

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

№2 | 07 2010

*Массовая,
индивидуальная,
восточная*

Многофункциональность:
недвижимость vs бизнес

Экономический
износ

Импорт
оценочных
технологий

Стоимость
истории

Незыблемые активы – объекты недвижимости

Оценка недвижимости в Турции

Текст: Семен Фомин

Харун Танривермис,
заведующий кафедрой оценки и девелопмента
недвижимости, Университет Анкары (Турция)



OD: Расскажите немного про участников и спикеров симпозиума.

Харун Танривермис: На симпозиум было приглашено 15 ученых из разных стран, а также два эксперта от Европейского суда по правам человека. Первые два дня симпозиума были сосредоточены на отдельных странах и практике работы отдельных учреждений. Главный вопрос, который обсуждался в первый день симпозиума, был посвящен изъятию земли с точки зрения соблюдения прав человека, выполнения плана развития городских территорий, определения компенсации и каждого отдельно взятого аспекта изъятия и процесса выкупа земли государством в соответствующих странах. Важным достижением симпозиума является то, что нам удалось пригласить некоторых известных экспертов из развитых стран, которые занимаются указанными проблемами и имеют огромный опыт в указанной области. Конечно, с турецкой стороны было большее количество представителей, делающих презентации, но я думаю, что приглашенные на симпозиум страны – очень хороший пример для нас. По этой причине мы выбрали Россию, Польшу, Финляндию, Германию, Францию и Европейский суд по правам человека. Опыт указанных стран и учреждений в области изъятия земли является основой для построения юридически грамотной системы изъятия земли в Турции.

OD: Каково общее количество участников симпозиума?

ХТ: 64 ученых и специалиста выступили с презентациями. Симпозиум посетили два турецких министра. В последний день симпозиума мы организовали три семинара. Первый сосредоточился на юридических аспектах изъятия и приобретения земель, второй – на вычислении компенсации и определении справедливой стоимости изъятых земель, третий посвящался моделям приобретения земли. В каждом семинаре приняли участие две стороны: одна была представлена правовыми органами государственной власти, другая – специалистами, работающими в разных сферах. Такие дискуссии, рассматривая ряд важных вопросов (Какие проблемы правового характера препятствуют выполнению указанных функций? Какие взгляды разделяют уче-

ные?), помогают достигать лучших результатов в части совершенствования модели приобретения и изъятия земель в Турции. Симпозиум посетили около 500 человек. Это говорит о большом интересе к его темам.

OD: Сама идея симпозиума является большим шагом к открытому взаимодействию по этой важной теме. Что, по Вашему мнению, является главным достижением мероприятия?

ХТ: Я надеюсь, что этим симпозиумом мы открыли еще одну страницу в научном сотрудничестве между странами. Например, от некоторых уважаемых профессоров моего университета я услышал о профессоре Воловиче. Так мы завязали хорошие связи с российским научным миром. Я полагаю, что организация научного взаимодействия является очень важным вопросом в XXI веке. Это первый симпозиум такого рода, который мы организовали. Кроме того, в конце этого года мы планируем провести первый международный конгресс оценки в Турции. Этот конгресс будет посвящен вопросам организации системы экспертизы отчетов об оценке, специального обучения с целью получения свидетельства и подготовки дипломированных специалистов в области оценочной деятельности. Теперь у нас есть хороший пример того, как организовать такое мероприятие.

OD: Что привело к необходимости обсуждения темы изъятия земли: большое количество дел, проигранных турецкой стороной в Европейском суде по правам человека; постройка нефтепроводов, которая требует урегулирования вопросов изъятия земли, или что-то еще?

