



**СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ УСЛУГ НА РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ЗАРЕГИСТРИРОВАНА В РЕЕСТРЕ ГОССТАНДАРТА РОССИИ
РОСС RU № И046. 04 РН00**

**СТАНДАРТ ОБЩЕСТВЕННОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ
НП «РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ РИЭЛТОРОВ»**

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ
СИСТЕМЫ ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ УСЛУГ
НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

*Утвержден Национальным Советом РГР
30 сентября 2010 г.*

1. Область применения

1.1 Настоящий стандарт устанавливает термины и определения основных понятий, применяемых в рамках Системы добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости Российской Федерации.

1.2 Термины, установленные настоящим стандартом, обязательны для применения во всех видах документации и литературы в рамках Системы добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости Российской Федерации.

2. Нормативные ссылки

2.1 Настоящий стандарт включает в себя термины и определения основных понятий, используемых в следующих Положениях и Стандартах общественного объединения НП «Российская гильдия риэлторов»:

- Положение «О системе добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости Российской Федерации»;
- СТО РГР «Риэлторская деятельность. Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования»;
- СТО РГР «Требования к аккредитации Территориального органа по сертификации»;
- СТО РГР «Требования к аккредитации Учебных Заведений»;
- СТО РГР «Требования к аккредитации Страховых Организаций»;
- СТО РГР «Руководящий Орган Системы Сертификации»;
- СТО РГР «Управляющий совет руководящего органа системы сертификации»;
- СТО РГР «Апелляционная комиссия. Общие положения»;
- Положение «О Знаке Соответствия»;
- Положение «О порядке аттестации специалистов рынка недвижимости- агентов и брокеров в рамках Системы добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости»

3. Общие положения

3.1 Установленные в стандарте термины и определения расположены в систематизированном порядке, отражающем систему понятий данной области знания.

3.2. В алфавитном указателе термины и определения приведены отдельно с указанием номера статьи.

4. Термины и определения

4.1 **РГР** — некоммерческое партнерство «Российская Гильдия Риэлторов».

4.2 **СТО РГР** — стандарт общественного объединения НП «Российская Гильдия Риэлторов», утвержденный Национальным Советом РГР, в котором устанавливаются для всеобщего и многократного использования правила, общие принципы и характеристики, касающиеся работ и услуг на рынке недвижимости.

4.3 **Объект недвижимости** — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, право собственности и иные вещные права на которые подлежат регистрации в соответствии с законом РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4.4 Исполнитель (Брокерской услуги) — юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, оказывающий Брокерскую услугу в соответствии с СТО РГР «Риэлторская деятельность. Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования».

4.5 Потребитель — правоприобретатель и (или) правообладатель объекта недвижимости, вступивший в договорные отношения с Исполнителем для получения Брокерской услуги.

4.6 Брокерская деятельность — деятельность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляемая за счет и в интересах Потребителей и связанная с изменением, установлением или прекращением их прав на Объекты недвижимости.

4.7 Брокерская услуга — услуга, оказываемая Исполнителем Потребителю при совершении операций с Объектами недвижимости и правами на них.

4.8 Договор на оказание Брокерской услуги — договор между Потребителем и Исполнителем, предметом которого является оказание Брокерской услуги.

4.9 Сделка — действия Потребителей Брокерских услуг, направленные на изменение, установление или прекращение их прав на объекты недвижимости.

4.10 Специалист по недвижимости - Брокер — физическое лицо, работник, оказывающий услуги потребителям от имени и по поручению организации-работодателя или индивидуальный предприниматель, оказывающий услуги потребителям от собственного имени, осуществляющие действия по организации продаж услуг на рынке недвижимости с возможностью получения права подписи на договорах с клиентами и/или выполняющие административные функции в отношении подчиненных работников, прошедшие аттестацию в установленном порядке в соответствии с Национальным стандартом «Риэлторская деятельность. Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования к квалификации Брокер по недвижимости» и действующий в рамках трудовых или гражданско-правовых отношений с работодателем.

4.11 Специалист по недвижимости - Агент — физическое лицо, работник или индивидуальный предприниматель, выполняющий действия по оказанию услуг при совершении операций на рынке недвижимости, прошедший обучение и аттестацию в соответствии с Национальным стандартом «Риэлторская деятельность. Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования к квалификации Брокер по недвижимости» и действующий под руководством Брокера в рамках трудовых или гражданско-правовых отношений с работодателем.

4.12 Сертификация — процедура проведения экспертизы деятельности Заявителя сертификации на соответствие Брокерских услуг требованиям, установленным нормативными документами Системы Сертификации, осуществляемая на основе его заявки.

