



СТАНДАРТ

РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

КОДЕКС

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ЭТИКИ

ЧЛЕНОВ РОССИЙСКОГО

ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

СТО РОО 27-01-99

Содержание

Предисловие

Введение

1. Область применения
2. Общие положения
3. Общепринятые моральные нормы и принципы
4. Общественные интересы
5. Объективность и внимательность члена РОО
6. Независимость члена РОО
7. Профессиональная компетентность
8. Конфиденциальная и служебная информация клиентов
9. Плата за оказание профессиональной услуги
10. Отношения между оценщиками — членами РОО
11. Публичная информация и реклама
12. Несовместимые действия оценщика — члена РОО
13. Оценочные услуги в других государствах
14. Заключительное положение

Предисловие

1. Принят и введен в действие постановлением Правления Российского общества оценщиков 18 апреля 1999г., г. Москва.
2. Введен вместо стандарта, принятого и введенного в действие постановлением Правления Российского общества оценщиков 24 ноября 1995г.
3. В настоящем стандарте реализованы принципы, используемые Международным комитетом по стандартам оценки имущества (The International Asse~~t~~e Valuation Standards Committee).
4. Стандарт полностью соответствует Уставу Российского общества оценщиков, зарегистрированному Минюстом РФ 3 июля 1998г. (свидетельство о регистрации №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

В настоящем стандарте изложены принципиальные положения и критерии, определяющие характер практических профессиональных действий членов Российского общества оценщиков, как этических, так и неэтических.

1. Область применения

Настоящий Кодекс устанавливает общие положения по этическим нормам, которыми должны руководствоваться члены Российского общества оценщиков (РОО) в своей практической деятельности.

Положения настоящего Кодекса подлежат к применению членами Российского общества оценщиков (оценщиками).

2. Общие положения

- 2.1. Этика профессионального поведения членов РОО* определяет нравственные, моральные ценности, которые утверждают члены РОО, готовые защищать их от всех возможных нарушений и посягательств.
 - 2.2. Соблюдение этических норм профессионального поведения гарантируется высокими моральными качествами и профессиональной ответственностью членов РОО, объективной необходимостью поддерживать в общественном мнении уважение и доверие к ним.
 - 2.3. Нарушители этических норм профессионального поведения проявляют неуважение ко всем членам РОО и наносят им моральный и материальный ущерб.
- Члены РОО осуждают неэтичное поведение членов РОО — нарушителей этических норм и могут требовать их наказания, вплоть до исключения из членов РОО.
- 2.4. Каждый член РОО, подвергающийся критике своих коллег по поводу нарушения этики профессионального поведения, имеет право на публичное расследование допущенных отступлений от норм, предусмотренных настоящим Кодексом. По желанию конкретного нарушителя расследование может проводиться конфиденциально.
 - 2.5. Настоящий Кодекс содержит критерии, которые позволяют принять решение о признании профессиональных действий члена РОО в области осуществления оценочной деятельности либо этичными, либо неэтичными.

Признание профессиональных действий члена РОО неэтичными осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, а также в соответствии с другими документами РОО. Признание поведения члена РОО неэтичным не является основанием для возникновения гражданско-правовых последствий (привлечения к административной, дисциплинарной или иной ответственности), но может служить основанием для применения к нему мер соответствующего воздействия исходя из

* В рамках данного документа “член РОО” — физическое лицо, оценщик.

требований указанных документов, если таковые предусмотрены за конкретное нарушение.

Положения настоящего Кодекса, включающие действия членов РОО, которые надлежит совершать, и те, совершение которых недопустимо в соответствии с профессиональной этикой, относятся персонально к каждому члену РОО.

