

«Сейфуллин окулары-18(2): «XXI ғасыр ғылымы – трансформация дәуірі» Халықаралық ғылыми-практикалық конференция материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 18(2): «Наука XXI века - эпоха трансформации» - 2022.- Т.І, Ч.ІІІ. - С.301-303.

## **РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН**

*Джаманкулова Б.Г., магистр, старший преподаватель*

*Казахский агротехнический университет им. С. Сейфуллина, г. Нур-Султан*

Переход к рыночной экономике в Республике Казахстан поставил массу проблем, которые необходимо решать, и среди них наиважнейшая – проблема собственности.

Мы прошли сложный период системных экономических реформ, во многом опередив другие страны СНГ. Сегодня в Казахстане созданы основные условия для свободного развития рыночной экономики.

Бурно развивающиеся рыночные условия нашей страны, в связи с осуществлением инновационно-индустриальной стратегии, обусловили государственную и массовую оценку недвижимости, которая является важнейшей частью оценочной деятельности в целом, сейчас когда недвижимость, как в прочем и другое имущество, стали активно покупать, продавать, сдавать в аренду, использовать в качестве вклада в инвестиционные проекты - выступает основой личного существования для граждан, служит базой хозяйственной деятельности и развития всех форм собственности [2-3].

Рыночная экономика опирается на право частной собственности – право владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом. Это право развивает в человеке инициативу и стимулирует развитие одной из крупнейших отраслей экономики - сферы недвижимости.

Частная собственность в РК была признана правомерной после принятия Конституции РК 30августа 1995года. С принятием в 1995 году Указов Президента Республики Казахстан, имеющих силу законов, «О земле», «Об ипотеке недвижимого имущества», «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним», Земельного Кодекса РК в 2003 году, а также целого пакета постановлений Правительства Республики Казахстан по реализации этих законодательных актов, в стране начато построение целостной системы законодательных основ для земельных отношений, обеспечивающих вхождение в рыночные земельные отношения [4].

С введением частной собственности на отдельные категории земель и признанием земельных участков, находящихся в частной собственности, объектами недвижимости, земля вовлечена в рыночные отношения и земельные участки стали предметом купли-продажи, залога, дарения, обмена и других сделок. Таким образом, в республике начал формироваться рынок земли. Земля начинает выступать базисной составляющей единого объекта недвижимости. Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой хозяйственной деятельности и развития предприятий всех форм собственности.

Недвижимость представляет собой участок территории с находящимися на нем природными ресурсами, водой и другими минеральными и растительными ресурсами, а также находящимися на нем жилыми и нежилыми помещениями, предприятия, зданиями и сооружениями. В соответствии с законодательством к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты [5-6].

Недвижимость является финансовым активом, т.е. формой вложения капитала, способной приносить доход собственнику. С точки зрения задач менеджмента операций с недвижимостью особый интерес представляют следующие группы финансовых активов: земельный участок, жилое и нежилое помещение; предприятие; здание и сооружение.

Недвижимость и сделки с ней должны быть зарегистрированы в соответствии с законодательством.

В зависимости от конкретных целей менеджмента следует учитывать особенности объектов недвижимости, которые влияют на результаты сделок. К ним относятся:

- потенциальный рост стоимости земли, вызванный, как правило, изменениями в системе землепользования относительным дефицитом участков со сходным местоположением, инфляцией и другими факторами;

- неравномерность денежных потоков, вызванная в инвестиционном процессе преобразованием отрицательных денежных потоков на стадии строительства объекта в положительные – в период его эксплуатации и, наконец, получением крупной суммы денег при продаже объекта недвижимости;

- износ зданий и сооружений в процессе использования, воздействия окружающей среды, изменений в технологии и действия других факторов, что в течение длительного временного интервала снижает их стоимость;

- гибкие условия финансирования, допускающие использование собственных и заемных средств, а также «сложное» финансирование по времени осуществления, начисления процентов, долевого участию в финансировании собственников и т.п., что отражается на величине оценки недвижимости;

- комбинация юридических прав, включающая сочетание юридических прав и интересов в отношении объекта недвижимости, как, например, сдача в аренду с разделением прав, залог, полное хозяйственное

ведение и т.п.;

- налоговые обременения, являющиеся, как правило, одной из причин сделок;

- риск и неопределенность, поскольку недвижимость является немобильным активом, инвестиции подвержены широкому спектру рисков, что требует анализа самого объекта, так и окружающей территории;

- сегментированность и персонализированность рынков недвижимости, что обосновывает сложность в сборе данных по конкурирующим объектам в соответствующем географическом районе [7].

Рынок недвижимости представляет сложную структуру по организации сделок между субъектами по поводу объектов недвижимости.

