

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

Кыргыз Республикасындагы кыймылсыз мүлктү мамлекеттик башкаруу

Public administration of real estate in the Kyrgyz Republic

В данной статье рассматривается система государственного управления недвижимостью в Кыргызстане, значение и некоторые проблемы данного сегмента в национальной экономике страны, а также вопросы, касающиеся недвижимого имущества в аспекте рыночных отношений.

Ключевые слова: *недвижимость; жилищная сфера; рынок недвижимости; принципы и функции; компетенции и полномочия; права и обязанности властных и управленческих структур.*

Макалада Кыргызстана кыймылсыз мүлктү башкаруунун жолдору, мааниси, кээ бир маселелери ошондой эле кыймылсыз мүлктө тийиштүү болгон жер участкаларын пайдалануунун проблемалары каралган.

Урунттуу сөздөр: *кыймылсыз мүлк; географиялык жана экономикалык концепциялар; алардын функциялары; турак жай сфералары; пайдалануу; жер кыртышын коргоо*

In this article the system of public administration by the real estate in Kyrgyzstan, value and some problems of this segment in national economy of the country and also the questions concerning a fast estate in aspect of the market relations are considered.

Keywords: *real estate; housing sphere; real estate market; principles and functions; competences and powers; rights and obligations of power and administrative structures.*

В повседневной жизни термин «недвижимость» кажется вполне понятным и как бы само собою разумеющимся. Однако в действительности внешняя видимость далеко не совпадает с юридической сущностью недвижимости, которая во многом определяется особенностями экономического развития страны, сложившимися историческими традициями и другими условиями.

Понятие недвижимости не сводится только к дефиниции, т.е. к краткому указанию одних существенных признаков, а является синтезом, суммой знаний о предмете. Как и в других странах мира, в КР недвижимость определяют в основном через **объем** понятия - перечень предметов (вещей) и вещественных прав, включаемых в него. В соответствии с Гражданским кодексом к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся следующие материальные и нематериальные объекты (ст. 222 ГК КР, от 8 мая 1996г.): В общем случае **недвижимость** - это земельные участки и все то, что с ними прочно связано, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В то же время законы включают в недвижимое имущество и **приравненные** к нему вполне движимые вещества (воздушные

и морские суда и др.) не по родовым или видовым признакам, что было бы вполне понятно, а по **целесообразности** распространения на них специального правового режима, установленного для действительно недвижимых объектов, в состав которых пока не включены все виды дорог страны [1].

Любой объект недвижимости в реальной действительности существует в единстве физических, экономических, социальных и правовых свойств, каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве основного (определяющего) в зависимости от жизненных ситуаций, целей и стадий анализа.

Управление недвижимостью, как и в любой другой сфере предпринимательской деятельности, невозможно без четко сформулированных целей, которые служат:

- исходным моментом любых управленческих действий;
- основой построения критериев оценки результатов предпринимательской деятельности;
- основой анализа проблем - несоответствия желаемого и достигнутого состояния и выработки новых решений;

Недвижимые объекты приобретают в собственность для удовлетворения личных

или общественных потребностей либо для предпринимательской деятельности.

Принципы управления рынком недвижимости во многом зависят от политических и экономических условий в стране, но одновременно они должны учитывать сложившийся мировой опыт.

Прямое административное управление включает совокупность следующих приемов:

Управление объектами недвижимости распределено между различными ветвями государственной власти, которая разделена, как известно на законодательную, исполнительную и судебную, которые считаются независимыми в своей деятельности [2].

Жогорку кенеш (парламент КР) издает законы, регулирующие рынок недвижимости. Президент издает указы, не противоречащие действующим законам. Правительство выпускает постановления, а министерства и ведомства - положения, инструкции и приказы, устанавливающие конкретные процедуры и правила управления недвижимым имуществом [3].

Представительные органы власти КР и ее регионы обладают полномочиями принимать правовые акты по вопросам управления недвижимым имуществом и осуществлять контрольные функции. В частности, в компетенцию Бишкекского Городского кенеша выходят следующие правомочия, по регулированию имущественных отношений:

- установление порядка управления и распоряжения собственностью города в том числе порядка ее отчуждения и оформления прав собственности на территории города;

- установление порядка использования и охраны объектов культурного наследия;

- введение и отмена налогов на недвижимое имущество, установление порядка их взимания и предоставления льгот по ним;

- установление штрафов и иных видов административной ответственности за нарушение правовых актов по вопросам, отнесенным к ведению города значения и регулирующим отношения собственности;

- установление общего порядка проведения инвестиционной политики при реконструкции, реставрации и строительстве объектов муниципальной и государственной собственности города;

- установление порядка использования, охраны, контроля за использованием и охраной земли,

отчуждения земель и оформления прав собственности на земельные участки, предоставления земель в аренду, оформления прав аренды земельных участков;

- установление земельных налогов, порядка их взимания и порядка предоставления льгот по ним;

- установление штрафов и иных видов административной ответственности за нарушение земельного законодательства;

- осуществление контроля за соблюдением на территории города законодательства о собственности и земельным отношениям [4].

