

В.Н.Мягков
член Санкт-Петербургского научно-методического Совета по оценке,
канд. физ.-мат. наук, член РОО с 1994 г.

Профессиональные общества оценщиков за рубежом: чем может быть полезен их опыт¹

Оценочная деятельность и профессиональные объединения оценщиков. С оценочной деятельностью связаны несколько профессий, занимающихся теоретическими и практическими вопросами оценки рыночной или иной стоимости. Объектами оценки могут быть пакеты акций акционерных обществ, действующие предприятия целиком, а также любые материальные и нематериальные активы, которые могут быть предметом сделок купли-продажи, залога, мены, имущественных споров или финансовой отчетности.

Практической оценкой занимаются *независимые оценщики, внутренние оценщики* частных и государственных компаний, *судебные эксперты, рецензенты оценочных отчетов*. Теоретическими вопросами оценки занимаются экономисты нескольких направлений: *преподаватели оценочных дисциплин, теоретики-экономисты*, специализирующиеся в области оценки, включая *аналитиков рынка и экономических статистиков*, анализирующих природу рыночных цен, их статистику и тренды.

Практическая оценка существует с тех пор, как существует товарный обмен и рынок. Процедуры оценки рыночной стоимости имущества, товаров, залога, долга и рыночных ставок аренды были включены уже в законы Хаммурапи (раннее Вавилонское царство, 18 век до нашей эры), в нормы Римского права (1-2 вв н.э). Процедуры судебной оценки стоимости имущества, залогов и долгов описаны в Русской Правде Владимира Мономаха (10 век), в ряде статей Псковской и Новгородской судебных грамот (12-14 век). Аналогичные статьи, в особенности касающиеся оценки имений как объектов налогообложения и залогов при ипотечном кредитовании, содержатся в указах российских императоров с 1735 года.

Однако, в отличие от внутренней оценки², практикуемой уже тысячи лет, *независимая оценка* как отдельная профессия существует чуть менее 100 лет. Спрос на независимую оценку положил «сухой закон», принятый в США в 1922 г, запретивший производство и продажу спиртного. Производителям и продавцам алкоголя государство обязалось компенсировать потерю бизнеса «по справедливой стоимости». Массовая потребность в независимой оценке компенсаций от потери производственных и торговых активов породила профессию оценщика, независимого от государства и от заказчика. Позже, в период «Великой Депрессии» 1930-х годов независимая оценка была востребована при реструктуризации долгов и конкурсной реализации имущества в ходе массового банкротства предприятий и банков. В этот период окончательно сформировалась отдельная легализованная профессия независимого оценщика. В 1935 году в США было создано

¹ Дополненный текст статьи, опубликованной в сб. «Оценка и оценочная деятельность: проблемы и перспективы». Коллективная монография/под ред. Н.Ю.Пузыня. - СПб: Изд-во СПбГЭУ, 2019 г.

² Внутренняя оценка – та, которая выполняется как внутрипроизводственная операция, без заключения договора между независимым исполнителем и заказчиком, см. [1, п.20.2]

первое Общество Независимых Оценщиков, которое сразу же озаботилось введением единых определений оцениваемой стоимости и методов оценки, то есть, стандартов профессиональной деятельности. После окончания Второй Мировой войны в 1945 г независимая оценка развилась в США с введением государственного субсидирования массового жилищного строительства.

В Западной Европе независимая оценка как отдельная специальность и профессия появилась в конце 1960-х годов. Международная стандартизация и унификация независимой оценочной деятельности разных стран началась с 1990-х годов, то есть, менее тридцати лет назад.

В современной России эта профессия сформировалась с началом массовой приватизации и введением имущественных налогов. Независимые оценщики начали работать с 1993 года, используя международные стандарты оценки. Тогда же было создано первое Российское Общество оценщиков – РОО. В терминологии действующего закона РФ №135-ФЗ 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» независимые оценщики называются «субъекты оценочной деятельности». Нормативы и стандарты внутренней оценки законом 135-ФЗ в РФ не регулируются и остаются, как и в прежние времена, внутренним делом финансовых, страховых, производственных и торговых компаний и объединений, а также налоговых органов и судебной экспертизы.

Что такое профессиональное сообщество. Профессиональное общество (professional association, professional society) это не профессиональный союз (профсоюз, trade union), и их не нужно путать. Первые профсоюзы были организованы в начале 19-го века для защиты интересов наемных работников в их взаимоотношениях с работодателями. Профсоюз от имени его членов вырабатывает единые условия договора найма работников, включая минимальную зарплату, продолжительность рабочего дня, определенные виды страхования за счет работодателя, предоставления оплачиваемого отпуска, процедуру увольнения, и проч.

В отличие от этих, условно говоря, «внешних задач» в организации труда наемных работников, профессиональные общества/ассоциации создаются в настоящее время как общественные организации работников определенных профессий для «внутренних» целей поддержки ее членов, для развития данной профессии и предприятий соответствующего профиля. А именно:

1. Для совершенствования профессиональной подготовки и повышения качества работ в данной профессии (курсы обучения и повышения квалификации, подготовка учебников, обмен опытом, издание журналов), а также для саморегулирования профессиональной деятельности членов посредством контроля за соблюдением качества продукции и оказываемых услуг, стандартов этики в производстве и в отношениях с заказчиками.
2. Для поддержки профессионалов официальным признанием уровня их квалификации (квалификационные звания, сертификации, лицензирование деятельности)
3. Для официального лоббирования интересов профессии и связанного с ней бизнеса в местных и общегосударственных законодательных органах
4. Для рекламирования услуг данной профессии в целом и членов сообщества в частности (в особенности касается т.н. свободных профессий).

