

**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СИСТЕМА НОРМАТИВНЫХ И МЕТОДИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ
РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ
(СНМД РОО)**

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

СНМД РОО 02-010-2014

Издание официальное

Москва 2014

Предисловие

1. РАЗРАБОТАН авторским коллективом в составе: И.Л. Артеменков, д-р техн. наук, проф. Х.А. Мамаджанов.
2. ПРИНЯТ И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ решением Совета РОО от 01.04.2014 г., протокол № 29 (с изменениями, принятыми решением Совета РОО от ____ ____ 2014 г).
3. ВВЕДЕН ВЗАМЕН СТО РОО 10-01-95.
4. Стандарт полностью соответствует Уставу Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (свидетельство о государственной регистрации № 1027700149146 от 22.08.2002 г.).
5. В настоящем стандарте реализованы принципы стандартизации, используемые в Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом № 184-ФЗ от 27 декабря 2002 г. «О техническом регулировании», а также Международными стандартами Международной организации по стандартизации (International organization for Standardization), Международными стандартами оценки Международного совета по стандартам оценки (International Valuation Standards Council — IVSC) и Европейскими стандартами оценки Европейской группы ассоциаций оценщиков (The European Group of Valuers' Associations — TEGoVA).
6. Введен впервые.

Содержание

1. Область применения	1.1 – 1.2
2. Нормативные ссылки	2.1
3. Определения	3.1 – 3.10
4. Основные цели, задачи и принципы формирования Системы стандартов оценки РОО	4.1 – 4.10
5. Категории стандартов и иных нормативных документов РОО	5.1 – 5.3
6. Разработка и принятие стандартов РОО	6.1 – 6.7

Приложение

Структура Системы нормативных и методических документов РОО

Структура обозначения документов
Системы нормативных и методических документов РОО

Структура обозначения стандартов
Свода стандартов оценки РОО

1. Область применения

1.1. Настоящий стандарт устанавливает основные цели, задачи и принципы стандартизации, осуществляемой в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (далее — РОО), структуру, классификацию и состав системы стандартов оценки и иных нормативных документов (правил, методических рекомендаций, положений и т. д.) РОО (далее — ССО), порядок разработки и принятия, включая контроль за их соблюдением, порядок обеспечения пользователей информацией о действующих стандартах РОО.

1.2. Положения настоящего стандарта применяются членами РОО, а также иными физическими и юридическими лицами, участвующими в разработке стандартов, правил, методических рекомендаций и иных нормативных документов РОО.

2. Нормативные ссылки

2.1. В настоящем стандарте использованы следующие нормативные акты и стандарты:

– Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. федеральных законов от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ, от 21.03.2002 г. № 31-ФЗ, от 14.11.2002 г. № 143-ФЗ, от 10.01.2003 г. № 15-ФЗ, от 27.02.2003 г. № 29-ФЗ, от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ, от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ, от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ, от 05.02.2007 г. № 13-ФЗ, от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ, от 24.07.2007 г. № 220-ФЗ, от 30.06.2008 г. № 108-ФЗ, от 07.05.2009 г. № 91-ФЗ, от 17.07.2009 г. № 145-ФЗ, от 27.12.2009 г. № 343-ФЗ, от 27.12.2009 г. № 374-ФЗ, от 22.07.2010 г. № 67-ФЗ, от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ, от 01.07.2011 г. № 169-ФЗ, от 11.07.2011 г. № 200-ФЗ, от 21.11.2011 г. № 327-ФЗ, от 30.11.2011 г. № 346-ФЗ, от 03.12.2011 г. № 383-ФЗ, от 07.06.2013 г. № 113-ФЗ, от 02.07.2013 г. № 185-ФЗ, от 23.07.2013 г. № 249-ФЗ, от 12.03.2014 г. № 33-ФЗ, от 04.06.2014 г. № 143-ФЗ, от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ, с изменениями, внесенными Федеральным законом от 18.07.2009 г. № 181-ФЗ, от 28.07.2012 г. № 144-ФЗ);

– Гражданский кодекс Российской Федерации, часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (принята ГД ФС РФ 21.10.1994 г., действующая редакция от 05.05.2014 г.);

– Гражданский кодекс Российской Федерации, часть II от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (принята ГД ФС РФ 22.12.1995 г., действующая редакция от 21.07.2014 г.);

- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть III от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ (принята ГД ФС РФ 01.11.2001 г., действующая редакция от 05.05.2014 г.);
- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть IV от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ (принята ГД ФС РФ 24.11.2006 г., действующая редакция от 12.03.2014 г.);
- Федеральный закон № 184-ФЗ от 27.12.2002 г. «О техническом регулировании» (в ред. федеральных законов от 30.11.2011 г. № 347-ФЗ, от 02.07.2013 г. № 185-ФЗ, от 23.06.2014 г. № 160-ФЗ);
- ГОСТ Р 1.0–2012. Стандартизация в Российской Федерации. Основные положения;
- ГОСТ Р 1.4–2004. Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты организаций. Общие положения;
- ГОСТ Р 1.5–2012. Стандартизация в Российской Федерации. Стандарты национальные. Правила построения, изложения, оформления и обозначения;
- ГОСТ 7.32–2001. Отчет о научно-исследовательской работе. Структура и правила оформления;
- ГОСТ Р 1.12–2004 Стандартизация в Российской Федерации. Термины и определения;
- ГОСТ Р ИСО/МЭК 17024–2011. Общие требования к органам, проводящим сертификацию персонала;
- ГОСТ Р ИСО/МЭК 9001–2011. Системы менеджмента качества. Требования;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254);
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508);
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 238);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 07.11.2011 г. № 628);

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611);
- Международные стандарты оценки МСО 2011;
- Европейские стандарты оценки ЕСО 2012;
- Стандарты оценки RICS. 6-е издание. 2011;
- Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014.

3. Определения

В рамках настоящего стандарта используются следующие термины и их определения:

3.1. *Нормативный документ* — документ, устанавливающий правила, общие принципы или характеристики, касающиеся определенных видов деятельности и их результатов, доступный широкому кругу потребителей (см. ИСО/МЭК-2:1991, п. 3.1). В системе стандартов оценки РОО термин «нормативный документ» охватывает такие понятия, как стандарт РОО, правила РОО, методические рекомендации РОО, положения РОО, регламент РОО, инструкция РОО, свод стандартов и правил РОО.

3.2. *Стандарт РОО* — нормативный документ РОО, обязательный к применению членами РОО при осуществлении ими профессиональной оценочной деятельности, в котором устанавливаются требования к терминологии, правилам осуществления и характеристикам процессов проведения оценки стоимости различных объектов оценки и оформлению ее результатов.

3.3. *Правила оценочной деятельности РОО* — нормативный документ РОО, устанавливающий обязательные для применения организационно-методические положения, которые дополняют и конкретизируют отдельные положения Устава и стандартов РОО и определяют порядок и методы выполнения работ по оценочной деятельности и ее саморегулированию в рамках Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

3.4. *Методические документы (рекомендации) РОО* — нормативно-методические документы (материалы, рекомендации) РОО, рекомендованные членам РОО к применению при осуществлении ими профессиональной оценочной деятельности и содержащие советы методического характера, которые способствуют оценщикам — членам РОО в соблюдении требований федеральных стандартов оценки, а также

стандартов и правил РОО или содержат положения, которые целесообразно предварительно проверить на практике до их установления в стандартах РОО.

3.5. *Стандартизация* — деятельность, проявляющаяся при разработке, обнародовании и применении нормативных документов Системы нормативных и методических документов РОО, включая Свод стандартов оценки РОО.

3.6. *Свод стандартов оценки РОО (ССО РОО)* — совокупность взаимосвязанных стандартов и правил оценочной деятельности РОО, объединенных общей целевой направленностью и устанавливающих согласованные требования к проведению оценки стоимости различных объектов оценки и оформлению ее результатов.

3.7. *Объекты оценки* — по ст. 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.8. *Рыночная стоимость* — по ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.9. *Оценка* — по ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.10. *Оценщик* — по ст. 4 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. Основные цели, задачи и принципы формирования Системы стандартов оценки РОО

4.1. Система нормативных и методических документов РОО, включая стандарты и правила оценочной деятельности РОО (далее — Система) представляет собой совокупность взаимосвязанных документов, применяемых органами и членами РОО в целях наиболее полного и качественного выполнения работ по оценке стоимости различных объектов, а также уставных задач РОО.

