

## ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ОПЕРАЦИЙ (СДЕЛОК) С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Н.М.БАЙГУБАТОВА, А.Б.АСЫЛБАЕВ

[E.mail. ksucta@elcat.kg](mailto:ksucta@elcat.kg)

*Кыргыз Республикасынын кыймылсыз мүлк менен байлынышкан келешимдер жонундо теориялык маалымдама берилген. Мамалекеттик каттоодон откон кыймылсыз мүлк менен байлынышкан келешимдер анализденген.*

*Дано теоретическое описание основных сделок на рынке недвижимости. Представлен анализ государственной регистрации всех операций с недвижимостью в КР.*

*The theoretical description is given the basic transactions in the real property market. The analysis of the state registration of all operations with the real property in KR is presented.*

В общем виде регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой организованную систему взаимосвязанных и взаимодействующих элементов (частей), обеспечивающих факт государственного признания и подтверждения, определенных прав на объекты недвижимости.

Государственная регистрация недвижимости дает людям титул собственности – законное право на недвижимость, которое регламентирует права и обязанности ее владельца. Чтобы приобрести права собственности на недвижимое имущество, надо зарегистрировать его установленным способом. В Кыргызстане принята государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Факт государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выдачей свидетельства, и на документах, выражающих содержание сделки, делается специальная надпись. Сама процедура регистрации сводится к записям информации о правах на каждый объект недвижимости и его параметрах в Едином государственном реестре.

*Операция (сделка)* – это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Цель любой сделки – приобретение права собственности или права пользования имуществом.

В первом полугодии 2010 года, по данным местных регистрационных органов Госрегистра, в республике имеется 2960035 единиц недвижимого имущества (ЕНИ). Из них зарегистрировано 2736573 единиц недвижимого имущества, или 92,45 % (табл.1.).

Процент регистрации выше у недвижимого имущества жилого сектора (квартиры – 95,9 %, жилые дома – 91,94 %). Правообладатели земельных участков сельскохозяйственного назначения также активны при регистрации прав на этот вид недвижимости (94,0 %).

По сравнению с первым полугодием 2009 года в отчетный период 2010 года рост количества недвижимости составил 2460 единиц.

*Купля-продажа.* При данной сделке заключается письменный договор купли-продажи объекта недвижимости. По договору продавец обязуется передать объект недвижимости в собственность покупателя, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену. Договор купли продажи объекта недвижимости подлежит обязательной государственной регистрации.

Таблица 1

Общее количество недвижимого имущества по республике

Наименование недвижимости	Всего ЕНИ	Из них зарегистрировано	Регистрация, %
Жилой сектор, из них			
индивидуальные жилые дома	1131704	1040567	91,94
квартиры	285857	274160	95,9
Недвижимость производственного назначения	6616	5763	87,1
Недвижимость коммерческого назначения	33166	28457	85,8
Земельные участки с.-х. назначения	1392675	1309332	94,0
Прочие единицы недвижимости	110017	78294	71,16
<b>Всего по республике</b>	<b>2960035</b>	<b>2736573</b>	<b>92,45</b>

Количество сделок по купле-продаже в первом полугодии 2010 года по сравнению с 2009 годом меньше на 3,2 %.

На рост или уменьшение количества сделок влияют различные факторы. Например, политическая нестабильность в республике в апреле 2010 года привела к уменьшению количества сделок на 60 % по сравнению с мартом 2010 года. Однако в дальнейшем наблюдается рост количества сделок купли-продажи, связанный со стабилизацией ситуации в республике (рис. 1).

Количество сделок по купле-продаже в рассматриваемый период больше на 11,1 %, 6,7 % и 2,9 %, чем в аналогичном периоде 2009 года в Чуйской области, г. Ош и Ошской области, соответственно. По остальным регионам наблюдается снижение количества сделок, в Ысыккульской – на 1,7 %, Таласской – 1,6 %, Нарынской – 7,3 %, Жалалабадской – 7,8 %, Баткенской – 23,5 %.