Профессиональные общества известны с давних времен. Они появились еще в древнем Риме, а затем, начиная со средних веков, в странах Западной Европы сформировались

многочисленные купеческие и ремесленные гильдии. Цель их создания – защита профессиональных интересов, регулирование цен на сырье и продукцию, развитие лучших технологий, контроль качества продукции, получение определенных прав и привилегий от властей страны или города. Членами ремесленных гильдий могли стать только мастера, прочно связавшие себя с профессией: имевшие свою мастерскую, свои инструменты, станки, учеников и подмастерий. Деятельность гильдий способствовала формированию «среднего класса» квалифицированных мастеров-ремесленников и купцов. Членство в гильдии давало преимущества ее членам перед «неорганизованными» или пришлыми конкурентами, что обеспечивалось связями руководства гильдии с местной властью и, в свою очередь, способствовало развитию системы местного самоуправления [2].

Современные профессиональные общества. В настоящее время наибольшее число – 433 профессиональных ассоциаций³ зарегистрировано в США. Их список включает практически все современные профессии от собачьих парикмахеров до физиков-теоретиков и дипломатов. Большинство профессиональных обществ ставит своей целью вышеперечисленные четыре цели. Но кроме того, все они подтверждают, что, преследуя собственные интересы, одновременно, по принципу «невидимой руки рынка» Адама Смита обеспечивают и общественные интересы, включая:

- повышение качества теории, образования, стандартов и приемов своей профессии,
- контроль качества продукции и квалификации работников данной профессии,
- информирование общества и потенциальных заказчиков о своих услугах, включая рекламу,
- контроль за соблюдением интересов профессии в законодательной и нормативной области,
- контроль прямых и косвенных влияний своей профессии на общественные интересы.

Вот, например, как определяет свои цели и задачи одно из американских обществ оценщиков (American Society of Appraisers, ASA):

«Наша миссия состоит в том, чтобы укрепить общественное доверие к оценочной профессии и к нашим членам путем соблюдения ими наивысших этических и профессиональных стандартов. С этой целью Американское Общество Оценщиков:

- способствует профессиональному росту своих членов через образование, аккредитацию, публикации и другие услуги с акцентом на профессиональную этику для защиты общественных интересов;
- устанавливает и поддерживает принципы оценочной практики и кодекс этики в качестве руководства для всех наших членов;
- предоставляет образование в области оценки практикующим оценщикам и всем желающим;
- присуждает профессиональные квалификационные звания членам ASA;
- стремится достичь общественного признания того, что члены ASA являются объективными, беспристрастными оценщиками и консультантами по оценке разных видов стоимости;

³ Список международных профессиональных ассоциаций. См. https://en.wikipedia.org/wiki/List_of_international_professional_associations. Список профессиональных ассоциаций США, см. https://en.wikipedia.org/wiki/Category:Professional_associations_based_in_the_United_States

- способствует обмену идеями и опытом между членами общества;
- выявляет общие интересы и проблемы среди пользователей оценочных услуг и оценщиков;
- способствует исследованиям и новым разработкам во всех областях оценочной профессии; а также
- помогает общественным и частным заказчикам найти аккредитованного ASA оценщика»⁴.

ASA присваивает два квалификационных звания своим опытным членам, имеющим определенный стаж безупречной работы, прошедшим соответствующие курсы, сдавшим экзамены, и представившим свои отчеты: *Аккредитованный член ASA* (не менее трех лет стажа), и *Аккредитованный старший оценщик ASA* (не менее пяти лет стажа). Эти звания присваиваются на пять лет, после чего их требуется вновь подтвердить прохождением указанной процедуры.

Общества оценщиков США. Первое общество независимых профессиональных оценщиков Society of Real Estate Appraisers образовано в 1935 году. В настоящее время в США практически в каждом штате есть местное общество оценщиков, и кроме того, действуют следующие общенациональные⁵ общества:

Оценка недвижимости

- National Society of Real Estate Appraisers (NSREA)
- Appraisal Institute (AI)
- American Society of Appraisers (ASA)
- The National Association of Appraisers (NAA)
- The International Society of Appraisers (ISA)
- Appraisers Association of America (AAA)
- Appraisers International Society (AIS)
- National Association of Real Estate Appraisers (NAREA)
- National Society of Real Estate Appraisers (NSREA)
- National Association of Review Appraisers & Mortgage Underwriters (NARAMU)
- The National Association of Independent Fee Appraisers (NAIFA)
- National Association of Realtors (NAR)
- National Association of Real Estate Brokers (NAREB)
- National Association of Hispanic Real Estate Professionals (NAHREP)
- Asian Real Estate Association of America (AREAA)
- Counselors of Real Estate (CRE).
- National Residential Appraisal Institute (NRAI)
- The Appraisal Foundation (TAF), объединение организаций с целью совершенствования стандартов оценки USPAP, рабочих методик, преподавания, профессиональной этики.

