

Получат ли оценщики ипотеку?

Константин Ярославцев,
директор Департамента
методологии и маркетинга,
ОАО «Агентство по ипотечному
жилищному кредитованию»

Целью деятельности ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» является формирование системы refinансирования долгосрочных жилищных кредитов, разработка и внедрение стандартизации на различных уровнях и в различных сегментах ипотечного рынка, создание его инфраструктуры и стимулирование его роста и распространения во всех регионах России, а также обеспечение безубыточности своей деятельности. Агентство выкупает пулы стандартных закладных у региональных операторов, сервисных агентов и первичных кредиторов с условиями применения дополнительного обеспечения кредитов несколькими видами имущественного страхования и произведенной оценкой предмета ипотеки с целью подготовки к последующей секьюритизации, т.е. выпуска эмиссионных ценных бумаг. Оценочные компании как одни из участников ипотечного рынка производят оценку рыночной стоимости предмета ипотеки. Подлежат ли исполнители таких работ (оценщики и «оценочные» компании) обязательному согласованию с Агентством, и если подлежат, то каков поряд-

док такого согласования и кем он устанавливается?

В соответствии со Стандартами выдачи, refinансирования и сопровождения ипотечных жилищных кредитов Агентства «оценщики» – определение, используемое как для физических, так и для юридических лиц, оказывающих профессиональные услуги в части оценки предмета ипотеки: «Оценщик» – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков, осуществляющее оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, либо на основании трудового договора, заключенного с юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и настоящих Стандартов;

«Оценочная компания» – юридическое лицо, соответствующее требованиям, установленным законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и настоящих Стандартов, и оказывающее услуги по оценке недвижимого имущества.

Оценщики подлежат обязательному согласованию с Агентством в установленном порядке, который раскрывается в Стандартах Агентства, опубликованных на официальном сайте АИЖК.

Общими обязательными требованиями к оценщику являются:

- членство в саморегулируемой организации оценщиков, включенной в единый государственный реестр, подтверждаемое свидетельством;
 - наличие полиса (договора) добровольного страхования гражданской ответственности оценщика;
 - лимит минимальной суммы покрытия (ответственности) по одному страховому случаю – не менее 3 000 000 (Три миллиона) рублей;
 - отсутствие франшизы в полисе (договоре) страхования гражданской ответственности оценщика;
 - опыт проведения оценки объектов жилой недвижимости и земельных участков не менее шести месяцев.
- Наличие государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным требованием к оценщику, осуществляющему оценочную деятельность самостоятельно.
- Обязательными требованиями к оценочной компании являются:
- наличие в штате не менее двух оценщиков, соответствующих требованиям Стандартов Агентства;
 - наличие полиса (договора) добровольного страхования гражданской ответственности оценочной компании;
 - лимит минимальной суммы покрытия (ответственности) по одному страховому случаю – не менее 3 000 000 (Три миллиона) рублей;
 - отсутствие франшизы в полисе (договоре) страхования гражданской ответственности оценочной компании;
 - осуществление деятельности в сфере

С учетом социальных задач, поставленных высшим руководством страны перед органами государственной власти, даже в условиях сокращения доходов бюджетов всех уровней, сокращения покупательской способности населения, вопросы развития и стимулирования жилищного рынка не теряют своей актуальности. Кризисные факторы в таких условиях не влияют на важность оценки для целей ипотеки. «ОД» попросил Константина Ярославцева рассказать об условиях сотрудничества оценщиков с ОАО «АИЖК»

оценки объектов жилой недвижимости и земельных участков не менее двух лет.

В каком порядке Агентство проводит аккредитацию оценщиков, осуществляющих оценочную деятельность для ипотечного кредитования по Стандартам АИЖК? Какие требования установлены?

