



# ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

## НАКАЗ

Київ

№ \_\_\_\_\_

Про затвердження  
Кодексу професійної етики оцінювача

Відповідно до пункту 5 частини першої статті 5 Закону України «Про Фонд державного майна України», пункту 7 частини п'ятої статті 16 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»

### НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Кодекс професійної етики оцінювача, що додається.
2. Департаменту оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України в установленому законодавством порядку.
3. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.
4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Фонду державного майна України відповідно до розподілу функціональних обов'язків.

**В. о. Голови Фонду**

**Іванна СМАЧИЛО**

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна України

\_\_\_\_\_ року № \_\_\_\_\_

## Кодекс професійної етики оцінювача

### I. Загальні положення

1. Цей Кодекс встановлює основні морально-етичні правила професійної поведінки оцінювача, якими оцінювач має керуватися у відносинах з фізичними та юридичними особами, іншими оцінювачами, суб'єктами оціночної діяльності, саморегулювальними організаціями оцінювачів, Фондом державного майна України та іншими центральними органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування під час здійснення таким оцінювачем усіх форм професійної оціночної діяльності, визначених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

2. Положення цього Кодексу є обов'язковими для фізичних осіб, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, у порядку, встановленому Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

3. Метою Кодексу є:

зміцнення авторитету та формування суспільної довіри до професійної оціночної діяльності;

формування позитивного іміджу та престижу професії оцінювача в суспільстві;

підтримання належної репутації професії оцінювача.

4. Основними принципами етичної поведінки оцінювача є:

професійність і компетентність;

незалежність;

законність;

чесність і порядність;

відповідальність;

обґрунтованість і об'єктивність;

конфіденційність;

запобігання конфлікту інтересів;

відкритість;

повага до професії.

5. Цей Кодекс є рекомендованою основою для розробки саморегульвними організаціями оцінювачів кодексів професійної етики оцінювачів для своїх членів.

## II. Принципи етичної поведінки оцінювача

1. Професійність і компетентність.

Професійна оціночна діяльність здійснюється оцінювачем відповідно до рівня його професійної підготовки, кваліфікації та компетентності (досвіду,

обізнаності та знань у сфері оцінки майна та професійної оціночної діяльності, а також суміжних сферах), з дотриманням вимог законодавства.

## 2. Незалежність.

Незалежність професійної оціночної діяльності оцінювача передбачає свободу дій оцінювача від будь-якого стороннього впливу або тиску, зокрема: з боку замовника, власника майна, третіх осіб або органів влади, незаконного втручання в його діяльність, що може полягати у вимогах щодо завищення або заниження вартості майна, погрозах, шантажі, підкупі тощо. У разі спроби стороннього впливу або тиску оцінювач зобов'язаний вжити всіх можливих від нього заходів для забезпечення незалежності оцінки або відмовитись від здійснення професійної оціночної діяльності.

## 3. Законність.

Професійна оціночна діяльність має здійснюватися оцінювачем на підставі Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», національних стандартів оцінки майна та нормативно-правових актів з питань оцінки майна та професійної оціночної діяльності, із дотриманням Конституції України та інших законодавчих актів.

## 4. Чесність і порядність.

Під час здійснення професійної оціночної діяльності оцінювач має бути правдивим, здатним критично сприймати інформацію та дані, які він використовує під час здійснення професійної оціночної діяльності, сумлінним і старанним, з коректним ставленням до замовника оцінки майна та інших осіб, які будуть використовувати результати професійної оціночної діяльності оцінювача.

Оцінювач не повинен мати корисливих мотивів під час здійснення своїх обов'язків.

Оцінювач повинен утримуватися від будь-яких дій, що можуть ввести в оману щодо рівня його професійної підготовки, кваліфікації та компетентності (досвіду, обізнаності та знань у сфері оцінки майна та професійної оціночної діяльності, а також суміжних сферах).

