



СТАНДАРТ

РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

ДЕКЛАРАЦИЯ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Основные положения

СТО РОО 10-02-95

Предисловие

1. Принят и введен в действие постановлением Правления Российского общества оценщиков 24 ноября 1995 года, г. Москва.
2. Введен впервые.
3. В настоящем стандарте изложены основные положения, используемые при взаимодействии Российского общества оценщиков с Потребителями.
4. Стандарт полностью соответствует Уставу Российского общества оценщиков, зарегистрированному Минюстом РФ 01 сентября 1995г. (свидетельство о регистрации N 3054).
5. Информация о стандарте направлена в Федеральный фонд стандартов Госстандарта Российской Федерации.

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Правления Российского общества оценщиков.

Введение

Настоящая декларация имеет целью проинформировать граждан и государственные органы Российской Федерации, граждан и государственные органы иных государств, юридических лиц, профессиональные сообщества и общественные организации (далее — Потребители):

- об основных целях и задачах Российского общества оценщиков (РОО); о том, какая деятельность в области оценки является высокопрофессиональной, т.е. компетентной и этичной с точки зрения РОО;
- об обязательствах, принимаемых на себя РОО перед вышеназванными Потребителями и о порядке реализации этих обязательств.

Содержание

Раздел 1. Основные цели и задачи РОО (в части, непосредственно касающейся отношений РОО с Потребителями).

Раздел 2. Документы РОО, необходимые для понимания Потребителями своих прав и порядка их реализации в отношениях с РОО и его членами. Документы, излагающие обязательства, принимаемые на себя РОО и его членами и ответственность за их неисполнение. Раздел содержит перечень документов, описание назначения и краткое содержание каждого из них.

Раздел 3. Обязательства и ответственность членов РОО перед Потребителями и перед РОО.

Раздел 4. Обязательства РОО перед Потребителями.

Раздел 5. Порядок реализации прав Потребителей на получение качественных услуг от членов РОО и на контроль за выполнением РОО принятых на себя обязательств.

Раздел 6. Обращение РОО к государственным органам России и общественным организациям, имеющим своей целью защиту интересов Потребителей и контроль за качеством предоставляемых услуг.

Заключение.

Раздел 1. Основные цели и задачи РОО (в части, непосредственно касающейся отношений РОО с Потребителями)

Российское общество оценщиков (РОО), являясь добровольной всероссийской общественной организацией, имеет следующие основные цели и задачи.

1. Всемерное содействие становлению квалифицированной и этичной практики независимой оценки в условиях рыночной экономики, способствующей реализации прав потребителей на защиту частной собственности и на получение качественных услуг.
2. Разработка, утверждение и усовершенствование стандартов, регламентирующих процесс и результаты оценочной деятельности.
3. Организация обучения, повышения квалификации и аттестации оценщиков (осуществляется в соответствии с Положением о категориях членства и квалификации и Положением об аттестационной комиссии РОО).
4. Осуществление конструктивного взаимодействия с общественностью, государством, общественными организациями и средствами массовой информации.

Раздел 2. Документы РОО, необходимые для понимания Потребителями своих прав и порядка их реализации в отношениях с РОО и его членами. Документы, излагающие обязательства, принимаемые на себя РОО и его членами и ответственность за их неисполнение. Раздел содержит перечень документов, описание назначения и краткое содержание каждого из них

Перечисленные ниже документы наряду с Уставом носят официальный характер: в случае внесения каких-либо изменений в любой из них Потребители должны быть официально проинформированы.

2.1 СТАНДАРТЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ (СППО)

Документ содержит следующие разделы:

- 2.1.1 Терминология. Перечень стандартизированных терминов с описанием значения каждого из них. Ни один из стандартизированных терминов не может употребляться членом РОО и не должен восприниматься Потребителем ни в каком ином смысле;
- 2.1.2 Процедура оценки. Описывает все действия, которые оценщик — член РОО обязан осуществлять, выполняя работу по оценке, и устанавливая критерии соответствия качества проведенной СППО;
- 2.1.3 Требования к качеству информации, используемой при проведении оценки;
- 2.1.4 Требования к отчету об оценке. Устанавливает стандартизированные требования, предъявляемые к качеству и форме отчета, а также критерии соответствия требованиям СППО.