ХТ: Это правда, что на сегодняшний день в Европейском суде по правам человека рассматривается большое количество дел по приобретению земли государством, в которых ответчиком является турецкая сторона. В 2001 году были внесены изменения в закон Турции об изъятии земель. До момента вступления в силу изменений было возбуждено большое количество судебных дел. С увеличением их числа правительство поняло, что требуются поправки к законодательству в указанной области. Но теперь мы должны снова улучшить государственное регулиро-

вание. В Турции на сегодняшний день сложилась экономика переходного периода. По этой причине местные органы власти и центральное правительство вынуждены выкупать земли для постройки объектов энергоснабжения, нефтепроводов, подземных систем, шоссе, железных дорог и так далее. Кроме того, в нашей стране существуют проблемы, связанные с сейсмоопасным местоположением, что приводит к большим экономическим и социальным потрясениям. Поскольку урегулирование вопросов с большинством участков представляется в Турции проблематичным, изъятие является наиболее распространенным механизмом приобретения земель для целей государственных инвестиций. В течение длительного времени нам не удалось наладить процесс изъятия объектов недвижимости и сделать его эффективным. Давайте рассмотрим пример. Если сегодня мы осуществляем изъятие земель и заявляем, что государственные учреждения используют механизм покупки для недвижимого имущества, процесс может быть закончен в течение двух месяцев. Если не удастся достичь соглашения между собственниками и государственными учреждениями, последние обращаются в суд, и в данном случае может потребоваться 1 год. Если владельцы собственности не удовлетворены размером компенсации, который установил суд, они могут обратиться в Европейский суд по правам человека. Таким образом, вы можете представить, насколько длительной и сложной является указанная процедура. Увеличение числа судебных разбирательств показало нам, что мы должны продолжать улучшать систему изъятия объектов недвижимости. Одна из реформ в области изъятия земель, которая началась в 2001 г., была связана с компенсацией. До 2000 г. все государственные учреждения проводили оценку. Указанную в отчете сумму получали собственники объектов недвижимости, а после получения денег собственники имели обыкновение обращаться в суд, чтобы увеличить стоимость своей недвижимости. Благодаря поправкам 2001 г. был заложен принцип, согласно которому каждое государственное учреждение, желающее осуществить изъятие земель, должно сделать оценку и заключить с собственником со-

На симпозиуме по вопросам приобретения и изъятия земли для целей осуществления государственных инвестиций, прошедшем с 14 по 18 июня в Анкаре, журнал «Оценочная деятельность» встретился с одним из членов организационного комитета – профессором Харуном Танривермисом. Состоявшаяся беседа затронула некоторые вопросы симпозиума, а также общие темы, касающиеся рынка оценочных услуг в Турции.

глашение. Если соглашение достигнуто, денежный эквивалент стоимости собственности выплачивается собственнику в течение 2-х месяцев. Если стороны не в состоянии достигнуть соглашения, споры разрешаются в судебном порядке (сумму компенсации определяет суд). Эта модель лучше прежней.

ОД: Одним из спикеров было озвучено, что в Турции процесс изъятия очень негативно воспринимается собственниками недвижимости. Насколько большое внимание уделяется моральной компенсации?

ХТ: Во многих развивающихся странах компенсация покрывает только стоимость собственности. В некоторых странах, таких как Нидерланды, Германия или Великобритания, существует полная и справедливая компенсация, которая покрывает стоимость собственности, а также убытки, которые понес собственник. В Турции в настоящее время этого нет. Другая важная проблема заключается в том, что существуют большие сложности оповещения владельцев имущества о планах государственных учреждений по изъятию их собственности. Скажем, у меня есть земля на побережье Черного моря, в 600 км от Анкары. Если я землевладелец, который постоянно проживает в Анкаре, а муниципалитет области собирается изъять у меня землю, как они должны узнать мою контактную информацию? Это невозможно. Что, если землевладелец не резидент? С ним нельзя связаться. Из-за этого довольно часто возникают проблемы с оповещением собственников. Кроме того, нередко возникают сложности, вызванные тем, что у большинства земельных участков несколько владельцев. Это результат межвенания земли.

