

УДК 332.6

СИСТЕМА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В БЕЛАРУСИ

канд. экон. наук, доц. Н.Г. СИНЯК, А.Н. ДОЛГИХ
(Белорусский государственный технологический университет, Минск);
Л.А. РУСЬЯНОВ
(Институт недвижимости и оценки, Минск)

Прослеживается история становления современной оценочной деятельности в области недвижимого имущества в Республике Беларусь. Освещаются вопросы государственного регулирования оценочной деятельности, в том числе порядок аттестации оценщиков Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь, законодательное регулирование, разработка и принятие стандартов профессиональной деятельности, ответственность за нарушение законодательства. Описываются основные нормативные документы, которыми должен руководствоваться оценщик при оценке объектов недвижимости. Рассмотрена деятельность общественной организации профессиональных оценщиков – «Белорусское общество оценщиков», описаны цель, функции и задачи создаваемого Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при Государственном комитете по имуществу. Рассматриваются актуальные вопросы и направления, которые недостаточно проработаны в белорусской практике и теории оценки недвижимости.

Оценочная деятельность в условиях переходной рыночной экономики является важной составляющей в инфраструктуре имущественных отношений. Оценка как важнейшая функция системы управления недвижимостью предшествует принятию практически любого решения в отношении недвижимой собственности [1, с. 255 – 257]. Независимая оценка позволяет принимать управленческие решения, которые способствуют равенству прав участников гражданских отношений. Развитие оценочной деятельности в современных условиях Беларуси тесно связано с процессом реформирования экономики и формирования правового государства. Потребность в оценке недвижимости возникла в начале 90-х годов прошлого столетия, в связи с изменением экономической и политической ситуации в стране. Оценочная деятельность существенно активизировалась в ходе приватизации и переоценки основных фондов: предприятиям было разрешено привлекать независимые экспертные организации для определения рыночной стоимости имущества [1]. Естественно, что столь важный вид деятельности должен быть урегулирован. Регулирование оценочной деятельности – это система мер и процедур, направленных на повышение качества услуг оценщиков и соответствие их определённым критериям, устанавливаемым профессиональным сообществом оценщиков (саморегулирование) или государственными органами (государственное регулирование) либо совместно [2, с. 60 – 64]. В нашей стране на данном этапе выбран путь государственного регулирования, для которого характерны следующие черты:

- аттестация оценщиков Государственным комитетом по имуществу;
- ведение государственного реестра оценщиков;
- разработка и принятие стандартов профессиональной деятельности осуществляется государственными органами.

С учетом практики государственного регулирования оценочной деятельности в других государствах, необходимо отметить, что в странах с развитыми традициями рыночных отношений и находящихся в достаточно стабильных социально-экономических условиях, роль государственного регулирования уменьшается, и основные рычаги регулирующих воздействий сосредотачиваются в негосударственных (общественных, саморегулируемых) профессиональных структурах. В реформируемых же экономиках (к которым относится и экономика Республики Беларусь), в условиях, близких к кризисным, регулирующая роль государства объективно и заметно возрастает [3]. В настоящее время в Беларуси происходит становление оценочной деятельности, в том числе развитие законодательной базы, обучение специалистов, поэтому очевидно, что на этом этапе необходимо государственное регулирование этого вида деятельности.

Потребность в определении рыночной стоимости привела к необходимости разработки соответствующих нормативных актов, которые бы регулировали эту сферу.

