

АССОЦИАЦИЯ КОНСУЛЬТАНТОВ
В ОБЛАСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

УТВЕРЖДЕНО

_____ 2023 года

КОДЕКС ЭТИКИ
брокерской деятельности
АССОЦИАЦИИ КОКОН

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Кодекс этики брокерской деятельности, принимаемый сообществом профессиональных брокеров, объединившихся в АССОЦИАЦИЮ КОНСУЛЬТАНТОВ В ОБЛАСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (далее – Кодекс, Партнерство, Ассоциация), служит целям унификации профессиональных этических норм, применяемых в своей работе членами Партнерства (далее – партнеры).

1.2. Нормы настоящего Кодекса распространяются на взаимоотношения, связанные с осуществлением брокерской деятельности и возникающие между членами Партнерства, а также при участии лиц, прямо указанных в положениях Кодекса.

В отношениях вне Партнерства члены Партнерства осуществляют коммерческую деятельность исключительно в рамках законодательства Российской Федерации.

1.3. Нормы настоящего Кодекса обязательны к соблюдению для всех членов Ассоциации, осуществляющих брокерскую деятельность. Члены Партнерства обязуются довести положения Кодекса до сведения своих сотрудников, работников, агентов, брокеров и иных участвующих лиц (далее – сотрудники, специалисты) и требовать от последних неукоснительного следования указанным нормам. Партнеры также обязуются приложить все возможные усилия для того, чтобы действия их контрагентов (клиентов) и иных третьих лиц, связанных с партнерами профессиональными отношениями, не противоречили нормам Кодекса.

1.4. Члены Партнерства не участвуют в профессиональных отношениях, несущих риски ущерба их профессиональной репутации, честности и объективности.

1.5. Члены Партнерства принимают все меры для недопущения среди членов Партнерства любой деятельности, которая может дискредитировать членство в Партнерстве, брокерское движение, профессиональную деятельность.

1.6. Члены Партнерства в своей профессиональной деятельности обеспечивают высокий уровень оказания услуг с соблюдением законодательства Российской Федерации и стандартов брокерской практики, принятых в Партнерстве, а также постоянное совершенствование профессиональных навыков своих сотрудников.

1.7. В интересах Партнерства и своей собственной деятельности, с целью повышения профессионализма и компетенции партнеров, члены Партнерства Кодекс этики брокерской деятельности Ассоциации КОКОН

обмениваются своим профессиональным опытом и практическими наработками, проводят совместные тренинги специалистов, объединяются для осуществления совместных проектов, выступают с совместными предложениями на рынке недвижимости, как по инициативе руководящих органов Партнерства, так и по собственному усмотрению.

1.8. Члены Партнерства оказывают содействие руководящему органу - Правлению Ассоциации - в осуществлении руководства Ассоциацией и достижении целей, положенных в основу ее создания.

2. Взаимоотношения члена Партнерства с клиентом.

2.1. С целью стандартизации оказываемых услуг Члены Партнерства стараются придерживаться Принципов работы участников Ассоциации, по возможности используя шаблоны документов Ассоциации, в т.ч. договоры, памятки, листы осмотра и т.п.

2.2. Член Партнерства обязуется не отказывать кому-либо в оказании профессиональных услуг по соображениям принадлежности к расе, национальности, религии, по гендерному признаку. Член Партнерства обязуется не принимать участие в объединениях и партнерствах, поддерживающих дискриминацию одних людей по отношению к другим.

При этом член Партнерства вправе отказать в обслуживании потенциальному клиенту, руководствуясь защитой собственных коммерческих интересов, при наличии сомнений в законности или добросовестности действий клиента (в том числе с учетом истории его взаимоотношений с другими членами Партнерства), а также при несоблюдении потенциальным клиентом общепринятых норм поведения.