Вообще, понятие стоимости объекта недвижимости имеет множество различных аспектов. Это и рыночная стоимость, и стоимость замещения, и стоимость воспроизводства и т.д. По мнению д.э.н. Сейфуллина Ж.Т. рыночная стоимость представляет собой наиболее вероятную цену продажи объекта собственности на открытом рынке в условиях честной конкуренции. Потребительная стоимость отражает стоимость объекта, предназначенного для конкретного использования. Не для всех объектов собственности рыночная стоимость равна потребительной. Например, рыночная стоимость фермы, расположенной недалеко от города может намного превышать ее потребительную стоимость. Во многих государствах принято правило, по которому земли несельскохозяйственного использования оцениваются для цели налогообложения по их рыночной стоимости, а сельскохозяйственные угодья – по потребительной [8].

В Казахстане понятие «недвижимость» после длительного перерыва было введено в экономический и правовой оборот в Указе Президента РК «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений от 24 января 1994 года (ст.2) в связи с возможностью приобретения гражданином или юридическим лицом права пользования либо аренды земельного участка, на котором расположено приобретаемое имущество путем выкупа. Далее в законе РК «Об индивидуальном жилищном строительстве» от 3 ноября 1994 года (ст.1) при определении состава недвижимого имущества на приусадебном участке и в Указе Президента РК «О земле» от 22 декабря 1995 г. (ст.18, ст.25, ст.56) в связи с установлением статуса частной собственности на землю. И в Указах Президента РК, имеющих силу законов: «Об ипотеке недвижимого имущества» от 22 декабря 1995 года и «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 25 декабря 1995 года.

В соответствии с Указом Президента РК, имеющим силу закона «Об ипотеке недвижимого имущества», к недвижимому имуществу (недвижимости) относятся «земельные участки, а также здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно» (ст.1, пункт б).

В соответствии с Гражданским Кодексом (ГК) РК «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся: здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно» (ст.117, пункт 1). Главное здесь – это привязанность к определенному месту на земле [1].

Кадастровая оценка земель в РК производится в соответствии с Земельным кодексом Республики Казахстан, постановлением Правительства РК от 2.09.2003г. № 890 «Об установлении базовых ставок платы на земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков».

Для целей оценки и достижения ее точности, необходима действенная система государственного земельного кадастра, позволяющая ежегодно идентифицировать, описывать и оценивать всю земельную собственность и все сооружения, находящиеся на ней. Эти задачи требуют, во-первых, наличия полного набора кадастровых карт, точно определяющих границы и площади земельных участков, а во-вторых, тщательной инвентаризации данных о земельных участках, включая расположение, принадлежность, классификацию и целевое использование, размер, и форму и другие характеристики. Оценщик анализирует рынок собственности и ежегодно оценивает налогооблагаемую стоимость каждого земельного участка [9-11].

Целью рыночной оценки является определение рыночной стоимости конкретного земельного участка на определенную дату оценки независимыми оценщиками, имеющими государственную лицензию на проведение оценочной деятельности, по методикам соответствующим международным стандартам оценки.

#### Список использованной литературы

- 1 Закон Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года № 109-ІІ . Об оценочной деятельности в Республике Казахстан (с изменениями и дополнениями по состоянию на 09.11.2009 г.).
- 2 Асаул А.Н. Экономика недвижимости. СПб.: Питер, 2004.
- 3 Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. М.: Инфра-М, 2006.
- 4 Оценка объектов недвижимости / Под ред. В.В. Григорьева. М.: Инфра-М, 2007.
- 5 Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости / Под ред. В.А. Швандара. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2008.
- 6 Информации Фонда недвижимости “Самрук-Казына”, 2009.
- 7 Интернет-ресурсы [Новости за сегодня](#) 12 апреля 2010. 11:11, [Сайт газеты «Панорама»](#) 2006-2007 Realtypress.ru [info@realtypress.ru](mailto:info@realtypress.ru)
- 8 Крылов И.В. Маркетинговые коммуникации как социальный институт. - М.: Эксмо, - 2004. - 108 с.

9 Маркетинг в отраслях и сферах деятельности [Текст] : Учебное пособие. - М.: Маркетинг. Книготорговый центр. - 2005. - 345 с.

10 Маджаро С. Международный маркетинг. - М.: Инфра-М, - 2007. - 400 с.

11 THE INFLUENCE OF THE GREEN ECONOMY ON THE DEVELOPMENT OF ECO-ARCHITECTURE. SEMENYUK O.1, SADYKOVA S.1, ERNAR A.1, BELOUSSOVA E.2, JAMANKULOVA B.2, NECHAY N.3, LISTKOV, -2017. Vol. 3 - T 15. -С. 349-354/Scopus Preview