4.13 Система сертификации — совокупность правил и процедур, определяющих порядок осуществления сертификации Брокерских услуг на рынке недвижимости, а также порядок осуществления аттестации Агентов и Брокеров.

4.14 Заявитель сертификации — юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, оказывающие брокерские услуги и обратившиеся с заявкой на проведение работ по подтверждению их соответствия требованиям, установленным нормативными документами Системы сертификации.

4.15 Сертифицированная организация — юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, подтвердившие соответствие качества оказания брокерских услуг установленным требованиям Системы Сертификации, получивший Сертификат Соответствия, зарегистрированный в установленном порядке в Реестре Системы Сертификации и обладающий правом использования Знака соответствия.

4.16 Сертификат соответствия — документальное свидетельство Системы Сертификации, подтверждающее статус юридического лица или индивидуального предпринимателя, как Сертифицированной организации.

4.17 Знак соответствия — зарегистрированный в установленном порядке знак, который является формой доведения до потребителя и других заинтересованных сторон информации о подтверждении соответствия маркированной им продукции или услуги требованиям Системы сертификации. Общие требования к правилам применения Знака соответствия устанавливаются Положением «О знаке соответствия». Заявитель аттестации — специалист рынка недвижимости, обратившийся с заявлением о проведении квалификационного экзамена. Процедура проведения аттестации специалистов, работающих на рынке недвижимости для целей сертификации устанавливается Положением «О порядке аттестации специалистов рынка недвижимости- агентов и брокеров в рамках Системы добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости»

4.18 Аттестованные специалисты агенты и брокеры — физические лица, подтвердившие свою квалификацию сдав соответствующий экзамен и получившие Аттестат установленного образца.

4.19 Аттестат — документальное свидетельство Системы сертификации, подтверждающее факт сдачи специалистом квалификационного экзамена.

4.20 Участники Системы Сертификации— заявители сертификации и аттестации.

4.21 Руководящий Орган Системы Сертификации (РОСС) — структурное подразделение Некоммерческого Партнерства «Российская Гильдия Риэлторов», наделенное соответствующими полномочиями Госстандартом РФ (РОСС RU № И046. 04 РН00) по аккредитации Территориальных органов по Сертификации, Учебных Заведений и Страховых компаний в рамках Системы Сертификации независимый от исполнителей и потребителей брокерских услуг на рынке недвижимости и других сторон, заинтересованных в сертификации брокерских услуг. Порядок формирования, компетенция, основные функции Руководящего Органа Системы Сертификации устанавливаются в СТО РГР «Руководящий Орган Системы Сертификации».

4.22 Аккредитация в рамках Системы сертификации – процедура принятия Управляющим советом РОСС решения о наделении Территориальных органов по сертификации, Учебных заведений и Страховых организаций, полномочиями установленными с соответствующих стандартах, регламентирующих их деятельность в рамках Системы сертификации.

4.23 Территориальный Орган по Сертификации (ТОС) — сформированный в порядке, установленном в СТО РГР «Руководящий Орган Системы Сертификации» и СТО РГР «Требования к Территориальным Органам по Сертификации брокерских услуг», орган по сертификации услуг на рынке недвижимости в субъектах РФ, уполномоченный на проведение сертификации брокерских услуг.

4.24 Аккредитованное учебное заведение — Учебное Заведение, осуществляющее процесс обучения и повышения квалификации специалистов рынка недвижимости – агентов и брокеров по установленным в рамках Системы Сертификации учебным программам. Требования к Учебным Заведениям устанавливаются в СТО РГР «Требования к аккредитации Учебных Заведений».

4.25 Аккредитованная страховая организация — страховая организация, получившая в установленном в рамках Системы Сертификации порядком право на осуществление страхования профессиональной ответственности брокерской деятельности. Требования к страховым организациям устанавливаются СТО РГР «Требования к аккредитации Страховых Организаций».

4.26 Свидетельство об аккредитации — документ, выданный Руководящим Органом Системы Сертификации, подтверждающий факт официального признания компетентности деятельности организации в рамках Системы Сертификации и подтверждающий ее статус Аккредитованной организации.

4.27 Управляющий Совет Руководящего Органа Системы Сертификации (УС РОСС) — коллегиальный орган, образованный в структуре Руководящего Органа Системы сертификации, выполняющий координирующие функции работы в Системе сертификации, а так же обеспечивающий независимость принятия решений путем разделения лиц, принимающих решения об аккредитации и проводивших анализ подаваемых документов. Организационная структура УС РОСС, его функции, права, обязанности, ответственность, компетенция и порядок формирования устанавливаются в - СТО РГР «Управляющий совет руководящего органа системы сертификации».

