

# МЕЖДУНАРОДНАЯ ПРАКТИКА РЕГУЛИРОВАНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ

## 1. Европейский Союз



В ЕС национальных требований учреждения для оценщика нет, поскольку они были найдены дискриминационными, необоснованными или непропорциональными.

Последней по отмене требования учреждения оценщика была Литва.

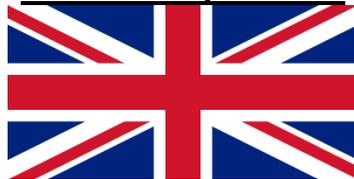
Законодательство всех государств - членов ЕС (включая Болгарию, Кипр, Данию, Эстонию, Финляндию, Францию, Венгрию, Италию, Лихтенштейн, Люксембург, Латвию, Мальту, Норвегию, Португалию, Словакию, Испанию, Швецию и Чешскую Республику) **не имеют требования повторного учреждения** услугодателя - оценщика, зарегистрированного на территории любых государств - членов ЕС.

Предписание рекомендательного характера в Европейском союзе имеется только в Директиве по ипотечному кредитованию 2014/17/ЕС. В частности, п.26 Преамбулы, а также ст.19 этой Директивы содержат предложение государствам - членам ЕС установить **надежные стандарты оценки на национальном уровне (исключительно для целей ипотечного кредитования)**. Они могут быть основаны на любых общепризнанных международных стандартах, которые также носят **рекомендательный** характер, например принятых Международным советом по стандартам оценки (IVSC). Государства - члены ЕС обеспечивают такое положение, при котором внутренние и внешние оценщики имущества были бы компетентными с профессиональной точки зрения и достаточно независимыми от процесса андеррайтинга, с тем чтобы они могли представить беспристрастную и объективную оценку, которая документируется на постоянном носителе и запись которой хранится у кредитора. Директиве по ипотечному кредитованию 2014/17/ЕС впервые на наднациональном уровне ЕС предусмотрела **минимальные рекомендательные** требования государств-членов по обеспечению необходимой профессиональной подготовки и должной степени независимости оценщиков недвижимого имущества, которые **до настоящего времени не имплементированы в национальные законодательства стран ЕС.**

Европейская группа ассоциаций оценщиков (TEGoVA) 13.05.2016 выпустила новое издание Европейских стандартов оценки - 2016. Оно стало восьмым по счету изданием с начала 1980-х годов. Восьмое издание Европейских стандартов оценки заменило собой предыдущее издание ЕСО и вступило в силу с 01.06.2016. Европейские стандарты оценки **не имеют обязательного характера для членов организации, но рекомендуются** для

применения как представляющие лучший опыт, разработанный для включения в соответствующие нормативные акты ЕС.

## **2. Великобритания**



Государство - Член ЕС.

В Великобритании, равно как и в иных третьих странах, **не имеется закона об оценочной деятельности.**

Организация практики оценки в Великобритании осуществляется на основе делегирования прав на управление оценочной деятельностью Королевскому институту дипломированных оценщиков (Royal Institution of Chartered Surveyors<sup>1</sup> - RICS). Также регулирование оценочной деятельности осуществляется Объединенным обществом оценщиков и аукционеров. Королевский институт дипломированных оценщиков является саморегулируемой организацией оценщиков.

**Обязательные лицензии/сертификаты отсутствуют.**

Обязательных стандартов оценки также нет.

Членство в СРО или ассоциациях **не является обязательным.** Основанием для выбора оценщика является опыт и его репутация. Ответственность регулируется договорными отношениями.

При этом нарушений в сфере деятельности оценщиков не выявлено.

## **3. Германия**



Государство- Член ЕС.

В Германии наиболее строгое регулирование, которое также не **предполагает обязательной сертификации**, получения разрешений, экзаменов, лицензий и т.п. Обязательное участие в СРО и **ассоциациях не требуется.**

Для получения права на оценочную деятельность оценщик должен лишь зарегистрироваться в Торговой палате. Контроль государства осуществляется не через лицензирование оценочной деятельности, а через достаточно подробные стандарты оценки.