Оценка бизнеса

⁴ <http://www.appraisers.org/About>

⁵ В терминологии США слово national-«национальный» соответствует российскому «федеральный», «государственный»

- Professional Associations in Business valuation
- Institute of Business Appraisers (IBA)
- American Institute of Certified Public Accountants
- American Society of Appraisers - Business Valuation (ASA)
- Certified Financial Analyst Institute (CFAI)
- The Appraisal Foundation (TAF)
- The International Association of Consultants, Valuators and Analysts (IACVA)
- The Canadian Institute of Chartered Business Valuators (CICBV)
- The International Institute of Business Valuers (IIBV)
- International Society of Business Appraisers (ISBA)
- National Association of Certified Valuation Analysts (NACVA)

Оценка для налогообложения (кадастровая оценка)

- The International Association of Assessing Officers (IAAO).
- The International Property Tax Institute (IPTI)

Оценка предметов искусства и драгоценностей

- The Appraisers Association of America
- The Association of Independent Jewellery Valuers
- National Association of Jewelry Appraisers

Регулирование оценочной деятельности. До 1989 года свои стандарты независимой оценки выработывали профессиональные ассоциации оценщиков, брокеров и ипотечных агентств: NAR, ASA, FNMA, FHLMC. Однако после финансового кризиса середины 1980-х годов девять американских обществ оценщиков в 1986 году создали Комитет по единым стандартам оценочной практики, который с 1987 года стал называться Фондом Оценки (The Appraisal Foundation) и был официально признан Национальным Советом по Финансовому Регулированию (НСФР). Для предотвращения финансовых кризисов в США в 1989 году был издан закон о регулировании финансово-кредитной системы (FIRREA), согласно которому были установлены общенациональные требования к независимой оценке. Для реализации этих положений были назначены два органа при НСФР -Подкомиссия по оценке (ASC)и Фонд Оценки (The Appraisal Foundation).

- Основная деятельность ASC – контролировать местные агентства по оценочной деятельности, которые в каждом штате принимают экзамены и выдают оценщикам персональные сертификаты и лицензии.
- Фонд Оценки отвечает за стандарты оценки USPAP и квалификационные требования к оценщикам. В настоящее время в Совет Фонда Оценки входят 15 организаций: 12 обществ оценщиков, две ассоциации банков и сельскохозяйственных кредиторов, и NAR.

Как видим, выработка стандартов оценки и базовых квалификационных требований остается в компетенции ведущих обществ оценщиков.

Роль профессиональных обществ в деятельности независимых оценщиков.

Профессиональные оценщики в США квалифицируются по четырем категориям, введенным с 1991 года общенациональным законом:

- сертифицированный оценщик жилой недвижимости штата;

- сертифицированный оценщик общего профиля данного штата;
- лицензированный оценщик недвижимости данного штата;
- член Института Оценки (MAI).

Частные заказы могут выполнять все оценщики, в том числе стажеры-практиканты, готовящиеся к сдаче квалификационных экзаменов. Но только первые две категории могут выполнять заказы штата или работы, связанные со средствами или интересами бюджета данного штата. Если заказ включает оценку актива, связанного со средствами или интересами национального бюджета или национального ведомства, то такую работу может выполнять только *оценщик с лицензией данного штата*, а также члены *Института оценки (MAI)* в любом из 50 штатов США. Чтобы получить сертификат или лицензию штата нужно иметь высшее образование, окончить специальные курсы, и сдать экзамен штата на получение сертификата или лицензии. То же относительно звания MAI: требуется пройти обучение, сдать экзамены AI, и иметь стаж работы оценщиком не менее 3 лет. Звание MAI, таким образом, это аналог общенациональной (относящейся ко всей территории США) личной лицензии оценщика высшей категории, позволяющей выполнять заказы любого уровня, включая государственные, или связанные с государственными финансами или имуществом.

Оценку какой-либо стоимости для частного заказчика теоретически может выполнять любой нанятый специалист, например, рыночную и кадастровую стоимость имущества может оценить даже сам собственник. Но если отчет выполняется для предоставления в организацию, то большинство из них (банки, ипотечные агентства, суды, торговые партнеры, аудиторы) в соответствии с FIRREA потребуют отчета профессионального оценщика, имеющего свидетельство о квалификации. Кроме того, стандартный договор на оценку или трудовой договор на работу оценщика может включать гражданскую или уголовную ответственность исполнителя за ненадлежащее выполнение договора. В некоторых штатах требуется, чтобы все не сертифицированные оценщики (т.н. практиканты) работали бы под официальным руководством одного из сертифицированных оценщиков-наставников.⁶

Как видим, профессиональный оценщик может работать в США, не будучи членом какого-либо профессионального сообщества. Сертификаты и лицензии – это официальное подтверждение личного профессионального уровня и прав на выполнение определенных ответственных работ. Экзамен на получение сертификата и лицензии оценщика в каждом штате принимает Агентство данного штата по оценочной деятельности. Особенности экономики штата отражаются в программе экзамена. А образовательные курсы по программе экзамена разрабатывают и ведут общества оценщиков. Таким образом, профессиональные общества являются образовательными центрами для оценщиков всех уровней. Практикующий независимый оценщик, конечно, может сдать экзамены и получить сертификат и лицензию, не будучи членом какого-либо общества. Но при этом плата за курсы обучения будет несколько выше, и рекламировать свои услуги и искать заказчиков оценщик будет самостоятельно. Оценщик, не состоящий в обществе, вызывает подозрение у потенциальных заказчиков относительно качества его работ и репутации. Поэтому, для профессионального оценщика членство в обществе является необходимостью.

⁶ 2015 Supervisor and Trainee Appraiser Requirement Changes
<https://www.kapre.com/resources/appraisal/supervisor-trainee-requirements>

Как правило, повышение квалификации оценщика предполагает его углубленную специализацию. Соответственно и общества оценщиков отражают эту реальность, организуя более узкие сообщества по профессиональной специализации (оценка недвижимости, бизнеса, сельскохозяйственных и лесных земель, драгоценностей, предметов искусства), либо по территориальному или даже этническому признаку (есть ассоциации чернокожих оценщиков, испаноязычных, коренных народов).

