

МЕЖДУНАРОДНЫЕ И НАЦИОНАЛЬНЫЕ КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ МЕХАНИЗМЫ

В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: СТРАНОВОЙ АНАЛИЗ

24 мая 2017 года

Совместная статья Артеменкова Андрея Игоревича и Артеменкова Игоря Львовича, в рамках которой на примере анализа соответствующих практик в США, Евросоюзе, Китае, Индии и ряде стран СНГ рассматривается международный опыт организации и присвоения обязательных и добровольных квалификаций в сфере оценки недвижимого имущества и бизнеса.



Артеменков А.И., Артеменков А.И.
О международных и национальных квалификационных механизмах в области оценочной деятельности: статья

Копирование и использование материалов допускается при условии указания источника информации: <https://www.researchgate.net/publication/351100000>

УДК 332.63:378.21

А.И. Артеменко
финансовый аналитик ЗАО «Международное

вице-президент Российского общества
президент НП «Партнерство Российского общества оценщиков»
ген. директор ЗАО «Международное общество оценщиков»
REV, F

О МЕЖДУНАРОДНЫХ И НАЦИОНАЛЬНЫХ КВАЛИФИКАЦИОННЫХ МЕХАНИЗМАХ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТРАНОВОЙ

Ключевые слова: институт оценочной деятельности, оценочные квалификационные экзамены оценщиков, лицензирование оценочной деятельности, RICS, Zert, ICWAI, Фонд оценки США, Китайское общество оценщиков.

Аннотация

В статье на примере анализа соответствующих практик в США, Евросоюзе, Китае и странах СНГ рассматривается международный опыт организации и присвоения добровольных квалификаций в сфере оценки недвижимого имущества и бизнеса. Анализ такого опыта позволяет выявить критерии, наилучшие принципы, цели и механизмы квалификационного механизма для профессиональных оценщиков и заложить основу для разработки национальных систем квалификаций в области оценочной деятельности в связи с проведением работ по внедрению профессиональных стандартов в области

свойственна уникальная смесь таких функций, при этом на менее развитых рынках капитала проактивная, ценообразующая функция обычно преобладает. В условиях отказа государства от лицензирования оценочной деятельности и перехода на принципы саморегулирования в этом можно усматривать динамику развития множества саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков. Именно такой институциональный взгляд дает понять, почему количество СРО оценщиков неминуемо увеличивается с темпами, не пропорциональными росту численности профессиональных рядов. Хотя две-три основные СРО оценщиков охватывают и осуществляют контроль над более чем половиной оценщиков в стране, создание каждой новой СРО способствует перераспределению оценочно-экспертной власти над процессами ценообразования капитала. В этом отношении множественность СРО ведет к размытию контуров этой власти (каждое СРО может создать свой экспертный совет для одобрения или неодобрения тех или иных отчетов). С условной долей параллелизма между ценообразующими и денежносоздающими ветвями обменного механизма ситуацию с оценочной деятельностью в России можно уподобить периоду свободной банковской эры в США в середине XIX в. с его множеством эмиссионных центров.

Однако периоды свободной конкуренции в инфраструктурных отраслях, связанных с процессами обмена капиталом, такими как банковская отрасль, давно уже сменились централизацией контроля и его условно-корпоративным огосударствлением. В этом отношении оценочная отрасль, несмотря на идущий в ней процесс фрагментации СРО, выглядит анахронизмом. Пока на поверхности идет фрагментация ценообразующих функций капитала благодаря образованию новых СРО, внутри института оценочной деятельности уже намечается решающее консолидирующее изменение контрольных функций. Это позволяет объяснить, почему многие вопросы оценочного регулирования сегодня касаются экспертной составляющей (вла-

установить в отрасли квалификация, получают неоспоримый допуск специалистов в методологический инструментарий, однако в рамках пока еще состояния децентрализации такие устремления не могут быть реализованы. В безусловных условиях — инициативы по передаче функций в оценочной деятельности в руки вузов или государственных кредитации в условиях, когда внутри СРО квалификационные требования объективным причинам не могут быть достигнуты, знание у крупных заказчиков, например, у международных заказчиков, сосредоточено в местечковых структурах. Рынок международных квалификационных центров оценочной деятельности пока не сформирован (например, спрос на квалификацию в сфере оценки недвижимости оценивается десятками оценщиков, а оценка недвижимого имущества — сотнями оценщиков).

Учитывая ныне преобладающую тенденцию к закреплению стандартов в других отраслях (вплоть до стандартов пожарной безопасности), можно предположить, что развитие оценочных механизмов в оценочной деятельности пойдет по пути огосударствления.

Остальные сценарии развития оценочной деятельности, к сожалению, для того, чтобы реализовать альтернативные механизмы, основанные на конкуренции квалификационных механизмов, необходимы международный опыт, нужны другие условия — единые требования к квалификации организационной культуре СРО, отсутствие препятствий к получению квалификации, отсутствие государственного отраслевого стандарта, который оценщик может быть членом

сравнительный анализ имеющихся в разных странах аналогичных систем и учитывая особенности рынка России.

В разных странах институциональное оформление и охват оценочной профессии по специализациям различаются. Квалификации могут выстраиваться по разным организующим принципам — либо по целям оценки, либо по видам оцениваемых активов, а также быть смешанными. Во всех случаях, за исключением бывших социалистических экономик, таких как Беларусь, мы прослеживаем принцип, согласно которому степень квалификационных различий определяется масштабом рынка оценки.

2. ОЦЕНОЧНЫЕ КВАЛИФИКАЦИИ США

В США следует отличать квалификационные требования, которые введены государственными актами, такими как FIRREA, и обязательны для оценщиков недвижимости, от прочих добровольных квалификационных званий, присваиваемых ассоциациями оценщиков, которые характерны в большей мере для сферы оценки бизнеса и нематериальных активов.