2.2 КОДЕКС ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ЭТИКИ — содержит перечень действий и процедур как обязательных, так и рекомендуемых для членов РОО в их отно-

шениях с Потребителями, а также перечень действий, объявляемых РОО противоречащими представлениям РОО о профессиональной этике оценщика — члена РОО.

2.3 ПОЛОЖЕНИЕ О КАТЕГОРИЯХ ЧЛЕНСТВА И ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ КВАЛИФИКАЦИИ В ОБЛАСТИ ОЦЕНКИ ЧЛЕНОВ РОО содержит:

- 2.3.1 перечень категорий членства в РОО и категорий профессиональной квалификации оценщиков — членов РОО;
- 2.3.2 перечень признаков, необходимых для присвоения оценщику РОО каждой из категорий членства или квалификации;
- 2.3.3 описание услуг, при предоставлении которых достаточны образование и профессиональный опыт, соответствующие каждой из категорий членства РОО или уровня квалификации;
- 2.3.4 порядок присвоения каждой из категорий членства или квалификации членам РОО и ответственность РОО перед Потребителями за соответствие членов РОО присвоенной им категории членства или квалификации.

2.4 ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ПРОГРАММАХ, УЧЕБНЫХ ПОСОБИЯХ И АТТЕСТАЦИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ содержит следующие разделы:

- 2.4.1 состав образовательных программ, успешное прохождение которых необходимо для получения слушателями той или иной категории членства в РОО или уровня профессиональной квалификации;
- 2.4.2 перечень учебных пособий, содержание которых РОО признает
 - допустимым при обучении,
 - достаточным для получения знаний, соответствующих той или иной установленной РОО квалификации;
 - необходимым для получения знаний, соответствующих той или иной профессиональной квалификации;
- 2.4.3 порядок аттестации и инспектирования образовательных центров, успешное прохождение обучения в которых признается РОО основанием для присвоения той или иной категории членства в РОО или профессиональной квалификации;
- 2.4.4 порядок внесения образовательных программ и учебных пособий в текст Положения об образовательных программах;
- 2.4.5 перечень аттестованных обучающих центров.

2.5 ПОЛОЖЕНИЕ ОБ АТТЕСТАЦИОННОЙ КОМИССИИ

Определяет задачи, полномочия и ответственность аттестационной комиссии, порядок ее формирования, функционирования и апелляций по поводу ее решений.

Основная цель работы комиссии — аттестация учебных программ, пособий, обучающих центров, членов РОО, претендующих на присвоение квалификационных категорий, проведение в необходимых случаях экспертизы отчетов об оценке на предмет их соответствия стандартам РОО и квалификационной категории оценщика.

2.6 ПОЛОЖЕНИЕ О ДИСЦИПЛИНАРНО-ПРЕТЕНЗИОННОЙ КОМИССИИ РОО

Определяет ее задачи, полномочия и ответственность, порядок ее формирования, функционирования, обращений и апелляций по поводу ее решений. Основная цель работы комиссии следующая:

- 2.6.1 рассмотрение заявлений (независимо от их источника) о несоответствии действий членов РОО требованиям стандартов РОО и принятие решений о наличии факта и составе несоответствия;
- 2.6.2 подготовка решения о дисциплинарном взыскании;
- 2.6.3 участие (совместно с Правлением РОО) в ведении дел по претензиям любых третьих лиц к РОО.

2.7 ПОЛОЖЕНИЕ О ДИСЦИПЛИНАРНЫХ ВЗЫСКАНИЯХ

Устанавливает перечень дисциплинарных взысканий, которые могут налагаться на членов РОО, порядок их наложения и оглашения, перечень действий членов РОО, которые влекут за собой наложение (в том числе и в обязательном порядке) тех или иных дисциплинарных взысканий, порядок апелляции.

2.8 ПРОЧИЕ СТАНДАРТЫ РОО

Общие понятия и принципы оценки.

Рыночная стоимость как база оценки.

Базы оценки, отличные от рыночной стоимости.

Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации.

Оценка ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств.

Классификатор услуг по оценке имущества.

Оценка производственных средств, машин и оборудования.

Стоимость действующего предприятия как база оценки.

Оценка объектов интеллектуальной собственности.

Оценка нематериальных активов.

Оценка минерального сырья.

Оценка лесных ресурсов и лесных земель.

Учет в процессе оценки факторов окружающей среды.

Оценка недвижимости, являющейся собственностью страховых компаний и пенсионных фондов.