Оценщики США – статистика. По данным Appraisal Institute⁷ в 2018 г в США насчитывалось 82200 оценщиков, получивших специальное образование, с действующими сертификатами и лицензиями. По данным госстатистики⁸ в этом же году работали оценщиками 80800 человек, из которых 50% имели сертификат оценщика жилья. Сертификат общего профиля имеют 32% оценщиков, и только 8% - лицензию штата. Активных членов⁹ МАИ насчитывается примерно 8000 человек (10%). *Внутренние оценщики* составляют 25-28% от общей численности. Это примерно 21000 человек - сотрудники банков, страховых компаний, ипотечных агентств, администраций, аудиторских, консалтинговых и брокерских фирм. В это же число входят 9% (7400 человек) внутренних оценщиков, состоящих на государственной службе. Это *асессоры налоговых департаментов* графств и штатов, отвечающие за налоговую (кадастровую) оценку. США состоит из 50 штатов, а территория каждого штата подразделяется на несколько десятков административных единиц - графств. Всего в стране в настоящее время насчитывается 3142 графства. Каждое графство имеет свой отдел налоговой (кадастровой) оценки. Следовательно, в среднем 2 оценщика в каждом графстве работают в штате асессора налоговой оценки на постоянной основе. А временно, в ходе массовой переоценки, туда же могут привлекаться на полгода, год и более еще 2-3 оценщика, что в общей сложности составляет до 8 -10 тысяч внутренних оценщиков.

Независимыми оценщиками работают в США примерно 60 тыс.чел. Состав работ - финансовая отчетность, оценка залогов для банков, для ипотечных агентств, подготовка сделок купли-продажи, судебная экспертиза и проч. *Распределение по типам работ* в оценке недвижимости: жилая – 51%, торговая – 23%, консалтинг - 10%, рецензирование отчетов 8%, преподавание 5%, производственная – 3%. Зарплата оценщика в США составила в 2019 году в среднем 57.2 тыс. долл в год (диапазон от 14 до 140 тыс. в год). Средняя по США для работника с высшим образованием - \$6тыс/мес.¹⁰

Деятельность обществ оценщиков в США. Как уже упоминалось выше, важной частью работы обществ оценщиков является разработка и реализация программ обучения новых оценщиков и повышения квалификации уже работающих. Сдавать экзамены на получение личного сертификата или лицензии каждому оценщику приходится как минимум раз в пять лет, а то и чаще. Получение и подтверждение квалификационного звания также требует прохождения курсов повышения квалификации. Все курсы платные. Таким образом, профессиональное обучение – одно из основных направлений деятельности ассоциаций, включающее подготовку учебников, издание журнала, методических пособий, лекционных программ и их обновление. В настоящее время практикуются как традиционные курсы

⁷ https://www.appraisalinstitute.org/assets/1/7/U.S._Appraiser_Demos_3_1_16.pdf

⁸ Appraisers and Assessors of Real Estate. Информация Министерства труда США о профессии оценщика: <https://www.bls.gov/ooh/business-and-financial/appraisers-and-assessors-of-real-estate.htm#tab-9>

⁹ Различаются 14 типов членства в AI, 8 для активно работающих оценщиков и рецензентов и 6 для временно или постоянно не практикующих.

¹⁰ <https://www.indeed.com/salaries/Real-Estate-Appraiser-Salaries>

(лекции и практические занятия в аудитории на 20-40 человек), так и лекции-вебинары (с экзаменами в электронной форме). Например, с расписанием текущих курсов ASA и местами их проведения можно ознакомиться на сайте общества.¹¹

Личный опыт. Автору этой статьи приходилось учиться и сдавать экзамены на таких курсах, а также самому такие курсы преподавать. Важной особенностью американской системы профессионального образования является пятикратная независимость: конспект лекционного курса и контрольные задачи готовят одни специалисты, ведут курсы - другие, экзаменационные вопросы и задачи готовят третьи, проводят экзамены четвертые, а проверяют и ставят оценки независимые «проверочные агентства».

На практике 35-40 часовой недельный курс «с отрывом от производства» выглядит так. К назначенному сроку и месту проведения за один-два дня до начала съезжаются ученики и преподаватель (иногда два). Не позже чем за сутки до начала занятий из научно-методического центра прибывают конспекты лекций. Их раздают учащимся и преподавателю. Конспект преподавателя заметно объемнее, он содержит методические указания для преподавателя по изложению каждой темы, и по решению контрольных задач. Но окончательных ответов конспект преподавателя не содержит. Дело в том, что преподаватель в ходе курса также проходит определенную проверку своего профессионального уровня, который оценивается в баллах по итогам курса.

Занятия в классе длятся по 6-8 часов ежедневно на протяжении недели, и сопровождаются домашними заданиями, которые разбираются в классе на следующий день. Так что учащиеся работают не менее 10-12 часов в день. В конце недели проводится четырехчасовой экзамен с двумя-тремя десятками вопросов и задач. Верное решение каждой задачи дает указанное число баллов. Для получения сертификата нужно набрать не менее определенного числа баллов. Такая система дает возможность испытуемому выбрать задачи, на которых он может сосредоточиться для достижения цели. Экзаменационные задачи привозит с собой экзаменационная комиссия, так что ни преподавателю, ни, естественно, ученикам, эти задачи до начала экзамена не известны. Бланки с решениями экзаменационных задач собирает представитель независимой компании «проверяльщика», и результаты сообщают каждому участнику персонально по почте. Также персонально оценивается результат преподавателя. Он складывается из результатов экзамена, и отзывов учащихся. Стандартный бланк с оценкой качества лекций и преподавания заполняют и сдают все слушатели вместе с экзаменационным листом. Примерно такая же схема применяется и в современных лекциях-вебинарах, и в полностью автоматизированных интернет-курсах. Система достаточно строгая, так как обучение большинства учащихся оплачивают компании, направившие своих сотрудников повышать квалификацию, и заинтересованные в том, чтобы обучение было ответственным.