2.3. Член Партнерства вправе сообщить конфиденциальную информацию о своем клиенте или клиенте другого члена Партнерства в следующих случаях:

- при наличии официального запроса уполномоченных органов или постановления суда;
- в целях защиты своей репутации от обвинений в незаконных или неэтичных действиях;
- для предотвращения противоправных действий клиента;
- в иных, установленных действующим законодательством Российской Федерации, случаях.

Во всех случаях партнер обязуется предпринять все зависящие от него меры, чтобы указанная информация не была передана широкой огласке.

2.4. Член Партнерства для защиты интересов клиентов заботится о том, чтобы финансовые обязательства по сделкам были определены в письменном Кодекс этики брокерской деятельности Ассоциации КОКОН

виде договора, отражающим точное соглашение сторон. Копия договора должна предоставляться каждой из сторон, участвующей в договоре.

Член Партнерства обязан до подписания договора с клиентом проинформировать его о принципах работы, сумме и порядке оплаты вознаграждения.

Член Партнерства изначально предлагает клиенту сотрудничество в соответствии со стандартами Ассоциации по вознаграждению, а именно: 100% от МАП или 8.33% от ГАП при аренде и 3% от стоимости при продаже.

2.5. Член Партнерства обязуется не использовать некомпетентность клиента с целью извлечения дохода при операциях с недвижимостью путем причинения клиенту имущественного ущерба.

2.6. Член Партнерства оказывает клиенту профессиональную услугу на основании агентского договора (договора оказания услуг и т.п.), заключенного в письменной форме. Договор может носить эксклюзивный, совместно эксклюзивный и неэксклюзивный характер.

2.7. По условиям эксклюзивного договора все потенциальные покупатели, привлеченные в период его действия, считаются предоставленными партнером, с обязанностью клиента выплатить партнеру комиссионное вознаграждение. В период действия эксклюзивного договора клиент обязуется не заключать агентские договоры с другими компаниями-продавцами без согласия партнера.

2.8. По условиям совместно эксклюзивного договора равные права по продаже объекта получают два и более партнера при соблюдении условия единой цены продажи объекта всеми партнерами - участниками такого договора. При этом партнеры ставят друг друга и клиента в известность о заключении такого совместного эксклюзивного договора, а также обязуются предусмотреть в договоре, заключаемом с клиентом, его обязательство в период действия совместного эксклюзивного договора не заключать агентские договоры с иными компаниями-продавцами. Потенциальные покупатели предоставляются клиенту каждым из партнеров независимо друг от друга. Агентское вознаграждение выплачивается в полном объеме партнеру, предоставившему покупателя, с которым клиент совершил сделку.

2.9. По условиям неэксклюзивного договора клиент вправе заключать агентские договоры с неограниченным количеством партнеров.

2.10. Представление интересов одной стороны не освобождает члена Партнерства от обязанности соблюдать интересы других участников сделки в рамках законодательства Российской Федерации.

2.11. Член Партнерства в рамках осуществления подготовки и заключения сделки по одному объекту недвижимости вправе одновременно представлять интересы обеих сторон (продавца и покупателя, арендодателя и арендатора) при

условии заключения письменного договора с каждой из сторон и уведомления их об этом. При этом член Партнерства обязуется в равной степени соблюдать интересы обеих сторон.

3. Взаимоотношения члена Партнерства и специалиста.

3.1. Для целей применения положений настоящего Кодекса специалистом считается квалифицированный сотрудник, работающий у партнера на основании трудового договора или агент, брокер, исполнитель и т.д., действующий от имени партнера на основании иного договора (агентского/субагентского, оказания услуг и т.д.) (далее – специалист).

3.2. Партнеры обязуются во взаимоотношениях с привлекаемыми ими специалистами, следить за соблюдением следующих правил:

3.2.1. Специалист в период работы у партнера добросовестно выполняет свои обязанности в соответствии с трудовым и гражданско-правовым законодательством Российской Федерации и внутренними правилами, принятыми членом Партнерства и не противоречащими нормам Кодекса.

