовления – труд, капитал и предпринимательская способность, и в итоге был получен объект, что способен быть использован без повторных вложений, без долгов.
Недвижимость с отрицательным остатком	Объект незавершенного строительства, на который были неоднократно затрачены факторы производства – труд, капитал и предпринимательская способность, требуются вторичные инвестиции, объект имеет долги.

Итог: предлагаемая классификация объектов незавершенного строительства позволяет решить несколько задач исследования:

- во-первых, упорядочить множество объектов незавершенного строительства, которые располагаются по всей территории страны и за ее пределами для целей, связанных с их эффективным использованием;

- во-вторых, исследовать и уточнить принципы, формирующие ценность и стоимость объектов незавершенного строительства подклассов «незавершенная недвижимость» и «имущественные комплексы»;

– в-третьих, выбрать метод или совокупность методов для определения стоимости в рамках трех подходов к оценке.

Список литературы

1. Стандарт оценки "Оценка стоимости недвижимого имущества" от 5 мая 2018 года № 519. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 31 мая 2018 года № 16971, доступно по адресу: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016971>

2. Закон РК от 29.06.20 г. № 351-VI, доступно по адресу: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1006061#pos=5;-106

3. Севостьянов А.В., Морозова Е.Ю. Проблемы управления объектами незавершенного строительства в инвестиционно-строительном комплексе // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании : материалы Международной научно-практической конференции. 10–11 апреля 2014 г. – М., 2014. – С. 167–172.

4. Электронный ресурс: «<https://www.scopus.com/sources>: A compendium of international real estate and construction issues»

5. Гаврилина О.В. Управление незавершенным строительством в рыночных условиях : дис. канд. экон. наук. – М., 2004.

6. Электронный ресурс : «<https://www.scopus.com/sources> : A century of research: construction in progress»

7. Симионова Н.Е. Проблемы оценки незавершенного строительства // Инженерный вестник Дона. – 2012. – № 3 (21). – С. 778–783.

8. Электронный ресурс: «[https://www.web of Science Core Collection.com](https://www.webofscience.com): Palgrave Macmillan «Problems of Assessment of Unfinished Construction»