2.1. Обязательные квалификационные звания в сфере оценки недвижимости

В США обязательные квалификационные требования к оценщикам недвижимости действуют с начала 1990-х годов. В 2008–2012 гг. они были несколько ужесточены в результате последствий финансового кризиса и в связи с вводимыми новыми институциональными изменениями (закон Додда — Франка). В табл. 1 приведены утвержденные квалификационные требования к оценщикам недвижимости, действующие в период 2008–2015 гг. (в основном их будущие изменения связаны с требованиями к объему подготовки), которые были утверждены Комитетом по квалификациям Фонда оцен-

стрировании самих оценочную решающую роль играют лицензирующие органы проведения оценочных серляется на уровне штатов. С администрироваться государственными органами на с их разрешения, иными в вайдерами. Но при подготовке экзаменам учебные получение одобрения на уро соответствовать содержанию программы, разрабатываем док и частота прохождения зирования / ресертификации действующих сертификатов на уровне штатов, но при эт считает некоторые базовые повышение квалификаций 14 ч в год (при этом доля по ональной квалификации, п формальных программам п кации, должна составлять общего уровня повышения обязательное прохождение мичасовых курсов по после стандартах оценки USPAP.

В 1998 г. AQB TAF так квалификацию для оценщиков ства, предусматривающая зированной подготовки по ное повышение квалифика 5 лет².

Помимо обязательных се ряд СРО оценщиков недви дили добровольные членс Институт оценки (Apprais Американское общество о Society of Appraisers — А общество сельскохозяйстве и оценщиков (American Soc ers and Rural appraisers — нальная ассоциация неза оценщиков (National Associ fee appraisers — NAIFA) и

Таблица 1. Обязательные государственные квалификации оценщиков недвижимого имущества в США

Квалификация	Полномочия	Требования к образованию
Оценщик-стажер	Проведение оценки под надзором сертифицированного оценщика и оценка тех видов имущества, которые разрешается оценивать данному сертифицированному оценщику (без права подписи отчетов)	Прохождение 75 ч курсовой подготовки по оценочным программам, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • базовые принципы оценки — 30 ч; • базовые процедуры оценки — 30 ч; • курс по стандартам оценки USPAP— 15 ч
Лицензированный оценщик жилого имущества	Оценка типичных по характеристикам сделки объектов жилого имущества (с числом жилищных блоков до 4 в одном доме) и транзакционной стоимостью до 1 млн долл. и оценка нетипичных объектов жилого имущества (с числом жилищных блоков до 4 в одном доме) и транзакционной стоимостью до 250 тыс. долл.	Высшее образование не обязательно. В дополнение к курсам для оценщика-стажера необходимо пройти курсовую подготовку по следующим блокам: <ul style="list-style-type: none"> • рыночный анализ жилого имущества и определение наиболее эффективного использования — 15 ч; • оценка земельных участков и затратный подход для лицензированных оценщиков — 15 ч; • сравнение продаж объектов жилого имущества и доходный подход — 30 ч; • составление отчетов об оценке объектов жилого имущества и кейс-стади — 15 ч. Всего дополнительной подготовки — 75 ч + сдача квалификационного экзамена
Сертифицированный оценщик жилого имущества	Оценка всех видов жилого имущества, в том числе незастроенных земель, независимо от сложности объектов или сделок с ними	Высшее образование в форме ассоциированной степени колледжа [ниже бакалавра] или минимум 21 кредита подготовки по определенным предметам (математика, статистика, право и пр.). Прослушивание оценочных курсов в объеме 200 ч (или курсы для оценщика стажера +125 ч сверх базовых курсов для оценщиков стажеров). Перечень предметов по курсу такой же, как для лицензированных оценщиков, + статистика и финансы (15 ч) + продвинутые кейс-стади (15 ч) и оценочные элективы (20 ч) + сдача квалификационного экзамена
(Общий) сертифицированный оценщик имущества	Оценка любых видов недвижимого имущества	Высшее образование в форме степени бакалавра или наличие 30 семестровых кредитов по определенным предметам. Прохождение оценочных курсов в объеме 300 ч (или курсы стажера + 225 ч дополнительной подготовки по курсовым программам) + сдача квалификационного экзамена

доказательства превосходства своих компетенций оценщиками, хотя требования к таким квалификациям не столь сильно отличаются от обязательных (как правило, необходимо иметь большой стаж, представить несколько выполненных обезличенных оценок и иметь высшее образование; экзамены могут как требоваться,

2.2. Квалификация массовой оценки не

Получение квалификационной оценки недвижимости в целом находится под контро

оценщиков» (МАНО — IAAO), члены которой обязаны разбираться в деталях более чем 1000-страничных стандартов по массовой оценке, выпущенных этой организацией. Члены МАНО имеют право пройти процедуры получения следующих квалификаций по массовой оценке:

- специалист по администрированию массовой оценки (Assessment Administration Specialist — AAS);
- сертифицированный налоговый оценщик (Certified Assessment Evaluator — CAE);
- специалист по кадастровому картографированию (Cadastral Mapping Specialist — CMS);
- специалист по налоговой оценке движимого имущества (Personal Property Specialist — PPS);
- специалист по налоговой оценке жилого имущества (Residential Evaluation Specialist — RES).

Требования к получению соответствующих квалификаций достаточно жесткие. Например, для получения квалификации RES или CAE необходимо иметь 3 (5) лет соответствующего стажа работы в сфере массовой оценки, прослушать необходимые профессиональные курсы, продемонстрировать выполненные оценочные проекты, решить кейс-стади и сдать многочасовой квалификационный экзамен⁶. Ряд квалификаций Американского общества оценщиков, связанных с оценкой недвижимого имущества, также имеет субспециализацию по массовой оценке⁷.

В настоящее время МАНО насчитывает около 8000 членов, из которых 32 % называют свое членство в организации первостепенной причиной для получения одного из квалификационных званий МАНО⁸.