3. Общепринятые моральные нормы и принципы

Члены РОО должны:

- 3.1. Придерживаться общечеловеческих моральных правил и нравственных норм в своих поступках и решениях, жить и работать по совести.
- 3.2. Руководствоваться в своих делах и поступках общечеловеческим правилом: “Не делать другим того, что не хотел бы, чтобы сделали тебе”.
- 3.3. Стремиться соблюдать правила и нормы общей морали: правдивость и честность в поступках и решениях; нравственная чистота и простота в общении с другими людьми; самостоятельность и объективность в суждениях и выводах; непримиримость к несправедливости, нарушениям морально-нравственных и правовых норм во всех их проявлениях.
- 3.4. Руководствоваться высокими общественными интересами.
- 3.5. Проявлять альтруизм в отношениях с окружающими, прежде всего, со своими коллегами и сотрудниками.

4. Общественные интересы

- 4.1. Защищая интересы клиента* в соответствующих органах власти, а также в его взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами, член РОО должен быть убежден, что защищаемые интересы возникли на законных и справедливых основаниях. Как только члену РОО станет известно, что защищаемые интересы клиента возникли в нарушение закона либо справедливости, он обязан отказаться от защиты.
- 4.2. Оценщик, являясь членом РОО, должен стремиться к формированию положительного общественного мнения о РОО как об объединении, которое способствует достижению целей, изложенных в настоящем Кодексе, и осуществляет действенный контроль за качеством профессиональной деятельности своих членов в области оценки.

5. Объективность и внимательность члена РОО

- 5.1. Объективной основой для выводов, рекомендаций и заключений члена РОО может быть только достаточный объем требуемой информации. Члены РОО не должны представлять факты сознательно неточно или предвзято.

* В рамках данного документа “клиент” — заказчик (потребитель) услуг по оценке. Может быть как физическим лицом, так и юридическим лицом с любой организационно-правовой формой или государственным органом.

- 5.2. Оказывая любые профессиональные услуги, члены РОО обязаны объективно рассматривать все возникающие ситуации и реальные факты, не допускать, чтобы личная предвзятость, предрассудки либо давление со стороны могли сказаться на объективности их суждений.
- 5.3. Если у члена РОО возникает ситуация, при которой он не имеет возможности самостоятельно или с помощью клиента получить соответствующие данные, необходимые для качественного проведения оценки, целесообразно отказаться от ее выполнения. Данным правилом следует руководствоваться и тогда, когда недоступность или неполнота указанных данных выявилась в процессе исполнения работы.
- 5.4. Члену РОО следует избегать взаимоотношений с лицами, которые могли бы повлиять на объективность его суждений и выводов, либо немедленно прекращать их, указывая на недопустимость давления на члена РОО в любой форме. Отступление от объективного суждения под давлением любых третьих лиц ведет к исключению из членов РОО.
- 5.5. При выполнении профессиональных услуг следует проявлять максимальное внимание. Члены РОО должны внимательно и серьезно относиться к своим обязанностям, соблюдать утвержденные Стандарты оценки, адекватно планировать и контролировать работу, проверять деятельность подчиненных специалистов.
- 5.6. Член РОО не должен предоставлять потребителю (заказчику) предварительные данные по оценке в форме, допускающей неадекватное понимание им предварительного характера этих данных и ограниченного их значения.
- 5.7. Член РОО не должен скрывать или преувеличивать значение известных ему обстоятельств, имеющих отношение к предмету разбирательства по объекту оценки, независимо от своих личных предпочтений, пристрастий и интересов (как своих, так и потребителя), в случаях, когда член РОО на законных основаниях обязан либо с разрешения клиента дал согласие свидетельствовать в соответствующих органах.
- 5.8. Член РОО не должен делать по результатам проведенного исследования предположительные (гипотетические) выводы, если не соблюдено хотя бы одно из следующих условий:
 - а) вывод ясно сформулирован как предположительный (гипотетический);
 - б) все предположительные (гипотетические) допущения однозначно описаны и использование каждого из них достаточно мотивировано;
 - в) ни одно из предположительных (гипотетических) допущений не противоречит действующему законодательству (противоречие допускается только в том случае, если оно опирается на разумные и предполагаемые в будущем его изменения);
 - г) целесообразность и полезность предположительных (гипотетических) выводов убедительно мотивирована;
 - д) ни одно из предположительных (гипотетических) допущений не противоречит общеизвестным и носящим постоянный характер явлениям (фактам);
 - е) выполнение предположительных (гипотетических) выводов преследует законные и разумные цели.

