

ТРЕБОВАНИЯ К СПЕЦИАЛИСТУ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ПРИМЕРЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Э. В. Крум, Ю. И. Кундас

С переходом экономики Республики Беларусь в начале 1990-х годов на рыночные принципы в стране появилась потребность в специалистах оценочной деятельности. Как показывает практика, существующая в настоящее время оценочная деятельность в Республике Беларусь еще далека от развитых форм регулирования. В этой

связи изучение опыта зарубежных стран, учет особенностей их развития в этой области будет полезен при формировании системы оценки недвижимости и бизнеса в Республике Беларусь.

Изучение истории становления и развития оценочной деятельности в нашей стране происходит под влиянием законодательства Российской Федерации, что проявляется в использовании одних и тех же подходов в системе ценообразования, финансирования и т. д. Учитывая это, рассмотрим развитие оценочной деятельности на примере Российской Федерации.

Эксперты по оценке в Российской Федерации стали востребованными после перестройки и начавшихся процессов приватизации, свободной торговли недвижимостью, автомашинами, ценными бумагами и даже предприятиями.

Развитие оценки в Российской Федерации связано с системой подготовки, переподготовки и повышения квалификации специалистов-оценщиков. Специалист в данной области должен иметь высшее образование по соответствующей специальности. В настоящее время в России подготовкой и переподготовкой оценщиков занимается более 100 учебных заведений, где возможно несколько вариантов получения специального образования:

- обучение в специализированных вузах. Например, в Москве это негосударственные вузы: Институт профессиональной оценки и Международная академия оценки и консалтинга. Отличительная особенность обучения в данных вузах заключается в том, что преподавание осуществляют практики, работающие в оценочных и консалтинговых организациях. Следует отметить, что Международная академия оценки и консалтинга – единственный российский вуз, входящий во Всемирную Ассоциацию специалистов по недвижимости FIAACI. К положительным сторонам его деятельности можно отнести то, что преподавательский состав, хорошо известный в оценочных кругах, разрабатывает методики оценки, пользующиеся популярностью не только у студентов, но и у практикующих оценщиков. К недостаткам относится преимущественно платная форма обучения;

- обучение в известных государственных вузах: Финансовой академии при Правительстве России (ФА), Государственном университете управления (ГУУ) и др. Например, Финансовая Академия при Правительстве России сотрудничает с английским Королевским институтом чартерных сурвейеров (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), что дает выпускникам преимущество при вступлении в члены RICS и работе на рынке оценки недвижимости за границей. К преимуществам также можно отнести получение престижного диплома, фундаментальной подготовки в области экономики, менеджмента и др.

Выбирая вуз, следует иметь в виду, что специальности «Оценка собственности» в российском государственном образовательном стандарте не существует. Но обучиться основам оценочной деятельности можно в рамках других специальностей. Наиболее распространенный вариант – обучение на специальности «Финансы и кредит», в рамках которой во многих вузах с третьего курса введена специализация «Оценка собственности». Ее предлагают Финансовая Академия при Правительстве России, Институт профессиональной оценки, Международная академия оценки и консалтинга, Московская финансово-юридическая академия и др. К достоинствам данного обучения относятся: возможность детально изучить микро- и макроэкономику, инвестиционную деятельность, бухгалтерский учет, рынок ценных бумаг. Изучить курс «Оценка собственности» также можно и в рамках некоторых других специальностей. Например, в Международной академии оценки и консалтинга он изучается в рамках дисциплины «Антикризисное управление», где можно научиться профессионально оценивать активы как крупных промышленных предприятий, так и небольших компаний.

Следует иметь в виду, что в ведущих государственных вузах конкурс при поступлении достаточно высокий, что связано с возможностью обучения как на платной, так и «бюджетной» основе. Например, в Финансовой Академии при Правительстве России конкурс при поступлении в среднем достигает 6 человек на место. Оплата за обучение составляет примерно 150–160 тыс. рублей в год на дневном отделении в ведущих государственных вузах и соответственно 32–80 тыс. рублей в негосударственных. Профильный экзамен для будущих оценщиков при поступлении – математика (письменно), где абитуриенты должны решить большое количество задач по алгебре и началам анализа и одну–две – по геометрии. В некоторых вузах в качестве вступительного испытания принимают свидетельство о сдаче единого государственного экзамена по данному предмету.