3.2.2. Специалист действует по отношению к клиенту с полной открытостью, не вводит намеренно клиента в заблуждение относительно цены объекта, сроков реализации и других аспектов исполнения договора, а также не использует некомпетентность или состояние здоровья клиента с целью извлечения дохода в ущерб интересам клиента.

3.2.3. Партнер и его Специалисты не вправе искажать условия поступающих предложений о покупке/продаже/аренде объекта, либо использовать любые недобросовестные способы, вводящие в заблуждение относительно реальной ситуации, включая размещение ложной рекламы.

3.2.4. Партнер и его Специалисты не вправе использовать в рекламных целях чужие фотографии и тексты без согласия правообладателя.

3.2.5. Специалист, выполняя работу по продаже, аренде объекта, действует без нарушения интересов клиента и в рамках достигнутых с ним договоренностей. Специалист обязан менять цену объекта, а также прекращать действия по продаже, аренде объекта по требованию клиента (собственника объекта), если это не противоречит условиям договора с клиентом (собственником объекта).

3.2.6. Специалист не вправе использовать информацию, полученную от клиента в процессе оказания брокерской услуги, в личных целях или любым другим образом, противоречащим законодательству Российской Федерации или способным нанести ущерб интересам клиента.

3.3. Специалист в период трудовых или гражданско-правовых отношений с партнером не вправе оказывать брокерские услуги от своего лица и получать в

Кодекс этики брокерской деятельности Ассоциации КОКОН

свое пользование денежные средства от клиентов, если иное не предусмотрено соглашением между специалистом и партнером.

3.4. Специалист одновременно имеет трудовые и сходные с ними гражданско-правовые отношения только с одним партнером, если иное не предусмотрено соглашением между специалистом и партнером.

3.5. Переход специалиста от одного партнера к другому возможен при соблюдении трудового и гражданско-правового законодательства Российской Федерации и внутренних правил, установленных партнерами. При этом все договорные отношения с клиентами, возникшие во время работы у первого партнера, должны быть реализованы от его имени. Иными словами, не допускается переход специалиста от одного партнера к другому с готовой сделкой. Готовой сделкой признается ситуация, сложившаяся после заключения договорных отношений с клиентом, когда достигнут определенный промежуточный результат работы: состоялся показ принадлежащего клиенту объекта недвижимости потенциальному покупателю, арендатору с подписанием акта просмотра (в случае оказания услуги по продаже недвижимости, подбора арендаторов на недвижимость), либо состоялся подбор объекта, подкрепленный соответствующим способом – подписание акта просмотра или заключением предварительного договора/соглашения об авансе/соглашения о задатке и т.п. (в случае оказания услуги по покупке недвижимости, подбора объекта недвижимости для аренды).

Вышеуказанные условия не применяются, если есть взаимное согласие партнеров о переходе специалиста с готовой сделкой.

3.7. Партнерам запрещено предпринимать целенаправленные действия по установлению трудовых и гражданско-правовых отношений со специалистами, имеющими такие отношения с другим партнером, в том числе с использованием ложных данных о будущих условиях работы, сотрудничества. Запрещен подкуп специалистов с целью прекращения работы с другим партнером.

4. Взаимоотношения между членами Партнерства.

4.1. Партнеры обязуются не использовать методы недобросовестной конкуренции по отношению к другим партнерам, не порочить честь, достоинство и деловую репутацию друг друга.

Под недобросовестной конкуренцией понимается в том числе ложное информирование потенциального покупателя или продавца, арендатора или арендодателя с целью досрочного прекращения договорных отношений партнера со своим клиентом.

Запрещен подкуп собственников, продавцов, арендодателей, покупателей, арендаторов и представителей (сотрудников) указанных лиц, менеджеров, брокеров и т.п. с целью прекращения работы с другим партнером.