Из изложенного можно видеть, как система профессионального обучения поддерживает контроль качества и конкуренцию между преподавателями. Конкурируют составители учебников и методических пособий. Преподаватели также должны постоянно учиться, осваивая новые курсы и решая новые задачи вместе со студентами. Экзаменационные задачи постоянно меняются, они должны соответствовать уровню методических материалов и лекторов. Важнейший результат такой динамической системы профессионального обучения – достижение единого понимания базовых основ профессии

¹¹ см. <http://www.appraisers.org/Education/national-asa-courses/national-class-schedule>

и уровня знаний, определений и стандартов всеми преподавателями, методистами и практиками.

Официальное лоббирование. Вторым направлением работы обществ оценщиков является их участие в законотворческой и нормативной деятельности. Профессиональные общества, являющиеся зарегистрированными общественными организациями, поэтому имеют возможность через уполномоченных членов местных, региональных и национальных комитетов и комиссий законодательных органов запрашивать законопроекты, участвовать в обсуждениях и направлять свои предложения, касающихся интересов профессии, напрямую или через соответствующую комиссию законодательного органа. Например, «Союз оценщиков Аризоны» в учредительных документах прямо заявляет, что его основная цель – защита профессиональных интересов оценщиков штата путем лоббирования местных законодательных и регулирующих органов.¹²

Еще пример. «Стандарт IAAO по связям с общественностью» прямо рекомендует участие асессора в работе местной Налоговой комиссии, где он докладывает о результатах кадастровой оценки и о состоянии системы сбора имущественных налогов на территории. В задачи асессора входит разъяснять членам комиссии как влияли или повлияют те или иные решения администрации на собираемость имущественного налога и на оспаривания результатов оценки. Имея в распоряжении подобный анализ на текущий год и предыдущие годы, офис налогового оценщика может обоснованно представлять и обсуждать на уровне местной администрации планируемый объем сбора налога на недвижимость на подведомственной территории. Ассессор оценивает насколько величины налогов и суммы сбора соответствуют «безопасной» налоговой нагрузке на бизнес и население в целом, на среднего налогоплательщика и на среднюю семью. В конечном итоге от асессора ждут рекомендаций по изменениям ставок и налоговых коэффициентов, которые обеспечат справедливое и устойчивое налогообложение недвижимости на данной территории. Критерий справедливости отнюдь не морально-этический, а вполне расчетно-экономический. Различается вертикальная справедливость налогообложения и горизонтальная справедливость, оцениваемые как точные количественные показатели.

Великобритания. Независимая оценка для частных заказчиков, как и в других западных странах, рассматривается как услуга, оказываемая по договору, условия которого определяют права, обязанности и ответственность сторон. Если у заказчика нет никаких требований к подтверждению квалификации оценщика, то можно выполнить независимую оценку по договору и не будучи зарегистрированным оценщиком. Однако для такого оценщика существует опасность. Два действующих закона: Закон о справедливой торговле 1973 года (Fairtrading Act, 1973) и Закон о торговых описаниях 1968 года (Trade Description Acts, 1968, с изменениями 1972 г) в Великобритании запрещают предоставлять потребителю ложные или вводящие в заблуждение описания товара или услуги, и ложную или вводящую в заблуждение информацию, касающуюся цены товара или услуги. Выражение «торговое описание» определено широко и включает различную информацию -например, описание товара (количество, размер, состав, пригодность для различных целей, эксплуатационные характеристики, прочность, точность, технологию, место и дату производства и т. д.) и услуги (аналитика, консалтинг, оценка, рекомендации, бизнес-планы и проч.). Нарушители закона, предоставившие необъективную и/или ложную информацию, могут быть наказаны штрафом или тюремным заключением в зависимости от величины

¹² <https://www.naappraisers.org/>

нанесенного ущерба. Это могут быть не только производители, продавцы, но и советники, консультанты, в т.ч. независимые оценщики.

В этой связи следует отметить, что ведущая профессиональная организация оценщиков Великобритании RICS¹³ в 2018 году выпустила второе издание Методических указаний «Риск, ответственность и страхование оценочной деятельности» [3], где анализируются судебные дела по обвинению оценщиков, даются рекомендации оценщикам как избежать таких процессов, и как вести себя в суде.

Любая оценка, выполненная без письменного договора, будет отнесена к внутренней.

Профессиональное образование в области оценки дают в Великобритании два ВУЗа: University of Westminster London и Glasgow Caledonian University. Лица, окончившие другие университеты и желающие стать оценщиками, должны получить дополнительное образование на курсах RICS или University College of Estate Management. Молодой специалист с этими дипломами может работать внутренним оценщиком. Чтобы официально работать независимым оценщиком требуется регистрация в RICS в качестве *Зарегистрированного оценщика, MRICS* (члена RICS) или *FRICS* (партнера RICS). Для получения этих званий требуется выполнение определенных условий – соответствующее образование, стаж работы оценщиком, членство в профессиональной ассоциации.¹⁴

Особенностью Великобритании является тот факт, что оценкой по заказам муниципальных или государственных структур занимается только одно государственное учреждение Valuation Office Agency (VOA)¹⁵. Все работающие там 3600 оценщиков фактически – внутренние. Они ежегодно по заказам местных советов выполняют налоговую оценку и переоценку жилой недвижимости, а также обслуживают заказы всех государственных учреждений.