Обязательный экзамен для всех абитуриентов – русский язык – может сдаваться в форме тестирования, диктанта или изложения. В некоторых вузах также предусмотрены вступительные экзамены по географии и иностранному языку. В негосударственных институтах абитуриентам достаточно пройти тестирование по математике, иностранному и русскому языку.

Тем, кто не получил профильного образования по оценке собственности, можно изучить предлагаемые программы дополнительного профессионального образования для оценщиков в Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации, Московском государственном университете экономики, статистики и информатики (МЭСИ), Институте профессиональной оценки, Международной академии оценки и консалтинга и др. Длительность такого обучения составляет примерно 500–600 учебных часов. Необходимо отметить, что вузы могут представлять как целый спектр разнообразных программ, так и единичные программы, отвечающие специфике вуза. Например, МГСУ специализируется на оценке недвижимости, Московский государственный автомобильно-дорожный институт (государственный технический университет) (МАДИ) – на оценке транспорта, Российский институт интеллектуальной собственности (РИИС) – на оценке интеллектуальной собственности. Предлагаемые программы переподготовки позволяют в сжатые сроки овладеть методиками проведения экспертизы, изучить правила составления отчетов, освоить азы работы с базами данных. В конце учебы пишется дипломная работа, в которой осуществляется самостоятельная оценка какого-либо объекта в зависимости от выбранной специализации.

В мае 2011 года в России было зарегистрировано около 17 тысяч человек, занятых в оценочной деятельности, что по масштабам страны немного [2]. Как показывает практика, ранее было достаточно после получения диплома получить лицензию на проведение оценочных работ. Однако с 1 января 2008 года вступил в силу закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которому было полностью отменено лицензирование оценочной деятельности, что способствовало переходу руководства и управления оценщиками к саморегулируемым организациям, а в качестве субъекта оценочной деятельности были признаны физические лица. После отмены лицензирования оценщику необходимо обязательно состоять в одной из саморегулирующих организаций (СРО), платить членские взносы, лично отвечать за свои ошибки и страховать свои риски. Некоторые эксперты утверждают, что данные изменения будут способствовать оттоку из бизнеса непрофессионалов и недобросовестных оценщиков, манипулирующих цифрами в пользу одной из сторон. В то же время специалисты-оценщики считают, что вопреки Конституции наблюдается принуждение к вступлению в общественные организации, а появление СРО приводит к коррупции в данной сфере. Наблюдается ужесточение требований к оценщикам, что, с одной стороны, снижает количество специалистов, а с другой – повышает спрос на услуги оставшихся профессионалов, а это приводит к увеличению их доходов.

После получения диплома для получения статуса оценщика необходимо пройти аттестацию в области оценочной деятельности. Под аттестацией понимается определение квалификации, уровня знаний, умений и навыков оценщика. Аттестация является обязательной при присвоении очередной квалификационной категории и проводится один раз в 3 года. Стоимость аттестации составляет около 25 тысяч российских рублей (835 \$) [2].

Основными задачами аттестации являются:

- стимулирование целенаправленного, непрерывного повышения уровня квалификации оценщиков, их личностного профессионального роста, использования оценщиками современных оценочных технологий;
- повышение качества проводимых оценок;
- регулирование входа оценщиков в профессию со стороны СРО Российского общества оценщиков (РОО).

Кроме аттестации необходима сертификация – процедура подтверждения соответствия, посредством которой не зависящая от изготовителя и потребителя организация удостоверяет в письменной форме соответствие продукции (услуг) установленным требованиям. Например, различают: «Сертифицированный оценщик недвижимости», «Сертифицированный оценщик интеллектуальной собственности» и т. п. Квалификационный сертификат оценщика предоставляет право физическому лицу осуществлять оценку имущества, если он состоит в штате оценочной организации или при наличии заключенного договора гражданско-правового характера с оценочной организацией. Квалификационный сертификат оценщика выдается сроком на 5 лет с продлением срока его действия на пятилетние сроки. Стоимость сертификации колеблется от 1 тысячи до 2 тысяч рублей (30–70 \$) [1].