Раздел 3. Обязательства и ответственность членов РОО перед Потребителями и перед РОО.

- 3.1 Каждый член РОО, вступая в отношения с Потребителями по поводу оценки, обязан действовать и выполнять принятые на себя по договору обязательства:
 - в соответствии с действующим законодательством РФ;
 - в соответствии со стандартами;

- профессионально и компетентно в соответствии с требованиями, предъявляемыми к качеству работы специалиста, присвоенной ему квалификационной категории;
 - непредвзято и независимо от любого внешнего воздействия или давления, а также от личных пристрастий и предпочтений.
- 3.2 Каждый член РОО, имеющий статус не ниже действительного члена РОО, обязан по требованию любого потребителя бесплатно предоставить ему возможность ознакомиться с полными текстами документов, поименованных в настоящей Декларации.
- 3.3 Ответственность члена РОО перед Потребителем устанавливается действующим законодательством РФ (или иной страны, если это не противоречит законодательству РФ) и договором на проведение работ.
- 3.4 Ответственность члена РОО перед РОО устанавливается Уставом РОО и иными официальными документами Российского общества оценщиков, не противоречащими Уставу (в первую очередь — Положением о дисциплинарных взысканиях).

Раздел 4. Обязательства РОО перед Потребителями.

РОО в одностороннем порядке принимает на себя следующие обязательства:

- 4.1 Через печатные средства массовой информации в течение месяца с момента принятия окончательного решения информировать Потребителей
- 4.1.1 о внесении любых изменений в свой Устав и тексты официальных документов РОО, заявленных в настоящей Декларации;
- 4.1.2 о перечне обучающих центров, аттестованных РОО, и о фактах лишения их аттестации;
- 4.1.3 о членах РОО, имеющих статус не ниже, чем действительный член РОО, и об адресах руководящих органов РОО и его Отделений;
- 4.1.4 о наложении дисциплинарных взысканий на членов РОО и об исключении граждан из числа членов РОО;
- 4.1.5 обо всех фактах официально заявленных претензий к РОО или к его членам и о результатах рассмотрения заявленных претензий.
- 4.2 Осуществлять действенный контроль за качеством обучения в образовательных центрах, аттестованных РОО, и за соответствием качества услуг, предоставляемых Потребителям оценщиками — членами РОО. В случае установления фактов отступлений от требований к качеству, либо нарушений этических норм РОО, определенных документами РОО, поименованных в настоящей Декларации, РОО обязуется применить меры дисциплинарного воздействия к виновным в соответствии с "Положением об образовательных программах, учебных пособиях и аттестации обучающих центров" и "Положением о дисциплинарных взысканиях."
- 4.3 Правление РОО и руководящие органы его региональных отделений обязаны безвозмездно консультировать Потребителей в части содержания поименованных в настоящей Декларации документов, порядка их применения и предоставлять возможность ознакомления с их полными текстами