4.28 Управляющий Совет Территориального органа по Сертификации (УС ТОС) — коллегиальный орган, выполняющий координирующие функции работы в Системе сертификации на территории субъекта РФ, а так же обеспечивающий независимость принятия решений путем разделения лиц, принимающих решения о сертификации и проводивших анализ подаваемых документов. Основные задачи и порядок формирования Управляющего Совета РОС устанавливаются в СТО РГР «Требования к Территориальным Органам по Сертификации брокерских услуг».

4.29 Апелляционная комиссия — структурное подразделения Руководящего Органа Системы Сертификации уполномоченное рассматривать жалобы, претензии участников Системы Сертификации, рассмотрение апелляций на действия Территориальных органов по сертификации, принятие решений по результатам апелляций, а так же обобщение обращений и разработка рекомендаций по повышению качества работы Территориальных органов по Сертификации. Порядок формирования, права и обязанности Комиссии устанавливаются в СТО РГР «Апелляционная комиссия. Общие положения»

4.30 Комиссия по разрешению споров — структурное подразделения Территориального органа по сертификации, уполномоченное рассматривать споры между потребителями и сертифицированными компаниями, а так же жалобы и обращения сертифицированных компаний между собой. Порядок формирования и компетенция Комиссии по разрешению споров устанавливаются в СТО РГР «Требования к Территориальным органам по Сертификации брокерских услуг».

4.31 Эксперт органа по сертификации — сотрудники или привлекаемые работники территориального органа по Сертификации, имеющие аттестат Эксперта установленного образца и уполномоченные осуществлять проверки брокерских услуг на соответствие требованиям Системы Сертификации.

4.32 Реестр Системы Сертификации — база данных, в которой фиксируются информация и сведения о Системе Сертификации в соответствии с перечнем, установленным в СТО РГР «Положение о Системе добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости Российской Федерации».

4.33 **Пролонгация**- процедура подтверждения статуса Сертифицированной компании, Территориального органа по сертификации. Аккредитованного учебного заведения, Аккредитованной страховой компании с продлением срока действия свидетельства об аккредитации или сертификата соответствия.

4.34 **Аннулирование** – процедура лишения статуса Сертифицированной компании, Территориального органа по сертификации, Аккредитованного учебного заведения, Аккредитованной страховой компании.

4.35 **Приостановление** – процедура временного лишения статуса Сертифицированной компании, Территориального органа по сертификации. Аккредитованного учебного заведения, Аккредитованной страховой компании.

4.36. **Архив Реестра Системы Сертификации**- сведения о Сертификатах соответствия и Аттестах специалистов рынка недвижимости - Агентов и Брокеров, срок действия которых истек.

Алфавитный указатель терминов и определений

Аккредитация в рамках Системы сертификации – статья 4.22.

Аккредитованная страховая организация – статья 4.25.

Аккредитованное учебное заведение – статья 4.24.

Аннулирование – статья 4.34.

Апелляционная комиссия – статья 4.29.

Архив Реестра Системы Сертификации – статья 4.36

Аттестат – статья 4.19.

Аттестованные специалисты агенты и брокеры – статья 4.18.

Брокерская деятельность – статья 4.6.

Брокерская услуга – статья 4.7.

Договор на оказание Брокерской услуги – статья 4.8.

Заявитель сертификации – статья 4.14.

Знак соответствия – статья 4.17.

Исполнитель (Брокерской услуги) – статья 4.4.

Комиссия по разрешению споров – статья 4.30.

Объект недвижимости – статья 4.3.

Потребитель – статья 4.5.

Приостановление – статья 4.35.

Пролонгация – статья 4.33.

РГР – статья 4.1.

Реестр Системы Сертификации – статья 4.32.

Руководящий Орган Системы Сертификации – статья 4.21.

Свидетельство об аккредитации – статья 4.26.

Сделка – статья 4.9.

Сертификат соответствия – статья 4.16.

Сертификация – статья 4.12.

Сертифицированная организация – статья 4.15.

Система сертификации – статья 4.13.

Специалист по недвижимости - Агент – статья 4.11.

Специалист по недвижимости - Брокер – статья 4.10.

СТО РГР – статья 4.2.

Территориальный Орган по Сертификации – статья 4.23.

Управляющий Совет Руководящего Органа Системы Сертификации – статья 4.27.

Управляющий Совет Территориального Органа по Сертификации – статья 4.28.

Участники Системы Сертификации – статья 4.20.

Эксперт органа по сертификации – статья 4.31.