6. Независимость члена РОО

6.1. Член РОО обязан отказываться от оказания профессиональных услуг, если имеются обоснованные сомнения в независимости члена РОО от организации клиента и ее должностных лиц во всех отношениях.

Независимость члена РОО в контексте настоящей статьи рассматривается как по формальным, так и по фактическим обстоятельствам.

6.2. Член РОО обязан сознательно и без каких-либо оговорок заявить о своей независимости в отношении клиентов отчета, составленном в результате оказанных профессиональных услуг.

6.3. Каждый член РОО в своей профессиональной деятельности в области оценки должен стремиться к тому, чтобы любой клиент относился к нему как к независимому третьему лицу, стремящемуся только к формированию профессионального, квалифицированного и непредвзятого мнения при производстве оценки.

6.4. Основными обстоятельствами, наносящими ущерб независимости члена РОО либо позволяющими сомневаться в его фактической независимости, считаются:

а) вестующиеся судебные (арбитражные) дела с организацией клиента;

б) финансовое участие члена РОО в делах клиента в любой форме;

в) финансовая и имущественная зависимость члена РОО от клиента (совместное участие в инвестициях в других организациях, кредитование и др.);

г) чрезмерная гостеприимность клиента, а также получение от него товаров и услуг по ценам, существенно сниженным относительно реальных рыночных цен;

д) участие члена РОО, а также руководителей организации по оказанию услуг по оценке в любых органах управления клиента, его основных и дочерних организаций;

е) неосторожные рекомендации и советы, данные членами РОО, а также руководителями организаций по оказанию экспертных услуг, касающиеся финансовых вложений в организации, в которых они сами имеют какие-либо финансовые интересы,

ж) рассмотрение вопроса о назначении члена РОО на руководящую или иную должность у клиента.

6.5. По обстоятельствам, приведенным в п.6.4 настоящей статьи Кодекса, независимость считается нарушенной, если указанные обстоятельства возникли, продолжали существовать или были прекращены в период, за который должны быть выполнены профессиональные услуги по оценке.

6.6. В тех случаях, когда оценщик — член РОО выполняет по поручению клиента другие услуги (консультирование, обучение и т.п.), необходимо следить, чтобы они не нарушали независимости оценщика. Независимость оценщика — члена РОО обеспечивается в следующих случаях:

а) нет никаких причин и ситуаций, влияющих на объективность суждений члена РОО;

б) персонал, имеющий отношение к процессам, которые подлежат экспертному исследованию, не привлекается оценщиком исключительно для получения достоверной исходной информации;

- в) ответственность за содержание документов и состояние дел принимает на себя клиент.
- 6.7. Член РОО не должен принимать к выполнению работу при наличии или предположении возникновения в будущем личного интереса в объекте оценки. До подписания договора потребитель услуг должен быть однозначно проинформирован членом РОО об этом обстоятельстве, и это затем должно быть зафиксировано как в договоре, так и в отчете.
- 6.8. Член РОО не должен допускать влияния на результаты оценки в виде давления или принуждения, независимо от их источника и вида, а также входить в сговор с любым физическим или юридическим лицом, независимо от его происхождения и целей, так как это может повлиять на результаты оценки.

7. Профессиональная компетентность

- 7.1. Члены РОО обязаны обеспечить достаточный профессиональный уровень услуг по оценке, необходимых клиенту.

Принимая обязательства по оказанию определенных профессиональных услуги, член РОО должен быть уверен в своей компетентности в данной области, обладать необходимым объемом знаний и навыков для того, чтобы добросовестно и профессионально выполнить обязательства, гарантировать клиенту услуги по оценке, основанные на современных методиках с точным использованием действующего законодательства в области оценочной деятельности.