До 2006 года в нашей стране вопросы оценочной деятельности комплексно не были урегулированы. Оценочная деятельность осуществлялась, как правило, на основании ведомственных актов. Чтобы заниматься оценочной деятельностью, юридическим, физическим лицам и индивидуальным предпринимателям было достаточно заявить в своих учредительных документах, что одним из видов их деятельности является оценка, в том числе государственного имущества. Специальных требований к юридическим и физическим лицам, индивидуальным предпринимателям, занимающимся этим видом деятельности, не предъявлялось [4]. Ситуация изменилась в 2006 году с принятием Указа Президента № 615 от 13.11.2006 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь», которым установлено:

1. Президент определяет государственную политику в области оценочной деятельности;

2. Совет Министров Республики Беларусь реализует государственную политику в области оценочной деятельности, осуществляет контроль за деятельностью республиканских органов государственного управления в данной сфере и определяет методы оценки стоимости объектов гражданских прав;

3. Государственный комитет по имуществу ведет государственный реестр оценщиков; представляет интересы Республики Беларусь в международных организациях по вопросам оценки стоимости; осуществляет иные полномочия в области оценки стоимости.

На основании Указа № 615 разработаны и введены в действие с 15.05.2007 государственные стандарты Республики Беларусь, в том числе стандарты, которыми должен руководствоваться оценщик при оценке объектов недвижимости: СТБ 52.0.01-2007 «Оценка стоимости гражданских прав. Общие положения»; СТБ 52.2.01-2007 «Оценка стоимости гражданских прав. Оценка земельных участков»; СТБ 52.3.01-2007 «Оценка стоимости гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий и сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества».

Однако не следует считать, что до подписания Указа № 615 в Республике не существовало методов оценки недвижимости. Коллегией Министерства по управлению государственным имуществом и приватизации Республики Беларусь были утверждены методические рекомендации по оценке недвижимости и имущественных прав на нее (протокол от 27 ноября 2000 г. № 26) [3]. Несмотря на определённые недостатки данные методические рекомендации сыграли положительную роль в оценочной деятельности.

Указом № 615 отдельно выделяются условия, необходимые для проведения оценки государственного имущества для совершения с ним сделок и (или) иных юридически значимых действий. Оценка в данном случае проводится государственными организациями, организациями, доля государственной собственности в уставном фонде которых составляет более 50 %, осуществляющими оценочную деятельность, а также созданными Белорусской торгово-промышленной палатой организациями.

Одним из факторов регулирования оценочной деятельности является аттестация оценщиков. Согласно Указу Президента № 615 оценка стоимости объектов гражданских прав осуществляется только аттестованными оценщиками. Аттестация оценщиков недвижимости осуществляется Государственным комитетом по имуществу в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

Порядок аттестации установлен Положением «О порядке проведения аттестации оценщиков» от 05.02.2007 № 148. Согласно данному Положению к аттестации допускаются дееспособные физические лица, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь и имеющие высшее экономическое, юридическое или техническое образование.

Аттестация на право проведения оценки капитальных строений (зданий и сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества проходит в форме компьютерного тестирования в государственном учреждении образования «Учебный центр подготовки, повышения квалификации и переподготовки кадров землеустроительной и картографо-геодезической службы» (г. Минск, ул. Красная, 12).

Государственный комитет по имуществу серьезно подходит к аттестации оценщиков. Как показала практика, около 30 % претендентов на получение аттестата с первого раза не могут пройти аттестацию [4]. Количество правильных ответов, являющихся основанием для признания результатов тестирования положительными, должно составлять не менее 80 % от количества вопросов, содержащихся в тесте [5]. На прохождение тестирования отводится 2 часа. За это время претендент должен ответить на 28 теоретических вопросов, каждый из которых оценивается в 2 балла, и решить 11 задач, каждая правильно решенная задача оценивается в 4 балла. Таким образом, по результатам тестирования претендент максимально может набрать 100 баллов; минимальное, необходимое для аттестации количество баллов – 80.

В настоящее время подготовка к аттестации частных лиц не осуществляется, претендент на право проведения независимой оценки капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, не завершённых строительством объектов должен самостоятельно готовиться по списку примерных вопросов и темы задач, который опубликован на сайте Государственного комитета по имуществу.

Свидетельство об аттестации оценщика выдается по результатам аттестационного экзамена сроком на три года. Срок действия свидетельства может быть продлен по его окончании на три года по заявлению оценщика. Аттестующий орган ведет учет выданных свидетельств с указанием фамилии, имени, отчества, паспортных данных, даты и места рождения, домашнего адреса и телефона, места работы их обладателей, даты выдачи и номера свидетельств, сведений о выдаче их дубликатов, внесении изменений и (или) дополнений, продлении срока действия, прекращении действия свидетельств.

