



## **Кодекс профессиональной этики членов Некоммерческого партнерства «Кубанская палата Недвижимости»**

### **Преамбула**

Члены Некоммерческого партнерства «Кубанская палата Недвижимости», в соответствии с требованиями, предусмотренными Российским законодательством, международными правилами и нормами, обычаями делового оборота, в целях поддержания профессиональной чести, развития традиций профессионального риэлторского сообщества и, сознавая нравственную ответственность перед обществом, принимают настоящий Кодекс профессиональной этики членов НП «КПН». Существование и деятельность членов НП «КПН» невозможны без соблюдения корпоративной дисциплины и профессиональной этики, заботы риэлторов о своей чести и достоинстве, а также об авторитете НП «КПН».

### **I раздел. Общие положения**

**Статья 1.** Настоящий Кодекс профессиональной этики члена НП «КПН» отвечает добровольно принятым на себя обязательствам членов НП «КПН», устанавливает обязательные правила поведения при осуществлении профессиональной риэлторской деятельности, основанные на нравственных критериях и традициях профессионального риэлторского сообщества, а также на международных стандартах и правилах риэлторской профессии.

**Статья 2.** Член НП «КПН» обязан неукоснительно следовать правилам и обычаям делового оборота (профессиональным стандартам), принятым большинством членов НП «КПН». Никакое положение настоящего Кодекса не должно толковаться как предписывающее или допускающее совершение деяний, противоречащих требованиям законодательства Российской Федерации.

### **II раздел. Этические нормы, регулирующие внутренние отношения членов НП «КПН»**

**Статья 1.** Действие настоящего Кодекса распространяется на членов НП «КПН».

**Статья 2.** Руководители Агентств недвижимости обязаны ознакомить своих сотрудников, стажеров с настоящим Кодексом, обеспечить соблюдение ими его норм в части, соответствующей их трудовым и гражданско-правовым обязанностям.

**Статья 3.** Член НП «КПН» должен принимать все меры для исключения среди членов Партнерства любой деятельности, которая может дискредитировать членство в НП «КПН», риэлтерское движение, профессиональную деятельность. Член НП «КПН» должен содействовать органам управления в осуществлении своих уставных функций.

**Статья 4.** В интересах всех членов Партнерства и своей собственной деятельности организации, входящие в НП «КПН», должны по собственному желанию делиться с другими членами формами, методами и опытом работы с целью повышения профессионализма и компетентности, поддерживать решения руководящих органов НП «КПН» по вопросам обмена информацией с целью повышения профессионализма всех членов Партнерства.

**Статья 5.** Если член НП «КПН», риэлтор, не уверен в том, как действовать в сложной этической ситуации, он имеет право обратиться в Высший орган Партнерства за разъяснением, в котором ему не может быть отказано.

**Статья 6.** Профессиональная независимость членов НП «КПН» является необходимым условием доверия к ним.

**Статья 7.** Члены НП «КПН» имеют равные права.

**Статья 8.** Член НП «КПН» не должен пытаться получить какие-либо несправедливые преимущества перед другими членами НП «КПН» и должен осуществлять свою деятельность таким образом, чтобы не создавать профессиональных конфликтов с другими членами Партнерства.

**Статья 9.** Показ Объекта недвижимости Клиенту-Покупателю, предоставленному другим Риэлтором, происходит в присутствии обоих Риэлторов, представляющих Продавца и Покупателя, и должен быть зафиксирован письменно, если нет других договоренностей.

**Статья 10.** Риэлтор, действующий в интересах Продавца/Покупателя, обязан сообщить о своем статусе Риэлтору, представляющему интересы Покупателя/Продавца, до начала совместного показа/просмотра Объекта недвижимости.

**Статья 11.** До показа Объекта недвижимости Клиенту, Риэлторы должны договориться о размере и условии выплаты комиссионного вознаграждения, а также распределении комиссионного вознаграждения между Риэлтором и Контрагентом;

**Статья 12.** Риэлтор не вправе вступать в контакт с Клиентами Контрагента с целью предложения различных услуг по вопросам недвижимости, а также передавать какие-либо рекламные материалы (визитки, буклеты, листовки, дисконты, и т.д.).