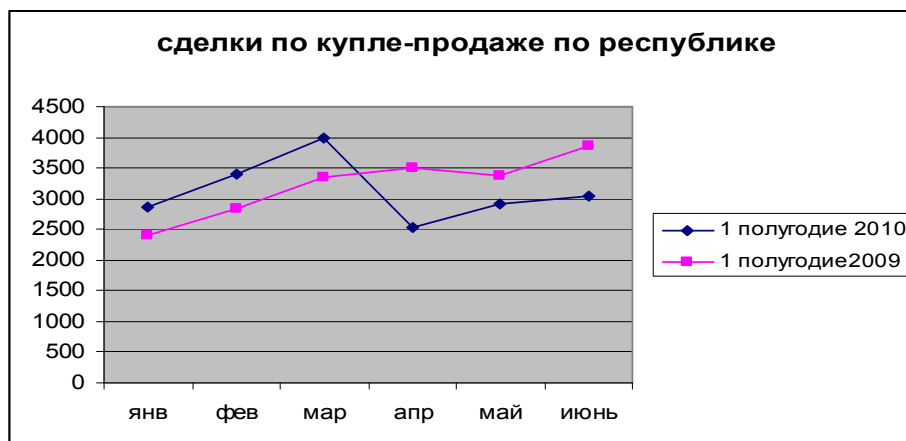


Рис. 1. Сделки по купле-продаже по республике

В первом полугодии 2010 года сумма сделок по купле-продаже уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом 2009 года в трех регионах (уменьшение в Ошской области составило 43 %, Баткенская – 16 %, Ысыккульская – 2,2 %). В других регионах, несмотря на политическую ситуацию, наблюдается положительная тенденция. Сумма сделок по купле-продаже в городах Ош и Бишкек увеличилась на 31 % и 8,6 %, соответственно. Подобная картина наблюдается в Таласской (рост суммы сделок составил 41,7 %), Нарынской (31,5 %), Жалалабадской (16,1 %) и Чуйской областях (9,7 %). В денежном выражении в первом полугодии 2010 года по сравнению с аналогичным периодом 2009 года сумма сделок увеличилась на 7,5 % (на 0,8 млрд сом.).

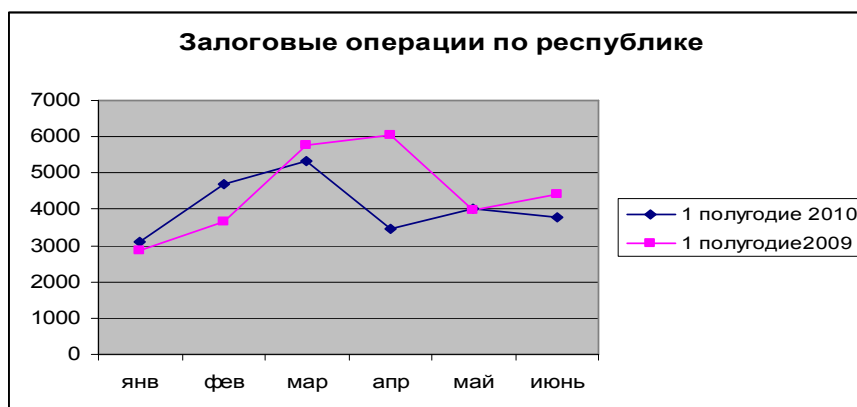


Рис. 2. Залоговые операции по республике

В первом полугодии 2010 года операция по залогу, как и со сделкой по купле-продаже, имеет выраженный «провал» (уменьшение) в апреле (рис. 2). Количество

сделок по залогу в рассматриваемый период уменьшилось по сравнению с аналогичным периодом 2009 года, т.е. общее количество сделок по залогу оформлено на 8,5 % меньше.

Анализ сделок по залогу в разрезе областей и городов Бишкек, Ош показал, что их количество в первом полугодии 2010 года увеличилось только в г. Бишкек и Ысыккульской области на 2,6 % и 6,4 %, соответственно.

В остальных регионах заметен спад активности по оформлению залога. В Баткенской области количество зарегистрированных залогов уменьшилось на 20 %, Нарынской – на 17,6 %, Жалалабадской – на 15,1 %, Таласской – на 10,7 % и Ошской – на 8,3 %. В г. Ош отмечается уменьшение количества залога на 16,6 %.

*Сумма по залогу.* Средняя стоимость залоговой стоимости в первом полугодии 2010 года составила 927,1 тыс. сомов, или 19850 долларов США, что на 22 % больше, чем в аналогичном периоде 2009 года.

*Аренда.* При аренде объекта арендодатель обязуется предоставить арендатору объект недвижимости за арендную плату во временное владение и пользование. Передача объекта недвижимости другому собственнику не влечет за собой прекращение договора аренды, если этого не желает арендатор. Письменная форма договора аренды и его регистрация обязательны.