Данные сведения отражаются в государственном реестре оценщиков, порядок ведения которого определяется Советом Министров Республики Беларусь [6].

По состоянию на 1 января 2010 года количество оценщиков, имеющих право на проведение оценки капитальных строений (зданий и сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества, составило 440 человек, количество оценщиков, имеющих право на проведение оценки стоимости земельных участков – 151 человек [7].

Эволюция законодательной базы по оценке недвижимости

Период действия					
до 27.12.2000	27.11.2000 – 17.10.2006	17.10.2006 – 15.05.2007	15.05.2007 – 22.02.2008	22.02.2008 – 15.07.2008	с 15.07.2008
Положение об оценке государственного имущества (Приказ Министерства экономики от 14.05.1996, Приказ Министерства статистики и анализа от 13.05.1996, Приказ Министерства госимущества Республики Беларусь от 16.04.1996)					
Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости недвижимости и имущественных прав на нее (Постановление коллегии Министерства государственного имущества Республики Беларусь от 27.11.2000 № 26)					
Указ Президента Республики Беларусь «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» от 13.10.2006 № 615					
			СТБ 52.0.01-2007 «Оценка стоимости гражданских прав. Общие положения»; СТБ 52.2.01-2007 «Оценка стоимости гражданских прав. Оценка земельных участков»; СТБ 52.3.01-2007 «Оценка стоимости гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий и сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества» (утверждены постановлением Госстандарта Республики Беларусь от 14.03.2007 № 15)		
			Инструкция по оценке капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений как объектов недвижимого имущества (утв. Постановлением Госкомимущества от 20.12.2007 № 67)		
			Инструкция о порядке проведения оценки имущества, находящегося в государственной собственности (утв. Постановлением Госкомимущества от 02.05.2008 № 35). Рекомендуемые примерные формы: - заключения об оценке; - стандартного отчета об оценке; - краткого отчета об оценке; - заключения об оценке по определению оценочной стоимости; - краткого отчета об оценке по определению оценочной стоимости		

На данный момент для проведения работ по независимой оценке объектов недвижимости (кроме земельных участков) оценщику достаточно иметь Свидетельство об аттестации с кодом вида объекта оценки № 3 (Капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, не завершённые строительством объекты и имущественные права на них). Свидетельства об аттестации с кодом № 2 (Земельные участки и имущественные права на них) не требуется. Но, по мнению специалистов Государственного комитета по имуществу, это временное явление, связанное только с тем, что в Республике Беларусь ещё недостаточное количество аттестованных оценщиков земельных участков.

Кроме регулирования оценочной деятельности посредством аттестации, когда в данный вид деятельности не допускаются лица, не имеющие необходимого уровня знаний и профессиональных навыков, предусмотрена ответственность за недостоверную стоимость, определённую оценщиком. Так, согласно Указу № 615 исполнитель оценки несет ответственность за убытки, причиненные в результате осуществления оценочной деятельности.

Оценщикам в случае нарушения ими требований законодательства в области оценочной деятельности также грозят штрафы: физическим лицам и индивидуальным предпринимателям – от 10 до 30 базовых величин, должностному лицу юридического лица – от 30 до 100 базовых величин.

Рассмотрение дел о правонарушениях по вопросам оценочной деятельности будет осуществляться на основании протоколов об административных правонарушениях, составляемых уполномоченными на то должностными лицами Комитета государственного контроля, Государственного комитета по имуществу, Государственного комитета по науке и технологиям, рассматривать такие дела будут хозяйственные суды [8].

В настоящее время в Беларуси организована и действует одна общественная организация профессиональных оценщиков – Общественное объединение «Белорусское общество оценщиков» (БОО) – организация специалистов в области оценки стоимости, созданная 5 февраля 1996 года.