В последние годы **Жогорку Кенешом** приняты основные законодательные акты, регулирующие отношения на рынке недвижимости и о полезных ископаемых страны:

- составление государственного баланса запасов полезных ископаемых; государственный учет участков недр, используемых для добычи полезных ископаемых и строительства подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых; ведение государственного кадастра месторождений и проявлений полезных ископаемых; государственная регистрация работ по геологическому изучению недр;

- распоряжение недрами: введение ограничений на пользование недрами на отдельных участках для обеспечения национальной безопасности и охраны окружающей среды;

- распоряжение совместно с государственным фондом недр, за исключением участков, находящихся в исключительном ведении КР;

- определение совместно с регионами КР условий и порядка взимания платы за пользование недрами, включая установление их предельных уровней по группам полезных ископаемых, установление форм и размеров платы за пользование участками недр регионального значения, а также утверждение договоров на условиях раздела продукции;

- координация научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, связанных с использованием недрами;

- защита прав пользователей недр и интересов граждан Кыргызской Республики;

- разрешение споров по вопросам пользования недрами между регионами;

- заключение международных договоров КР по геологическому изучению, использованию и охране недр;

- государственный контроль за геологическим изучением, рациональным использованием и охраной недр, а также установление порядка его проведения.

К полномочиям государственных органов власти регионов КР по регулированию недропользования относятся [5].

- принятие и совершенствование законов и иных нормативных правовых актов регионов КР о недрах;

- участие в разработке и реализации государственных программ геологического изучения недр, развития и освоения минерально-сырьевой базы КР;

- разработка и реализация территориальных программ развития и использования минерально-сырьевой базы;

- создание и ведение территориальных фондов геологической информации; распоряжение информацией, полученной за счет средств бюджетов соответствующих регионов КР и соответствующих местных бюджетов;

- участие в государственной экспертизе информации о разведанных запасах полезных ископаемых и иных свойствах недр, определяющих их ценность или опасность;

- составление территориальных балансов запасов и кадастров месторождений и проявлений полезных ископаемых и учет участков недр, используемых для строительства подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;

- распоряжение совместно с республиканским единым государственным фондом недр на своих территориях и выделение совместно с региональных участков недр республиканского, регионального и местного значения;

- определение форм и установление размеров платы, за пользование участками недр регионального и местного значения в установленных пределах;

- установление порядка пользования недрами в целях разработки месторождений общераспространенных полезных ископаемых, участками недр местного значения, а также строительства подземных сооружений местного значения;

- защита интересов малочисленных народов, прав пользователей недр и интересов граждан, разрешение споров по вопросам пользования недрами;

- лицензирование видов деятельности, связанной с использованием участками недр регионального и местного значения;

- заключение договоров на условиях раздела продукции с субъектами хозяйственной деятельности при пользовании участками недр регионального и местного значения;

- определение условий и порядка пользования месторождениями полезных ископаемых;

- государственный контроль за геологическим изучением, охраной и рациональным использованием недр в соответствии с установленным порядком;

- регулирование других вопросов в области использования и охраны недр, за исключением отнесенных к ведению КР.

Аналогичным образом распределены между республиканскими органами и соответствующими организациями регионов права по управлению другими имущественными комплексами - лесами и водным фондом.

Муниципальные органы власти также принимают участие в управлении недвижимостью. Например, в сфере регулирования лесных отношений в компетенцию районных (городских) администраций входят:

- учет лесного фонда;

- распределение утвержденного лимита лесосечного фонда по лесопользователям в соответствии с рекомендациями государственных органов управления лесным хозяйством, в том числе для обеспечения поставок древесины для государственных нужд;

- организация выполнения мероприятия по охране лесов от пожара и защите их от вредителей и болезней;

- осуществление совместно со специально уполномоченными органами охраны окружающей природной среды контроля в сфере использования, воспроизводства, охраны и защиты лесов;

- принятие совместно с владельцами лесного фонда решения о предоставлении участков лесного фонда в краткосрочное пользование; при этом участие владельцев лесного фонда в принятии такого решения ограничивается определением условий, соответствующих установленным лесоводственным требованиям;

- организация и проведение с участием местных подразделений государственного органа управления лесным хозяйством КР лесных торгов и конкурсов по

предоставлению лесного фонда в пользование;

- ограничение, приостановление или прекращение права на пользование лесным фондом в установленном порядке.