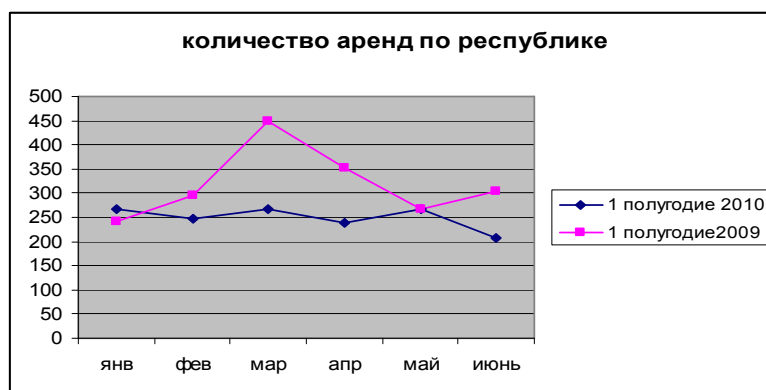


Рис. 3. Количество аренд по республике

Темп роста по аренде в первом полугодии 2009 года проявляется в первом квартале с выраженным максимумом в марте (рис. 3). Далее наблюдается его снижение. Количество зарегистрированных аренд в первом полугодии 2010 г. меньше на 21,8 %, чем в аналогичном периоде 2009 года. Как показывает анализ, договоры аренды в основном заключаются в начале года и в отличие от сделок по купле-продаже и залогу не подвержены сезонным воздействиям.

*Показатели регистраций прав на недвижимое имущество, выданных технических паспортов и информации.* Количество регистраций в первом полугодии 2010 года

увеличилось на 5,2 % по сравнению с аналогичным периодом 2009 года (табл. 2.). Также увеличилось количество выданной информации, которое составило 4,0 %.

Заметно уменьшилось количество выданных технических паспортов за 6 месяцев 2010 года по сравнению с 2009 годом. Уменьшение количества оформленных технических паспортов составило 43,3 %. Уменьшение количества оформленных технических паспортов связано с введением необязательного исполнения текущей паспортизации, если нет изменений в строении.

Таблица 2

Количество выданных технических паспортов  
за 6 месяцев 2010 года по сравнению с 2009 годом

Показатели регистрации	Регистрация		Паспортизация		Выдача информации	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Периоды	2009	2010	2009	2010	2009	2010
1 квартал	47955	54048	27956	14839	53530	49079
2 квартал	52687	51821	20634	12733	50908	59557
<b>Итого за первое полугодие</b>	<b>100642</b>	<b>105869</b>	<b>48590</b>	<b>27572</b>	<b>104438</b>	<b>108636</b>

Как видно из табл.2, максимальное количество по выдаче технических паспортов осуществлено в первых кварталах.

В январе наблюдается застой рынка недвижимости (связано с новогодними каникулами, праздниками), активность которого растет последующие периоды. Как в первом полугодии 2010 года, так и в первом полугодии 2009 года «пик активности» по выдаче информации приходится на апрель, а регистрации на – март.

Выданная сумма залога под кредит в сомовом выражении в первом полугодии 2010 года по сравнению с 2009 годом увеличилась на 11,9 % (22,6 млрд сомов против 20,2 млрд сомов).

Данные сделок по операциям с недвижимостью (ключевые индикаторы результатов второго проекта) показаны в табл. 3. Полученные результаты в первом полугодии 2010 года имеют отрицательную тенденцию по сравнению с аналогичным периодом 2009 года.

Таблица 3

Количества сделок за первое полугодие 2010 года по сравнению с 2009 годом

Зарегистрированные сделки	Изменение количества сделок за первое полугодие 2010
---------------------------	--

	года по сравнению с 2009 г., %
Купля-продажа	3,3
Залог	8,5
Аренда	21,8

По осуществлению сделок купли-продажи и залоговых операций в первом полугодии 2010 года регионы можно условно разделить на четыре группы.

В первую группу по сделкам купли-продажи входят Чуйская область и г. Бишкек (более 4400 сделок). Доля по купле-продаже от их общего количества высока в Чуйской зоне (г. Бишкек, Чуйская область) республики – 59,44 %.

В Жалалабадской области доля сделок составляет 9,66 %, в Ысыккульской – 8,3 %, (вошли во вторую группу, осуществляющие более 1500 сделок). В г. Ош доля сделок составляет 6,03 %, Ошской области – 5,8 % (третья группа, которая осуществила от 1000 до 1100 сделок). В четвертую группу вошли Баткенская (доля сделок составила 4,87 %), Таласская – 3,4 %, Нарынская области – 2,5 %, осуществившие от 400 до 900 сделок.