Комитет по стандартизации, метрологии и сертификации при Совете Министров Республики Беларусь приказом от 27.12.2002 согласился с предложением БОО об образовании Национального технического комитета по стандартизации «Оценка стоимости». Ведение секретариата данного технического комитета поручено БОО [9, с. 56 – 65]. Однако БОО до введения государственного регулирования оценочной деятельности не смогло создать ни систему национальных стандартов, ни методическую базу для проведения работ по оценке, ни систему профессиональной подготовки оценщиков в сотрудничестве с аккредитованными учебными заведениями, как это было сделано Российским обществом оценщиков [3].

Одним из импульсов в развитии системы оценки в Беларуси явилось создание в 1999 году специализированной оценочной организации – республиканского унитарного предприятия «Институт недвижимости и оценки», учредитель – Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь. В настоящее время предприятие является ведущей специализированной организацией в области оценочной деятельности в Республике Беларусь и осуществляет работу в сфере оценки по всем направлениям.

В рамках развития оценочной деятельности в Республике Беларусь при Государственном комитете по имуществу будет создан Экспертно-консультативный совет по оценочной деятельности.

Цель его создания – выработка и формирование единых принципов и подходов в оценке объектов гражданских прав в Беларуси, а также совершенствование оценочной деятельности (постановление Госкомимущества от 13 ноября 2009 г. № 64) [10].

Совет является экспертно-консультативным органом, его решения носят рекомендательный характер. Функции и задачи Совета:

- обеспечение взаимодействия госорганов и организаций, подчиненных Правительству Республики Беларусь, а также научных организаций, организаций и индивидуальных предпринимателей по вопросам оценочной деятельности;
- подготовка предложений по совершенствованию технических и иных нормативных правовых актов, регулирующих оценочную деятельность, предложений по развитию системы контроля качества оценочных услуг и по созданию единой системы информационного обеспечения, базирующейся на современных географических информационных системах, базах данных, программных продуктах;
- разработка предложений по созданию научно-практической школы оценочной деятельности;
- подготовка практических рекомендаций и методических материалов по оценке объектов гражданских прав;
- оказание содействия в международном признании оценочной деятельности, осуществляемой в Беларуси;
- обобщение практики оценки;
- рассмотрение спорных вопросов в оценке по обращениям физических и юридических лиц.

Результаты деятельности Совета должны носить публичный характер. Членами Совета могут являться представители Госкомимущества, а также с их согласия представители государственных органов, государственных организаций, подчиненных Правительству Республики Беларусь, а также научных организаций, организаций, осуществляющих оценочную деятельность, общественных организаций, банков, высших учебных заведений, научных учреждений, а также иные представители профессионального и научного сообщества [7].

Для совершенствования оценочной деятельности в Беларуси в целях повышения квалификации оценщиков в государственном учреждении образования «Учебный центр подготовки, повышения квалификации и переподготовки кадров землеустроительной и картографо-геодезической службы» Государственным комитетом по имуществу проводятся курсы повышения квалификации по оценке объектов гражданских прав, тематические семинары, на которых с практиками-оценщиками рассматриваются ошибки, допускаемые оценщиками, разбираются конкретные ситуации, возникающие у них при проведении оценки [3].

Говоря о перспективах и направлениях развития оценочной деятельности в Республике Беларусь, отметим, что необходимо использовать опыт международных стандартов оценки в тех областях, которые ещё недостаточно освоены в белорусской практике и теории:

- оценка сельскохозяйственных земель;
- оценка памятников архитектуры, культуры и истории, природоохранных зон;
- массовая оценка объектов недвижимости в целях налогообложения;
- оценка объектов незавершенного строительства и коммерческого резерва, недвижимости с истощенным ресурсом;
- руководство по анализу арендных операций с коммерческой недвижимостью;
- прогнозные и ретроспективные аспекты оценки;
- оценка природных ресурсов.

