

РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ПРИМЕРЕ ВЕЛИКОБРИТАНИИ

Д. В. Бутусова, Э. В. Крум

Рынок недвижимости Республики Беларусь получил свое развитие с начала 1990-х годов с принятием решения о переходе страны к рыночным условиям хозяйствования. Исходя из этого, оценочная деятельность в стране как сегмент рынка недвижимости по сравнению с зарубежными странами развита еще недостаточно. В связи с этим изучение опыта зарубежных стран в данной области будет полезно при формировании системы оценки недвижимости и бизнеса в Республике Беларусь.

Спрос на оценщиков недвижимости существовал еще во времена древних египтян, которые увековечивали королевских оценщиков в богато украшенных гробницах. Во времена Римской империи люди нанимали оценщиков (*finitores*) и «землеустроителей» (*agrimensores*). С быстрым развитием индустриализации и урбанизации в XIX и XX веках разнообразные нити и особенности профессии «оценщик» были сплетены воедино.

Практически во всех странах, где проводится оценка стоимости объектов собственности, она осуществляется независимыми профессионалами-оценщиками, придерживающимися в своей деятельности установленных стандартов оценки.

Наиболее старой формой регулирования в данной области является саморегулирование оценочной деятельности. Как показывает изучение мирового опыта, одной из задач саморегулирования оценочной деятельности является контроль над квалификацией оценщиков с применением механизма материальной ответственности для допуска на профессиональный рынок с целью первичной защиты потребителя от ре-

зультатов непрофессиональной оценки. В настоящее время в Республике Беларусь декларированы основные принципы саморегулирования оценочной деятельности, однако для проведения административной реформы необходима передача функций по контролю некоммерческим организациям. Предполагается, что для повышения внутреннего корпоративного статуса саморегулируемых организаций следует законодательно закрепить за ними широкие полномочия по разработке стандартов профессиональной деятельности и кодексов этики, контролю над их соблюдением; возможностью повышения квалификации; инициированию административных судебных процедур при нарушении деятельности субъектов оценки и т. д.

Рассмотрим более подробно, каким образом регулируется оценочная деятельность в Великобритании. В современном виде этот вид деятельности был сформирован в Великобритании в XIX веке; там же появилась саморегулируемая организация, которой королева выдала привилегию на координацию оценки и связанной с ней деятельностью – **Королевский институт сертифицированных оценщиков недвижимости (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS)** (рис.1) [1].



Рис. 1. Эмблема Королевского института сертифицированных оценщиков недвижимости

RICS является старейшей профессиональной организацией. Начиная с середины XIX века правительство Великобритании делегировало ей все полномочия по регулированию оценочной деятельности.

Основы ее современной организации начали складываться со встречи 20 оценщиков недвижимости в Westminster Palace Hotel под председательством Джона Клаттона, которые в целях создания профессиональной ассоциации оценщиков недвижимости назначили подкомитет для разработки резолюции, подзаконных актов и положений. Данная группа уже в составе 49 участников вновь встретилась в Westminster Palace Hotel 15 июня 1868 года для утверждения резолюции и избрания первого состава Совета. Джон Клаттон был избран первым президентом Института Оценщиков недвижимости. С момента создания RICS является независимой международной профессиональной организацией, представляющей интересы специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования. Необходимость в такой организации была обусловлена быстрым развитием и расширением промышленно развитых стран [1].

Членство в RICS стало «знаком качества» для профессионалов в области недвижимости во всем мире.

К основным целям RICS относятся:

- разъяснение роли и статуса профессионального члена RICS;
- обеспечение качественных образовательных и профессиональных стандартов;
- предоставление актуальной информации и объективных рекомендаций;
- регламентирование профессиональной деятельности в области недвижимости путем соблюдения этических норм и стандартов, контроль за их выполнением.

Сектор недвижимости представляет около 70 % мирового богатства. Проблемы земли, недвижимости и строительства постоянно затрагивают каждого. Они имеют огромное влияние на всех уровнях – от отдельных лиц, общин и малых субъектов хозяйствования до крупнейших корпораций и правительств.

Члены RICS на основе мирового опыта изучают жизненный цикл собственности: от управления земельными ресурсами и их измерений на основе планирования, оценки экологических последствий и оценки инвестиций до управления процессом строительства и консультирования по вопросам наиболее эффективного использования зданий.

Начиная с 1974 г. RICS публикует стандарты оценки, известные как «**Красная книга**» (**Red Book**) и применяемые для целей официальной бухгалтерской отчетности. С середины 1990-х гг. они стали использоваться практически при любой оценке, а с 1991 г. стали обязательными для членов RICS.

В настоящее время 17 профессиональных групп RICS устанавливают стандарты, разрабатывают рекомендации и представляют информацию о наилучших практических решениях.

RICS, приветствуя новых членов организации, разработал несколько вариантов вступления в свои ряды, учитывающих полученное образование, профессиональную квалификацию и опыт работы [2].

Вот наиболее популярные варианты вступления для представителей отечественного рынка:

- **вариант «Выпускник» (Graduate route 1 and 2)** – предназначен для молодых специалистов, получивших диплом учебного заведения, аккредитованного RICS;
- **вариант «Ведущий специалист» (Senior Professional route)** – ориентирован на профессионалов с опытом работы более 5 или 10 лет, занимающих в настоящее время руководящие должности в отрасли и имеющих одно или несколько высших образований.