По осуществлению залоговых операций регионы также условно распределены на четыре группы.

В первую группу входят г. Бишкек и Чуйская область, где количество сделок по залогам превышает 4000 операций. Естественно, наибольшее количество залоговых операций отмечается в этой группе (г. Бишкек – 19,5 %, Чуйская область – 16,5 %).

Во вторую группу вошли Жалалабадская, Ысыккульская и Ошская области, где количество сделок по залогам превысило 2800 операций. Доля количества залога в этой группе распределилась следующим образом: Жалалабадская область – 15,8 %, Ысыккульская – 13 %, Ошская – 11,9 %.

В третью группу вошли Нарынская (7,5 %), Таласская (6,7 %) и Баткенская (5,2 %) области, количество сделок которых варьирует от 1200 до 1800 операций. В четвертую группу отнесли г. Ош, где количество сделок по залогам менее 1000 операций.

*Объем залоговых операций.* Прогнозы, полученные в результате экономического анализа Всемирным банком на 2005-й год реализации проекта от совокупного прироста объема продаж и ипотечных кредитов, должен был составить около 197 млн долл. США, а к концу 2010-го года этот показатель достигал бы около 997 млн долл. США.

В первом полугодии 2010 года объем залоговых операций составил 22622,7 млн сом., или 484,4 млн долларов США, что является реальным достижением прогнозного показателя Всемирного банка в 2010 году.

*Дарение.* В сделке дарения даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому объект недвижимости в собственность; имущество к себе или третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить одаряемого от имущественных обязанностей.

В первом полугодии 2010 года наблюдается снижение активности оформления наследства и дарения недвижимого имущества по сравнению с 2009 годом. Сделки по наследству и дарению в первом полугодии 2010 года уменьшились на 4,8 % и 9,3 %, соответственно.

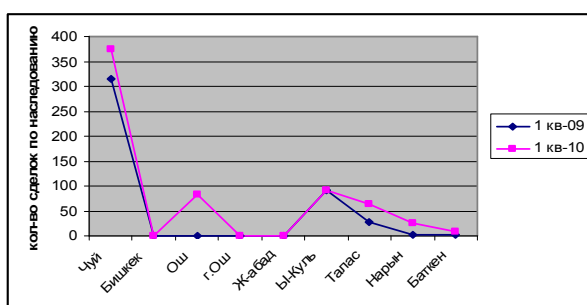


Рис. 7. Количество сделок по наследованию ЕНИ сельскохозяйственного назначения

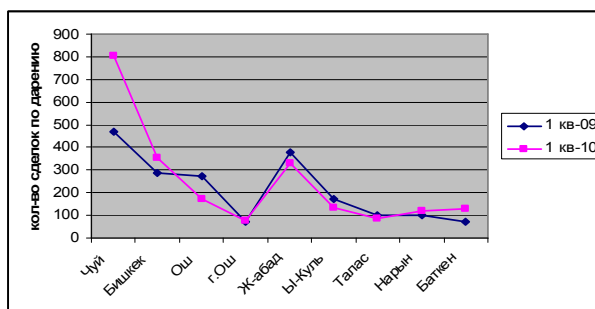


Рис. 8. Количество сделок по дарению индивидуальных жилых домов

Наследование ЕНИ сельскохозяйственного назначения в первом квартале 2010 года больше, чем за аналогичный период 2009 года (рис. 7). Дарение индивидуальных домов в первом квартале 2010 года по сравнению с 2009 годом увеличилось в Чуйской, Нарынской, Баткенской областях и в г. Бишкек (рис. 8), а квартир – в городах Бишкек, Ош и Чуйской области (рис. 9). Дарение ЕНИ коммерческого назначения активно проявляется в регионах с развитым рынком недвижимости, т.е. в городах Бишкек, Ош и Ысыккульской области (рис.10).

Во всех регионах дарение ЕНИ производственного назначения в первом квартале 2010 года существенно ниже, нежели в первом квартале 2009 года (рис. 11). Дарение ЕНИ сельскохозяйственного назначения имеет значительную положительную тенденцию только в Чуйской области (рис. 12).

