



Ирина Аксенова,
директор, RICS в России и СНГ

Кое-что об обществе носителей уникальных знаний

Что представляет собой Королевское общество сертифицированных экспертов в области недвижимости – RICS? Возможно ли создание подобной организации в России? Как быть, если возникают противоречия между стандартами RICS и федеральными стандартами оценки? На эти и некоторые другие вопросы отвечает директор RICS в России и СНГ Ирина Аксенова.

Беседовала Оксана Тевелева

OD: Кто, как и зачем придумал стандартизацию RICS?

Ирина Аксенова: Организация The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) – Королевское общество сертифицированных экспертов в области недвижимости – была основана лондонскими оценщиками в 1868 году. Необходимость ее создания была обусловлена быстрым индустриальным развитием Европы. Росли темпы строительства и транспортного развития, что требовало создания более строгих и точных стандартов. Со временем организация расширялась, завоевывая авторитет в других европейских странах. Сейчас RICS, где

представлены 22 различных направления деятельности, объединяет не только оценщиков, но и многих других специалистов, среди которых есть эксперты по управлению недвижимостью и проектами, а также финансисты. Среди главных достижений RICS – создание стандартов и их унификация во всех регионах присутствия.

OD: Стандарты RICS пришли на российский рынок 10 лет назад. Каких успехов удалось добиться организации за это время?

И.А.: Представительство RICS в России официально открылось в 2008 году. Конечно, российские оценщики и раньше знали о существовании нашей организации. Некоторые сами отправлялись в Лондон для получения степени. На данный момент RICS в России насчитывает около 350 специалистов. Прежде всего, мы занимаемся продвижением и публикацией стандартов оценки и привлечением квалифицированных экспертов в этой области. Мы ведем диалог с властями о методах оценки и стандартизации подходов. В 2013 году на российский рынок выйдет REABS (Real Estate Agency & Brokerage Standards) – стандарты для брокериджа. Сейчас у нас лучше всего развиты направления оценки и управления проектами, в этом году мы также планируем создать отдельную брокерскую группу.

Одним из основных направлений деятельности RICS является продвижение стандартов Королевского общества. Все больше потребителей



Ирина Аксенова,
директор, RICS в России и СНГ

Все больше потребителей оценочных услуг в России требуют делать отчеты не только по ФСО, но и по стандартам RICS.

оценочных услуг в России требуют делать отчеты не только по ФСО, но и по стандартам RICS. Эти стандарты не противоречат, а дополняют друг друга, причем требования RICS строже. А некоторые потребители при проведении тендеров по отбору оценочных организаций выставляют требование о наличии в компании оценщиков, являющихся членами RICS.

OD: Отличаются ли отчеты об оценке членов RICS России и членов RICS других государств?

И.А.: Нет, отчеты оформляются по международным нормам и правилам с использованием единой терминологии. Таким образом, член RICS из России может прочесть и понять отчет коллеги из любой другой страны, и наоборот.

OD: Как Вы думаете, почему на рынке не появляется аналогов RICS «российского производства»?

И.А.: Дело в том, что невозможно взять и создать свод правил, а после объявить его международным. Особенно в бизнесе. На интеграцию стандартов RICS ушли десятилетия, и авторы изначально разрабатывали эти стандарты так, чтобы они были применимы во всем мире. Сейчас стандарты RICS полностью признают МСО, такие как IVS (International Valuation Standards). То есть если объект одобрен по системе RICS, то он будет одобрен и по IVS. У российских экспертов на то, чтобы разработать собственный метод оценки и внедрить его в мировую практику, уйдут годы. Проще взять уже имеющийся стандарт, к которому привыкли западные инвесторы.

OD: Как оценщики выходят из ситуации, когда существуют противоречия между стандартами RICS и федеральными стандартами оценки?