Ответственность **регулируется договорными отношениями** и конкретными законами (например, об акционерных обществах). В свою

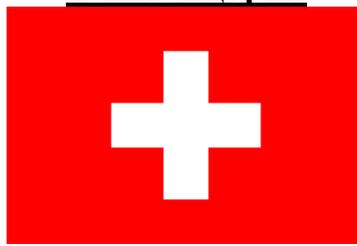
<sup>1</sup> Официальный сайт The European Group of Valuers' Associations  
<http://www.tegova.org/en/p4d92f5519ded9#p4d92f573971c7>

очередь, экспертами по оценке имущественных вкладов - оценщиками имущественных вкладов (если проверка не требует иных знаний) суд назначает: 1) лиц, имеющих достаточную подготовку и опыт в области бухгалтерского учета; 2) аудиторские компании, в которых хотя бы один из законных представителей имеет достаточную подготовку и опыт в области бухгалтерского учета.

Оценщики вкладов вправе потребовать от учредителей любых разъяснений и подтверждений, необходимых для проверки. Разногласия между учредителями и оценщиками вкладов об объеме разъяснений и подтверждений разрешаются судом, решение которого оспариванию не подлежит.

При этом нарушений в сфере деятельности оценщиков не выявлено.

#### **4. Швейцария**



Государство- Член ЕАСТ.

Закона об оценочной деятельности **не имеется**.

Получение лицензий, сертификатов и прочих разрешений не является условием допуска к деятельности. Законодательно установленных обязательств оценщика по их получению не выявлено.

Имеются добровольные стандарты оценки (IVS). Обязанность вступления в саморегулируемые организации или ассоциации законодательно не закреплена, а следовательно отсутствует.

Основанием для выбора оценщика является договорные отношения заказчика и исполнителя. Критериями для выбора оценщика является его опыт и деловая репутация. Ответственность регулируется договорными отношениями.

При этом нарушений в сфере деятельности оценщиков не выявлено.

#### **5. Австралия**



Регулирование оценочной деятельности осуществляется саморегулируемой организацией оценщиков – Австралийский институт оценщиков. Австралийский институт оценщиков предлагает несколько категорий членства для специалистов в области оценки. В зависимости от стажа работы и квалификации члену ассоциации присваивается степень от студента до заслуженного члена саморегулируемой организации. Получение каждой степени предъявляет соответствующие требования к кандидату, однако для получения постоянного членства необходим диплом одного из аккредитованных австралийским институтом оценки учебных заведений и не менее двух лет стажа работы в сфере оценки имущества.

***Услуги по оценке не лицензируются.***

Австралийский институт оценщиков также выпускает руководства по оценке, стандарты практики оценки для объектов оценки в промышленности, жилой недвижимости, доходной собственности, оценки для целей залога и т. д. В 1995 году было опубликовано Руководство по управлению собственностью, в январе 1996 года - Руководство по надлежащему осуществлению процесса приобретения коммерческой недвижимости.

При этом нарушений в сфере деятельности оценщиков не выявлено.

## **6. Австрия**



Государство- Член ЕС.

Правила и инструкции, регламентирующие деятельность оценщика, не прописаны в специальной области австрийского законодательства, однако следуют из различных отраслей права, в частности гражданского, уголовного, административно - процессуального права.

Австрийское сообщество оценщиков характеризуется двумя типами экспертов. Первая группа включает аккредитованных судебных экспертов, которые назначаются по решению суда при прохождении соответствующих экзаменов и предоставления необходимых документов. Вторую группу экспертов представляют собой сертифицированные оценщики (например, MRICS; REV). Часто аккредитованные судебные оценщики также участвуют в нерегулируемом сегменте оценки.

Услуги по оценке **не лицензируются**<sup>2</sup>. Работа в качестве оценщика **не требует** также сдачи экзамена, подтверждающего компетентность специалиста в области оценки, кроме работы аккредитованного судебного эксперта.

При этом нарушений в сфере деятельности оценщиков не выявлено.

## **7. Италия**



Государство- Член ЕС.

Отсутствуют государственные или общественные постановления о надзоре за проведением оценки недвижимости.

