

**IES** INTERNATIONAL  
ETHICS  
STANDARDS

[www.ies-coalition.org](http://www.ies-coalition.org)

# Международни етични стандарти

Етична рамка за световния пазар на недвижими имоти

Декември 2016



## Добре дошли в IES

От името на членовете на Коалицията за международни етични стандарти (International Ethics Standards Coalition - IESC) - над 100 независими организации с нестопанска цел от цял свят - Ви представяме *Международните етични стандарти* (International Ethics Standards - IES). За първи път на световно ниво се разработва набор от високи етични принципи за работещите със земи, недвижими имоти, строителство, инфраструктура и свързаните с тях професии.

Редица организации от цял свят се обединиха, за да създадат и споделят единен международен етичен стандарт. Осъзнаваме, че с промяната и растежа на пазара ще се променя и нашият подход към развитието и укрепването на професионалната етика. Актуалния списък на организациите-членове на Коалицията можете да намерите на [www.ies-coalition.org](http://www.ies-coalition.org)

Международните етични стандарти ще послужат като основа за достойно поведение на професионалистите на пазара. Те ще спомогнат за осигуряване на последователност и яснота, независимо от променящите се фактори като състоянието на икономиката или бизнес практиките на различните пазари.

Коалицията се обедини, защото вярва, че създаването на един общ стандарт ще спомогне за осигуряване на по-високи нива на световен професионализъм, въпреки несъответствията. Целта е стандартите да се превърнат в ключов фактор за сигурността и прозрачността на пазара, което да стимулира инвестициите и растежа.

Полагайки началото на конференция в ООН в Ню Йорк през октомври 2014 г. държавите-членки на Коалицията подписаха декларация, потвърждаваща ангажимента им да популяризират и след това да прилагат международните етични стандарти, както и да насърчават световните пазари да ги приемат и налагат.

След първоначалната конференция организациите членове на коалицията създават независима Комисия за разработване на стандартите (Standards Setting Committee - SSC), която се състои от 19 души с активен интерес или експертни познания в областта на етиката, представляващи много региони по света. В края на 2015 г. Комисията изготви проект на стандартите. В продължение на три месеца проектът беше подложен на международно обсъждане, което доведе до изработването на настоящия окончателен документ.

Коалицията приема, че разработването на стандарт е непрекъснат и динамичен процес. Тя ще наблюдава внимателно пазара, за да гарантира, че ще може да реагира при необходимост от актуализация и по този начин ще постигне непрекъснато усъвършенстване на стандартите.

Доверените представители биха искали искрено да благодарят на председателя и членовете на Комисията за разработване на стандартите за значителните усилия и време, които са вложили в този процес.



Преводът е извършен и предоставен на Коалицията за международни етични стандарти (International Ethics Standards Coalition - IESC) от Национално сдружение Недвижими имоти (НСНИ) в България (National Real Estate Association / NREA):

**Питър Болтън Кинг,**  
Доверен представител за RICS, Председател на Борда на доверените представители, Коалиция за международни етични стандарти

**Тони Грант,**  
Доверен представител за FIABCI, Заместник-председател на Борда на доверените представители, Коалиция за международни етични стандарти

**Ричърд Беркемейър,**  
Доверен представител за JASIA, Генерален секретар на Борда на доверените представители, Коалиция за международни етични стандарти

## Комисия за разработване на IES

В началото на 2015 Доверените представители за Международните етични стандарти избират няколко души с активен интерес и експертни познания в етиката, за да сформират Комисия за разработване на стандартите (SSC). На членовете на Комисията, представляващи много райони по света, е възложена задачата да разработят международни етични стандарти за работещите със земи, недвижими имоти, строителство, инфраструктура и свързаните с тях професии.

Комисията за разработване на стандартите (SSC) действа независимо от Коалицията и нейните членове.