4.2. Все члены Партнерства равны в правах и в интересах клиента вправе сотрудничать друг с другом.

4.3. Партнеры обязуются сохранять в тайне любую конфиденциальную информацию, доступ к которой стал возможен в процессе совместной подготовки и заключения сделки.

4.4. Партнеры признают права интеллектуальной собственности на фотографии и описание объектов. Использование в рекламных целях чужих фотографий и текстов возможно только с согласия правообладателя.

4.5. Партнеры признают и уважают эксклюзивные права продажи, сдачи в аренду объектов. Не рекламируют объекты, находящиеся на эксклюзивном праве продажи, сдачи в аренду у другого партнера без его согласия в период действия эксклюзивного договора.

4.6. Партнерам запрещено рекламировать на своих сайтах и в других открытых источниках информации объекты по заниженным и не согласованным с клиентами (собственниками объектов) ценам, а также заведомо несуществующие объекты («фейки»).

4.7. При совместной сделке размер вознаграждения, пропорция деления, условия выплаты, подготовка документов по сделке должны быть согласованы партнерами заранее до начала совместной работы по сделке.

4.8. Специалистам партнеров запрещен обмен телефонами, передача презентаций, материалов, документов с логотипами и контактной информации на совместных показах, без согласования между партнерами.

4.9. В случае невыплаты вознаграждения или возникновения спорных ситуаций с участниками рынка необходимо уведомить Ассоциацию. Правила и порядок действий в случае невыплат вознаграждения доступны на сайте Ассоциации КОКОН. В случае невыплаты вознаграждения участнику Ассоциации, все партнеры принимают участие в мероприятиях, предпринимаемых для взыскания задолженности.

5. Рассмотрение споров

5.1. В случае возникновения конфликтной ситуации партнеры – участники конфликта предпринимают все возможные меры для его разрешения без ущерба для интересов клиента и друг друга.

5.2. В случае невозможности прийти к какому-либо соглашению, стороны вправе совместно или по отдельности обратиться к партнерскому сообществу за Кодекс этики брокерской деятельности Ассоциации КОКОН

помощью в разрешении конфликта, для чего им надлежит направить в Правление Ассоциации аргументированную позицию по спорному вопросу.

Партнеры, не участвующие в конфликте, вправе сообщить свое отношение к нему, направив обращение в Правление Ассоциации, при этом не допуская утечки информации в СМИ, социальные сети и другие публичные каналы информации, предотвращая возможность широкой огласки любым другим способом.

В случае невозможности урегулирования конфликта с помощью Правления Ассоциации члены Партнерства вправе обращаться в судебные органы.

6. Ответственность за нарушение партнерами Кодекса этики

6.1. В случае, когда против члена Партнерства выдвигается обвинение в нарушении принципов Кодекса, финансовых и других обязательств, сторона, считающая себя понесшей урон, может, а если это член Партнерства, то обязана, обратиться в Правление Ассоциации, чтобы проинформировать о сложившейся ситуации, а также получить содействие в досудебном урегулировании спорного вопроса.

6.2. В случае выявления и подтверждения фактов нарушения принципов Кодекса, финансовых и других обязательств членов Партнерства, Правление Ассоциации может вынести решение об общественном порицании члена Партнерства, либо, в исключительных случаях, рекомендовать Правлению Ассоциации инициировать процедуру приостановки членства в Партнерстве или исключения из Партнерства.

6.3. В случае невыплаты вознаграждения одним партнером другому по совместной сделке партнер, не выполнивший договоренности, подлежит исключению из Ассоциации и заносится в **Реестр недобросовестных партнеров (агентств).**

7. Внесение изменений в Кодекс

7.1. Каждый член Партнерства имеет право инициировать внесение изменений в Кодекс этики путем направления Правлению Ассоциации заявления, содержащего аргументированную позицию. Решение по вопросу принятия изменений в Кодекс этики принимается Правлением Ассоциации.