Основные организации в сфере оценочной деятельности, членство в которых является добровольным:

1. Национальный совет итальянских оценщиков (National Council of Italian Surveyors, CNGGL);
2. Итальянский институт по оценке недвижимости - профессиональная организация оценщиков в Италии (Italian Institute for Real Estate Valuation, IsIVI);
3. Ассоциация экспертов оценки (Association of Expert Valuers, GEOVAL);
4. CRIF Certification Services (CCS)

**Лицензирование не требуется.**

В ряде случаев оценщиков утверждает суд, при этом формальная процедура (**экзаминация и т.п. отсутствует**). Официальная процедура проверки оценщиков с целью подтверждения их подготовки или обязательного посещения ими специальных курсов по методологии оценки **отсутствует.**

<sup>2</sup> Федеральном законе об оценке имущества (Liegenschaftsbewertungsgesetz-LBG)

## 8. Канада



Государство- Член НАФТА.

На территории Канады действует смешанная система регулирования оценочной деятельности.

При этом только в двух провинциях действует **государственное регулирование в форме лицензирования оценщиков**, во всех остальных провинциях ситуацию контролирует Канадский Институт Оценки (**причем лицензирование не является обязательным**).

Даже в тех регионах, где действует государственное регулирование в форме лицензирования, обязанности по данному регулированию переданы местным аффилированным ассоциациям Канадского Института Оценки.

То есть отличие работы оценщиков в этих двух провинциях от других регионов Канады заключается только в том, что лицензирование оценщиков является обязательным. Канадский Институт Оценки разработал Канадские Единые стандарты профессиональной оценочной практики (CUSPAR), схожие по своим принципам с Едиными стандартами профессиональной оценочной практики (USPAR), применяемым в США, и Международным стандартам Оценки (МСО).

Оценочная деятельность в Канаде регулируется профессиональной организацией оценщиков недвижимости - Канадским Институтом Оценки (Appraisal Institute of Canada - AIC). AIC был образован в 1938 году и на сегодняшний день насчитывает 4800 членов по всему миру. В состав Института входят две организации: Канадский институт аккредитованных оценщиков (Accredited Appraiser Canadian Institute - AACI) и Объединение канадских оценщиков-резидентов (Canadian Residential Appraiser - CRA). Как уже упомянуто выше государственное регулирование оценочной деятельности **действует только в двух провинциях** — New Brunswick и Nova Scotia, где обязательное требование к оценщику — членство в аффилированных ассоциациях Института. Таким образом, местные ассоциации уполномочены региональным законодательством регулировать оценочную деятельность в данных провинциях, при этом региональные **власти сами не вправе вмешиваться в их деятельность**. Канадские единые стандарты профессиональной оценочной практики (CUSPAR) **не являются нормативным актом**. Иное регулирование оценочной деятельности в Канаде отсутствует.

**Таким образом, обязательное лицензирование или сертификация оценочной деятельности** на большей территории Канады **отсутствует** (кроме двух провинций - New Brunswick и Nova Scotia). За исключением двух провинций можно заниматься оценочной деятельностью даже без наличия

членства в Канадском Институте Оценки. При этом нарушений в сфере деятельности оценщиков не выявлено.

## 9. Китай



В 1993 г. было образовано Китайское Общество Оценщиков (China Appraisal Society, CAS<sup>3</sup>), которое является саморегулируемой организацией. Функции CAS включают в себя:

- разработку стандартов и правил осуществления оценки, а также кодекса этики оценщиков;

- организацию национальных экзаменов на звание Сертифицированного

Общественного Оценщика (Certified Public Valuer, CPV);

- регистрацию членов Общества и CPV.

В качестве членов Общества **могут быть** зарегистрированы как физические лица, так и юридические лица, как лица занимающиеся осуществлением оценочной деятельности, так и лица, не ведущие этой деятельности, как имеющие звание Сертифицированного Общественного Оценщика, так и лица, не имеющие такого звания. Главным условием является поддержка членом Общества тех стандартов и правил, которые разрабатываются обществом. Китайское Общество Оценщиков контролируется со стороны Министерства Финансов Китая. Министерство Финансов и Китайское Общество Оценщиков совместными усилиями разрабатывают и принимают систему Стандартов Оценки.