- 4.4 РОО представляет потребителям следующие гарантии качества работ по оценке, выполняемых членами РОО в соответствии с категорией членства и уровнем квалификации оценщика.
- 4.4.1 **Член РОО** (категория членства). Членом РОО может быть любой гражданин России, выполняющий требования Устава РОО и уплачивающий членские взносы. Член РОО может не иметь ни профессионального образования, ни опыта работы в области оценки. РОО не предоставляет Потребителям никаких гарантий относительно качества работ в области оценки, выполняемых членом РОО, не имеющим других званий и квалификационной категории.
- 4.4.2 **Почетный Член РОО** (категория членства). Почетным членом РОО может быть любой гражданин России или иной страны, имеющий заслуги перед РОО и не совершавший действий, не совместимых с членством в РОО. РОО не предоставляет Потребителям никаких гарантий относительно качества работ в области оценки, выполняемых почетным членом РОО, не имеющим других званий и квалификационной категории.
- 4.4.3 **Действительный Член РОО** (категория членства). Действительным членом РОО может быть член РОО, успешно прошедший курс обучения по программе базового образования в области оценки в обучающем центре, аттестованном РОО, и официально принявший на себя обязательство осуществлять профессиональную деятельность в области оценки в соответствии со стандартами РОО. РОО гарантирует Потребителям, что член РОО, имеющий звание действительного члена РОО, получил образование, достаточное для выполнения работ по оценке, и что Российскому обществу оценщиков не известно о фактах его действий, несовместимых с этим званием. При этом, РОО доводит до сведения Потребителей, что действительный член РОО не является квалификационной категорией. Нижеследующие положения настоящего раздела относятся к **квалификационным** категориям, которые могут присваиваться действительным членам РОО аттестационной комиссией в соответствии с "Положением о категориях членства и квалификации".
- 4.4.4 **Сертифицированный Оценщик** — действительный член РОО, выполнивший заказную или учебную работу по оценке рыночной стоимости объекта в полном соответствии со стандартами профессиональной практики оценки, получивший положительную рецензию об отчете по этой оценке и защитивший отчет перед сертификационной комиссией. Оценщик имеет соответствующий сертификат РОО в черно-белом исполнении и приложение к нему. В приложении указываются этапы образования и повышения квалификации, а также перечень выполненных работ по оценке (приложение обновляется ежегодно, в своих отчетах об оценке объекта оценщик приводит о себе только те данные, которые содержатся в приложении к сертификату). В отношении действительных членов РОО, которым присвоена квалификация "сертифицированный оценщик", РОО гарантирует Потребителям следующее: оценщик не только обладает знаниями, необходимыми для выполнения работ по оценке, но и продемонстрировал свою способность выполнить работу по оценке рыночной стоимости и оформлению полного письменного отчета в соответствии с требованиями стандартов РОО.
- 4.4.5 **Эксперт по оценке** — действительный член РОО, прошедший подготовку по программе среднего профессионального образования и получивший соответствующее удостоверение, выполнивший заказную оценку рыночной стоимости не менее двух разнородных объектов, получивший положительные рецензии на два отчета по оценке этих объектов и защитивший отчеты перед сертификационной

комиссией (обязательна проверка соответствия работ стандартам РОО). Эксперт по оценке имеет право входить в состав сертификационной комиссии и быть ее экспертом, рецензировать отчеты других действительных членов РОО по поручению комиссии. Эксперт по оценке имеет сертификат (на цветном поле) и приложение к нему. В приложении указываются этапы образования и повышения квалификации, а также перечень выполненных оценщиком работ по оценке (приложение обновляется ежегодно, в своих отчетах об оценке объектов оценщик приводит о себе только те данные, которые содержатся в приложении к сертификату).

4.4.6 Мастер (Магистр) оценки — сертифицированный оценщик, прошедший обучение по программе высшего профессионального образования, выполнивший самостоятельно оценку рыночной стоимости сложного (развивающегося) объекта (комплекса объектов) и защитивший отчет об этой оценке перед Экспертным Советом РОО. Мастер оценки пользуется всеми правами сертифицированного оценщика и преимущественным правом участия в международных проектах РОО, он может быть членом или экспертом Экспертного Совета РОО, рецензировать по поручению Совета отчеты мастерского уровня, вести преподавательскую работу по программам среднего и высшего профессионального образования в области оценки. Мастер оценки имеет именной сертификат (с золотым сечением) и приложение к нему с перечнем выполненных работ мастерского уровня, сведений об ученых степенях и званиях в области профессиональной деятельности (приложение обновляется ежегодно). Порядок присвоения, уровень образования и профессионального опыта, необходимых для присвоения этих категорий, подробно описаны в "Положении о категориях и сертификации членов Российского общества оценщиков". Для Потребителей существенно то, что эти квалификационные категории присваиваются лишь по результатам рассмотрения сертификационной комиссией РОО полных письменных отчетов об оценке рыночной стоимости, выполненных по заказу реального клиента; при этом, оцениваемые объекты должны быть соответствующего уровня сложности. В отношении действительных членов РОО, которым присвоена квалификация "эксперт по оценке" либо "мастер оценки", РОО гарантирует следующее:

- квалификационная категория присвоена в полном соответствии с "Положением о категориях и сертификации членов РОО"; РОО в прошлом не имело оснований для лишения данной квалификационной категории ее обладателя;
- в случае установления факта несоответствия требованиям стандартов РОО работы по оценке, выполненной для Потребителя действительным членом РОО, имеющим квалификационную категорию "эксперт по оценке" или "мастер оценки", РОО по требованию потребителя и без дополнительной оплаты с его стороны, обеспечивает устранение всех недостатков, имевших место при выполнении работы и направление потребителю полного письменного отчета об оценке объекта, удовлетворяющего всем требованиям стандартов РОО. Порядок реализации данной гарантии изложен в "Положении о Претензионно-дисциплинарной комиссии РОО".