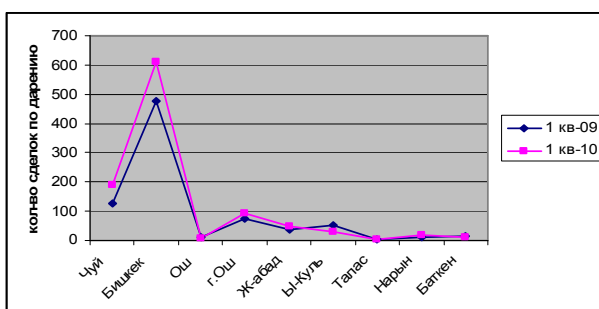


Рис.9. Количество сделок по дарению квартир

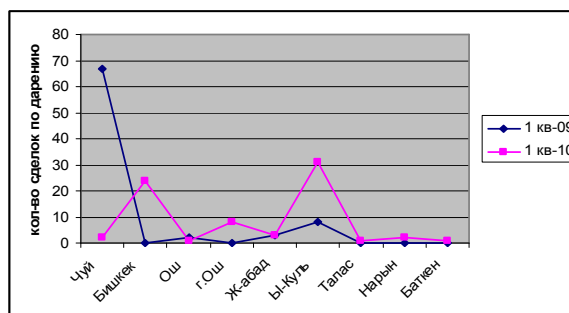


Рис. 10. Количество сделок по дарению ЕНИ

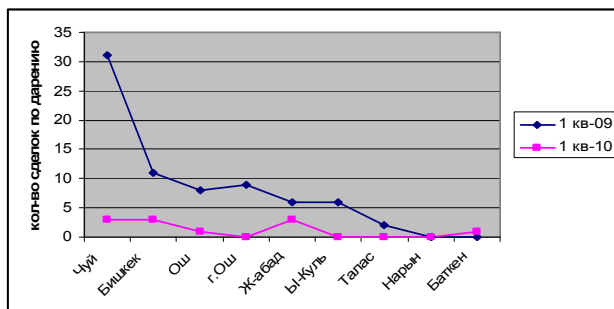


Рис.11. Количество сделок по дарению ЕНИ производственного назначения

#### коммерческого назначения

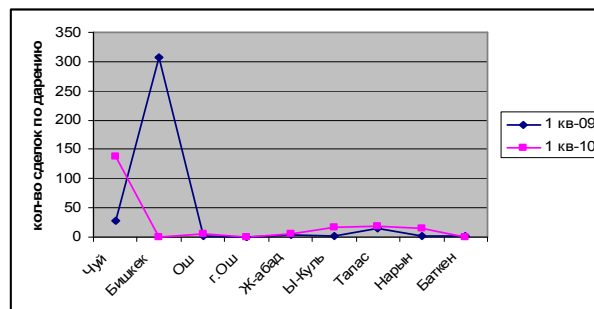


Рис. 12. Количество сделок по дарению ЕНИ сельскохозяйственного назначения

Государственная регистрация сделок с недвижимостью. Ежегодно в Кыргызской Республике совершаются сотни и тысячи сделок с недвижимым имуществом: купля-продажа, мена, дарение, аренда и др. С развитием рыночных отношений одним из наиболее «ходовых товаров» становится недвижимость. Это закономерно, поскольку во всех развитых и развивающихся странах для многих граждан недвижимость является объектом, в которые наиболее выгодно вкладывать средства и использовать в хозяйственном обороте. Ежегодно появляются сотни и тысячи новых объектов недвижимого имущества. Это является основанием для постоянного роста сделок с недвижимостью. В этой связи встает вопрос о создании гарантий для участников рынка недвижимости. Мировой опыт показывает, что для защиты прав на недвижимость как частных собственников, так и государства, предоставления гарантий инвесторам необходимо создать формальную регистрационную систему. Она гарантирует надежность и гласность гражданского оборота земельной недвижимости, доступна для ее владельцев и содержит в себе значительный объем объективной информации о земельной недвижимости. Кроме того, государственная регистрация прав на недвижимое имущество является одним из важнейших элементов правового режима недвижимости.

#### Список литературы

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учеб. для вузов / А.Н.Асаул. – СПб.: Питер, 2004.– 115 с.
2. Грабовый П.Г. Планирование и контроллинг в жилищной сфере: Учеб. для вузов / П.Г. Грабовый и др. – Воронеж, 2009. –120 с.
3. Гриненко С.В. Экономика недвижимости / С.В. Гриненко – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. – 107 с.
4. Данные Государственного Регистра КР, 2009 г. <http://www.gosreg.kg>