Для того чтобы начать процесс вступления в RICS, заполняется резюме на английском языке. В зависимости от образования, опыта работы и занимаемой на данный момент должности будет предложен один из возможных путей вступления. Возможна более детальная консультация по дальнейшим действиям, а также помощь в определении дисциплины, планируемой при сдаче квалификационного экзамена. В результате присваивается степень **MRICS**, что означает членство в организации.

Процесс подготовки к квалификационному экзамену намного облегчился с внедрением онлайн-платформы, позволяющей хранить документы, управлять процессом подготовки, а также предоставляющей доступ экзаменаторов и кураторов к данной информации.

Квалификационные экзамены проходят 4–5 раз в год после подготовительного семинара. Как показывает практика, средний процент сдавших сессию – 70 % [2].

Экзаменаторами являются 95 членов RICS разных специализаций, 6 председателей экзаменационных комиссий, имеющих возможность принимать экзамены как на английском, так и на русском языках.

Члены RICS – это специалисты, представляющие более 160 профессий, относящихся к индустрии недвижимости, строительства и землепользования. Они могут занимать должности главного архитектора, специалиста по оценке объектов недвижимости или активов предприятий, менеджера по сметным работам, специалиста отдела администрирования залогового обеспечения, менеджера по строительству объектов и т. д. Все они отличаются по квалификационной степени, которая указывается после имени – **MRICS** (действительный профессиональный Член RICS) или **FRICS** (член-корреспондент RICS).

Для получения степени **MRICS** кандидаты сдают профессиональный квалификационный экзамен по выбранной специализации. На данном этапе существует 21 специализация RICS [2]:

- оценка объектов культурного наследия и искусства (arts and antiques);
- управление и усовершенствование жилого фонда (housing management and development);

- расчет объемов строительных работ и строительство (quantity surveying and construction);
- контроль качества выполнения строительных работ (building control);
- оценка движимых объектов, оборудования и активов коммерческих предприятий (machinery and business assets);
- исследовательская и научная деятельность для сектора недвижимости (research);
- техническая экспертиза зданий (building surveying);
- консультирование по вопросам управления бизнесом в секторе недвижимости (management consultancy);
- риэлтерство (брокерство) жилой недвижимости (residential property practice);
- риэлтерство (брокерство) коммерческой недвижимости (commercial property practice);
- обращение и переработка полезных ископаемых и отходов (minerals and waste management);
- изыскания и оценка в жилой недвижимости (residential survey and valuation);
- вопросы охраны окружающей среды при строительстве и использовании объектов недвижимости (environment);
- консультирование по планированию и развитию объектов недвижимости (planning and development);
- оценка сельскохозяйственных объектов (rural);
- эксплуатация и обслуживание объектов недвижимости (facilities management);
- управление финансами и инвестиционная деятельность в секторе недвижимости (property finance and investment);
- налогообложение в недвижимости (taxation allowances);
- геоматика (включая гидрографику) (geomatics (incl. hydrographic));
- управление проектами по строительству объектов недвижимости (project management);
- оценка объектов недвижимости (valuation).

Пройдя квалификационный экзамен, претендент получает соответствующий сертификат RICS (рис. 2).



Рис. 2. Сертификат RICS

RICS является основным источником глобальных профессиональных стандартов, рекомендаций и информации о профессиональном управлении землей, недвижимостью и строительством. На протяжении десятилетий она оказывает поддержку роста мировых организаций, сосредотачиваясь:

- на продвижении профессиональных и образовательных стандартов;
- обмене и предоставлении профессиональных знаний;
- обмене международным опытом и практикой;
- исследованиях в технических областях международного значения.

RICS тесно сотрудничает по всему миру более чем с 40 национальными и международными профессиональными организациями. Через связь с этими организациями RICS активно участвует в образовательных и технических проектах, имеющих глобальное значение для профессии в целом, что дает следующие преимущества [3]:

- повышение международного статуса профессии оценщика;
- признание, укрепление и поощрение профессии оценщика;
- гармонизацию глобальных образовательных и профессиональных стандартов, их принятие и применение;
- представление профессии перед правительством, агентствами ООН и другими соответствующими организациями мира;
- установление связей с представителями других профессий;
- получение глобальных технических исследований и др.

На глобальном, национальном и местном уровнях RICS и ее члены стараются создавать и поддерживать здоровую окружающую среду не только для современного, но и для будущего поколений, придерживаясь следующих принципов:

- защита окружающей среды за счет сохранения природного капитала;
- содействие социальной справедливости путем обеспечения доступа к услугам для всех;
- поддержка здоровой местной экономики, в том числе высокого уровня занятости.

В заключении можно сделать вывод о том, что в Республике Беларусь необходимо развивать саморегулирование оценочной деятельности, что позволит повысить уровень профессионализма белорусских оценщиков.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Официальный сайт Royal Institution of Chartered Surveyors [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа : www.rics.org. – Дата доступа : 29.10.2011.
2. Официальный сайт Консультационной группы Департамента оценки [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа : <http://dpo.ru/information/rics.asp>. – Дата доступа : 30.10.2011.
3. Чибисов, Р. Сравнение рынка оценочных услуг [Электронный ресурс] / Р. Чибисов, Е. Масленникова. – Россия и зарубежье. – 2011. – Режим доступа : http://www.rway-online.ru/BulletinItem15_1397.aspx. – Дата доступа : 30.10.2011.