Также есть ряд вопросов в оценке недвижимости, которые требуют более глубокой проработки:

- оценка стоимости местоположения и рыночной стоимости объекта недвижимости при наличии земельного участка, площадь которого значительно больше необходимой для обслуживания и эксплуатации объекта;
- определение степени строительной готовности и износа конструктивных элементов объектов, незавершенных строительством;
- случаи, при которых необходимо привлекать инженеров-строителей, занимающихся обследованием и диагностикой объектов недвижимости, так как оценщик, не имеющий строительного образования, не всегда может визуально определить реальное состояние строительных конструкций;
- определение величины рисков при расчёте ставки дисконтирования методом кумулятивного построения, способы их обоснования;
- методы расчёта нормы прибыли предпринимателя при определении стоимости объекта оценки затратным методом;
- расчёт стоимости права аренды земельного участка, определение ставки капитализации для земельного участка.

Заключение. Очевидно, что необходимо проведение специальных исследовательских работ по изучению проблемных тем и подготовке рекомендаций для практикующих оценщиков. Кроме того, актуальным является вопрос о развитии системы профессионального образования, подготовки и переподготовки специалистов в области оценки.

ЛИТЕРАТУРА

1. Система экспертиз и оценка объектов недвижимости: учеб. пособие / под общ. ред. С.Н. Булгакова. – М.: Изд-во «Архитектура-С», 2007.
2. Оценка недвижимости: учеб. / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2008.
3. Долженков, А. Регулирование оценочной деятельности в Республике Беларусь / А. Долженков, Н. Милошевич // Управление и распоряжение государственным имуществом. – 2009. – № 3. – С. 11 – 17.
4. Масловская, Е. О государственной политике в области оценочной деятельности / Е. Масловская // Недвижимость Беларуси [Электронный ресурс]. – 2007. – Режим доступа: <http://nb.by/content/view/4640/9/>. – Дата доступа: 10.01.2010.
5. Положение о порядке проведения аттестации оценщиков: утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь от 5 февраля 2007 г. № 148 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2007. – № 40, 5/24666.
6. Об оценочной деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь, 13 октября 2006 г., № 615: в ред. Указов Президента Республики Беларусь от 01.03.2007 № 116, от 21.01.2008 № 27, от 06.10.2008 № 543, от 18.11.2008 № 626, от 23.01.2009 № 52 // Консультант Бухгалтер: Белорусский вып. [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – Минск, 2010.
7. Государственный комитет по имуществу [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://gki.gov.by/info-center/valuation_activities/be_certified/. – Дата доступа: 10.01.2010.
8. Радюк, А. Штраф для оценщика / А. Радюк // Экономическая газета [Электронный ресурс]. – 2007. – № 78(1097). – Режим доступа: http://www.neg.by/publication/2007_10_16_8845.html. – Дата доступа: 10.01.2010.
9. Середа, Т.Н. Оценка недвижимости: учеб.-метод. компл. / Т.Н. Середа, Л.А. Черкас. – Новополоцк, 2008.
10. Сиротко, М. Совет по оценке / М. Сиротко // Недвижимость Белоруссии. – 2009. – № 49. – С. 4.

Поступила 26.03.2010

A REAL ESTATE ESTIMATION SYSTEM IN BELARUS

N. SINYAK, A. DOLGIH, L. RUSIYANOV

In the article there is information about history of formation of present valuation activity in the field of real estate in the Republic of Belarus. One has presented main questions of state regulation of valuation activity, including order of attestation appraisers by the State committee on property of the Republic of Belarus, legislative regulation, working out and statement standards of professional work, legislation liability for breach of law. The basic standard documents which an appraiser should be used in valuation activity are described. There is information about activity of public organization of professional appraisers – “Belarusian society of appraisers”; purpose, functions and problems of new created expert-consultative council of valuation activity at the State committee of property. Article has given information about actual questions and directions which are not enough worked in the belarusian practice and theory of the real estate valuation and which are necessary developed using experience of international, European, British and American standards of valuation.