И.А.: Такие ситуации встречаются очень редко. Как правило, сначала члены RICS используют местные стандарты, а затем применяют стандарты RICS в части, не противоречащей обязательным стандартам



Роман Чибисов,
генеральный директор,
Swiss Appraisal в России и СНГ

Комментарий эксперта

ПРИЗНАННОЕ СООБЩЕСТВО

Вместе с официальным появлением оценочной деятельности в России, начался процесс стандартизации оказания оценочных услуг и подготовки отчетов об оценке. Несмотря на уже имеющуюся международную практику, Россия пошла по своему пути становления, что привело к принятию Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральных стандартов оценки. Но соответствие российским стандартам не всегда приводит к получению объективных и достоверных результатов. Кроме того, заказчики оценочных услуг зачастую являются иностранными компаниями, которым знакомо и привычно понятие «справедливой стоимости», а не рыночной, как в российских стандартах. Также заказчики могут находиться

в области другой юрисдикции, что предполагает использование международных стандартов оценки.

Международная практика оценочной деятельности представлена стандартами Американского общества оценщиков (ASA), Международными стандартами оценки (IVS), Европейскими стандартами оценки (ЕСО) и стандартами Королевского общества сертифицированных экспертов (RICS), наиболее распространенными на территории Российской Федерации.

Издание Red Book (Красной книги) в 2008 году, описывающей стандарты RICS на русском языке, и ее последующее переиздание в 2010 году стало первым звеном в области интеграции российской оценочной деятельности в мировую



Ирина Аксенова,
директор, RICS в России и СНГ



Степень RICS – это подтверждение того, что данный специалист уже является обладателем уникальных знаний.



страны. Более подробно о разрешении конфликтных ситуаций написано в Red Book – книге, содержащей актуальные правила оценки недвижимости. Здесь все зависит от пожеланий девелоперов и инвесторов. Если это западные игроки, то они будут требовать, чтобы объект прежде всего соответствовал стандарту RICS. Обычно оценку заказывают в определенном формате, так что оценщик просто изложит заказчику всю информацию в рамках оговоренных стандартов.

OD: Что будет с российскими оценщиками после вступления России в ВТО?

И.А.: На них это никак не повлияет. ВТО – торговая организация, и изменения коснутся таможенных пошлин, объема производимых товаров и так далее. Оценщики предоставляют услуги, свои знания и навыки. Поэтому вступление в ВТО не даст российским оценщикам ни каких-то особых преимуществ, ни новых трудностей. Не следует ожидать, что иностранные специалисты придут и вытеснят наших соотечественников. Большинство зарубежных компаний либо не рассматривают Россию как потенциальную площадку для ведения бизнеса, либо уже давно присутствуют на рынке, так что членство в ВТО мало что меняет. Зато российским специалистам станет проще сотрудничать с компаниями из других стран. Также международные организации, к которым относится и RICS, получают больше возможностей влиять на унификацию и улучшение стандартов, принятых в России.

OD: Что Вы думаете по поводу Цюрихской конвенции и Евразийской организации экономического сотрудничества?

И.А.: Некоторые члены RICS в Европе одновременно занимают посты и в Евразийской организации экономического сотрудничества, однако на этом наши взаимоотношения заканчиваются. Действие Цюрихской конвенции не связано с нашей деятельностью.

Комментарий эксперта

Роман Чибисов,
генеральный директор, Swiss Appraisal в России и СНГ

практику. Стандарты RICS позволяют готовить менее объемные и более содержательные отчеты об оценке, привлекающие во внимание исключительно те факторы, которые реально влияют на справедливую стоимость объекта оценки и исключают условия, при которых стоимость объекта может меняться в зависимости от результата, необходимого заказчику. Регуляторы рынка, а также пользователи отчетов об оценке, в том числе банки, аудиторы, инвесторы, налоговые органы и прочие организации, подтверждают факт удобства проверки и принятия отчетов об оценке, выполненных по стандартам RICS, в связи с их более краткой и четкой версией по сравнению с отчетами, выполненными по федеральным стандартам.