#### 5. Відповідальність.

Під час здійснення професійної оціночної діяльності оцінювач має відповідально ставитися до виконання своїх обов'язків, визначених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», дотримуватися норм цього Кодексу та іншого законодавства України.

Оцінювач має усвідомлювати свою відповідальність за наслідки своїх дій та рішень перед собою, замовниками та користувачами оцінки майна, особами, які будуть використовувати результати професійної оціночної діяльності, та суспільством у цілому.

#### 6. Обґрунтованість і об'єктивність.

Результат професійної оціночної діяльності оцінювача є об'єктивним, якщо він базується на всебічному аналізі достовірної та актуальної інформації, підтверджений належними доказами та містить обґрунтовані висновки або судження.

#### 7. Конфіденційність.

Під час здійснення професійної оціночної діяльності оцінювач має дотримуватись вимог законодавства про інформацію, сумлінно ставитись до зберігання, використання, поширення, охорони, захисту інформації, яка надається оцінювачу та(або) самостійно збирається оцінювачем під час здійснення такої діяльності.

Оцінювач під час роботи з інформацією з обмеженим доступом (конфіденційною, службовою та таємною інформацією) зобов'язаний дотримуватися Закону України «Про інформацію» та інших нормативно-правових актів, що регулюють питання захисту інформації з обмеженим доступом.

Оцінювач повинен забезпечити конфіденційність інформації, доступ до якої обмежено замовником оцінки майна. Умови конфіденційності мають бути визначені в договорі на проведення оцінки майна.

Дія принципу конфіденційності не обмежена у часі.

#### 8. Запобігання конфлікту інтересів.

Оцінювач повинен запобігати виникненню конфлікту інтересів, вживати заходів щодо його врегулювання з метою недопущення виникнення конфлікту інтересів між оцінювачем та замовником або заінтересованими особами під час проведення ним оцінки майна або рецензування звіту про оцінку майна.

У разі виникнення ситуації, що містить ознаки конфлікту інтересів, оцінювач зобов'язаний розкрити замовнику інформацію про свій прямий або опосередкований особистий чи корпоративний зв'язок з об'єктом оцінки, замовником (платником), власником об'єкта оцінки або покупцем об'єкта оцінки.

Оцінювач не повинен надавати декільком заінтересованим сторонам послуги з оцінки одного й того самого об'єкта оцінки, крім випадків, коли на проведення такої оцінки є письмова згода таких сторін.

Якщо оцінку майна, виконану оцінювачем, використовує фінансова установа, такий оцінювач не може залучатися до будь-яких дій, які можуть вплинути на рішення фінансової установи, щодо оцінюваного майна.

## 9. Відкритість.

Професійна оціночна діяльність здійснюється оцінювачем із забезпеченням права замовника на доступ до інформації, що пов'язана із процесом професійної діяльності оцінювача, за виключенням інформації з обмеженим доступом.

## 10. Повага до професії.

Своєю діяльністю і поведінкою оцінювач повинен стверджувати повагу до професійної оціночної діяльності та спільноти, її сутності та призначення, сприяти збереженню та підвищенню поваги до неї в суспільстві. Цього принципу оцінювач зобов'язаний дотримуватись під час здійснення усіх форм професійної оціночної діяльності, визначених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Під час здійснення професійної оціночної діяльності оцінювач повинен уникати свідомого ігнорування обставин, які можуть негативно вплинути на його професійну оціночну діяльність і дискредитувати як його власну репутацію, так і репутацію професії оцінювача в цілому.

Оцінювач повинен утримуватися від дій, що можуть зашкодити честі, гідності та діловій репутації його колег, а також підірвати авторитет професії оцінювача та професійної оціночної діяльності.

Своєю діяльністю та поведінкою оцінювач повинен сприяти підвищенню позитивної суспільної думки про професію оцінювача, брати участь у громадському регулюванні професійної оціночної діяльності шляхом членства в саморегулювальних організаціях оцінювачів.

### III. Морально-етичні правила професійної поведінки оцінювача

1. Основні морально-етичні правила професійної поведінки оцінювача під час здійснення ним професійної оціночної діяльності ґрунтуються на принципах етичної поведінки оцінювача.