4.2. Исходя из общих целей стандартизации, Система должна способствовать решению стоящих перед оценщиками и РОО задач с тем, чтобы в процессе оценки выявить и отразить:

- соответствие объектов оценки своему назначению и создание нормативно-методических механизмов для достоверного измерения их ценности во благо государства, общества и жизнедеятельности населения;

- безопасность использования экономических выгод объектов оценки в процессе их производства и/или эксплуатации для жизни и здоровья людей;

- защиту объектов оценки и людей от неблагоприятных воздействий с учетом риска возникновения чрезвычайных ситуаций;
- надежность и качество экономических измерений выгод от использования объектов оценки;
- рациональное использование природных, материальных, топливно-энергетических и трудовых ресурсов;
- выполнение экологических требований.

4.3. Основными задачами формирования Системы являются:

- обеспечение взаимопонимания и конструктивного взаимодействия между всеми субъектами оценочной деятельности — участниками оценки;
- установление оптимальных требований к важнейшим составляющим процессов оценки, а также ее результатам в интересах заказчиков оценки и потребителей услуг по оценке стоимости объектов оценки;
- унификация требований к составу и формам представления документов, отражающих результаты оценки (прежде всего отчетов об оценке);
- установление требований по обеспечению единства, достоверности и воспроизводимости измерений (определение состава), осуществляемых в процессе оценки;
- создание и ведение системы классификации и кодирования технико-экономической информации, используемой при оценке;
- формирование нормативной базы системы обучения, профессиональной переподготовки и повышения квалификации оценщиков, их аттестации и сертификации для присвоения квалификационных званий и подтверждения компетентности, соответствующих требованиям профессионального стандарта, а также той или иной установленной в РОО квалификации;
- создание условий для постоянного и действенного контроля за соответствием деятельности членов РОО установленным требованиям осуществления профессиональной оценочной деятельности;
- формирование эффективной системы информации (баз данных и знаний) для оперативного представления членам РОО периодической информации, касающейся профессиональной деятельности оценщика, а также распространения среди населения, субъектов хозяйственной деятельности, органов государственного управления информации о деятельности РОО, методах и формах его работы;

– содействие соблюдению законодательства Российской Федерации средствами и методами стандартизации.

4.4. Стандартизация в РОО основывается на взаимном стремлении всех заинтересованных сторон к достижению согласия с учетом мнения каждой из сторон, заинтересованных в совершенствовании нормативно-методической базы осуществления оценочной деятельности и качественного улучшения работы оценщиков — членов РОО.

4.5. Система формируется как открытая для дальнейшего развития в рамках единой системы норм, стандартов и правил, а также других нормативных документов Российской Федерации по оценочной деятельности и техническому регулированию, разрабатываемых на общей методологической и научно-технической основе.

4.6. Система стандартов оценки РОО предусматривает поощрение самостоятельности и развитие инициативы членов РОО, оценочных фирм, образовательных учреждений и других предприятий и организаций в решении экономико-правовых и нормативно-методических задач осуществления профессиональной оценочной деятельности.

4.7. Правовой базой стандартизации, формирования и ведения Системы стандартов оценки РОО является законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный закон «О техническом регулировании», федеральные стандарты оценки и другие акты уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандарты и правила оценочной деятельности РОО.

4.8. При осуществлении работ по стандартизации в РОО обеспечивается:

– соответствие стандартов и иных нормативных документов РОО законодательству РФ, международным договорам и соглашениям, к которым Российская Федерация присоединилась;

– комплексность стандартизации взаимосвязанных норм (правил и процедур) путем согласования требований к этим нормам (правилам и процедурам) и увязкой сроков введения в действие стандартов.

4.9. Система предусматривает разработку стандартов и правил оценочной деятельности, включая иные нормативные и методические документы РОО, с учетом принципов, принятых в Государственной системе стандартизации и технического регулирования Российской Федерации и международными организациями по стандартизации при обеспечении необходимой гармонизации и сопоставимости с международными стандартами и стандартами зарубежных стран и профессионального

сообщества (Международной организации по стандартизации (International organization for Standardization), Международного совета по стандартам оценки (International Valuation Standards Council — IVSC), Европейской группы ассоциации оценщиков (The European Group of Valuers' Associations — TEGoVA), Royal Institution of Chartered Surveyors — RICS и др.).