Оценщик предоставляет пакет документов региональному оператору или сервисному агенту для участия в программе долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. В этот пакет входят: заявка; актуальная копия устава компании (с дополнениями и изменениями); копия учредительного договора (при наличии); копия свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица; копия свидетельства о постановке на учет в налоговой инспекции; копии трудовых договоров или трудовых книжек оценщиков (с отметкой кадровой службы о том, что оценщик работает по настоящее время); копии сертификатов (свидетельств, выписок из реестров) о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков (с обязательным указанием номера регистрации оценщика в реестре СРОО); копии полисов (договоров) страхования гражданской ответственности оценочной компании; копии полисов (договоров) страхования гражданской ответственности оценщиков; копии документов, подтверждающих опыт проведения оценки объектов жилой недвижимости и земельных участков оценщиков и оценочной компании (например: лицензии, отчеты об оценке, договоры на оказание оценочных услуг, соглашения и документы об аккредитации в других организациях, пр.); копия банковской карточки с образцами подписей и печати.

Перечень документов, который оценщик (индивидуальный предприниматель) должен представить региональному оператору/сервисному агенту для участия в программе долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, следую-

щий: заявка; копия свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя; копия свидетельства о постановке на учет в налоговой инспекции (при наличии); копия сертификата (свидетельства, выписки из реестра) о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков (с обязательным указанием номера регистрации оценщика в реестре); копия полисов (договоров) страхования гражданской ответственности оценщика; копия документов, подтверждающих опыт проведения оценки объектов жилой недвижимости и земельных участков (например, лицензии, отчеты об оценке, договоры на оказание оценочных услуг, соглашения и документы об аккредитации в других организациях, пр.); копия банковской карточки с образцами подписей и печати.

Более точный порядок оформления документов и регламенты взаимодействия представлены на официальном сайте Агентства www.ahml.ru.

С какими трудностями, исходя из опыта вашей организации, приходится сталкиваться заказчику оценки, произведенной для целей ипотечного кредитования, и с какими – оценщику?

Поскольку Агентство является потребителем или заказчиком оценочных услуг, а не оценщиком, то на вторую часть вопроса АИЖК ответ дать не может. Что же касается сложностей в работе с оценщиками для Агентства, то мы сталкиваемся с двумя основными видами проблем: низкая квалификация и недобросовестность.

Первая проблема связана в немалой степени с отсутствием технологий обмена опытом из-за относительной молодости отечественного рынка, но заметны тенденции к росту профессионализма, формированию собственных или применению «русифицированных» зарубежных методик, формируется статистика, расширяется образовательная база. Поэто-

му стоит ожидать роста качества работы оценщиков в будущем.

Вторая проблема – недобросовестность, несмотря на относительную малочисленность случаев, которая отрицательно сказывается на деятельности компаний, работающих в области ипотечного кредитования. Редки, но бывают случаи сговора заемщика с оценщиком или банковского служащего с оценщиком для целей получения завышенного результата оценки и связанной с этим большей суммы кредита. Эти вопросы решаются как самим сообществом оценщиков, так и потребителями услуг оценщиков. В связи с этим Агентство, например, выступает за обязательное страхование ответственности оценщиков соразмерно принимаемым рискам (только в части рисков на оценщика).

В каком направлении, по вашему мнению, будет развиваться в краткосрочной перспективе рынок оценки для целей ипотечного кредитования, и как отразятся и отразятся ли на нем происходящие сейчас не самые приятные изменения в экономике?

Оценщики и оценочные компании будут повышать качество своей работы и стараться соответствовать тем требованиям, которые им диктует текущая ситуация. Насколько мне известно, достаточно серьезную работу в настоящее время ведет комитет по оценочной деятельности Ассоциации российских банков, где рассматриваются варианты применения дополнительных мер воздействия и проверки качества работы для оценщиков, а также действенные санкции для тех, кто не будет соответствовать критериям, выработанным этим профессиональным сообществом. Думаю, что в перспективе мы увидим результат сегодняшних усилий – при этом уже созданные в настоящее время СРОО заинтересованы в формировании положительного образа оценщика и будут оказывать дополнительное влияние на повышение качества услуг населению.