

## Impact Factor:

ISRA (India) = 1.344	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	PIHII (Russia) = 0.207	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 4.102	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 2.031	

SOI: [1.1/TAS](#) DOI: [10.15863/TAS](#)

## International Scientific Journal Theoretical & Applied Science

p-ISSN: 2308-4944 (print) e-ISSN: 2409-0085 (online)

Year: 2018 Issue: 05 Volume: 61

Published: 30.05.2018 <http://T-Science.org>

**Rashad Rafiq Ablasanov**  
dissertant,  
Azerbaijan Technical University,  
Baku, Azerbaijan Republic

### SECTION 35. Immovable property. Land relations

## PROCESSES FOR FORMING AND DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET OF AZERBAIJAN

**Abstract:** The problems and prospects for improving the mechanisms of development of the real estate market and state control in Azerbaijan are examined in the article. The main mechanisms and problems that are important for the formation and development of the real estate market are analyzed with this purpose. The significance and essence of the elements of state control over the activity of the real estate market are considered. The importance of intensifying the development of real estate in the face of global economic challenges is noted. The necessity of improving the system of state control over the real estate market in Azerbaijan is grounded.

**Key words:** real estate market, real estate market of Azerbaijan, development of the real estate market of Azerbaijan, management of state control over the real estate market in Azerbaijan.

**Language:** Russian

**Citation:** Ablasanov RR (2018) PROCESSES FOR FORMING AND DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET OF AZERBAIJAN. ISJ Theoretical & Applied Science, 05 (61): 400-404.

**Soi:** <http://s-o-i.org/1.1/TAS-05-61-68> **Doi:**  <https://dx.doi.org/10.15863/TAS.2018.05.61.68>

### ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ МЕХАНИЗМОВ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В АЗЕРБАЙДЖАНА

**Аннотация:** В статье рассмотрены проблемы и перспективы совершенствования механизмов развития рынка недвижимости и государственного контроля в Азербайджана. С этой целью анализированы основные механизмы и проблемы, которые имеют важное значение формирования и развития рынка недвижимости. Рассмотрены значение и сущность элементов управления государственного контроля над деятельностью рынка недвижимости. Отмечена важность интенсификации развития недвижимости в условиях глобальных экономических вызовов. Обоснована необходимость совершенствования системы управления государственного контроля по рынку недвижимости в Азербайджане.

**Ключевые слова:** недвижимость, рынок недвижимости, рынок недвижимости Азербайджана, развитие рынка недвижимости Азербайджана, управление государственного контроля по рынку недвижимости в Азербайджане.

#### Introduction

В условиях глобальных экономических вызовов в мире вопросы совершенствования механизмов развития рынка недвижимости считается одной из главных задач государства. Проблемы и перспективы совершенствования механизмов развития рынка недвижимости обуславливает глубокое изучение основных компонентов и элементов формирования и развития рынка, определения его главных особенностей, критерий развития, поведения участников, инвестиционного климата, эффективности применяемых механизмов между

участниками рынка и в том числе организации системы управления государственного контроля по рынку недвижимости. Кроме того, одной из важных задач государства считается формирование и развитие законодательной базы, чтобы обеспечить стабильное развитие рынка недвижимости в условиях углубления рыночных отношений и ожесточения конкурентной среды. Государство должно заботиться о прозрачности и эффективности рынка недвижимости, надежности системы контроля, его управленческих механизмов и функций. В практике применяемые механизмы и функции



## Impact Factor:

ISRA (India) = 1.344	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	ПИИЦ (Russia) = 0.207	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 4.102	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 2.031	

управления должны быть конструктивны и иметь свойство реализованной, отличаться оперативностью и как мы отметили, прозрачностью. Кроме того, необходимо рационально использовать существующий потенциал рынка недвижимости и повысить эффективность, конкурентоспособность и активность участников рынка, чтобы раскрыть потенциал по привлечению разных перспективных объектов недвижимости в хозяйственном и коммерческом обороте. Государство должно комплексно и системно подойти к данной проблеме и оперативно, в то же на долгий срок обеспечить устойчивость применяемых механизмов и инструментарий по реализации потенциала рынка недвижимости, особенно те объекты недвижимости, которые мощный потенциал, однако ими используются нерационально. Кроме того, внедренные государственные механизмы и инструментарии регулирования рынка недвижимости должны иметь положительную основу и способствовать повышению экономической и коммерческой активности участников рынка, расширению деятельности отдельных структур, ети предприятий и владельцев-собственников объектов недвижимости. Государство должно обратить особое внимание на регулирования и совершенствование механизмов оценочной деятельности на рынке недвижимости, чтобы обеспечить конкурентоспособность и адекватность механизмов рыночного регулирования.