2.3. Квалификации оценщиков бизнеса в США

В США в настоящий момент нет обязательных для получения права на практику квалификационных званий в сфере оценки бизнеса и нематериальных активов, однако отраслевым стандартом является широкое распространение

praisers — IBA)¹⁰ — присужденный CVA (Certified valuation analyst) — сертифицированный аналитик по оценке бизнеса, получение которой является результатом двух выполненных отчетов, трех рекомендаций, прохождения тестов по оценке бизнеса и нематериальных активов (опционально) и сдачи письменного экзамена¹¹, и CBVA (Certified Business Appraiser) — сертифицированный оценщик бизнеса), условием которой является наличие четырех лет высшего образования, посещение оценщиком не менее шестичасового письменного экзамена, участие в практических семинарах и сдача модельных отчетов по оценке бизнеса. NACVA также администрирует сертификацию оценщиков бизнеса, связанную с подготовкой отчетов об оценке и оценкой в суде (valuation forensic expert) и оценкой для целей страхования (business valuator accredited for litigation).

Professional Certifications



Certified Valuation Analyst (CVA)



Accredited Valuator (AVA)



Accredited in Business Review (ABAR)



Certified Business Appraiser (CBA)

Рис. 1. Профессиональные квалификации оценщиков, связанные с оценкой бизнеса

Таблица 2. Распределение профессиональных квалификаций по оценке бизнеса в США

Квалификация	Распределение квалификаций, %		
	2008	2010	
CPA	72,5	65	
ASA	51	50	
MBA	52	55	
ABV	63	48,5	
AVA/CVA	59	46	
CFA	26	42	
CFE	31	29	
CVA/MCVA	21	23	

Примечание. Сумма в столбцах больше 100 %, так как один и тот же оценщик часто имеет несколько квалификаций.
Источник: BVWire, March 27th, 2013, #126-4.

тырех уровней курса по оценке бизнеса и стандартам USPAP (в совокупности около 120 ч, в том числе сдача четырех трехчасовых экзаменов) и наличие двухлетнего (пятилетнего для ASA) опыта в сфере оценки бизнеса (плюс представление одного отчета об оценке бизнеса). Общий квалификационный экзамен на получение квалификации не предусмотрен — лишь экзамены по окончании отдельных сегментов курсов. Общество начало предлагать свою квалификацию по оценке бизнеса одним из первых — в 1981 г. В настоящее время около 2000 членов Американского общества оценщиков имеют квалификацию по оценке бизнеса¹³.

Благодаря квалификационным инициативам Американского института бухгалтеров (AICPA) оценка бизнеса в США прежде всего тесно ассоциируется с бухгалтерской деятельностью. Для получения степени аккредитованного оценщика бизнеса (ABV — Accredited in Business Valuation), присваиваемой AICPA, кандидат должен являться сертифицированным бухгалтером (CPA), подтвердить свой опыт в области оценки бизнеса (для получения данной квалификации требуется иметь опыт оценки бизнеса не менее 150 ч) и успешно выдержать шестичасовой экзамен. Опыт в сфере оценки основывается на рабочем или преподавательском опыте, а требование к повышению квали-

точникам¹⁵, составляет 5000 часов. Наблюдается наличие около 10 различных квалификационных званий добровольных центров, которые конкурируют между собой, предъявляя примерно сопоставимые требования. Наиболее строгими в этом остаются бухгалтерские квалификации Американского института бухгалтеров (AICPA)—примерно три четверти оценщиков в США имеют эту квалификацию. Кроме того, исходя из анализа квалификаций оценщиков, представленных в табл. 2, оценщикам требуется иметь одновременно несколько квалификаций (например, CPA + MBA). Наличие дел приводит к возрастанию затрат и издержек для оценщиков и потребителей оценочных услуг. Требования представителей профессии за последние годы на рынке не наведено порядком. Наличие нескольких званий для оценщиков приводит к избытку более 10 квалификаций на одного оценщика, представителями которой являются 50 различных организаций. Избыток, приводящий к избытку конкретной квалификации. Создание единой квалификационной системы конвертировал бы все существующие квалификации оценщиков бизнеса

мости¹⁷, несколько тысяч сертифицированных IAAO специалистов в отраслях массовой оценки недвижимого и движимого имущества, 5000–7000 оценщиков бизнеса и несколько тысяч оценщиков других категорий. В целом в США число представителей оценочной профессии почти на порядок превышает число ее российских представителей.

При анализе квалификаций, обеспечивающих функционирование оценочной профессии в США, можно выделить следующие отличительные особенности.

- Профессиональные оценочные квалификации в США строятся по типам оцениваемого имущества (и лишь в некоторых единичных случаях, в том числе для массовой оценки, они бывают связаны с целями (функциями) оценки — например, оценка бизнеса для судебных целей или администрирование и рецензирование оценок).

- Лишь для оценки недвижимого имущества и некоторых видов движимого имущества предусматриваются обязательные государственные квалификации, введенные в начале 1990-х годов в связи со злоупотреблениями, допущенными оценщиками банковских залогов в период ипотечного кризиса 1980-х годов (S&L crisis), и администрируемые на уровне штатов с централизацией в лице AQB TAF. В остальных сферах оценки обязательных квалификаций не требуется. Однако сперва появились добровольные квалификации CPO, а затем на их основе TAF (объединением оценочных CPO) были разработаны единые требования к государственным квалификациям оценки недвижимости, присваиваемым органами сертификации штатов. Согласно выводам Федерального ревизионного Комитета США¹⁸, наличие государственных оценочных квалификаций само по себе не позволило эффективно пресечь оценочные злоупотребления, которые снова проявились в полную силу в середине 2000-х годов (это было связано с недостатками эффективного оперативного контроля и единичными и запоздалыми случаями отзыва лицензий / сертификатов оценочными регуляторами на уровне штатов)¹⁹.

- Едва ли уместно строить оценочные квалификации по иерархическому (уровневому) прин-

нимание оценщиков-стажеров бизнеса передовая добровольная система Американского общества оценщиков охватывает всего лишь два уровня в зависимости от опыта работы. Для получения квалификации требуется сдать экзамен (для получения квалификаций по рецензированию и финансовому анализу) отчетов об оценке (соответствующие квалификации присваиваются для других CPO), однако эти квалификации являются добровольными и присваиваются не CPO.

