

КОРОЛЕВСКИЙ ИНСТИТУТ ДИПЛОМИРОВАННЫХ СЮРВЕЙЕРОВ ВЕЛИКОБРИТАНИИ

Автор: Анастасия ПАРИНЮК
Научный руководитель: конф. унив., др. Ольга Васильевна БУЗУ

Технический Университет Республики Молдова

***Актуальность:** The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) - Королевский институт дипломированных сюрвейеров, является независимой международной профессиональной организацией Великобритании, представляющей интересы специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования.*

***Ключевые слова:** профессиональная организация, оценщик, сюрвейер, недвижимость, оценка, стандарты, требования, профессиональная деятельность.*

RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors - Королевский институт дипломированных сюрвейеров), созданный в Великобритании в 1868 году, является независимой международной профессиональной организацией, представляющей интересы специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования.

RICS является ведущей мировой организацией, разрабатывающей стандарты оказания услуг в сфере недвижимости, земли и строительства и проводящей сертификацию соответствия этим стандартам. RICS, как независимый институт, действует в интересах общества: устанавливая высокие стандарты профессионализма и соответствия среди её членов; предлагая беспристрастные и авторитетные консультации по основным вопросам бизнеса, общества и правительств по всему миру. Нормы RISC нацелены на то, чтобы компании и индивидуальные члены RISC отвечали требованиям RISC по ведению бизнеса. Требования RISC по ведению бизнеса определяют профессиональные и этические критерии, а также стандарты ведения бизнеса, которым члены RISC обязаны соответствовать.

Устанавливая стандарты и регламентируя профессиональную деятельность, организация защищает интересы клиентов и заказчиков путём контроля за строгим соблюдением этических норм и стандартов профессиональной деятельности, а также предоставляет актуальную информацию и объективные рекомендации, благодаря чему членство в RICS стало «знаком качества» для профессионалов в области недвижимости во всем мире.

Основные цели RICS:

- Разъяснение роли статуса профессионального члена RICS
- Обеспечение высоких образовательных и профессиональных стандартов
- Предоставление актуальной информации и объективных рекомендаций
- Регламентирование профессиональной деятельности в области недвижимости путём соблюдения этических норм и стандартов и контроль их выполнения

Сегодня RICS это:

- Более 100,000 действительных профессиональных членов RICS в более чем 150 странах мира
- Более 64,450 студентов на курсах, аккредитованных RICS, а также стажёров, готовящихся к сдаче квалификационного экзамена
- Главный офис, расположенный в Лондоне и региональные представительства в Брюсселе, Дубае, Гонконге, Нью Дели, Нью-Йорке и Сиднее
- 50 Национальных Ассоциаций RICS по всему миру
- 564 аккредитованных курсов RICS, 40 в континентальной Европе
- Представительство 160 профессий сектора недвижимости, строительства и землепользования, выраженное в 21 специализации RICS (Представлены в таб. 1)
- 500 исследовательских работ и директивных документов, которые публикуются ежегодно

Члены RICS - это специалисты, представляющие более 160 профессий, относящихся к индустрии недвижимости, строительства и землепользования. Они могут занимать позицию Главного архитектора, Специалиста по оценке объектов недвижимости или активов предприятий, Менеджера по сметным работам, Специалиста отдела администрирования залогового обеспечения, Менеджера

по строительству объектов и тд. Но всех их можно распознать по квалификационной степени, которая указывается после имени - MRICS (действительный профессиональный Член RICS) или FRICS (член-корреспондент RICS). Для получения степени MRICS они сдают профессиональный квалификационный экзамен по выбранной специализации.

Таблица 1. Специализации RICS

<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка объектов культурного наследия и искусства 2. Управление и усовершенствование жилого фонда 3. Расчет объемов строительных работ и строительство 4. Контроль качества выполнения строительных работ 5. Оценка движимых объектов, оборудования и активов коммерческих предприятий 6. Исследовательская и научная деятельность для сектора недвижимости 7. Техническая экспертиза зданий 8. Консультирование по вопросам управления бизнесом в секторе недвижимости 9. Риэлторство (брокерство) жилой недвижимости 10. Риэлторство (брокерство) коммерческой недвижимости 	<ol style="list-style-type: none"> 11. Обращение и переработка полезных ископаемых и отходов 12. Изыскания и оценка в жилой недвижимости 13. Вопросы охраны окружающей среды при строительстве и использовании объектов недвижимости 14. Консультирование по планированию и развитию объектов недвижимости 15. Оценка сельскохозяйственных объектов 16. Эксплуатация и обслуживание объектов недвижимости 17. Управление финансами и инвестиционная деятельность в секторе недвижимости 18. Налогообложение в недвижимости 19. Геоматика (вкл. гидрографику) 20. Управление проектами по строительству объектов недвижимости 21. Оценка объектов недвижимости
--	--

В RICS стремятся вступить по многим причинам:

- *потому что клиенты и заказчики предпочитают работать с специалистами-членами RICS, так как*
 - они доверяют их профессиональному мнению
 - получают гарантию качества предоставляемых услуг
 - и возможность говорить на одном языке без границ путем использования профессиональных стандартов
- *для того, чтобы иметь возможность*
 - практиковать на глобальном рынке недвижимости
 - повышать квалификацию в течение всей жизни
 - карьерного роста
 - устанавливать контакты с коллегами на местном и международном уровне
 - влиять на решения, принимаемые на высоком национальном и международном уровне и приобрести авторитет, статус через членство в элитном профессиональном клубе
- *а общество получает*
 - защиту своих интересов
 - качественный профессиональный сервис
 - прозрачность бизнесов
 - и возможность разрешения споров в профессиональном поле