Членовете на Комисията за разработване на стандартите (SSC) и съавтори на стандартите са:

**Джон Дж. Лири (САЩ) Председател**  
BA, MAI, CRE

**Александър Аронсон (Великобритания)**  
**Изпълнителен секретар**  
BSc (Hons), PG Dip, FRICS

**Д-р Ричърд Дейвис (Великобритания)**  
MA, FRSA, FCIM

**Д-р Клер Ериксон (Великобритания)**  
MBA, PhD, FRICS, FSCSI

**Д-р К. Кет Гримсли (САЩ)**  
BS (Hons), MS, PhD

**Проф. Лю Хонгю (Китай)**  
BSc (Hons), MSc, FCIREA, FRICS

**Робърт Х. МакКенън (САЩ)**  
BA, CRE, MAI

**Фирдаус Муса (Малайзия)**  
AMP, MRIC, FRISM, MPEPS, MMEIA, MFIABCI, MMIPM

**Уилям П. Дж. МакКарти (Канада)**  
AA, BA, BGS, B Th, MA, MAIS, CPM, FRI, LO, RPA, FRICS, RI, ICD, D, Q.Arb, CCIM, CRE

**Стивън Р. Норис (САЩ)**  
BA (Hons), MAI, MCRE, FRICS

**Акинола Олаворе (Нигерия)**  
BSc (Hons), RICS Dip, FNIVS, FRICS, MAPM, FIMCON, MICArb, MNIM

**Фред Прасас (САЩ)**  
BSc (Hons), MBA, CPM

**Алексей Шасколский (Русия)**  
MRICS, PHD, AMAI

**Коджи Танака (Япония)**  
FRICS, RIBA, ACIArb JIA

**Силвен Леви Валенси (Франция)**

**Проф. Д-р Йозеф Виланд (Германия)**  
PhD

**Адам Уилямсън (Великобритания)**  
BSc, MSc, APM

**Дийн Уилсън (САЩ)**  
MA, ASA, AQB

**Израел Арон Зилберман (Бразилия)**  
BSc (Hons), MBA, MIBGC

# Международни етични стандарти

## Цел

Целта на Коалицията за международни етични стандарти (IESC) на професионалните организации в областта на земите, недвижимите имоти, строителството, инфраструктурата и свързаните с тях професии (професионалните организации на IESC) е да утвърждава и поддържа критичната роля на етиката в професионалната практика, за да отговори на нуждите на световния пазар и да поддържа общественото доверие и отговорност.

## Мисия

Независимата Комисия по разработването на стандартите (SSC) е назначена от Коалицията за международни етични стандарти (IESC) за проучване, написване и поддържане на основаващите се на принципи Международни етични стандарти, които да бъдат прилагани от професионалните организации членове на IESC, поддръжниците на IESC и други заинтересовани страни.

## Визия

Да насърчава и укрепва етичното поведение на професионалистите в полза на клиентите, трети страни, настоящи и бъдещи заинтересовани страни и обществеността.

## Основни понятия

За целите на тези стандарти са дефинирани следните термини:

### Клиент

Лице или група от лица, използващи услугите на практикуващ професионалист, работещ съгласно професионалните изисквания на организациите в рамките на IESC.

### Практикуващ професионалист

Лице, квалифицирано и практикуващо под егидата на една или повече професионални организации на IESC.

### Заинтересована страна

Лице или група от лица, непряко засегнати от услуга, предоставена от практикуващ професионалист за клиент.

### Трета страна

Въвлечено лице или група от лица, пряко засегнати от услуга, предоставена от практикуващ професионалист за клиент.

## Етични принципи

Посочените по-долу етични принципи са подредени по азбучен ред (според наименованието им на английски език) и са с еднаква степен на важност. Ако два или повече принципа влязат в конфликт при изпълнението на даден договор, практикуващият професионалист трябва да даде предимство на принципа, който най-добре служи на обществения интерес в контекста на конкретните обстоятелства. Общественият интерес обхваща, но не се ограничава до:

- поддържането на надеждни услуги за клиенти,
- поддържане на подходящи стандарти за поведение и
- поддържане на репутацията на професията.