- Прецеденты добровольного присвоения квалификаций по рецензированию и финансовому анализу) отчетов об оценке (соответствующие квалификации присваиваются для других CPO), однако эти квалификации являются добровольными и присваиваются не CPO.

- Для получения обязательных квалификаций в США действует система разнонаправленных требований к получению квалификаций в зависимости от опыта работы (при получении квалификации с опытом работы в области оценки недвижимости, предоставляет заверенные копии выполненных оценочных проектов и отчетов об оценке оценочные проблемы (посредством проведения квалификационного экзамена и прохождения оценочных кейс-стади) и требования к получению государственной аккредитации (через получение государственной лицензии, преподавательской деятельности и пр.).

- Американский опыт присвоения квалификаций подсказывает необходимость введения некоторых требований к государственной аттестации — требования к оценке недвижимости на 90 000 ч, четыре обязательных государственных экзамена по сертификации и около 10 добровольных профессиональных званий CPO (в среднем приходится одно квалификационное звание CPO). Однако наиболее пресыщенными оценочный рынок в США являются оценщики бизнеса (около 10 000 оценщиков бизнеса (около 10 000 специалистов). Такое количество квалификаций для оценщиков бизнеса не является нормой, о чем однозначно свидетельствуют многочисленные возражения оценщиков. Часто приходится платить за получение квалификаций, что является неэтичным и несправедливым.

Подтвердить некоторые полученные на основе анализа оценочных квалификаций в США предположения относительно устойчивых удельных пропорции и структурирования квалификационных званий при их разработке позволит дальнейший страновой анализ на примере ряда других крупных федеральных объединений (Евросоюз). Для обеспечения большей сопоставимости при сравнении будем выбирать страны, наиболее сопоставимые с Россией по уровню экономического развития и уровню участия государства в экономике, в которых наблюдается государственное регулирование формализованного института оценочной деятельности.

3. Евросоюз — основные виды квалификаций оценщиков недвижимого имущества

Системы оценочных сертификаций / квалификаций в Евросоюзе различаются, но, за исключением ряда стран бывшего социалистического лагеря (таких, как Польша²²), имеют добровольный характер и администрируются в основном оценочными СРО. Например, в отношении оценочной деятельности наибольшей популярностью пользуются квалификации Королевского института специалистов по недвижимости RICS (MRICS, FRICS), квалификация Европейской группы ассоциации оценщиков (TEGoVA) — REV, и различные квалификации оценщиков, администрируемые в рамках аккредитационной Евродирективы ISO/IEC 17024 — прежде всего, немецкие сертификационные программы оценщиков HupZert.

На практике наиболее просто получить оценочную квалификацию MRICS. Это могут сделать специалисты, имеющие профильное образование и пятилетний опыт работы в сфере оценки, а также несколько рекомендаций (через так называемый Senior professional route — квалификационный поток опытных профессионалов). С учетом удовлетворения этих требований для получения квалификации MRICS до-

кодексов измерения и этики также присваивается течение по программам оценочной деятельности в сфере землеустройства, одобрен и приобретен некоторый практический опыт. Институт RICS также (обычно) присваивает продвинутую квалификацию FRICS. Оценщики-кандидаты RICS должны раз в год сдавать экзамен перед членами Института. Для поддержания членства в Институте необходимо выполнять по своему выбору определенные действия по развитию (в форме прохождения курсов, участия в конференциях и пр.). Квалификационный институт насчитывает в настоящее время более 10 тысяч членов, а также более 10 тысяч оценщиков²³.

Примерно аналогичные требования к квалификации присваиваются в Великобритании квалификацией TEGoVA — REV (Registered Valuer) — признанной европейской квалификацией — членами TEGoVA.

В настоящее время за последние несколько лет в Великобритании выдано более 1700 сертификатов, из которых более 2/3 сертификатов выданы немецкими ипотечными оценщиками — членами TEGoVA²⁵.

Требования к получению квалификации дифференцированы в зависимости от уровня образования заявителей. Для тех, кто имеет профильное академическое образование, достаточным является наличие профильного опыта работы или выполнение определенных отчетов об оценке, два из которых должны быть представлены вниманию квалификационного комитета аккредитованной организации TEGoVA при прохождении процедуры сертификации REV. Требования к кандидатам без профильного практического опыта в сфере оценки недвижимости повышаются в зависимости от отсутствия высшего образования. Для тех, кто не имеет при этом 3 года и/или 340 часов опыта работы в сфере оценочной деятельности,

ключевых областях знаний. Университетская степень, диплом о послевузовском образовании или иной связанный с оценкой активов образовательный сертификат могут рассматриваться как признаваемые TEGoVA, если они готовят оценщика к предоставлению качественных оценочных услуг на основе междисциплинарных знаний, которые должны охватывать следующие темы²⁶:

а) принципы экономической теории, в том числе те, которые касаются рынка недвижимости;

б) принципы оценки, оценочная практика и стандарты, включая оценки, регулируемые законодательством;

в) финансирование недвижимости, инвестиционный и статистический анализ;

г) законодательство в сфере недвижимости, планирования землеустройства и охраны окружающей среды;

д) принципы конституционного, договорного и гражданского права;

е) налогообложение доходов, недвижимости и имущественных прав;

ж) принципы бухгалтерского учета;

з) кадастр земельных и имущественных прав;

и) принципы строительства;

к) профессиональная этика.

Прохождение квалификационного экзамена оценщиком-кандидатом не является обязательным требованием TEGoVA для получения квалификации REV.

Получившие квалификацию REV оценщики должны проходить повышение квалификации объемом, по крайней мере, 20 ч в год по программам, мониторинг и утверждение которых осуществляется ассоциациями — членами TEGoVA. Для поддержания действия сертификата REV в силе оценщик каждые 5 лет должен проходить процедуру повторной сертификации в облегченном режиме.