**Статья 13.** Риэлтор вправе вступать в контакт с Клиентом Контрагента только с согласия данного Контрагента.

**Статья 14.** Риэлтор обязан уведомить Контрагента о результатах проверки документов на Объект недвижимости и обо всех сомнительных ситуациях, ставших ему известными.

**Статья 15.** Риэлтор обязан информировать Контрагента по сделке об известных ему условиях совершения сделки (использование при расчете за конкретный Объект недвижимости заемных средств, сертификатов, а также необходимость продажи другого Объекта недвижимости и др.).

**Статья 16.** Риэлтор не вправе согласовывать условия совершения сделки с Клиентом Риэлтора-Контрагента напрямую, если иное не предусмотрено соглашением сторон о совместной сделке.

**Статья 17.** Риэлтор при совместной сделке не должен выяснять информацию у Клиента Контрагента о заключенном Договоре на оказание риэлторских услуг с Контрагентом, в том числе о размере и условии выплаты комиссионного вознаграждения.

### **III раздел. Этические нормы, регулирующие отношения членов НП «КПН» и клиентов**

**Статья 1.** Члены НП «КПН» уважают права, честь и достоинство клиентов, коллег и других лиц, придерживается манеры поведения и стиля одежды, соответствующих деловому общению.

**Статья 2.** Член НП «КПН» не должен допускать искажения или утаивания информации, имеющей отношение к недвижимому имуществу или сделке. Однако он не обязан передавать дополнительную информацию и консультировать по делам, выходящим за рамки договора.

**Статья 3.** Члены НП «КПН» не должны отказывать клиентам в оказании равноценных профессиональных услуг по признакам их национальности, религиозных убеждений, пола. Члены НП «КПН» обязуется не принимать участие в планах или соглашениях по дискриминации личности по этим признакам.

**Статья 4.** Член НП «КПН» не должен использовать некомпетентность или состояние здоровья клиента с целью извлечения дохода при операциях с недвижимостью.

**Статья 5.** Член НП «КПН» для защиты интересов клиентов должен заботиться о том, чтобы финансовые обязательства и обязательства по сделкам были определены в письменном виде договором, отражающим точное соглашение сторон. Экземпляр договора должен предоставляться каждой из сторон, участвующей в сделке.

**Статья 6.** Риэлтор имеет право на получение комиссионного вознаграждения, причитающегося ему за исполняемую работу, а также на возмещение понесенных им издержек и расходов.

**Статья 7.** Член НП «КПН»/риэлтор не вправе:

- 1) Действовать вопреки законным интересам, воле клиента, оказывать ему услуги, руководствуясь соображениями собственной выгоды, безнравственными интересами или находясь под воздействием давления извне;
- 2) Разглашать без согласия Клиента сведения, сообщенные Клиентом Члену НП «КПН»/риэлтору в связи с оказанием услуг по договору;

3) Принимать обязательства на оказание услуг в количестве, заведомо большем, чем Риэлтор в состоянии выполнить;

**Статья 8.** Выполнение профессиональных обязанностей по заключенным Договорам должно иметь для члена НП «КПН» приоритетное значение над иной деятельностью.

**Статья 9.** Осуществление Риэлтором иной деятельности не должно порочить его честь и достоинство или наносить ущерб авторитету Партнерства.

**Статья 10.** Закон и нравственность в профессии Риэлтора выше воли Клиента. Никакие пожелания, просьбы или указания Клиента, направленные к несоблюдению закона или нарушению правил, предусмотренных настоящим Кодексом, не могут быть исполнены Риэлтором.

**Статья 11.** Риэлтор не вправе давать лицу, обратившемуся за оказанием услуг обещания положительного результата оказания услуги, которые могут прямо или косвенно свидетельствовать о том, что Риэлтор для достижения этой цели намерен воспользоваться другими средствами, кроме добросовестного выполнения своих обязанностей.

**Статья 12.** Риэлтор не должен ставить себя в долговую зависимость от Клиента.

**Статья 13.** Риэлтор не должен допускать фамильярных отношений с Клиентом.

**Статья 14.** Риэлтор обязан до подписания Договора на оказание риэлторских услуг с Клиентом проинформировать его о принципах работы риэлторской компании, сумме и порядке оплаты комиссионного вознаграждения.