**Отговорност (Accountability):** практикуващите професионалисти трябва да поемат пълна отговорност за услугите, които предоставят; трябва да признават и уважава правата и интересите на клиентите, третите лица и заинтересованите страни; трябва да обръщат внимание изцяло на социалните и екологичните фактори.

**Поверителност (Confidentiality):** практикуващите професионалисти не трябва да разкриват поверителна или лична информация без предварително разрешение, освен ако подобно оповестяване не се изисква от приложимите закони или подзаконови актове.

**Конфликт на интереси (Conflict of interest):** практикуващите професионалисти трябва своевременно да разкрият цялата необходима информация преди и по време на предоставянето на услугата. Ако след разкриването конфликтът не може да бъде премахнат или смекчен, практикуващият професионалист трябва се оттегли, освен ако засегнатите страни не се договорят взаимно, че той трябва да продължи работата си по съответния начин.

**Финансова отговорност (Financial Responsibility):** практикуващите професионалисти трябва да казват истината, да осигуряват прозрачност и сигурност по всички финансови въпроси.

**Добросъвестност (Integrity):** практикуващите професионалисти трябва да действат честно и справедливо и да основават своите професионални съвети на релевантни, достоверни и обективни доказателства.

**Законосъобразност (Lawfulness):** практикуващите професионалисти трябва да спазват правните норми, отнасящи се до професията им, съгласно които те упражняват дейност, заедно с приложимите международни правни норми.

**Отразяване (Reflection):** практикуващите професионалисти трябва систематично да отразяват професионалните стандарти за тяхната професия и непрекъснато да извършват оценка на услугите, които предлагат, за да осигурят съответствието на професионалната им дейност с еволюиращите етични принципи и професионални стандарти.

**Стандарт на обслужване (Standard of Service):** практикуващите професионалисти трябва да предоставят само услуги, за които са компетентни и квалифицирани; трябва да гарантират, че всеки служител или лице, подпомагащо предлагането на услугата, притежава необходимата компетентност за това; трябва да осигуряват надеждно професионално ръководство за своите колеги или екипи.

**Прозрачност (Transparency):** практикуващите професионалисти трябва да бъдат открити и достъпни; не трябва да заблуждават или да се опитват за заблуждават; не трябва да дезинформират или прикриват информация за продукти или срокове на изпълнение; трябва да предоставят съответната документация или други материали на ясен и разбираем език.

**Доверие (Trust):** практикуващите професионалисти трябва да носят отговорност да поддържат репутацията на професията си и трябва да отчитат, че тяхната дейност и поведение влияят върху общественото доверие и доверието в професионалните организации на IESC и всички професионалисти, които те представляват.

# Международни етични стандарти

## Етична рамка за световния пазар на недвижими имоти

### Авторски права / Copyright

Публикувано от Коалицията за международни етични стандарти (IESC).

Авторите или IESC не носят отговорност за загуби или щети, причинени от действие или бездействие в резултат на материала, включен в тази публикация.

ISBN 978-1-78321-177-7

Copyright © 2016 на Коалиция за международни етични стандарти (IESC). Всички права са запазени. Копия на този документ могат да бъдат направени единствено при условие, че се признават собствеността върху авторските права на IESC, посочва се изцяло уеб адреса на IESC, [www.ies-coalition.org](http://www.ies-coalition.org) и не се добавят или променят името или съдържанието на документа по никакъв начин.

Този документ не трябва да бъде превеждан изцяло или частично и разпространяван на каквито и да е носители, независимо дали по електронен, механичен или друг начин, известен сега или създаден в бъдеще, включително фотокопиране и записване или архивиране в система за съхранение и извличане на информация без разрешение от IESC.

Въпросите, свързани с публикацията и авторските права, могат да бъдат адресирани до [ethics@ies-coalition.org](mailto:ethics@ies-coalition.org)