Необходимо отметить, что ключевым фактором развития бизнеса каждой оценочной компании является наличие опытных сотрудников – оценщиков,

обладающих профессиональным образованием и международно признанной квалификацией. Акцент общества RICS на обучающие программы для специалистов в области оценки предполагает передачу фундаментальных знаний, наличие которых свидетельствует о высоком профессиональном уровне специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования.

RICS является признанным во всем мире сообществом и дает своим членам определенные преимущества, которые позволяют оценщикам повышать свои профессиональные качества и навыки в области стоимостного консалтинга. Кроме получения профессионального образования RICS посредством содействия в доступе к актуальной информации по рынку дает возможность непрерывного развития, установления контактов с зарубежными коллегами (а также иностранными инвесторами,



Ирина Аксенова,
директор, RICS в России и СНГ

Мы соблюдаем довольно строгие этические принципы, и член RICS, уличенный в мошенничестве, будет оштрафован на очень крупную сумму либо лишен степени.

OD: Какое преимущество дает обладание статусом RICS? Приобретают ли оценщики, сдавшие экзамен, какие-то особые знания, которых нет у оценщиков «без титула»?

И.А.: Степень RICS – это подтверждение того, что данный специалист уже является обладателем уникальных знаний. Он умеет применять наши стандарты на практике и прекрасно разбирается в своей сфере деятельности. Для повышения эффективности наших экспертов мы организуем профильные рабочие группы, где всегда можно посоветоваться с другими авторитетными оценщиками в нужной отрасли. У нас вообще поощряется командная работа. А преимущество прежде всего репутационное: обладатель степени RICS может без проблем устроиться в крупную международную компанию или подтвердить статус авторитетного и непредвзятого эксперта. Членство в RICS дает доступ к корпоративной библиотеке и информационным сервисам. Помимо электронных учебников, член RICS может ознакомиться с отчетами своих коллег, исследованиями о ситуации на рынке недвижимости и технической информацией об особенностях строительства. Также у нас периодически проводятся семинары и круглые столы для обмена знаниями.

OD: Что делает RICS для повышения достоверности отчетов об оценке, выполняемых своими членами?

И.А.: RICS заботится о своей репутации, поэтому мы должны быть уверены, что оценку производит независимый и квалифицированный эксперт. Иногда в организации проводится выборочное тестирование, выявляющее компетентность и знания специалиста. Также мы соблюдаем довольно строгие этические принципы, и член RICS, уличенный в мошенничестве, будет оштрафован на очень крупную сумму либо лишен степени. Профессиональные принципы вообще крайне важны для

Комментарий эксперта

Роман Чибисов,

генеральный директор, Swiss Appraisal в России и СНГ

выходящими на российский рынок), участия в профессиональных семинарах и конференциях. Назначение Red Book состоит в обеспечении соответствия всем международным требованиям и стандартам ведения оценочной деятельности, соблюдении высокого уровня

объективности и ответственности оценщика при подготовке отчета об оценке, отвечающего его безупречной деловой репутации. Все эти факторы помогают улучшать качество отчетов, подготовляемых оценщиками, гордо носящими звание RICS.

нас. Например, вступительный экзамен состоит из трех частей, одна из которых посвящена именно моральной, этической стороне работы в недвижимости. И хотя эта часть составляет небольшую долю от всего объема вопросов, если кандидат не сдает ее, он не сдает весь экзамен, независимо от остальных результатов.

OD: Чем FRICS отличается от «фрика»?

И.А.: В RICS существуют две степени участия: MRICS (member of RICS) – обычное членство и FRICS (fellow of RICS) – член-корреспондент RICS, которая присуждается за вклад в развитие отрасли и помощь организации. Для получения степени FRICS необходимо обладать не только профессионализмом и глубокими знаниями в сфере оценки, но и определенными руководителескими способностями. FRICS всегда произносится только как «феллоу» (fellow). А чтобы стать фриком (freak), требуется как раз самый низкий уровень этих качеств. **OD**