Таким образом, квалификация REV является универсальной добровольной квалификацией оценщиков недвижимости, признаваемой в на-

ние оценщикам за пределами квалификации HypZert явлением тех ситуаций в оценке квалификации дифференциально по назначению оценываемого имущества.

Сертификационным предусматривается базовый (HypZert (S) для оценки имущества (в основном объектов), и три продвинутой HypZert MLV, HypZert (F) вые характеристики и возможности получения которых рис. 2. Как видно из рисунка соглашениям, держатели квалификации TEGoVA могут сразу подача продвинутой квалификации достигается интеграция оценок в Европейском проступе предположение, что продвинутой HypZert находятся на высоком уровне иерархии. Эти держатели квалификации представлении об антициклических концепциях в оценке, связанных с ипотечной стоимостью²⁸, и в знаниях (регулировании балансов или измерениях в рамках финансовой отчетности).

Помимо требований к практически всех квалификации предусматривается прохождение экзамена в форме ответов на а также составления и редельных отчетов об оценке проводится раз в пять лет период между ресертификации квалификации подвергаются жестких требований к объемам квалификации (3–5 дней в г ежегодно предоставлять (в свои отчеты для мониторинга

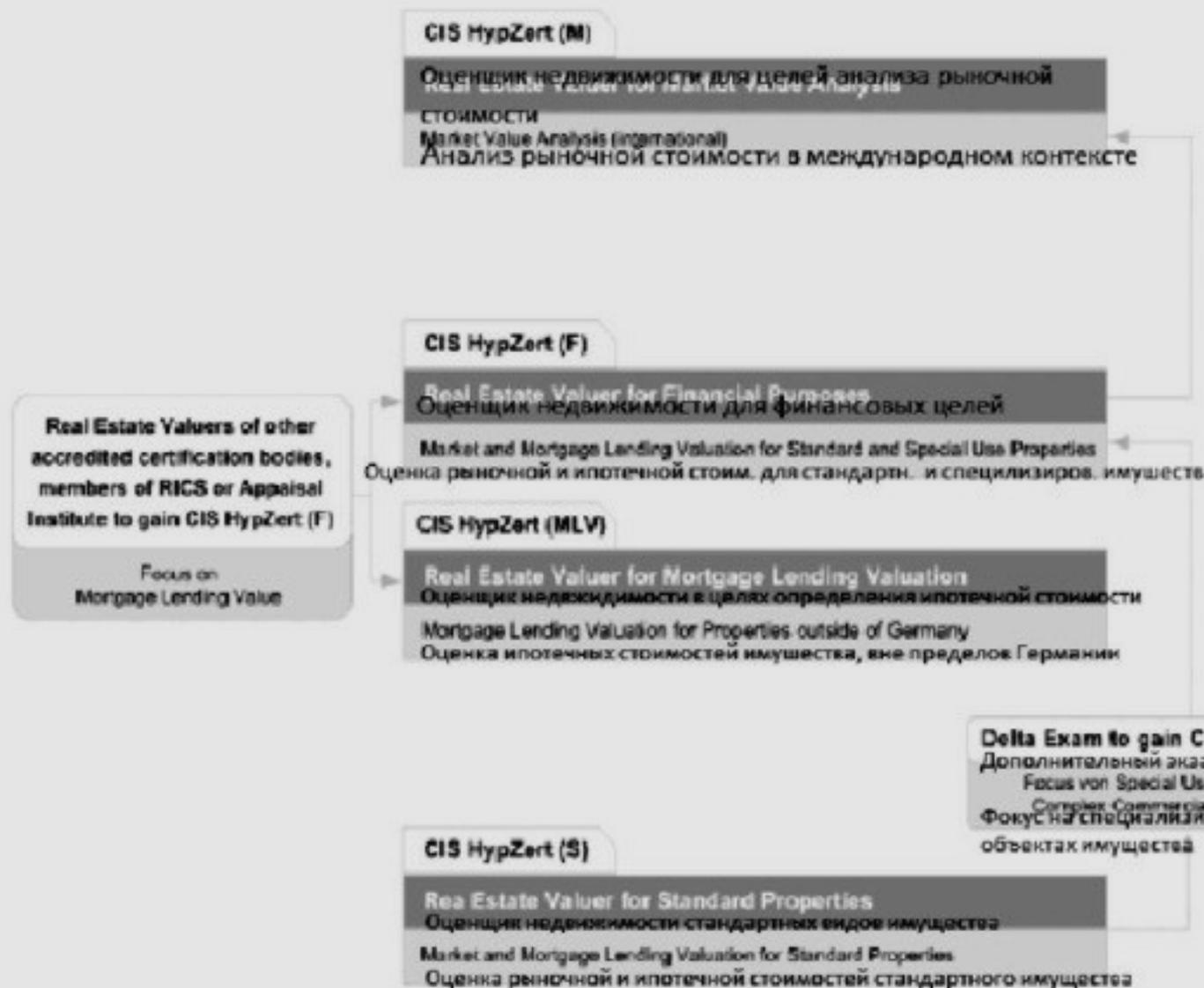


Рис. 2. Оценочные квалификации HypZert

Источник: HypZert Certification brochure, 2013, <http://www.hypzert.de/fileadmin/download/zertifizierung/Zertifikat>

знаниям немецкой ипотечной системы и концепции ипотечной стоимости.

Сертификация HypZert достаточно востребована немецкими ипотечными банками и компаниями, занимающимися оценкой залогов. В настоящее время выдано более 1000 квалификационных сертификатов HypZert²⁹. Заявлено, что держателем квалификации HypZert (MLV) является, по крайней мере, один специалист из России³⁰.

Таким образом, в Евросоюзе имеется развитая система оценочных квалификационных званий, выдаваемых профессиональными организациями — участниками оценочного и ипо-

Правил Евросоюза по оказанию помощи) пока не ощущается необходимость вводить специализированное регулирование в сфере оценки и квалификаций.

