

УДК 332.6

А. Н. Долгих, аспирант (БГТУ); **Н. Г. Сияк**, канд. экон. наук, доцент (БГТУ)**РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В БЕЛАРУСИ**

В данной статье 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, законодательное регулирование. Описываются основные нормативные документы, которыми необходимо руководствоваться при оценке объектов недвижимости. В статье говорится об актуальных вопросах и направлениях, недостаточно проработанных в белорусской практике и теории оценки недвижимости.

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, legislative regulation. The basic standard documents which an appraiser should be used in valuation activity are described. 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.

Введение. Развитие оценочной деятельности в современных условиях Беларуси тесно связано с процессом реформирования экономики и правового государства. Потребность в оценке недвижимости возникла в начале 90-х гг. 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. 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 определенным критериям, устанавливаемым профессиональным сообществом оценщиков (саморегулирование) или государственными органами (государственное регулирование) либо совместно. В нашей стране на данном этапе выбран путь государственного регулирования, которому 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 сказать, 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 со-

средотачиваются 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 [1].

Основная часть. Потребность в определении стоимости недвижимости привела к необходимости разработки соответствующих нормативных актов, которые будут регулировать эту сферу.

До 2006 г. в нашей стране вопросы оценочной деятельности комплексно не были урегулированы. Оценка осуществлялась, как правило, на основании ведомственных актов. Специальных требований к юридическим и физическим лицам, индивидуальным предпринимателям, занимавшимся этим видом деятельности, не предъявлялось [2]. Ситуация изменилась в 2006 г. с принятием Указа № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» [3]. На основании данного Указа разработаны и введены в действие с 15.05.2007 г. 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 завершаемых строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества».

Указом № 615 [3] 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 [3], оценка стоимости объектов гражданских прав осуществляется только аттестованными оценщиками. Аттестация оценщиков недвижимости осуществляется Государственным комитетом по имуществу в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь (Положение «О порядке проведения аттестации оценщиков» от 05.02.2007 г. № 148).

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», который располагается по адресу: г. Минск, ул. Красная, 12. Как показала практика, около 30% претендентов на получение аттестата с первого раза не могут пройти аттестацию [2]. Количество правильных ответов, являющихся основанием для признания результатов тестирования положительными, должно составлять не менее 80% от количества вопросов, содержащихся в тесте [4].

По состоянию на 1 января 2010 г. 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 [5].

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), а Свидетельства об аттестации с кодом № 2 (Земельные участки и имущественные права на них) не требуется. Но, как говорят специалисты Государственного комитета по имуществу, это временное явление, связанное только с тем, что в Республике Бела-

русь еще недостаточное количество аттестованных оценщиков земельных участков.

В настоящее время в нашей стране организована и действует одна общественная организация профессиональных оценщиков – Общественное объединение «Белорусское общество оценщиков» (БОО). Данная организация была создана 5 февраля 1996 г. Комитет по стандартизации, метрологии и сертификации при Совете Министров Республики Беларусь приказом от 27.12.2002 г. согласился с предложением БОО об образовании Национального технического комитета по стандартизации «Оценка стоимости». Ведение секретариата данного технического комитета поручено БОО [6]. 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 [1].

В рамках развития оценочной деятельности в Республике Беларусь при Государственном комитете по имуществу создан Экспертно-консультативный совет. Цель его создания – выработка и формирование единых принципов и подходов в оценке объектов гражданских прав в Беларуси, а также совершенствование оценочной деятельности [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 [1].

Выводы. Говоря о перспективах и направлениях развития оценочной деятельности в Республике Беларусь, нужно отметить, что необходимо использовать опыт международных, европейских, британских и американских стандартов оценки в тех областях, которые еще недостаточно освоены в белорусской практике и теории, а именно:

- 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 по оценке недвижимости, которые требуют более глубокой проработки, такие как:

- 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 расчете ставки дисконтирования методом кумулятивного построения, способы их обоснования;
- методы расчета нормы прибыли предпринимателя при определении стоимости объекта оценки затратным методом;
- расчет стоимости права аренды земельного участка, определение ставки капитализации для земельного участка.

Очевидно, что необходимо проведение специальных исследовательских работ по изучению проблемных тем и подготовке рекомендаций для практикующих оценщиков.

В Беларуси нет системы информационного обеспечения деятельности по оценке, которая должна также включать издание научных журналов и специализированной литературы по оценке [8]. Кроме того, актуальным является вопрос о развитии системы профессионального

образования, подготовки и переподготовки специалистов в области оценки.

Литература

1. Регулирование оценочной деятельности в Республике Беларусь / А. Долженков, Н. Милошевич // Управление и распоряжение государственным имуществом. – 2009. – № 3. – С. 11–17.
2. 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.
3. 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 г. № 116, от 21.01.2008 г. № 27, от 06.10.2008 г. № 543, от 18.11.2008 г. № 626, от 23.01.2009 г. № 52 // Консультант Бухгалтер: Белорусский выпуск [Электронный ресурс] / ООО «Юр-Спектр». – Минск, 2010.
4. Положение о порядке проведения аттестации оценщиков: утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 5 февраля 2007 г. № 148 Нац. реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2007. – № 40, 5/24666).
5. Государственный комитет по имуществу [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://gki.gov.by/info-enter/valuation_activities/be_certified/. – Дата доступа: 10.01.2010 г.
6. Серeda, Т. Н. Оценка недвижимости: учеб.-метод. комплекс для студентов специальности 1-24 01 02 «Правоведение», 1-56 01 02 «Земельный кадастр» / Т. Н. Серeda, Л. А. Черкас. – Новополоцк: ПГУ, 2008. – С. 56–65.
7. Сиротко, М. Совет по оценке / М. Сиротко // Недвижимость Беларуси. – 2009. – № 49. – С. 4.
8. Синяк, Н. Г. Экономика, оценка и управление недвижимостью: монография / Н. Г. Синяк. – Минск.: БГТУ, 2007. – 195 с.

Поступила 19.07.2010