**Статья 15.** Риэлтор, желая заключить или продлить Договор на оказание риэлторских услуг с Клиентом, не должен вводить Клиента в заблуждение, в том числе необоснованным завышением или занижением рыночной стоимости Объекта недвижимости.

**Статья 16.** В Договоре на оказание риэлторских услуг Риэлтор обязан указать:

- четко обозначенные данные обеих сторон с указанием полного наименования и реквизитов для юридических лиц, и паспортных данных для физических лиц с приложением доверенностей или их копий в случаях действия по доверенности;
- предмет Договора на оказание риэлторских услуг, характеристики Объекта недвижимости, сумма и порядок оплаты комиссионного вознаграждения Риэлтору;
- определенный срок (событие), на который заключается Договор на оказание риэлторских услуг.

**Статья 17.** Риэлтор своевременно информирует Клиента обо всех ставших ему известными обстоятельствах и фактах, относящихся к готовящейся сделке и способных впоследствии повлиять на нее.

**Статья 18.** В интересах всех Сторон сделки Риэлтор обязан:

- стремиться к тому, чтобы финансовые и иные обязательства Сторон сделки были определены в письменном виде Договором между сторонами сделки, точно отражающем соглашение Сторон сделки;
- стремиться максимально полно фиксировать факты, возникающие в процессе подготовки и проведения сделки;
- при подготовке документов, сопровождающих сделку и необходимых для ее совершения, излагать информацию четким и понятным языком, полно и однозначно отражать достигнутые договоренности, обязательства Сторон сделки, дополнительные условия;
- разъяснять Сторонам сделки правовые последствия принимаемых на себя обязательств;
- после подписания двустороннего или многостороннего юридического документа, выдать каждой подписавшей стороне экземпляр этого документа.

**Статья 19.** Риэлтор не несет ответственности перед Клиентом за действия третьих лиц, если иное не предусмотрено Договором на оказание риэлторских услуг.

**Статья 20.** Риэлтор не обязан оказывать услуги клиенту и консультировать по вопросам не входящим в его компетенцию.

**Статья 21.** Риэлтор не обязан предпринимать действия по выявлению скрытых дефектов и давать экспертные оценки технического состояния Объекта недвижимости.

**Статья 22.** Представляя интересы Клиента-Продавца, Риэлтор предлагает Объект недвижимости Покупателям только по цене, согласованной с Клиентом-Продавцом.

**Статья 23.** Представляя интересы Клиента-Покупателя, Риэлтор предлагает Продавцам только условия, согласованные с Клиентом-Покупателем.

#### **IV раздел. Этические нормы, регулирующие внешние отношения членов НП «КПН»**

**Статья 1.** Риэлтор строит свои отношения с коллегами на основе взаимного уважения и соблюдения их профессиональных прав.

**Статья 2.** Риэлтор должен воздерживаться от:

**Статья 3.** Употребления выражений, умаляющих честь, достоинство или деловую репутацию своих коллег в связи с осуществлением ими профессиональной деятельности;

**Статья 4.** Использования в беседах с лицами, обратившимися за оказанием услуг, выражений, порочащих другого Риэлтора, а также критики действий и услуг риэлтора, ранее оказывавшего услуги этим лицам;

**Статья 5.** Обсуждения с лицами, обратившимися за оказанием услуг, обоснованности комиссионного вознаграждения, взимаемого другими риэлторами.

**Статья 6.** Использования методов недобросовестной конкуренции по отношению к другим организациям и физическим лицам, работающим на рынке недвижимости.

**Статья 7.** Член НП «КПН»/Риэлтор должен представлять объективную информацию в проводимых рекламных кампаниях, изданиях каталогов и других формах информирования населения.

**Статья 8.** Член НП «КПН»/Риэлтор не должен сознательно или опрометчиво делать необъективные или вводящее в заблуждение заявления относительно конкурентов, их дел или их деловой практики.

Настоящий Кодекс, а также изменения и дополнения к нему вступают в силу с момента принятия Советом НП «КПН».