Необходимо отметить, что квалификационная категория – это официально удостоверяемая квалификация оценщика, а квалификационный аттестат – документ, полученный в процессе аттестации. В России выделяют следующие квалификационные уровни оценщика [3]:

- **помощник оценщика.** Необходимо образование в области оценочной деятельности. Не имеет права самостоятельного проведения оценки, не может быть членом СРО РОО;
- **оценщик** (требование к наличию стажа работы **помощником оценщика** и сдачи квалификационного экзамена распространяется только на вступающих в СРО РОО после 01.01.2011 г.). Член саморегулируемой организации оценщиков, стаж работы в должности помощника оценщика не менее двух лет, аттестация (успешная сдача квалификационного экзамена) вступительного уровня. Имеет право подписи при проведении оценки следующих объектов: жилая недвижимость (квартиры, домовладения); отдельные машины и оборудование; автотранспорт; маломерные суда;
- **оценщик II категории.** Стаж работы в должности **оценщика** не менее двух лет, аттестация (успешная сдача квалификационного экзамена) второго уровня. Имеет право оценивать те же объекты, что и оценщик, плюс дополнительно: коммерческую и др. недвижимость; земельные участки различного назначения; комплексы машин и оборудования; суда всех категорий и водоизмещения; летательные аппараты;
- **оценщик I категории.** Стаж работы в должности **оценщика II категории** не менее 2 лет, аттестация первого уровня. Имеет право оценивать те же объекты, что и оценщик II категории, плюс дополнительно: бизнес; ценные бумаги; нематериальные активы.

Численность оценщиков в средней фирме обычно составляет 6–10 человек. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям действующего законодательства. Саморегулируемая организация должна включать в себя не менее 500 членов. Оценщик может работать по основному месту работы в одной компании, а также в двух или трех по совместительству. Данные отношения регулируются трудовым законодательством. Ранее оценочное законодательство ограничивало возможность работы оценщика только одной фирмой (как основного и единственного места работы). В настоящее время таких ограничений нет.

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с законодательством. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям действующего законодательства». В перспективе специалист-оценщик может стать руководителем отдела оценки в аудиторско-консалтинговой компании или агентстве недвижимости, руководителем отдела мониторинга в инвестиционной компании.

Следует отметить, что рабочий день оценщика, как правило, ненормированный, что связано с тем, что заказы бывают объемными и могут не иметь четких сроков исполнения, что вызывает необходимость работать и в выходные дни. В связи с возможностью нахождения объектов оценки в другом городе или даже в другом государстве возникает необходимость командировок, занимающих до 50 % рабочего времени. К временным затратам также следует отнести и написание отчетов объемом от нескольких листов до нескольких томов.

В настоящее время зарплата специалиста напрямую зависят от уровня его квалификации и составляет от 15–18 тысяч рублей (500–600 \$) у начинающих оценщиков – до 65 тысяч рублей и выше (2 170 \$) у профессионалов средняя заработная плата по г. Москве – 2 000 \$. Начальная зарплата эксперта-оценщика автотранспорта – 400 \$, средняя – 1000 \$. В этой сфере больше всего специалистов, работающих индивидуально. Карьерный рост данных специалистов – это всего лишь начальник отдела оценки в страховой компании или в автосалоне. Стартовая зарплата оценщика интеллектуальной собственности может составлять 500 \$. У опытного специалиста-оценщика нематериальных активов зарплата от 1500 \$. Оценщику предприятий лучше начинать свою карьеру в инвестиционных компаниях. На стартовых позициях его зарплата составит 400–700 \$, в зависимости от уровня компании. Опытные эксперты получают от 2000 \$. При частной практике доход авторитетного специалиста может составлять несколько тысяч долларов.

В своей деятельности оценщик руководствуется такими законодательными актами, как:

- закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- местные подзаконные акты по оценке, согласованные с Федеральным законом (например: Закон г. Москвы от 11.02.98 г. № 3 «Об оценочной деятельности в городе Москве»);
- стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, и др.

Кроме того, принят «Кодекс этики оценщиков Российской Федерации», устанавливающий этические нормы деятельности оценщиков и специалистов-оценщиков с целью обеспечения общественного доверия к их честности, открытости и профессионализму.

В заключении можно сделать вывод о том, что для осуществления оценочной деятельности необходимо иметь высококвалифицированный персонал, обладающий необходимыми для оценщика качествами: аналитический склад ума, внимательность и терпение.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Все для оценки и для оценщика [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа : www.oencshik.ru. – Дата доступа : 02.09.2011.
2. Федотова, М. Ипотечное кредитование в России [Электронный ресурс] / М. Федотова. – 2011. – Режим доступа : www.ipocredit.ru. – Дата доступа : 02.10.2011.
3. Щербакова, Н. А. Ярославский Центр Недвижимости [Электронный ресурс] / Н. А. Щербакова. – 2011. – Режим доступа : www.roo-yar.yaroslavl.ru. – Дата доступа : 12.09.2011.