4.10. В стандартах и иных нормативных документах РОО должна своевременно проводиться замена устаревших положений и требований путем периодического обновления стандартов (правил и иных нормативных документов) для обеспечения их соответствия действующему законодательству, современным достижениям и передовому опыту в области оценки.

5. Категории стандартов и иных нормативных документов РОО

5.1. В соответствии с законодательством и номенклатурой нормативных документов по стандартизации и техническому регулированию, определенной в ГОСТ Р 1.0–2012, к стандартам и нормативным документам РОО относятся:

- нормативные документы по деятельности РОО;
- стандарты РОО;
- правила оценочной деятельности РОО;
- методические документы (материалы, рекомендации) РОО;
- нормативные документы по сертификации (аттестации) персонала;
- нормативные документы в области подготовки, профессиональной переподготовки и повышения квалификации оценщиков;
- иные документы.

5.2. Для решения задач организации работ в РОО, в том числе установления полномочий и функций органов и должностных лиц РОО, соответствующие документы разрабатываются и обнародуются в виде положений, стандартов, правил, методических рекомендаций, регламентов, инструкций и т. п.

5.3. РОО может обнародовать Свод стандартов оценки РОО, в который для обеспечения наибольшей полноты стандартизации наряду с положениями нормативных документов РОО включаются оправдавшие себя на практике положения нормативных документов, принятых соответствующими международными организациями (Международным советом по стандартам оценки (International Valuation Standards Council — IVSC), Европейской группой ассоциации оценщиков (The European Group of Valuers'

Associations — TEGoVA), Royal Institution of Chartered Surveyors — RICS и др.) и/или федеральными органами исполнительной власти РФ в пределах их компетенции.

6. Разработка и принятие стандартов РОО

6.1. Общие требования к стандартам РОО — по ГОСТ Р 1.4–2004.

6.2. Стандарты РОО в целях обеспечения системности и взаимосогласованности решения задач стандартизации в области оценки по признаку однородности объектов стандартизации формируются в комплексы взаимоувязанных стандартов. В составе комплексов при необходимости разрабатываются основополагающие стандарты, в которых устанавливаются общие для объектов комплекса положения.

6.3. Стандарты РОО не должны противоречить требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Федерального закона «О техническом регулировании», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

6.4. Разработка проектов стандартов, правил, методических рекомендаций и иных нормативно-методических документов, их рассмотрение, принятие, внесение в них изменений, отмена, контроль за их соблюдением и другие вопросы регламентируются стандартом СНМД РОО 02-020-2014.

6.5. Стандарты РОО подлежат обязательному соблюдению членами РОО в пределах, устанавливаемых для каждого стандарта в структурном элементе «Область применения».

6.6. Контроль за соблюдением членами РОО Системы нормативных и методических документов, стандартов и правил оценочной деятельности РОО осуществляет отдел контроля РОО.

6.7. Информация о разрабатываемых, принятых и действующих стандартах, правилах и иных нормативных и методических документах РОО размещается в сети Интернет на сайте РОО, публикуется в печатных изданиях РОО.

6.8. Физические и юридические лица, участвующие в оценочной деятельности без членства в РОО, могут применять стандарты РОО на добровольной основе, указывая на это обстоятельство в договорах на проведение оценки.

6.9. Структура системы нормативных и методических документов РОО и обозначение стандартов и правил РОО приведены в приложении.