### Materials and Methods

Каждое предприятие и участники рынка недвижимости должны заботиться об эффективном использовании объектов недвижимости и по этому направлению своей деятельности подготовить стратегический план действия и механизмы его реализации. Предприятие и его руководство должны активно заняться использованием существующего потенциала недвижимости с привлечением его в хозяйственный оборот, расширение производственных мощностей и узлов, с применением новейших технологий. Все эти вопросы должны рассматриваться в стратегическом развитии предприятия и по нему необходимо строить эффективную систему управления. А на государственном уровне система управления на рынке недвижимости обуславливают более эффективные оперативные механизмы, чтобы государство смогло построить оптимальные практическую деятельность на рынке недвижимости, равномерно обеспечить интересы его участников и в целом, повысить продуктивность операций, проводимых объектами недвижимости. Необходимо создавать

более благоприятный инвестиционный климат на рынке недвижимости и обеспечить привлечении внутренних и внешних инвестиционных ресурсов, инвесторов и инвестиционных компаний по активизации работы с объектами рынка недвижимости.

В условиях трансформации рыночных механизмов и мирохозяйственной системы особо нуждается в развитии материально-технической базы рынка недвижимости и укрепления надежности управленческих систем по учету, регистрации и использования объектов недвижимости, интенсификации процессов приватизации и оздоровления деятельности крупных государственных предприятий, которые находятся в процессе приватизации или в управлении. Более того, требуется расширить круг стратегических подходов и целей по интенсификации развития рынка недвижимости в контексте интегративной деятельности с другими секторами национальной экономики и обеспечить создание новых перспективных источников роста экономики, конкурентоспособной сети промышленных предприятий, новых рабочих мест, расширения структуры производств и сферы услуг.

Следует подчеркнуть, что за последние десятилетия в Азербайджане интенсивно развиваются основные механизмы и инструментарии модели экономического развития страны. С каждым годом углубляются процессы приватизации и обеспечен государственный контроль по эффективному использованию потенциала недвижимости в стране. Созданы соответствующие государственные исполнительные органы и службы по вопросам имущества, по регистрации объектов недвижимости, службы кадастра и реестра, обеспечена система контроля по эффективному проведению государственной политики в сфере недвижимости. В связи с принятием к исполнению стратегических дорожных карт по перспективам национальной экономики вопросы совершенствования рынка недвижимости и его развития, особо рассмотрены в качестве одной из главных целей данной стратегии [1]. Так, в стратегической дорожной карте одной из главных целей является «Приватизация и осуществление реформ на предприятиях, находящихся в государственной собственности». Не секрет, что многие предприятия, которые переданы приватизации по назначению не используются, а многие из них попросту ликвидированы или изменен их профиль деятельности, а в результате чего потеряны мощност крупным объектам недвижимости без привлечения на экономические активы страны. Кроме того, многие государственные предприятия переданы



## Impact Factor:

<b>ISRA (India)</b>	<b>= 1.344</b>	<b>SIS (USA)</b>	<b>= 0.912</b>	<b>ICV (Poland)</b>	<b>= 6.630</b>
<b>ISI (Dubai, UAE)</b>	<b>= 0.829</b>	<b>ПИИЦ (Russia)</b>	<b>= 0.207</b>	<b>PIF (India)</b>	<b>= 1.940</b>
<b>GIF (Australia)</b>	<b>= 0.564</b>	<b>ESJI (KZ)</b>	<b>= 4.102</b>	<b>IBI (India)</b>	<b>= 4.260</b>
<b>JIF</b>	<b>= 1.500</b>	<b>SJIF (Morocco)</b>	<b>= 2.031</b>		

управлению, где существенно сократилось число работников и наблюдается неэффективное использование производственного потенциала данных предприятий. Поэтому необходимо ужесточить контроль по неэффективному использованию потенциала рынка недвижимости и государственных предприятий в условиях углубления рыночных отношений. Имущество собственников должно эксплуатироваться и использоваться по принципам прибыльности, более того, объекты недвижимости требуют пристального внимания по их эффективному использованию и созданию более благоприятных условий по продвижению их к активной среде, где участники рынка недвижимости более активные и продуктивные, отличаются мобильностью и конкурентоспособностью. Нужно комплексно и системно решить существующие проблемы развития рынка недвижимости и организации надежного управленческой системы по данному рынку.