Профессиональные организации оценщиков Великобритании

- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- Society of Share and Business Valuers (SSBV)
- The Central Association Of Agricultural Valuers (CAAV)
- The Institute of Revenues Rating and Valuation (IRRV)
- Independent Surveyors & Valuers Association (ISVA)
- The Association of Valuers of Licensed Property (AVLP)
- National Association of Valuers and Auctioneers (NAVA Propertymark)
- Society of Fine Art Auctioneers and Valuers
- Association of Jewellery Appraisers
- NAJ's Institute of Registered Valuers (National Association of Jewellers IRV)

Как видно из изложенного, система профессионального обучения и сертификации оценщиков Великобритании, в отличие от США, централизована. Функции регистратора и

¹³ Royal Institution of Chartered Surveyors – Королевское Общество сертифицированных специалистов в области недвижимости, которое объединяет оценщиков, землеустроителей и экспертов строительных специальностей.

¹⁴ <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/regulation/media/rules-registration-schemes-appendix-a-150518-mb.pdf>

¹⁵ <https://www.gov.uk/government/organisations/valuation-office-agency>

регулятора исполняет центральное профессиональное сообщество RICS, которое к тому же вырабатывает и стандарты оценочной деятельности.

Другие страны. На сайтах Международного Совета Организаций Оценщиков IVSC¹⁶ и Европейской Группы организаций оценщиков TEGoVA¹⁷ можно найти список около двух сотен организаций оценщиков, входящих в Советы этих международных организаций, практически из всех стран мира, включая Китай, Индию, другие страны Азии и Африки. Для примера приведем список обществ оценщиков Франции.

Франция

Оценка недвижимости

- L'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI)
- Association Français des Societes d'expertise immobiliere (AFREXIM)
- Chambre des Experts Immobiliers de France (CEIF-FNAIM)
- Compagnie Nationale des Experts Immobiliers (CNEI)
- La Confédération des Experts Fonciers (CEF)
- Le Conseil Supérieur du Notariat (CSN)
- Syndicat National des Professionnels de l'immobilier (SNPI)
- L'Union des Syndicats de l'immobilier (UNIS)

Оценка бизнеса

- Federation Français des Experts en Evaluation (FFEE)
- Association Professionnelle des Experts Independants (APEI)
- Conseiller du Commerce Extérieur de la France (CCEF)
- Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC)
- Compagnie Nationale des Experts Comptables de Justice (CNECJ)
- Compagnie Nationale des Experts Judiciaires en Finance et Diagnostic
- Le Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts (CSOEC)
- Association des Experts en Evaluation d'Entreprises (A3E)

В настоящее время во Франции действует единый стандарт оценки недвижимости Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (4е издание, 2012 г), подготовленный и утвержденный выше перечисленными обществами оценщиков недвижимости. Оценка залогов, бизнеса, машин, оборудования и нематериальных активов регулируется отдельными методиками, разработанными также соответствующими профессиональными объединениями.

Китайская Народная Республика. Ценообразование в Китае централизовано. Его принципы определяются «Законом о ценах в КНР», изданным Министерством торговли КНР. Государство устанавливает цены на ряд товаров и услуг, но часть цен – рыночные. Поэтому роль оценщика в КНР часто включает консалтинг по вопросам ценообразования в условиях «социалистической рыночной экономики» (официальный термин). Потребность

¹⁶ <https://www.ivsc.org/about/members/our-members>

¹⁷ <https://www.tegova.org> ; <https://www.tegova.org/en/p4912ab00f1da3?m=t4bded942c9ac9>

в независимой оценке активов появилась в конце 1980-х годов, когда в КНР стали создаваться совместные предприятия с зарубежным капиталом.

Независимые оценщики начали официально работать в КНР с 1993 года, используя международные стандарты оценки. Тогда же при Министерстве финансов КНР было создано первое Китайское Общество Оценщиков (CAS), которое установило определения и стандарты оценки, согласованные с Министерством Финансов [4].

С 1 декабря 2016 г начал действовать Закон КНР «Об оценке имущества» [5], определяющий основные правила работы независимых оценщиков и организаций оценщиков, оказывающих услуги по оценке стоимости материальных и нематериальных активов и предприятий. В соответствии с этим законом деятельностью по оценке имущества вправе заниматься только квалифицированные оценщики, прошедшие единый государственный экзамен, а также другие специалисты, обладающие специальными знаниями и практическим опытом оценочной деятельности.

Судя по опубликованным материалам, Закон фактически запрещает частную практику, обязывая оценщика работать в организации. Такая организация оценщиков в соответствии с законом может быть товариществом или коммерческой компанией. При создании товарищества в организации должно быть не менее двух квалифицированных оценщиков, при этом не менее 2/3 участников товарищества должны быть квалифицированными оценщиками, имеющими не менее трех лет опыта работы, и не привлекавшиеся за последние три года к ответственности в форме приостановления деятельности.

Закон также предусматривает создание саморегулируемых организаций – общекитайских ассоциаций оценщиков, а также местных организаций в регионах. Согласно закону, организации китайских оценщиков, аналогично западным, должны определять стандарты оценки и профессиональной этики, заниматься повышением квалификации оценщиков и рассмотрением жалоб на качество работ.

Кроме того, закон предусматривает административную ответственность за нарушения в сфере оценочной деятельности. Например, в случае приема заказа и получении гонорара в обход организации, привлечения клиентов с использованием обмана или принуждения, недобросовестной конкуренции с другими оценщиками, заверения подписью оценочного заключения, содержащего значительные упущения, оценщику может быть вынесено предупреждение с приостановлением деятельности на срок от шести месяцев до одного года и конфискацией незаконно полученного дохода; при наличииотягчающих обстоятельств запрет на деятельность может составлять от одного года до пяти лет.

Проект закона КНР «Об оценке имущества» начал обсуждаться, начиная с 2006 года. В период с 1993 по 2016 год вся деятельность оценщиков в КНР регулировалась многочисленными государственными актами, подробный список которых приведен в указанной выше статье трех китайских авторов.