4. ИНДИЯ

В Республике Индия имеется развитый рынок услуг по оценке капитала и рынок консультированию (костингу) проектами текущих благ (последнее

структурных проектов, обычно принадлежат институту The Institute of Cost and Works Accountants of India (ICWAI), созданному актом Парламента в 1959 г. Члены этого института должны пройти три уровня в своем профессиональном развитии. Первый уровень заключается в прохождении трехуровневой учебно-экзаменационной программы по дисциплинам института, в том числе бухгалтерскому учету и оценке бизнеса (наподобие трехуровневой экзаменационной программы для международной квалификации CFA). После этого успешно сдавшим экзамен кандидатам необходимо накопить 3 года профессионального стажа, подтвердив который, они могут стать ассоциированными членами института (квалификация ACMA). Продвинутое членство в институте ICWAI (FCMA) доступно тем, кто имеет более чем пятилетний профессиональный опыт членства в статусе ACMA³². Наличие членства в Институте ICWAI является обязательным для тех, кто работает в профессиональных областях, регулируемых ICWAI (в большинстве случаев к таким областям относится оценка бизнесов для различных обязательных и добровольных целей).

В настоящее время в рамках ревизии Акта о компаниях также имеются законодательные инициативы по введению отдельных квалификаций и регистрации для оценщиков бизнеса, наподобие того как это было сделано для оценщиков недвижимости еще в 1960-е годы.

Оценщики недвижимости в Индии регулируются актом 1967 г. о Налоге на богатство (Wealth tax Act, 1967), предусматривающим обязательную регистрацию оценщиков на уровне индийских штатов для выполнения заданий на оценку, связанных с налогообложением в рамках данного акта и налогом на прирост капитала. Актом предусматривается регистрация оценщиков имущества при отделениях Комиссаров по доходному налогу штатов по девяти категориям:

- оценщик недвижимого имущества;
- оценщик сельскохозяйственной земли;

стране не было исключительных программ высшего образования (деятельности) и многолетнему выполнению оценок в соответствии (5–10 лет)³³. Интересной особенностью допуска к получению регистрации по среднегодовому личному оценочной или связанной с ней, который должен быть не ниже уровня (бывшие профильные технические работники, один из которых такого ценза). За исключением профессионально-этических требований, предъявляется постоянная и не прерываемая практика в отношении ваний к повышению квалификации.

Имеются и особые требования ряда узкоспециализированных для оценщиков акций и облигаций регистрации в соответствии с требованиями обязательное членство в ICWAI или Институте бухгалтеров Индии (ICAI). Многие из этих изделий для получения должны были в прошлом являться в ювелирном бизнесе³⁵, а с течением старины — обладать академической подготовкой в сфере искусства и практический опыт работы в комиссиях или музеях.

Данная регистрационная система организована по признакам имущества, а не по целям оценки, согласно акту, связанному с оценкой. Однако зарегистрированные оценщики признаются «отраслевому стандарту» и являются сертифицированными для оказания услуг и для других различных целей.

В Индии зарегистрированными оценщиками последнее время также созданы организации, такие как Practicing Valuers' Association (PVAI), насчитывающая около 2500 оценщиков (около 2500) с правом приема в члены и выпускников / квалификационных

ровольные квалификации RICS, полученные в области оценки (MRICS, FRICS), обретают в Индии все большую популярность.

Таким образом, в Индии также имеются и обязательные, и добровольные квалификации оценщиков. Общее число оценщиков имущества в Индии оценить достаточно сложно, так как в стране отсутствует централизующий орган регистрации оценщиков и объединение разрозненных регистрационных баз данных оценщиков по штатам в Индии началось только в 2011 г. Можно предположить, что в стране действует не менее 10 000 зарегистрированных оценщиков имущества. Это означает, что на одну обязательную квалификационную категорию в среднем приходится не менее 1000–1500 оценщиков.

5. КИТАЙ

В Китае действует «двухполюсная» система надзора за оценщиками — с одной стороны государственное регулирование в лице министерства финансов и присвоение квалификации и, с другой стороны, развитие саморегулирования в лице Китайского общества оценщиков. Формальное государственное регулирование оценочной деятельности начало предприниматься с середины 1990-х годов. В начале 2000-х годов предпринимались попытки передать контроль над оценочной деятельностью бухгалтерскому институту, однако в настоящее время стоимостная оценка активов снова стала отдельно оформленным видом профессиональной деятельности.

В Китае для получения права практики оценщикам активов необходимо проходить сертификацию на получение квалификации CPV (сертифицированный публичный оценщик). Содержание экзамена регулируется государственными органами управления государственным имуществом, совместно с Министерством персонала.

Для получения квалификации CPV кандидатам необходимо сдать единый квалификационный экзамен, состоящий из блоков по следующим предметам: оценка активов, эко-

Для получения доступа к квалификационному экзамену кандидат должен иметь опыт работы в сфере оценки с продолжительностью 1–3 года на уровне и типа первоначального образования (в Китае начальное образование приемлемо как экономическое образование). Для повторной ресертификации оценщик не оказывал профессии более двух лет.

Как правило, сертифицированные оценщики должны являться членами общества оценщиков (CASA) — крупнейших в мире саморегулируемых организаций, насчитывающих более 100 тыс. членов, членами которых являются и несколько тысяч оценщиков в Китае. Китайское общество оценщиков состоит из 26 национальных стандартов различных видов активов и обязано придерживаться действующих правил оценки оценщиками³⁷. Общество также осуществляет инициативы по распространению квалификаций на оценочную деятельность. Например, между американским обществом оценщиков NACVA/IACV и китайским обществом оценщиков CAS в качестве оспаривающего квалификации бизнеса (прежде всего, США, Тайвань и Китай).

Таким образом, Китайский «оценщик стоимости» является государственной профессиональной сертификацией, требующей либо высшего экономического образования, либо диплома о получении десятилетиями квалификации также для развития.

единый государственный квалификационный экзамен.

