

Обоснование необходимости разработки профессионального стандарта «Специалист по классификации объектов (по видам)»

Разрабатываемый проект профессионального стандарта «Специалист по классификации объектов (по видам)» будет направлен на деятельность специалистов, занимающихся классификацией объектов недвижимости, сооружений, имущественных комплексов, природных объектов как видом профессиональной деятельности.

В настоящее время фактически классификацией объектов занимаются работники риэлтерских и девелоперских компаний, оценщики, специалисты по кадастровому учету, специалисты организаций, состоящих в перечне аккредитованных Российским агентством по туризму, государственные регистраторы прав на объекты на недвижимое имущество и специалисты по архитектурно-строительному проектированию.

Повышение эффективности использования объектов возможно путем качественного преобразования всей системы отношений, возникающих по поводу создания, развития и эксплуатации объектов недвижимости, сооружений, имущественных комплексов, природных объектов. Это возможно только после формирования единого базиса по классификации объектов (по видам).

Стоит отметить, что для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства специалисты используют приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10 июля 2020 г. № 374/пр «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям».

В то же время данный документ не учитывает современные тренды на рынке недвижимости и показатели качества самого объекта недвижимости (по видам), влияющие на рыночную (кадастровую) стоимость такого объекта. Однако риэлторы и оценщики в своей трудовой деятельности применяют различные классификаторы объектов недвижимости (по видам), позволяющие одним сформировать коммерческое предложение для реализации объекта недвижимости, а другим – подготовить описание объекта, на основе которого будут выстроены расчеты рыночной стоимости в рамках отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Кроме того, классификация способствует достижению основной цели кадастровой оценки недвижимости – обеспечению функционирования и совершенствования системы налогообложения недвижимости, основанной на стоимости. Важной задачей кадастровой оценки недвижимости является повышение экономической эффективности системы налогообложения. Другими словами, корректная классификация объектов (по видам) позволяет проводить оценку с требуемой точностью и низкими затратами в пересчете на один объект

недвижимости, оценить экономическую эффективность классификации объектов недвижимости для налогообложения.

При этом более развитым в аналитическом плане является сфера коммерческой недвижимости, которая подразделяется:

- на объекты недвижимости, приносящие доход (магазины и торговые комплексы; гостиницы, развлекательные центры, офисы; гаражи);
- объекты недвижимости, создающие условия для получения прибыли (складские и логистические комплексы, промышленные объекты).

Специалистами по классификации коммерческой недвижимости выступают работники крупных агентств недвижимости и девелоперских компаний, аналитических центров недвижимости, консалтинговых и оценочных организаций. Однако в настоящее время не представляется возможным оценить полноту знаний и навыков специалистов по классификации, уровень их квалификации.

Актуальность разработки профессионального стандарта «Специалист по классификации объектов (по видам)» обусловлена, в том числе, реализацией мер Стратегии развития туризма в Российской Федерации на период до 2035 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 20 сентября 2019 г. № 2129-р (пункт 6 раздела III), по разработке совместно с представителями профильных объединений отраслевой рамки квалификаций, а также профессиональных стандартов для выделенных в ней видов профессиональной деятельности.

С учетом формирования современного гибкого механизма кадрового обеспечения для решения приоритетных задач научно-технологического и социально-экономического развития Российской Федерации, отраженного в Стратегии развития национальной системы квалификаций Российской Федерации на период до 2030 года, видится, что система оценки компетенций должна быть реализована на основе широкого внедрения системы независимой оценки квалификаций для специалистов сферы управления недвижимостью, аналитиков по недвижимости, экспертов по классификации объектов, сооружений, имущественных комплексов, природных объектов.

Поэтому установление системы независимой оценки квалификаций для таких специалистов с разработкой профессионального стандарта «Специалист по классификации объектов (по видам)» и соответствующих наименований квалификаций позволит:

- определить единые подходы к разработке и актуализации образовательных программ для специалистов по классификации различных видов объектов недвижимости, сооружений, имущественных комплексов, природных объектов;
- более эффективно и качественно организовать на всей территории Российской Федерации работу организаций, осуществляющих деятельность по классификации объектов (по видам);

- обеспечить (посредством корректной идентификации) безопасность недвижимости, сооружений, имущественных комплексов, природных объектов на всех стадиях жизненного цикла;
- предоставлять заинтересованным лицам (потенциальным покупателям, оценщикам, аналитикам) и потребителям информацию, соответствующую действительности, о классах, видах, типах, особенностях объектов недвижимости, сооружений, имущественных комплексов, природных объектов;
- минимизировать негативные последствия экспертных заключений (экспертных оценок) специалистов по классификации, в том числе для последующих аналитических исследований в области недвижимости и при применении данных оценщиками;
- улучшить управленческие решения (собственников, акционеров, управляющих) по объектам недвижимости, сооружений, имущественных комплексов, природных объектов.