Основной документ - положение об оценке государственной собственности.

Для того, чтобы оценивать государственную собственность необходимо **сдать единый общенациональный экзамен, а также иметь опыт работы в оценочной деятельности не менее двух лет.** Если практикующий оценщик - обладатель звания CPV, **нарушает стандарты оценки, установленные CAS, его сертификат отзывается** и заново пройти экзамен на получение данного сертификата оценщик может не ранее, чем через три года.

Деятельность по оценке государственной собственности лицензируется. Выдаются лицензии на осуществление оценочной

<sup>3</sup> Официальный сайт Китайского Общества Оценщиков СА (<http://www.cas.org.cn>)

деятельности различных видов активов, которые действуют независимо. Кроме того, для подготовки отчетов об оценке не только физическое лицо должно получить сертификат на звание Сертифицированного Общественного Оценщика (Certified Public Valuer, CPV), но и оценочная компания - работодатель должен иметь лицензию на право оценки соответствующих активов государственной собственности. Оценщики в Китае делятся на: оценщиков недвижимости, земли, прав на добычу полезных ископаемых, подержанных автомобилей, страховые оценщики. Деятельность каждой из категорий оценщиков регулируется отдельно. Оценка остальных активов не регламентирована и регулирование не установлено.

При этом имеют место нарушения в сфере деятельности оценщиков.

## **10. Норвегия**



Государство- Член ЕАСТ.

В настоящее время в Норвегии не существует государственного регулирования оценочной деятельности. Регулирование отрасли осуществляется на добровольной основе норвежской ассоциацией оценщиков (The Norwegian Surveyors Association)<sup>4</sup>, которая является саморегулируемой организацией, состоящей из специалистов в области оценки. Норвежская ассоциация оценщиков осуществляет разработку стандартов оценки, этических правил, сертификацию оценщиков, а также развитие системы повышения квалификации членов ассоциации.

Требования к квалификации оценщиков различны для различных категорий специалистов, однако, как правило, включают успешное прохождение соответствующих экзаменов, а также релевантный опыт работы по профессии от трех лет. Услуги по оценке не лицензируются.

При этом нарушений в сфере деятельности оценщиков не выявлено.

---

<sup>4</sup> Официальный сайт Норвежской ассоциации оценщиков - <http://www.ntf.no>

## 11. Новая Зеландия



Функции регулирования оценочной деятельности в Новой Зеландии выполняет Департамент информации о земельных ресурсах Новой Зеландии (Land Information New Zealand - LINZ)<sup>5</sup>. LINZ осуществляет контроль за исполнением законодательства в сфере оценки, в частности за исполнением Закона об оценщиках 1948 (Valuers Act 1948). Закон об оценщиках регламентирует деятельность Совета регистрации оценщиков (Valuers Registration Board) и Института оценщиков Новой Зеландии (New Zealand Institute of Valuers).

В настоящее время профессия оценщика регулируется Законом об оценщиках 1948. Данный закон регулирует процесс регистрации профессиональных оценщиков, регламентирует деятельность Совета регистрации оценщиков и Института оценщиков Новой Зеландии и предусматривает, что лишь обладатели годовых сертификатов на осуществление практики могут выступать в качестве государственных оценщиков (public valuer). Оценка имущества осуществляется в соответствии со Стандартами оценки, разработанными Австралийским институтом оценщиков совместно с Новозеландским институтом оценщиков.

Для регистрации в качестве оценщика и вступления в ассоциацию Института оценки Новой Зеландии кандидат должен **быть старше 23 лет, иметь сертификат, подтверждающий наличие образования в области оценки**, учебного заведения, признанного Советом регистрации оценщиков, а также иметь стаж оценочной деятельности **не менее трех лет**.

Оценочная деятельность **не лицензируется**. Однако оценщики, желающие получить право вести профессиональную деятельность **должны быть зарегистрированы в Комитете по регистрации оценщиков (на уведомительной основе) и иметь сертификат подтверждающий наличие образования в области оценки**.

При этом нарушений в сфере деятельности оценщиков не выявлено.

---

<sup>5</sup> Официальный сайт Министерство Юстиции Новой Зеландии <http://www.justice.govt.nz/>