2. Належна професійна поведінка забезпечується оцінювачем шляхом дотримання ним морально-етичних правил професійної поведінки та принципів етичної поведінки оцінювача.

Належна професійна поведінка включає в себе обов'язок оцінювача діяти в суспільних інтересах, що не обмежує інтереси конкретного замовника або роботодавця, забезпечувати якісний результат професійної оціночної діяльності.

3. Під час здійснення професійної оціночної діяльності оцінювач повинен виконувати свої обов'язки із дотриманням вимог законодавства України, зокрема Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», нормативно-правових актів з питань оцінки майна та професійної оціночної діяльності.

4. Основні морально-етичні правила професійної поведінки оцінювача:

4.1. Під час здійснення професійної оціночної діяльності забороняється будь-яка реклама або просування такої діяльності, що може ввести замовника в оману щодо обсягу, якості та характеру послуг оцінювача.

4.2. Під час здійснення професійної оціночної діяльності оцінювач повинен утримуватися від виконання роботи за умов або обставин, які можуть загрожувати її якості.



З цією метою оцінювач не повинен:

підтримувати інтереси або запити виключно замовника або іншої зацікавленої особи;

погоджуватися на виконання завдання, яке передбачає надання заздалегідь визначених суджень і висновків;

здійснювати роботи, які виходять за межі сфери оцінки майна та професійної оціночної діяльності;

використовувати непідтверджену інформацію під час здійснення професійної оціночної діяльності.

4.3. З метою забезпечення дотримання принципу конфіденційності в роботі з інформацією, що отримана під час своєї діяльності, оцінювач зобов'язаний отримати письмову згоду замовника на використання та подальше зберігання цієї інформації.

Оцінювач зобов'язаний забезпечити належні умови зберігання документів, що знаходяться в його розпорядженні і містять відомості, які становлять інформацію з обмеженим доступом, та виключити можливість доступу до них сторонніх осіб без його відома.

Оцінювач не повинен розголошувати будь-яку інформацію з обмеженим доступом без попереднього дозволу замовника, за винятком випадків, коли таке розголошення вимагається законодавством або на вимогу Фонду державного майна України, суду та правоохоронних органів.

Оцінювач не повинен використовувати інформацію з обмеженим доступом у спосіб, який може завдати шкоди замовнику або з метою отримання прямої чи опосередкованої вигоди для себе чи іншої особи.

4.4. З метою забезпечення дотримання принципу незалежності оцінювач повинен діяти неупереджено та запобігати виникненню ситуацій та обставин, за яких можливе втручання у його діяльність та вплив на результат діяльності оцінювача. У разі виникнення таких ситуацій та обставин оцінювач має право відмовитися від здійснення професійної оціночної діяльності.

Оцінювач не повинен допускати можливості впливу особистих інтересів, інтересів заінтересованих осіб на виконання ним професійних обов'язків.

Оцінювач під час здійснення практичної оціночної діяльності повинен діяти неупереджено та об'єктивно, не мати зацікавленості в результатах оцінки.

4.5. З метою забезпечення дотримання принципу законності оцінювач у своїй професійній оціночній діяльності повинен дотримуватися норм законодавства України.

Оцінювач не повинен надавати замовникам оцінки майна або іншим особам, які заінтересовані в результатах професійної оціночної діяльності оцінювача, поради, свідомо спрямовані на ухилення від виконання вимог законодавства.

Оцінювач не має права у своїй професійній оціночній діяльності вдаватися до засобів і методів, що суперечать законодавству або цьому Кодексу.

4.6. З метою забезпечення дотримання принципу професійності і компетентності професійна оціночна діяльність повинна здійснюватися оцінювачем відповідно до рівня його професійної підготовки та кваліфікації.

Оцінювач повинен мати відповідну компетентність (знання, обізнаність, навички та досвід), необхідну для якісного здійснення професійної оціночної діяльності з дотриманням вимог законодавства, національних та міжнародних стандартів оцінки.