Отметим, что в конституции Азербайджана особое значение придается укреплению сохранности государственного имущества и имущества каждого гражданина страны. Отмечено, что собственность в Азербайджанской Республике должна быть неприкосновенна и со стороны государства защищается [2]. Поэтому государство обязано создать и развивать более оптимальные механизмы по рациональному управлению объектами недвижимости, рассмотреть существующие проблемы и обеспечить их решение. Каждый объект недвижимости в стране - будь ли жилищное здание и дома, офисные здания и гостиницы, промышленные объекты, складские здания, многофункциональные здания и сооружения должны принести прибыль собственникам и в то же время государству и обществу. Роль государства в этих процессах преимущественно рассматривается обеспечении прозрачности и интенсивности развития рынка недвижимости, построения надежной схемы управления государственного контроля по использованию существующих объектов недвижимости. Для этого государство должно обеспечить стабильное функционирование рынка недвижимости и устранить те препятствия, которые замедляют его рост развития, активизации участников рынка и расширения их деятельности. Кроме того, государство обязано оказать необходимую помощь и поддержку предпринимательской деятельности, бизнес-среды, деятельности субъектов малого и среднего бизнеса, субъектов сектора услуг и тем самым способствовать продуктивному использованию потенциала недвижимости и отдельных его объектов. Государство должно позаботиться об экономических интересах общества и населения,

промышленных предприятий и обеспечить оптимальное использование их потенциал по недвижимости. Развитие предпринимательской деятельности в бизнес-среде с активным использованием потенциала рынка недвижимости поможет формированию устойчивого среднего класса в стране и конкурентоспособных субъектов экономической деятельности [3].

Адекватность вопросы и проблем в реализации экономических реформ по совершенствованию механизмов рынка недвижимости и государственного контроля по нему считается одной из важных принципиальной деятельности государства в рыночных условиях развития страны. Государство должно создавать необходимые условия для активного развития рынка недвижимости и обеспечить его инвестиционную привлекательность [4]. В числе важных задач государства в сфере управления государственного имущества вошли оптимальное регулировании механизмов развития рынков недвижимости, обеспечение рационального использования потенциала недвижимости государственных предприятий, ускорить их оздоровление с повышением инвестиционной привлекательности по привлечению необходимых инвестиционных вложений, в том числе иностранных инвестиций. Отметим, что разработан и осуществляется Стратегический План Государственного Комитета по вопросам имущества Азербайджанской Республики, где особое значение придается ускорению приватизации государственного имущества и привлечению в эту сферу иностранных инвестиций, совершенствование механизма управления по контролю процессов приватизации и использованию объектов недвижимости [5]. Кроме того, ускоренно развиваются процессы совершенствования системы Базы Данных Цифирного Кадастра по Азербайджанской Республике. Решение данной проблемы обеспечит систематизацию необходимой информационной базы объекта недвижимости и будет способствовать эффективной приватизации и оценке имущества по интересам их собственников, участников рынка недвижимости. Более того, Азербайджан активно сотрудничает с Мировым Банком по совершенствованию механизмов рынка недвижимости и регистрации его объектов. Так, между Азербайджанской Республикой и Мировым Банком заключено Кредитное соглашение от 23 августа 2007 года проекта «Регистрации Недвижимости» [6]. Подобные соглашения и подходы, безусловно способствуют развитию уровня рынка недвижимости и системы управления, активизируют инвестиционную деятельность на



## Impact Factor:

ISRA (India) = 1.344	SIS (USA) = 0.912	ICV (Poland) = 6.630
ISI (Dubai, UAE) = 0.829	ПИИЦ (Russia) = 0.207	PIF (India) = 1.940
GIF (Australia) = 0.564	ESJI (KZ) = 4.102	IBI (India) = 4.260
JIF = 1.500	SJIF (Morocco) = 2.031	