В управлении нежилыми зданиями и сооружениями действует четкое правило: решения по распоряжению недвижимостью принимает соответствующий собственник в установленном порядке - физическое или юридическое лицо, органы власти КР, области, районы и муниципалитеты [6].

Анализируя тенденции развития рынка недвижимости в условиях экономической трансформации, отмечается, что опыт его становления стал убедительным подтверждением тех тенденций, которые характерны для всех стран с развитой экономикой. В числе факторов, оказывающих различную степень воздействия на формирование и развитие кыргызского рынка недвижимости, прежде всего следует указать на необходимость наличия специальной нормативно-правовой базы, которая должна регламентировать практически все ситуации, связанные с недвижимым имуществом. По сути, она выступает характерной чертой рыночных отношений в сфере недвижимости.

С момента приобретения независимости в Кыргызстане проводилась земельная реформа - важнейший элемент структурной перестройки экономики. Введена частная собственность на землю и свое право на получение земельной доли в целом по Республике реализовали свыше 2,7 млн. человек, которым в собственность было передано более 1017 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения.

На спрос и предложение государственного управления на рынке недвижимости в Кыргызстане влияют многочисленные факторы, обусловленные воздействием ряда объективных условий. К этой группе факторов в работе отнесены макроэкономические факторы, которые оказывают наиболее существенное влияние на развитие рынка недвижимости в стране. Это - показатели уровня и динамики доходов потенциальных покупателей, степени предпринимательской активности, наличия возможности привлечения заемных (кредитных) средств, динамики цен на рынке недвижимости, стоимости строительства, цен и тарифов на коммунальные услуги, уровня арендной платы, условий налогообложения и др.

Происходящие процессы в развитии рынка недвижимости оказывают свое воздействие и на рынок аренды. Результат роста спроса на

недвижимость — это рост арендной платы и цен продажи недвижимости, хотя в этом же направлении действуют и инфляционные тенденции, которые влияют на повышение цен на всех сегментах рынка.

На формирование и развитие рынка недвижимости в Кыргызстане немаловажное воздействие оказывает и ряд социальных факторов. Их значимость обусловлена, прежде всего, спецификой демографической ситуации, характеризующейся относительно высоким естественным приростом населения, своеобразием возрастной структуры населения.

Анализируя современное состояние государственного управления развитием рынка недвижимости в Кыргызской Республике, дается характеристика сложившейся динамики за ряд последних лет. Анализ данных свидетельствует о доминировании сегмента рынка недвижимости, находящейся в личной собственности граждан, в отношении которой совершается наибольшее количество сделок.

Как правило, в рыночный оборот включаются квартиры, индивидуальные дома и земельные участки, предназначенные под усадьбную застройку, гражданское строительство и садоводство. Менее представительным, но достаточно активным, является сегмент рынка коммерческой недвижимости с наиболее типичными объектами, в которых выделяются нежилые помещения под офисы, магазины, и кафе. Наименее развитым является рынок промышленной недвижимости, где сделки носят в основном эпизодический характер, что обусловлено общей экономической ситуацией. На рынке земельных участков также наблюдается тенденция к росту количества совершаемых сделок.

В настоящее время государственное управление на рынке недвижимости Кыргызстана находится в процессе своего становления и развития. Например, очевидно, что ни у представительных органов, ни у исполнительной власти нет единой концепции создания системы управления недвижимостью, адекватной рыночному механизму. Невысокий платежеспособный спрос со стороны населения и юридических лиц в целом по республике влияют на то, что количество сделок с недвижимостью относительно невелико. С точки зрения территориального распределения подавляющее большинство " сделок происходит в городах Бишкек, Ош и Джалал-Абад. При этом наиболее значимыми представляются данные об увеличении сделок по ипотеке, основная доля которых приходится на эти же города.

Список цитируемых источников

1. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. М 2004.с.5.
2. Гражданский кодекс КР ч.1 Б.2003.с.115.
3. Гражданский кодекс ч.1 от 08.05.1996. Б. с.9.
4. Экономика недвижимости (под ред. В. И. Ресина). М.1999.с.3.
5. Ведомости ЖК КР. № 9. Б.1999.с.358.
6. Смирнов В.В. Менеджер по управлению недвижимостью. М.2000.с.7.
7. Закон Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22.12.2003г.Гр.кодекс КР. Ч.1. Б.2004.с.13.
8. Жилищный кодекс КР от 2005 года, Б.2005.с.9.
9. Кыргызстан в цифрах 2015г. Стат. Сборник. Бишкек 2016. с,88.

Рецензенты: Савин В. Е. – доктор экономических наук, профессор БГУ им. Х. Карасаева

Конокбаева Д. К. – кандидат экономических наук, доцент БГУ им. Х. Карасаева