- 7.2. Член РОО обязан воздерживаться от оказания профессиональных услуг, выходящих за пределы его компетенции, а также не соответствующих его квалификации.
- 7.3. Профессиональная компетентность члена РОО основывается на общем и специальном высшем образовании, сдаче аттестационных экзаменов, подтверждаемых дипломами (свидетельствами, сертификатами, аттестатами), а также на опыте непрерывной практической работы по оказанию профессиональных услуг по оценке совместно с другими специалистами данного профиля и профессионального уровня.
- 7.4. Член РОО обязан постоянно обновлять свои профессиональные знания в области оценочной деятельности, включая: гражданское право, методы оценки, законодательство, национальные и международные нормы и стандарты проведения оценки.
- 7.5. Для обеспечения качества выполнения профессиональных услуг член РОО обязан строго следовать Государственным стандартам РФ, Стандартам РОО, Международным стандартам либо иным публичным стандартам, равно как и другим нормативным документам, регламентирующим проведение соответствующей оценки.
- 7.6. Член РОО обязан проинформировать клиента о его праве ознакомиться с руководящими документами, необходимыми для понимания потребителями своих прав и порядка их реализации.
- 7.7. Член РОО не должен принимать к выполнению работу с уровнем сложности или в конкретной области оценки, если для успешного выполнения этой работы требуется больший или иной уровень квалификации и опыт работы, чем тот, что имеется у

оценщика — члена РОО. Исключением является случай, когда на стадии заключения договора клиент (потребитель) был уведомлен об указанном обстоятельстве и это зафиксировано в договоре, а также в отчете, и при этом член РОО предпринял все возможные меры для полного и компетентного выполнения оценки.

- 7.8. Член РОО не должен продолжать выполнение работы без согласования с клиентом, если недостаточность квалификации, опыта работы либо необходимой информации выяснилась в процессе выполнения оценки. Факт согласования с клиентом дальнейших действий при возникновении названных обстоятельств должен быть зафиксирован в письменной форме.

8. Конфиденциальная и служебная информация клиентов

- 8.1. Член РОО обязан сохранять в тайне конфиденциальную и служебную информацию о делах клиентов, полученную при оказании профессиональных услуг, без разрешения клиента и независимо от продолжения или прекращения непосредственных отношений с ними.
- 8.2. Член РОО обязан выполнять принятые на себя обязательства по конфиденциальности независимо от того, возникли они вследствие заключения договора на оказание соответствующей услуги, участия в выполнении работы, выполняемой другим специалистом, или участия в работе РОО. При этом следует считать, что конфиденциальными являются не только сведения, полученные от клиента в результате проведения работы по оценке, но и сам факт заключения договора на оказание соответствующей услуги, если иное не оговорено в тексте договора. Исключениями из настоящих требований являются случаи, указанные в п.8.4 настоящего Кодекса.
- 8.3. Член РОО не должен использовать конфиденциальную и служебную информацию клиента, ставшую ему известной при выполнении профессиональных услуг, для своей выгоды или для выгоды любой третьей стороны, а также в ущерб интересам клиента.
- 8.4. Публикация или разглашение конфиденциальной информации клиентов иным способом не являются нарушением профессиональной этики в случаях:
- а) когда это разрешает клиент с учетом интересов всех сторон, которые эта информация может затронуть;
 - б) когда это предусмотрено актами действующего законодательства РФ или решениями судебных органов;
 - в) когда это предусмотрено нормами законодательства иностранного государства, право которого применяется по условиям договора с клиентом, если они не противоречат требованиям действующего законодательства РФ;
 - г) для защиты профессиональных интересов членов РОО в ходе официального расследования или частного разбирательства, проводимого руководителями или уполномоченными представителями клиентов;
 - д) когда клиент намеренно и незаконно вовлек оценщика — члена РОО в действия, противоречащие профессиональным и этическим нормам.
- 8.5. В случае, когда член РОО собирается представить результаты выполненной конкретной оценки в качестве квалификационной работы в орган, осуществляющий

аттестацию (сертификацию, лицензирование) оценочной деятельности, он обязан заблаговременно и в письменной форме получить на подобное действие разрешение клиента, в интересах которого выполнялась работа.