Раздел 5. Порядок реализации прав Потребителей на получение качественных услуг от членов РОО и на контроль за выполнением РОО принятых на себя обязательств.

- 5.1 Ни члены РОО, ни РОО в целом не предоставляют Потребителям никаких гарантий предоставления услуг более высокого качества или в объеме, большем, нежели установлено документами, поименованными в настоящей Декларации.
- 5.2 В случаях, когда Потребитель считает, что предоставленные ему членом РОО услуги, либо его действия в процессе выполнения работ, либо в связи с выполнением работ не соответствуют требованиям стандартов РОО, либо иных документов, поименованных в настоящей Декларации, Потребитель вправе обратиться с соответствующим заявлением в Претензионно-дисциплинарную комиссию РОО путем подачи заявления в Правление РОО в порядке, установленном "Положением о претензионно-дисциплинарной комиссии РОО". Комиссия не более, чем в месячный срок, должна рассмотреть вопрос по существу и подготовить соответствующие проекты решений. Правление РОО не более, чем в двухмесячный срок с момента принятия заявления обязано принять решение по существу дела. Заявитель в обязательном порядке предварительно информируется о дате рассмотрения заявления и о решении по нему. Заявитель вправе участвовать в рассмотрении его претензии, о чем должен сообщить в первичном заявлении. При этом даты рассмотрения должны быть согласованы с заявителем, а срок рассмотрения, в случае необходимости, может быть увеличен.
- 5.3 В случае, если Потребитель сочтет действия, предусмотренные п.2 настоящего раздела, недостаточными, он вправе защищать свои интересы и предъявлять претензии как к членам РОО, так и к РОО в целом любыми способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.
- 5.4 В случае, если окончательным судебным разбирательством, проведенным в соответствии с действующим законодательством РФ будет установлено, что претензии Потребителя были отклонены Российским обществом оценщиков неправомерно, РОО считает уместным рассмотрение вопроса о компенсации убытков, понесенных Потребителем за счет РОО, либо о ликвидации РОО в судебном порядке.

Раздел 6. Обращение РОО к государственным органам России и общественным организациям, имеющим своей целью защиту интересов Потребителей и контроль за качеством предоставляемых услуг.

Российское общество оценщиков предлагает всем заинтересованным государственным органам России и общественным организациям, имеющим своей целью защиту интересов потребителей и контроль за качеством предоставляемых услуг совместно с Российским обществом оценщиков подписать многостороннее Соглашение, содержащее следующие основные положения.

- 6.1 Обязательства, принятые на себя Российским обществом оценщиков в одностороннем порядке на основании настоящей Декларации, в полном объеме переходят в качество обязательств РОО перед всеми субъектами, подписавшими соглашение.

- 6.2 Все субъекты, подписавшие Соглашение, признают обязательства, принятые на себя РОО и требования, предъявляемые РОО к образованию, квалификации, качеству и этике работы оценщиков — членов РОО — достаточными для обеспечения прав лиц, представляемых субъектами, подписавшими Соглашение, на получение качественных услуг от оценщиков — членов РОО и действенный контроль за качеством таких услуг.
- 6.3 Кроме того, РОО принимает на себя обязательство вносить изменения в собственные документы, имеющие отношение к Соглашению не иначе, как по согласованию со всеми подписавшими его сторонами; в случае недостижения такого согласования, это является достаточным основанием для одностороннего выхода из Соглашения стороны, согласование с которой не было получено.
- 6.4 В случае подписания многостороннего Соглашения РОО готово согласиться на создание Наблюдательного Совета, в который входили бы представители всех сторон, подписавших Соглашение. Наблюдательный Совет берет на себя в этом случае следующие функции:
- 6.4.1 установление факта нарушения обязательств, принятых на себя РОО;
 - 6.4.2 принятие решения о прекращении действия Соглашения.

Заключение

Российское общество оценщиков готово к конструктивному и благожелательному рассмотрению любых предложений, направленных на повышение гарантий прав Потребителей на получение качественных услуг от оценщиков — членов РОО;

- совершенствование стандартов РОО;
- повышение качества образования и уровня квалификации его членов.

РОО рассмотрит любые предложения, связанные с улучшением взаимодействия РОО с Гражданским обществом и Государством и будет признательно за такие предложения, от кого бы они не исходили.