Что касается оценки... В Турции, как и в других развивающихся странах, возникает необходимость в совершенствовании оценочной деятельности, так чтобы оценка любой собственности производилась только специалистом, имеющим лицензию оценщика. Человек, осуществляющий оценку, должен нести финансовую и юридическую ответственность. Я надеюсь, что в ближайшем будущем мы сможем создать эффективную систему, которая смогла бы консоли-

дировать информацию о профессионалах рынка оценочных услуг, включая их образование, свидетельство о профессиональной деятельности, опыт работы в оценке и т.д. Таким образом мы сможем управлять качеством оценочных услуг.

ОД: Получается, что сегодня деятельность оценщиков в Турции регулирует государство, а не профессиональные сообщества?

ХТ: Четыре месяца назад правительство приняло новый закон об ипотечном кредитовании. Одна из статей этого закона регулирует деятельность лицензируемых оценщиков. На сегодняшний день в Турции число оценщиков, имеющих лицензии, составляет приблизительно 1000 человек. У них есть ассоциация и союз (Союз Оценщиков Турции), который был основан два месяца назад. Теперь мы ожидаем, что качество и стандарты оценки улучшатся.

ОД: А если я оценщик и хочу оказывать услуги оценки в Турции, кто решит, что я достаточно компетентен в этой области?

ХТ: У нас есть так называемый лицензионный экзамен. Его организуют Совет по рынкам капитала и университеты. Университет готовит вопросы. Совет по рынкам капитала проводит экзамен. Если кандидат успешно сдает экзамен, ему требуется три года практики, и затем Совет выдает свидетельство, позволяющее заниматься оценочной деятельностью. После того как лицо становится сертифицированным оценщиком, ему разрешают открыть оценочную компанию или заниматься частной практикой. Согласно турецкому акционерному законодательству (аналог нашего об АО), каждая фирма должна выполнять оценку своей земли, зданий и других активов каждый год, то есть каждая фирма должна нанять оценщика. Это требуется для ежегодной подготовки финансовой отчетности.

ОД: Насколько полно в рамках симпозиума были затронуты вопросы оценки? Было ли какое-нибудь выступление, затрагивающее исключительно проблемы оценки?

ХТ: Одна из моих презентаций касалась качества отчетов экспертов. К сожалению, оно довольно низкое. В действительности результаты оценки, выполненной экспертами, радикально отличаются от стоимостей, наблюдаемых в ре-

зультате анализа рынка. Иногда цифры разнятся в 4–5 раз. Это различие огромно. Упомянутый диапазон должен быть около 5–10%. Серьезная проблема в Турции сегодня состоит в том, что оценка нереалистична.

ОД: Я думаю, что одно из решений проблем, о которых Вы упомянули, лежит в области образования. Вы можете сказать несколько слов о кафедре оценки и девелопмента недвижимости университета Анкары? Какие основные научно-исследовательские проекты Вы осуществляете?

ХТ: Наша кафедра была сформирована два года назад. У нас есть программа подготовки магистров и программа для кандидатов наук. Я надеюсь, что в следующем году мы также запустим программу подготовки студентов. Мы сосредоточены на оценке недвижимого имущества, оценке проектов, занимаемся проблемами девелопмента недвижимости, анализом рынка недвижимости, а также изучением вопросов управления недвижимым имуществом. Сектор недвижимого имущества вызвал второй кризис за очень короткий промежуток времени. В этом смысле крайне важным моментом является совершенствование ипотеки, системы изъятия собственности для госнужд, банковской системы, корпоративной оценки, рынков капитала и т.д. Кроме того, в Турции доля земли, принадлежащей государству, занимает больше половины территории, поэтому управление этой землей требует дополнительного внимания. У нас также есть большие проекты. Например, мы участвуем в национальном проекте, который связан с проблемой приобретения земли иностранцами. Помимо этого, мы планируем совместный проект с университетами других стран. Это хороший шанс поучиться у других специалистов и извлечь пользу из опыта наших коллег. Так, в следующем году мы хотим осуществить студенческий обмен и программу обмена преподавателей. В этом проекте, мы надеемся, будут заинтересованы университеты в различных странах. В настоящее время в Турции нет других университетов, которые работают с проблемами недвижимости, поэтому упомянутый проект очень важен для нас. **ОД**