Оцінювач повинен постійно підвищувати рівень своєї професійної підготовки.

Оцінювач повинен підтвердити замовнику, що його рівень професійної підготовки, кваліфікація та компетентність є достатніми для здійснення якісної роботи з оцінки певного виду майна.

Оцінювач не повинен заявляти про наявність у нього знань, обізнаності, навичок та досвіду, якими він не володіє, та вводити в оману, інформуючи про них.

Якщо під час здійснення професійної оціночної діяльності рівень професійної підготовки, кваліфікація та компетентність оцінювача не відповідає складності поставленого завдання, оцінювач повинен:

повідомити про це замовника;

вжити узгоджених із замовником заходів щодо залучення до виконання роботи інших фахівців, рівень професійної підготовки, кваліфікація та компетентність яких відповідає складності поставленого завдання, або відмовитися від виконання завдання, про що письмово повідомити замовника, якщо немає можливості залучити відповідних фахівців.

4.7. З метою забезпечення дотримання принципу відповідальності оцінювач повинен повідомити замовника, а також інших заінтересованих осіб (за необхідності) про порядок розгляду скарг на професійну оціночну діяльність оцінювача, притягнення оцінювача до професійної відповідальності у порядку дисциплінарного провадження з підстав, визначених Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Оцінювач несе персональну професійну відповідальність за використання свого кваліфікованого електронного підпису, який

застосовується ним у процесі здійснення професійної оціночної діяльності, та зобов'язаний вживати заходів щодо запобігання несанкціонованому використанню свого кваліфікованого електронного підпису.

4.8. З метою забезпечення дотримання принципу обґрунтованості та об'єктивності оцінювач повинен критично ставитися до даних та інформації, які надаються замовниками, а також даних та інформації, які оцінювач шукає самостійно для здійснення професійної оціночної діяльності.

Оцінювач у своїй професійній оціночній діяльності повинен надавати свої професійні судження або висновки, які ґрунтуються на об'єктивних та надійних даних та інформації.

Будь-які професійні судження або висновки, які надаються оцінювачем під час здійснення професійної оціночної діяльності, повинні бути обґрунтованими.

Оцінювач не повинен приховувати або ігнорувати достовірну інформацію, обставини, які стали йому відомі під час здійснення професійної оціночної діяльності.

4.9. З метою забезпечення дотримання принципу відкритості оцінювач повинен надавати замовнику та особам, які будуть використовувати результати професійної оціночної діяльності, повну та достовірну інформацію, зокрема, інформацію про оцінку майна (включаючи відомості про методи, дані, припущення, обмеження та фактори, що могли вплинути на результат оцінки).

Оцінювач зобов'язаний розкривати інформацію про наявність або відсутність конфлікту інтересів.

#### 4.10. Під час здійснення навчальної діяльності оцінювачів, оцінювач:

повинен діяти із дотриманням принципів етичної поведінки оцінювача, зокрема, але не виключно, принципу відкритості, компетентності, чесності і порядності, відповідальності, обґрунтованості тощо;

беручи участь у навчальному процесі професійної підготовки оцінювачів, у разі використання ідей, розробок, тверджень, відомостей повинен робити посилання на джерела інформації;

дотримуватись норм законодавства про авторське право і суміжні права;

надавати достовірну інформацію про методи та результати дослідження, використані джерела інформації та власну педагогічну (науково-педагогічну, творчу) діяльність;

об'єктивно оцінювати результати навчання фізичних осіб.

#### IV. Відносини оцінювача із замовниками оцінки майна та рецензування звітів про оцінку майна

1. Під час взаємодії між оцінювачем та замовником оцінювач повинен діяти із дотриманням принципів етичної поведінки оцінювача, зокрема професійності і компетентності, чесності і порядності, з дотриманням вимог законодавства України та не вчиняти дій, що створюють умови для порушення законодавства іншими особами.