- 8.6. Без согласия клиента запрещается использовать факт заключения договора в рекламных целях.

9. Плата за оказание профессиональной услуги

- 9.1. Плата за профессиональные услуги члена РОО отвечает нормам профессиональной этики, если она выплачивается в зависимости от объема и качества предоставляемых услуг. Она может зависеть от сложности оказываемых услуг, квалификации, опыта, профессионального авторитета и степени ответственности члена РОО.
- 9.2. Размер оплаты профессиональных услуг члена РОО не должен зависеть от достижения какого-либо результата или обуславливаться иными обстоятельствами, кроме указанных в п.9.1.
- 9.4. Член РОО обязан заранее оговорить с клиентом и письменно закрепить условия и порядок платы за свои профессиональные услуги.
- 9.5. Член РОО не должен получать вознаграждение от клиента в любой форме, в том числе и в неявной (скрытой) форме или размере, кроме однозначно установленных в договоре на оказание профессиональных услуг по оценке.

10. Отношения между оценщиками — членами РОО

- 10.1. Оценщики — члены РОО обязаны доброжелательно относиться к другим оценщикам, воздерживаться от необоснованной критики их деятельности и иных сознательных действий, причиняющих ущерб коллегам по профессии.
- 10.2. Член РОО имеет право в интересах своего клиента и с его согласия приглашать для оказания профессиональных услуг других оценщиков и иных специалистов. Отношения с названными лицами должны быть деловыми и корректными.
- Лица, дополнительно привлекаемые к оказанию услуг, обязаны воздерживаться от обсуждения с представителями клиента деловых и профессиональных качеств основных оценщиков, проявлять максимальную лояльность к пригласившим их коллегам.
- 10.3. Член РОО должен всеми доступными способами защищать профессиональную репутацию членов РОО, если их действия не входят в противоречия с данным Кодексом.
- 10.4. В случае выполнения работы по оценке несколькими оценщиками — членами РОО и наличия особого мнения хотя бы у одного из них, должна быть обеспечена возможность для его отражения в отчете.
- 10.5. Член РОО не должен допустить отсутствия в отчете подписи кого-либо из авторов при выполнении работы несколькими специалистами или организацией по оказанию оценочных услуг, особенно в случаях, если кто-либо из авторов имел особое мнение.

- 10.6. В случае, когда клиент поручил выполнение оценки одного объекта двум или более оценщикам — членам РОО, то для них является неэтичным сотрудничать или консультироваться друг с другом в ходе работы без согласия на то клиента.
- 10.7. Член РОО не должен ставить под сомнение или наносить ущерб профессиональной репутации другого оценщика или репутации общественной профессиональной организации путем использования ложного заключения или обвинения.
- 10.8. Член РОО не должен скрывать ставшие ему известными нарушения норм внутренних нормативных документов РОО либо законодательства РФ любым оценщиком — членом РОО.
- 10.9. Член РОО не должен ложно называть автора работы по оценке, допускать подписание отчета или иного документа об оценке любым лицом, не принимавшим участие в работе.
- 10.10. Член РОО должен оказывать содействие лицам, назначенным ответственными по проведению расследования поведения оценщика — члена РОО, допустившим нарушение этических норм и других внутренних нормативов РОО.