В настоящее время неполный список обществ оценщиков КНР включает следующие:

- China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (CIREA)
- China Appraisal Association (CAA).
- China Appraisal Society (CAS)
- China Real Estate Appraisers and Agents Association
- China Land Appraisers Association

- The China Real Estate Valuers Association (CREVA),
- The Hong Kong Institute of Surveyors (HKIS).

Развитие независимой оценочной деятельности в КНР дает пример становления профессии независимого оценщика под строгим государственным контролем, где цели и задачи оценочных сообществ также регулируются государством.

Роль государства и профессиональных организаций в работе оценщиков. Как видно из изложенного, история и деятельность профессиональных сообществ оценщиков в разных странах сложилась и складывается по-разному. Если в России и Великобритании, членство в каком-либо профессиональном сообществе является обязательным для независимого оценщика, то в США и КНР законы этого не требуют. Но, как видим, в США, ведущие общества оценщиков выступают в качестве лидеров профессионального обучения и обеспечивают подготовку к государственным сертификационным экзаменам. По этой причине независимому оценщику в США приходится по необходимости быть членом какого-либо общества оценщиков, хотя бы из практических соображений.

Интересы государства также играют большую роль в деятельности обществ. Как видим, в Великобритании оценка по заказам государственных, региональных и муниципальных органов монополизирована. В США выполнить оценку, затрагивающую интересы общенационального бюджета, или бюджета и финансовых интересов штата, допускаются только оценщики, имеющие лицензию данного штата или сертифицированные члены только одного профессионального сообщества – Appraisal Institute. Мы уже упоминали ряд законов Великобритании и США, регулирующих основные требования к оценочной деятельности. Однако важно подчеркнуть, что разработка и совершенствование стандартов оценочной деятельности и методических указаний по их применению, - дело чисто профессиональное, поэтому и в США и Великобритании и во Франции оно отдано под полную ответственность профессионалов. В США это Фонд оценки, куда входят 12 ведущих обществ оценщиков, в Великобритании - это RICS, а во Франции - 8 ведущих обществ оценщиков.

В КНР мы видим, как развитие независимой оценочной деятельности с самого начала централизованно направляется и контролируется государством. Тем более, что потребность в независимой оценке появилась в КНР с ростом иностранных инвестиций при создании совместных предприятий. Профессиональные сообщества оценщиков КНР в основном координируют деятельность оценщиков, поскольку в качестве стандартов оценки КНР используют международные стандарты.

Таким образом, роль профессиональных сообществ в деятельности оценщиков и в регулировании оценочной деятельности весьма различна. Как видим, повсюду государство довольно активно контролирует и регулирует эту деятельность. Это объясняется несколькими причинами:

- во-первых, тем, что качество оценки в каждой стране напрямую влияет на ряд важных государственных и финансовых институтов экономики: оценку для налогообложения, оценку для кредитования под залог, оценку для финансовой отчетности предприятий и компаний, включая банковский сектор;
- во-вторых, оценка по международным стандартам — это необходимый инструмент международного разделения труда, международной торговли и работы международной финансовой системы. Компании, создающие свои производства в других странах, фонды и банки, финансирующие производства и торговлю по всему

миру, должны иметь одинаковые принципы финансовой отчетности и одинаковое представление о рыночных механизмах. Соизмерение затрат и результатов должно пониматься одинаково.

Соответственно, учет затрат, доходов, прибыли, планы и обоснования инвестиций, условий финансирования, использования собственных и заемных средств требует единой понятийной и методической базы. Различные виды стоимости, будучи точно определенными, являются ведущими инструментами управления бизнесом и финансами, инструментами принятия решений в частном и общественном секторе. Среди этих всемирно признанных инструментов:

- Международные стандарты финансовой отчетности IFRS/МСФО,
- Международные стандарты аудита (ISA/MCA),
- Международные стандарты оценки (IVS/MCO).

Все три свода стандартов с начала 2000-х годов согласуют и объединяют свои определения и методики, и к настоящему времени все основные понятия оценки и виды стоимости достаточно унифицированы.

Классификация профессиональных организаций по составу деятельности.

Проанализировав заявленную и фактическую деятельность профессиональных обществ, некоторые исследователи (см.[6]) выделяют четыре их основных типа:

- предоставляющие членам определенные привилегии
- присваивающие квалификационные звания
- включающие только дипломированных профессионалов
- разрабатывающие нормативы и регулирующие требования к профессии и профессионалам

Профессиональные общества, предоставляющие членам определенные привилегии, сосредоточены в первую очередь на том, чтобы предоставлять определенные материальные и организационные выгоды своим членам. Например, доступ к финансовым льготам, скидки на аренду офисов, оплаченный доступ к базам данных, к электронным журналам, конференциям, методическим пособиям и проч. Нередко через общество члены могут рекламировать свои услуги, получить поддержку коллег, участвовать в сети профессионалов, получать доступ к фонду методических материалов, консультациям юристов и т.п.

Общества, присваивающие квалификационные звания, кроме определенных материальных и организационных благ предлагают членам сертификаты/дипломы, подтверждающие определенный профессиональный уровень и соответствующее квалификационное звание. Такие дипломы обычно выдаются после того, как член общества успешно пройдет курс или несколько курсов профессионального обучения, продемонстрирует свои практические навыки в профессии, сдаст экзамен. Члены общества, получившие квалификационные звания, обычно должны подтверждать их каждые несколько лет, регистрируя определенное количество часов непрерывного образования. Будучи ассоциациями обеспечения выгод для своих членов, такие организации ориентированы на сообщество всех практиков. Одной из проблем, связанных с сертификацией, является то, что некоторые члены сообщества практиков могут не соответствовать требованиям для получения назначения или не будут заинтересованы в этом. Получается, что такие общества придают авторитет своего имени также и членам, не имеющим квалификационных званий,

и, возможно, даже не соответствующим требованиям профессии. Следующий тип общества решает эту проблему.