6.1. Республика Казахстан

В республике Казахстан с момента формализации оценочной профессии в 2000-е годы действует схема обязательного государственного лицензирования оценщиков — как физических, так и юридических лиц. Юридические лица для получения лицензии на право занятия оценочной деятельностью, в соответствии с Законом об оценке в Казахстане, должны иметь в своем штате не менее двух лицензированных оценщиков — физических лиц.

Для получения лицензии оценщикам — физическим лицам, в свою очередь, необходимо сдавать квалификационный экзамен в учебном центре при органах Минюста Казахстана (услуга бесплатная, однако плата осуществляется за выдачу лицензии). Этот экзамен проводится несколько раз в год в форме электронного тестирования по одной из двух квалификаций: оценщик имущества (помимо оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов) или оценщик интеллектуальной собственности и нематериальных активов. Требования для обоих видов квалификации зависят от наличия у оценщика профильного образования. При наличии у него высшего образования по специальности «оценка» не предусматривается прохождение оценочных стажировок, в то время как при наличии высшего образования по экономическим или инженерным специальностям требуется подтверждения оценочного опыта в форме прохождения стажировок перед сдачей квалификационного экзамена³⁸.

В плане градаций по опыту лицензированных оценщиков классификаторами по должностным обязанностям Минтруд Казахстана выделяет следующие категории оценщиков:

- оценщик I категории: высшее (или послевузовское) образование по соответствующей специальности и дополнительная подготовка в

ной деятельности без предельного стажа работы по специальности.

Среди оценщиков Казахстана вопросов по процедуре организационных экзаменов, в частности, существует мнение о том, что отсутствие эффективного контроля над деятельностью саморегулируемых палат от введения квалификационных экзаменов в плане повышения добросовестности будет. Без дальнейших шагов по саморегулированию в оценочной Республике Казахстан эффективность саморегулируемых палат довольно низка — имеются данные о «персонализированных» палатах, состоящих из 1–10 человек. Естественным в палатах оценщиков Казахстана охвачено не более 1000 человек.

6.2. Республика Беларусь

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 13 октября 2008 года «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь»⁴¹, оценщики — физические лица для получения права подписи на отчет об оценке должны проходить аттестацию по направлению оценочной деятельности (улучшенное имущество, бизнес-активы) при государственном управлении по аттестации оценщиков (помимо оценки нематериальных активов государственного реестра недвижимости Государственный комитет по имуществу за аттестацию оценщиков объектов интеллектуальной собственности) — Государственный институт технологий.

Лица, претендующие на аттестацию в сфере оценочной деятельности об аттестации оценщиков должны иметь высшее экономическое или техническое образование. Сдача аттестации оценщика выдается

Срок действия свидетельства может быть продлен по его окончании на 3 года по заявлению оценщика.

Главной особенностью аттестации является то, что аттестаты подразделяются по типам имущества, оценивать которое получают право держатели сертификатов (без каких-либо внутренних градаций этого имущества по сложности объектов). Всего таких выделенных типов имущества пять (включая нематериальные активы). К оценщикам бизнеса предъявляют особые требования: те, кто подает заявки на аттестацию в качестве оценщиков имущественных комплексов предприятий, должны уже иметь аттестаты по категории оценки улучшенных видов имущества (в эту категорию входят здания, машины и оборудование, пр.). Аттестация может проводиться как в форме устного экзамена, так и в форме специально разработанных письменных тестов (при этом для успешного прохождения аттестации необходимо правильно ответить на 80 % тестовых вопросов). После получения аттестационного свидетельства оценщик имеет право получить личную печать оценщика и проводить независимую оценку⁴³.

В функции аттестующего органа входит осуществление контроля за соблюдением оценщиками требований законодательства в области оценки стоимости.

Аттестация оценщиков в Беларуси не подразумевает никакой внутренней иерархичности, однако иерархичность квалификационной характеристики должности «оценщик» определяется в рамках Единого квалификационного справочника должностей служащих (ЕКСД) «Должности служащих, занятых финансами, кредитом и страхованием», утвержденном постановлением Минтруда Республики Беларусь от 30 декабря 1999 г. № 159 и классификатора в постановлении Министерства труда и социальной защиты Республики Беларусь от 22 октября 2009 г. № 125. В соответствии с этими постановлениями выделяют следующие оценочные квалификации: «оценщик» (общая квалификация)

- оценщик II квалификационного класса — высшее профессиональное образование, специальная подготовка в области оценочной деятельности, стаж работы по специальности не менее трех лет;

- оценщик (низшая квалификация) — высшее профессиональное образование, специальная подготовка в области оценочной деятельности;

К специализирующимся оценщикам в Беларуси предусмотрена квалификационная классификация.

Представляется, что и в Беларуси профессиональное администрирование оценочной профессии в Беларуси — избыток государственной монополизации «рынка». Существует то, что согласно данным исследования аттестованных оценщиков Государственному комитету по стандартизации Республики Беларусь всего около 800 аттестованных оценщиков, распределенных по категориям и группам. Однако равномерно, что в каждую категорию и группу по оценке бизнес-активов попали по 22 специализации которых потребовались бы тесты, формы сертификатов, которые по сути эквивалентно монополизированы группой людей (возможно с помощью государственной политики деятельности и пр.).

Как видим, в обеих странах профессиональная деятельность оценщиков в Беларуси — профессия оценщиков по оценке нематериальных активов выделяется как самостоятельная, что связано с предельно высокой важностью деятельности как для государства, так и для государственной потребности в капитализации промышленности. В этих республиках за счет учета нематериальных активов. Однако способность повысить стоимость таких компаний — это драйвер, напрямую никак не связан с оценочной деятельностью оценщиков. Как и в индустриальных странах — физических лиц, успешной реализации ин-

ственными регулятивными функциями и проводящими деятельность от лица государства⁴⁶. Такое представление объясняет логику регулирования оценочной профессии Украины и особенности порядка присвоения квалификации оценщикам.