11. Публичная информация и реклама

- 11.1. Публичная информация об оценщиках — членах РОО может быть представлена в средствах массовой информации, специальных изданиях, в адресных и телефонных справочниках, в публичных выступлениях и иных публикациях оценщиков — членов РОО.
- Какие-либо ограничения в отношении места и частоты обнародования рекламы, размера и оформления рекламного объявления отсутствуют.
- 11.2. Реклама профессиональных услуг по оценке должна быть информативной, прямой и честной, выдержанной в хорошем вкусе, исключающей всякую возможность обмана и заблуждения потенциальных клиентов либо появления у них недоверия к другим оценщикам — членам РОО.
- 11.3. Не допускаются как противоречащие профессиональной этике члена РОО реклама и публикации, содержащие:
- а) прямое указание или намек, вселяющий необоснованные ожидания (уверенность) клиента в благоприятности результатов профессиональных услуг по оценке;
 - б) безосновательное самовосхваление и сравнение с другими оценщиками — членами РОО;
 - в) сведения, которые могут раскрыть конфиденциальные данные клиента либо необъективно представить его в ложном свете;
 - г) необоснованные претензии быть исключительным специалистом в определенной области профессиональной деятельности;
 - д) сведения, имеющие целью ввести в заблуждение или оказать давление на судебные, налоговые или иные государственные органы;
 - е) неправомерное использование товарного знака РОО.

- 11.4. Члены РОО должны воздерживаться от организации и проведения различного рода сравнительных исследований и рейтингов, результаты которых предполагается опубликовать для всеобщего сведения.
- 11.5. Члену РОО запрещается сообщать не соответствующие действительности сведения о профессиональной квалификации, опыте работы, образовании и членстве в общественной профессиональной организации, которые могут ввести потребителя услуг в заблуждение; аналогичные действия недопустимы и в отношении рекламирования им своей профессиональной деятельности.

12. Несовместимые действия оценщика — члена РОО

- 12.1. Член РОО не должен одновременно с основной профессиональной практикой заниматься деятельностью, которая влияет или может повлиять на его объективность и независимость, соблюдение приоритета общественных интересов либо на репутацию профессии в целом и поэтому несовместима с оказанием профессиональных услуг по оценке.
- 12.2. Выполнение членом РОО двух или более профессиональных услуг и заданий одновременно не может рассматриваться как несовместимые действия.
- 12.3. Член РОО во всех случаях осуществления профессиональной практики и проведения рекламы должен указывать свое имя (наименование организации по оказанию услуг по оценке), свое отношение к Российскому обществу оценщиков, если членом таковой он является, и сведения об имеющейся квалификации с соответствующим документальным подтверждением.
- 12.4. Член РОО не должен обслуживать при производстве одной экспертизы более одного клиента, за исключением случая, когда несколько клиентов совместно обратились к одному оценщику члену РОО на основании взаимной договоренности.

13. Оценочные услуги в других государствах

- 13.1. Независимо от того, где оценщик — член РОО оказывает профессиональные услуги, в своем государстве или другом, этические нормы его поведения остаются неизменными.
- 13.2. Для обеспечения качества профессиональных услуг, оказываемых в других государствах, член РОО должен знать и применять в своей работе международные стандарты оценочной деятельности, действующие в том государстве, в котором он осуществляет профессиональную деятельность.
- 13.3. Оказывая профессиональные услуги в другом государстве, необходимо руководствоваться следующими правилами:
- а) если этические нормы профессионального поведения, установленные в государстве, в котором член РОО оказывает профессиональные услуги, менее строгие, чем предусмотренные настоящим Кодексом, необходимо руководствоваться Кодексом;
 - б) если этические нормы профессионального поведения в государстве, в котором член РОО оказывает профессиональные услуги, более строгие, чем предусмотренные настоящим Кодексом, член РОО обязан руководствоваться этическими нормами, принятыми в этом государстве;

- в) если международные этические нормы профессионального поведения оценщика превышают требования настоящего Кодекса, член РОО обязан руководствоваться международными нормами с учетом положений настоящей статьи.

14. Заключительное положение

Соответствие норм поведения, изложенных в настоящем Кодексе, международным нормам профессионального поведения основано на международных этических нормах, разработанных международными профессиональными организациями.