рынке недвижимости. Кроме того, активизируется и совершенствуется деятельность Службы Кадастра и Адресного Реестра Недвижимости в стране [7]. Создана система «единое окно» по регистрации и реализации прочих процедур на рынке имущества. Расширен перечень электронных услуг, системы онлайн и службы СМС [8]. Кроме того, реализуются многочисленные услуги по недвижимости со

стороны службы “ASAN” [9]. Все эти мероприятия положительно повлияли на развития рынка недвижимости в стране [10].

На Рисунке 1 даны Направления совершенствования механизмов государственного контроля и управления развития рынка недвижимости в Азербайджанской Республике.

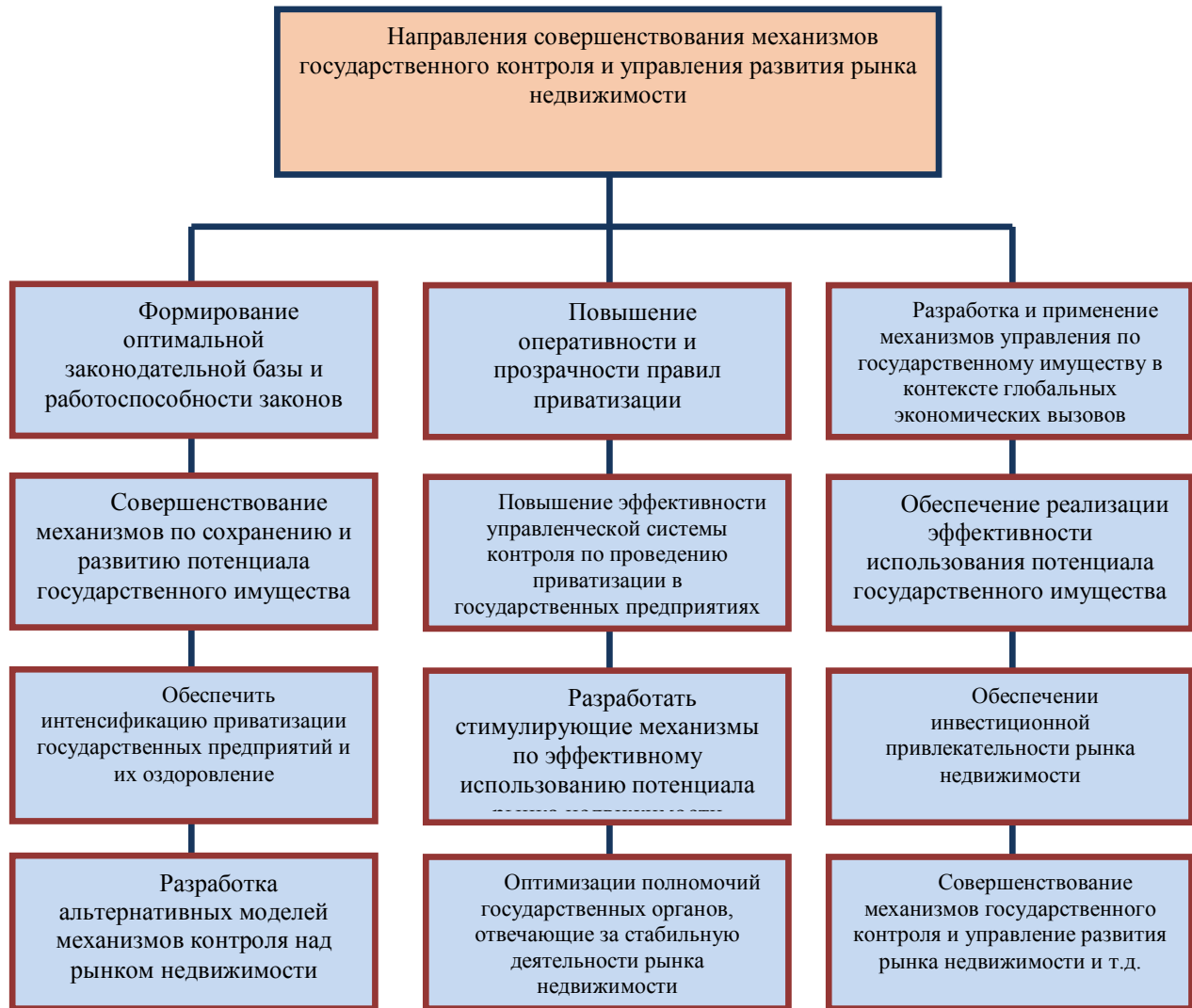


Рисунок 1. Направления совершенствования механизмов государственного контроля и управления развития рынка недвижимости в Азербайджанской Республике (разработано автором).