Квалификационное освидетельствование оценщиков было введено Законом Украины об оценочной деятельности⁴⁷ (ст. 15) и в целях получения квалификации «оценщик по направлениям» предусматривает наличие законченного высшего образования, свидетельств о прохождении обучения по утвержденным программам базовой подготовки по соответствующим направлениям оценки⁴⁸, прохождение оценочной стажировки у субъекта оценочной деятельности продолжительностью 1 год⁴⁹ и сдачу квалификационного экзамена. В случае успешной сдачи квалификационного экзамена оценщику выдается квалификационное свидетельство, которое действует бессрочно при условии соблюдения оценщиком обязательств о прохождении повышения квалификации один раз в 2 года и дает право заниматься оценочной деятельностью по соответствующим направлениям.

В соответствии с Указом Фонда имущества об утверждении общих требований к учебным программам обучения оценщиков и повышения их квалификации и ст. 15 Закона Украины об оценочной деятельности, квалификационные свидетельства выдаются по направлениям «Оценка объектов в материальной форме», «Оценка целостных имущественных комплексов, паев, ценных бумаг, имущественных прав и нематериальных активов, в том числе оценка прав на объекты интеллектуальной собственности», а также по недавно введенной категории (индивидуальной) оценки объектов имущества для целей налогообложения и начисления других обязательных платежей⁵⁰. Кроме того, име-

ется отдельно регулируемо оценщиков земли.

Обязательное повышение квалификации происходит по направлению в квалификационном свидетельстве. По его результатам выдается свидетельство о прохождении повышения квалификации по соответствующему направлению (как правило, требуется не менее 30 часов учебного времени). Стоимость такого свидетельства (как правило, за обучение) составляет 30–40% от стоимости обучения по направлению).

Квалификационное освидетельствование проводится Фондом государственного имущества Украины совместно с учебным заведением. Подготовка к экзамену проводилась преподавателями и представителями СРО. Экзамен проводился в форме экзамена и состоялся квалификационный экзамен. Экзамен проводился на основании соответствующего решения квалификационной комиссии. За выдачу квалификационного свидетельства взимается плата в размере одного необлагаемого налогом дохода граждан⁵¹. Согласно требованиям (ст. 16), решение квалификационного свидетельства принимается квалификационной комиссией, созданной при Фонде государственного имущества Украины и формируемой из представителей СРО, представителей государственной власти, к которой относится реализация государственной политики в вопросах оценки имущества, делегированных СРО. Решение принимается на этом представителями СРО не менее 2/3 количественного состава квалификационной комиссии, исходя из принципа делегирования полномочий от каждой из них. Экзаменационная комиссия действует на базе СРО. Решение экзаменационной комиссии принимается по протоколам, а порядок проведения квалификационной комиссии устанавливается Фондом государственного имущества Украины.

Как видно из анализа оценочных освидетельствований

⁴⁶ Согласно ст. 4 Закона «Об основах противодействия и предотвращения коррупции», оценщики отнесены к категории лиц, предоставляющих публичные услуги и приравненные к лицам, уполномоченным на выполнение функций государства. К этой категории также отнесены другие лица, в отношении которых законодательством уста-

Украины достаточно велик — на нем работают около 9000 специалистов-оценщиков⁵². Удивительно, что даже такой рынок поддается беспрецедентным попыткам монополизации /рейдерского захвата за счет инструментов введения новых квалификационных категорий (т. е. категория индивидуальной оценки для целей налогообложения, искусственно введенная весной 2012 г.) и создания ряда искусственных «бумажных» СРО оценщиков⁵³. Такие попытки привели к приостановке деятельности рынка летом 2012 г. с реакцией в виде отмены рейдерских приказов № 554–556 Фонда имущества Украины.

6.4. Выводы по квалификационному процессу для оценщиков СНГ

Как видно, в большинстве стран СНГ (Украина, Белоруссия, Казахстан, а также Узбекистан, где действует общая квалификация оценщика с колоссальным ежегодным требованием к объему повышения квалификации в 60 ч⁵⁴) в середине 2000-х годов были под эгидой государственных органов (обычно связанных с управлением госимуществом) введены обязательные квалификационные требования с прохождением единого государственного экзамена для получения права оценочной практики. Подобные инициативы по введению «ЕГЭ для оценщиков» едва ли способны дать оценочной профессии аттестат зрелости, но приводят к еще большему параличу и бюрократизации профессии. Следует констатировать, что государственные органы СНГ хотят наложить на институт профессиональной оценки (перенятый с Запада в начале 1990-х годов и основанный на принципе свободной конкуренции и частном предпринимательстве, злоупотребления в котором ограничиваются властью объективно наблюдаемых рыночных цен) некоторые публичные функции (например, повышение капитализации предприятий) ему в принципе не свойственные и более успешно реализуемые в рамках некоторых иных централи-

зованных публичных институтов, таких как органы центрального планирования, органы образования, которые, например, в развитых рыночных механизмах существуют в Индии и Китае). В таких случаях (Украина) попытки введения новых квалификации оценщиков привели к прикрытию монополизации рынка оценочной деятельностью государственным вмешательством в процесс регулирования на рынке недвижимого имущества.

В результате однозначного решения проблемы, прошедшая во многих странах «государственно квалификационная реформа оценщиков» не привела к решению поставленных задач, возложенных на государственную профессиональную оценку, — на фоне формальных явлений в экономике, когда оценщики не оказали положительного влияния на процессы капитального рынка и капитальное ценообразование. Это позволило контролировать произвольные оценки многих объектов в сочетании «государственной монополии оценочной деятельности» с государственным наполненным явным экономическим смыслом, но и обрело злобный оттенок, связанный с формальным порядком в государственном управлении, также решением проблемы «учебных центров».

Понятен и масштаб проблемы, вызванной действиями в масштабах одной страны публичными органами на оценочные процессы, исходящие в транснациональном масштабе. Тут необходима новая оценочная политика Евразийского блока, которая, если будет сформирована, станет бесспорным позитивным явлением, опережающим существующие процессы даже в странах с наличием множества оценщиков и ипотечных банков. В определенной степени тормозит процесс.