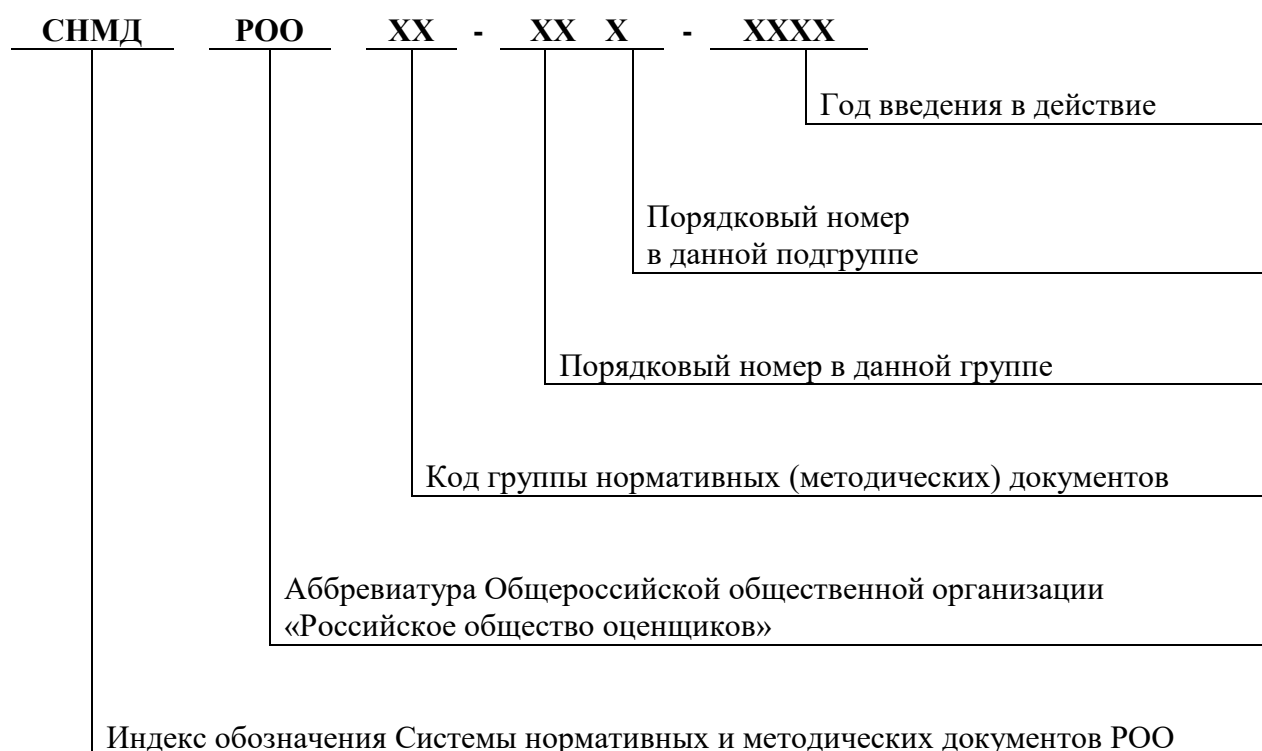
Структура системы нормативных и методических документов РОО

01	Нормативные документы по деятельности РОО	
	010	Положение о Совете РОО
	020	Положение о Дисциплинарном комитете РОО
	030	Положение об Экспертном совете РОО
	040	Положение об отделе контроля РОО
	050	Положение о региональном отделении РОО
	060	Положение о Контрольно-ревизионной комиссии РОО
	070	Положение о комитете по этике и правовой поддержке оценщиков РОО
	080	Положение о квалификационных званиях РОО
02	Стандарты РОО (могут быть объединены в Свод стандартов оценки РОО — ССО РОО)	
	010	Система нормативных документов Российского общества оценщиков. Основные положения
	020	Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, методических рекомендаций и правил РОО
03	Правила оценочной деятельности РОО (могут быть объединены в Свод стандартов оценки РОО — ССО РОО)	
	010	Правила деловой и профессиональной этики РОО
04	Методические рекомендации РОО	
	010	Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов
	020	Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний
	030	Методические рекомендации по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности
	040	Методические рекомендации по определению затрат на воспроизводство и/или стоимости замещения объектов недвижимости. Выбор объектов-аналогов и приведение их к сопоставимому виду с объектом оценки.
	050	Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по восстановительному ремонту и иных объектов оценки связанных с возмещением убытков, возникших в результате повреждения транспортных средств
	060	Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости
	070	Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами
	080	Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости. Построение модели метода

	090	Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки
	100	Методические рекомендации по оценке стоимости движимых культурных ценностей
05	Нормативные документы по сертификации	
	010	Сертификация услуг по оценке
	020	Сертификация персонала (оценка соответствия компетентности специалистов в сфере оценочной деятельности)
	030	Сертификация Системы менеджмента качества услуг по оценке
06	Нормативные документы в области обучения, подготовки, профессиональной переподготовки и повышения квалификации оценщиков	
	010	

Структура обозначения документов

Системы нормативных и методических документов РОО



Структура обозначения стандартов Свода стандартов оценки РОО