Современные стандарты оценки недвижимости в Великобритании были сформулированы достаточно недавно — в 1970-е годы. В 1971 г. RICS сформировал Комитет по стандартам оценки и опубликовал краткое руководство по оценке объектов собственности. За этим последовал выпуск в 1976 г. первой "Красной книги" ("RICS Statement of Valuation Practice and Guidance Notes"), в которую в 1981 и 1990 гг. вносились поправки и добавления. В 1980 г. была опубликована "Белая книга" ("RICS Manual of Valuation Guidance Notes"), охватившая вопросы, не затронутые в "Красной книге". В 1996—1997 гг. обе книги были объединены и доработаны как единое Руководство по оценке ("RICS Appraisal and Valuation Manual"). Следует подчеркнуть, что материалы руководства постоянно продолжают обновляться. Оно содержит целый ряд практических положений, обязательных для оценщиков, оперирующих каждый в своей области. Стоит обратить внимание на глубину детализации многих стандартов, что как раз и отличает опыт многих десятилетий практической и методологической деятельности британских профессиональных оценщиков.

Существует некоторый перечень практических положений-требований, следовать которым обязаны британские оценщики всех специализаций:

1. Руководство по оценке обязательно к применению при любых оценках, за некоторыми исключениями. Эти исключения составляют: общеправовая деятельность, арбитраж, вопросы налогообложения и компенсаций, деятельность агентств по продаже недвижимости.

2. Оценщики обязаны понимать требования клиента. Это означает обязательность дискуссии с клиентом, с тем, чтобы были понятны все его запросы. Факт такого обсуждения должен быть подтвержден письменно, равно как должны быть сформулированы на бумаге и условия найма оценщика клиентом. Существуют стандартные условия такого рода.

3. Оценки, выполняемые с определенной целью, должны строиться на определенной основе. Например, оценка финансовой отчетности какой-либо компании производится на основе ее рыночной стоимости. В Руководстве по оценке определена база для подобной оценки.

4. Определенные базисы для оценки должны применяться только для тех случаев, которые предусмотрены соответствующими практическими положениями Руководства по оценке. В стандартах оценки Великобритании, в частности, установлено 13 базисов оценок. Среди них первенствующая роль принадлежит оценке на базе рыночной стоимости объекта недвижимости. Кроме того, существуют оценки на базе различных вариаций рыночной стоимости (например, с сохранением существующего направления использования), различных вариаций стоимости замещения, на базе реализационной стоимости (типа распродажи) и др.

5. Ограничения, накладываемые на оценщиков. Оценщики обязаны браться лишь за такие оценки, в которых они компетентны. Компетенция оценщика включает знание конкретного вида собственности и рынка, где ее можно найти, а также подразумевает, что оценщик неукоснительно придерживается требований закона и иных нормативных актов. Оценщик вправе пользоваться помощью соответствующих экспертов, включая и других оценщиков.

6. Инспекции, осмотры и исследования должны быть адекватными и проводиться до полной ясности вопроса. В ряде случаев полный осмотр здания не требуется, однако состояние прав на собственность должно быть исследовано очень тщательно. В равной степени должны быть наведены точные справки на предмет возможных планов городских властей в отношении объекта и соответствия предполагаемой сделки всем требованиям закона.

7. Минимальные требования к содержанию отчетов оценщиков. Заглавием такого документа может быть лишь "Отчет об оценке" либо "Свидетельство об оценке". Содержание документа включает адрес собственности, имя клиента, дату инспекции и оценки. В нём присутствует также описание объекта собственности, наличие строительных работ, потребность в ремонте, имеющиеся удобства, расположение готовых построек и строительных площадок, а также степень загрязненности территории собственности. Отчет печатается только для клиента.

Применение британскими оценщиками в своей работе Руководства по оценке обязательно. Оценщик вправе отступать от него только в исключительных, особых обстоятельствах, когда следование ему неуместно или непрактично. Если RICS не убедят причины отхода оценщика от положений Руководства, он подлежит дисциплинарным санкциям. Результатом их может стать исключение данного оценщика из членов Королевского общества. В свою очередь, когда оценщика привлекают к суду за ошибки, ему легче организовать свою защиту в тех случаях, когда он придерживался Руководства, чем в тех случаях, когда он по каким-то причинам от него отклонился.

Опыт и политику RICS Молдова могла бы использовать для развития своего рынка недвижимости. Национальная Палата Недвижимости Республики Молдова (CNI RM) схожа с RICS в том плане, что является общественной организацией не только оценщиков, но и включает в свои ряды всех участников рынка недвижимости. По примеру RICS Молдове, в первую очередь, необходимо создать собственные стандарты в области оценки и кодекс этики. Развивая оценочную деятельность в стране, CNI RM необходимо заинтересовать новых членов вступать в свои ряды, по примеру RICS, организовывая курсы повышения квалификации, защиту прав её членов, обеспечивая «особый» статус члена с привилегиями и выгодным положением на рынке.

Библиография:

1. <http://www.rics.org/>
2. <http://www.joinricsineurope.eu/>
3. <http://www.rics.org/redbook>