2. Оцінювач зобов'язаний надавати замовникам правдиву та чітку інформацію про обсяг робіт, строки виконання роботи, вартість послуг та інші умови співпраці.

Не допускається встановлення розміру оплати робіт за виконану оцінювачем роботу залежно від результату оцінки майна. Якість виконаної оцінювачем роботи не має залежати від розміру оплати робіт за таку роботу.

3. Оцінювач у своїй професійній оціночній діяльності не повинен вдаватися до обману, погроз, шантажу, підкупу, використовувати скрутне матеріальне або особисте становище осіб для досягнення своїх професійних чи особистих цілей.

Неприпустимо використовувати необізнаність замовника у сфері оцінки майна та професійної оціночної діяльності з метою нав'язування йому обсягу робіт, який є найбільш прийнятним для оцінювача, але не відповідає меті та не сприяє отриманню об'єктивного висновку оцінювача.

4. Оцінювач зобов'язаний визнавати право замовника на проведення консультацій з питань надання послуг з іншими оцінювачами або з іншою компетентною особою.

5. Оцінювач зобов'язаний уникати будь-якого незаконного впливу на свою професійну оціночну діяльність, протистояти тиску, бути принциповим у виконанні своїх обов'язків, відстоювати професійні права та ефективно використовувати їх в інтересах замовників.

6. Під час взаємодії між оцінювачем та запитувачем (замовником) рецензування звіту про оцінку майна оцінювач повинен діяти із дотриманням усіх принципів етичної поведінки оцінювача, зокрема професійності і компетентності, чесності і порядності, незалежності, обґрунтованості і об'єктивності, з дотриманням вимог законодавства України та не вчиняти дій, що створюють умови для порушення законодавства іншими особами.

Оцінювач, який здійснює рецензування звіту про оцінку майна, має скласти об'єктивний та обґрунтований висновок про відповідність (не відповідність) такого звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та про можливість (неможливість) його використання з відповідною метою, у тому числі про достовірність (недостовірність) оцінки майна, із дотриманням

вимог нормативно-правових актів з оцінки майна та професійної оціночної діяльності.

Оцінювач, який здійснював рецензування звіту про оцінку майна, не повинен висловлювати суджень щодо вартості майна, яке підлягало оцінці, без проведення оцінки такого майна самостійно відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та інших нормативно-правових актів з оцінки майна.

## V. Відносини оцінювача з іншими оцінювачами

Під час взаємодії оцінювача з іншими оцінювачами такий оцінювач повинен діяти із дотриманням принципів етичної поведінки оцінювача.

Якщо для проведення оцінки майна одного об'єкта оцінки замовник залучає декількох оцінювачів, такі оцінювачі повинні проводити оцінку такого об'єкта незалежно один від одного, крім випадків згоди замовника на співпрацю таких оцінювачів під час надання послуг з оцінки майна.

## VI. Відносини оцінювача з громадськістю

1. Під час взаємодії оцінювача з громадськістю такий оцінювач повинен діяти із дотриманням принципів етичної поведінки оцінювача.

Оцінювач має право самостійно брати участь в обговоренні питань, пов'язаних із захистом гідності, честі та ділової репутації своєї професійної оціночної діяльності.

Під час спілкування оцінювача в мережі Інтернет шляхом застосування технічних засобів електронної комунікації будь-які заяви, коментарі оцінювача з питань професійної оціночної діяльності повинні бути відповідальними, достовірними, не вводити в оману та надаватися у коректній формі.

2. Оцінювач не повинен робити заяви від імені саморегульованої організації оцінювачів або громадського об'єднання оцінювачів, якщо він не уповноважений представляти її(його) інтереси, а також видавати свою думку за спільну думку такої організації або об'єднання.

## VII. Відповідальність за порушення цього Кодексу

Порушення цього Кодексу тягне за собою відповідальність, визначену Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

**Директор Департаменту  
оцінки майна, майнових прав  
та професійної оціночної діяльності**

**Світлана БУЛГАКОВА**