Общества дипломированных профессионалов - это организации, в которые принимают членов, если они уже соответствуют установленным требованиям квалификации. В отличие от предыдущего типа обществ, основной целью этих обществ является поддержка репутации общества, регистрация дипломов и званий их членов и ведение реестра. Для вступления в общество кандидатам может потребоваться определенный уровень образования или доказательства профессионального опыта в качестве основного условия. Многие такие организации также требуют, чтобы соискатели сдали вступительный экзамен и далее подтверждали свой высокий уровень согласно уставу общества. В отличие от предыдущих двух типов в таком обществе нет «рядовых», но только «дипломированные профессионалы», что повышает репутацию общества и престиж его членов. К этому типу относятся, например, RICS, AI, FIABCI, другие примеры см. [6].

Профессиональные регулирующие органы. Эти общества создаются по согласованию или прямому постановлению государственных или региональных администраций для развития и контроля стандартов отрасли. В рамках действующего законодательства они способствуют развитию стандартов и норм профессии в общественных интересах: разрабатывают их, корректируют, поддерживают и контролируют соблюдение стандартов квалификации, практики и профессиональной этики. Существуют главным образом для продвижения и защиты общественных интересов, а не для предоставления материальных преимуществ своим членам. Из упоминавшихся выше обществ к этому типу относятся RICS в Великобритании и Фонд Оценки (The Appraisal Foundation) в США.

Обзор преимуществ и недостатков членства в профессиональном сообществе. Для российских оценщиков вопрос сравнения преимуществ и недостатков членства в профессиональном сообществе не стоит, поскольку по действующему законодательству независимый оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков. Тем не менее, применительно к российским реалиям. Мы приведем ряд практических соображений о тех преимуществах и возможных недостатках членства в профессиональных организациях, которые обсуждаются в сети. Возможно, эти соображения помогут расширить кругозор и добавить активности членам 17 саморегулируемых организаций и 26 общественных объединений оценщиков РФ.

Преимущества.

Маркетинг. Одним из преимуществ членства в профессиональном сообществе является увеличение видимости предлагаемых услуг на рынке: широкая реклама профессии и профессионалов, участие в общественных мероприятиях, организациях, привлечение внимания к развитию и совершенствованию профессии в общественных интересах.

Связи. Членство в сообществе дает возможности широкого общения с другими специалистами и родственными предприятиями. Это дает возможности оценщику расширить сеть связей с коллегами и с клиентурой.

Доступ к услугам и ресурсам. Почти все зарубежные общества оценщиков предоставляют членам определенные льготы, например, скидки при оплате учебных курсов, оплате взносов участия в конференциях, выставках-ярмарках, презентациях и т.д. Многие крупные объединения договариваются о скидках для членов при страховании ответственности, здоровья или о льготах при получении кредитов для малого бизнеса. В последние годы

распространилась практика предоставления льгот при аренде рабочих мест в коворкингах, арендуемых обществами для членов тех или иных ассоциаций.

Репутация. Некоторые общества строго следят за соблюдением профессиональных и этических стандартов в работе своих членов. Членство в таких ассоциациях дает дополнительное преимущество в формировании репутации их членов, в привлечении клиентов и профессиональном росте.

Преимущества численности и опыта. Профессиональные объединения могут официально работать с местными политиками, чтобы продвигать интересы своей профессии в законодательной и нормативной сфере. Кроме того, бизнес-ассоциации могут использовать внутренние рассылки электронной почты и веб-сайты, предназначенные только для членов, чтобы информировать их об изменениях а правилах ведения бизнеса, рекомендовать проверенные формы типовых договоров, страховок, формы отчетов и экспертиз, информировать о мерах по соблюдению новых или изменившихся нормативно-правовых требований, относящихся к данной профессиональной деятельности.

Встречающиеся недостатки

Несогласованность. Бывает, что руководство может вести деятельность общества не так, как это представляется полезным части ее членов. В таких случаях некоторые решения организации могут иметь негативные последствия для отдельных членов или входящих в нее компаний. Для предотвращения таких конфликтов требуется постоянная активность всех членов общества в его работе.

Время. Членство в любой общественной организации требует от членов определенных обязанностей, затрат времени и денег на членские взносы и сборы. У некоторых профессиональных обществ могут быть ежемесячные плановые встречи; у других могут быть только ежегодные собрания. Чтобы получать максимальную отдачу от членства, нужно посещать все мероприятия, однако они могут занимать время, которое, возможно, было бы полезнее потратить на работу или встречи с заказчиками.

Литература

1. Международные стандарты оценки 2017/пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова, С.А. Табаковой-М.: СРО «РОО», 2017.
2. Mark Cartwright. Medieval Guilds. https://www.ancient.eu/Medieval_Guilds/
3. Риск, ответственность и страхование в оценочной деятельности. Методические указания RICS.- 2-е издание.- 2018.
4. Чжан С., Сунь И., Ян Ю. Анализ общего обзора законодательства Китая в области деятельности по оценке имущества //Российское предпринимательство.- 2015 .-№16 (18).- С. 3115-3124.
5. Бажанов П. Закон КНР «Об оценке имущества». Краткий обзор https://cnlegal.ru/china_law_review/asset_appraisal_law_2016/.
6. Claude Balthazard. The four types of professional organizations. 2017. <https://www.hrpa.ca/Documents/Regulation/LinkedIn-Articles/01-The-four-types-of-professional-organizations.pdf>