### Conclusion

Таким образом, вышеприведенные механизмы и подходы в ближайшей перспективе могут значительно способствовать интенсификации развития рынка недвижимости в Азербайджанской Республике и помогут

обеспечить надежность государственного контроля и управления развития рынка недвижимости в условиях глобальных экономических вызовов и реализации стратегических целей стратегических дорожных карт.

## Impact Factor:

<b>ISRA</b> (India) = <b>1.344</b>	<b>SIS</b> (USA) = <b>0.912</b>	<b>ICV</b> (Poland) = <b>6.630</b>
<b>ISI</b> (Dubai, UAE) = <b>0.829</b>	<b>PIHHI</b> (Russia) = <b>0.207</b>	<b>PIF</b> (India) = <b>1.940</b>
<b>GIF</b> (Australia) = <b>0.564</b>	<b>ESJI</b> (KZ) = <b>4.102</b>	<b>IBI</b> (India) = <b>4.260</b>
<b>JIF</b> = <b>1.500</b>	<b>SJIF</b> (Morocco) = <b>2.031</b>	

## References:

1. (2016) Strategicheskiye dorozhnyye karty po perspektivam natsional'noy ekonomiki Azerbaydzhanskoy Respubliki. Utverzhdeno Ukazom Prezidenta Azerbaydzhanskoy Respubliki ot 6 dekabrya 2016 goda.
2. (1995) Konstitutsiya Azerbaydzhanskoy Respubliki. 12 noyabrya 1995 god.
3. Ibragimov T.A, Makhmudova M.T. (2008) Uchet i audit privatizirovannogo imushchestva. Baku, izdatel'stvo «Ekonomicheskij Universitet» 2008. -200 p.
4. (2007) Gosudarstvennyye programmy po sovershenstvovaniyu upravleniya gosudarstvennogo imushchestva v Azerbaydzhanskoy Respublike. Utverzhdeno Ukazom Prezidenta Azerbaydzhanskoy Respubliki ot 6 iyunya 2007 goda.
5. (2015) Strategicheskiy Plan Gosudrastvennogo Komiteta po Voprosam Imushchestva Azerbaydzhanskoy Respubliki. Utverzhdeno Prikazov № 186 ot 13 noyabrya 2015 goda predsdatelem Gosudarstvennogo Komiteta po Voprosam Imushchestva Azerbaydzhanskoy Respubliki. Baku, 2015 god.-16 p.
6. (2018) Rynok nedvizhimosti v stolitse: tsena, sbyt produktsiya i aktivnost'. <http://www.asgroup.az>.
7. (2015) Polozheniye o Sluzhbe Kadastra i Adresnogo Reyestra Nedvizhimosti pri Gosudrastvennogo Komiteta po Voprosam Imushchestva Azerbaydzhanskoy Respubliki. Utverzhdeno Ukazom Prezidenta Azerbaydzhanskoy Respubliki ot 4 maya 2015 goda, № 516.
8. (2018) Razvitiye rynke nedvizhimosti i zemel'nogo upravleniya infrastruktury v Azerbaydzhane vysoko otseneny na mezhdunarodnoy arene. <http://www.azerbaijan-news.az>.
9. (2018) Vedeniye reyestra. <http://stateproperty.gov.az>.
10. (2007) Kreditnoye soglasheniye ot 23 avgusta 2007 goda proyekta «Registratsii Nedvizhimosti» mezhdru Azerbaydzhanskoy Respublikoy i Mirovym Bankom. Utverzhdeno Rasporyazheniyem Kabineta Ministrov Azerbaydzhanskoy Respubliki ot 23 avgusta 2007 goda, № 2345.

