

Монголын Хохирол Үнэлэгчдийн Холбооны  
2015-06-10 өдрийн бүх гишүүдийн хурлаар батлав.

## **МОНГОЛЫН ХОХИРОЛ ҮНЭЛЭГЧДИЙН ХОЛБООНЫ ГИШҮҮДИЙН ЁС ЗҮЙН ДҮРЭМ**

### **Нэг. Нийтлэг үндэслэл**

1.1. Монгол улсын хууль, тогтоомжийн дагуу Монголын Хохирол Үнэлгээчдийн Холбооны гишүүдийн /цаашид “Хохирол үнэлэгч” гэнэ./ ёс зүйн харилцааг зохицуулахад энэхүү дүрмийн зорилго оршино.

1.2. Хохирол Үнэлэгчдийн ёс зүйн дүрмийг (цаашид ёс зүйн дүрэм гэх) Монгол улсад үйл ажиллагаа явуулж байгаа Монголын Хохирол Үнэлгээчдийн Холбооны гишүүд, хохирол үнэлгээний үйл ажиллагаанд оролцож байгаа үнэлгээчид, үнэлгээчний туслах, үнэлгээний мэргэжилтэн, нийт ажиллагсад дагаж мөрдөнө.

1.3. Олон Улсын Үнэлгээний Стандартын Хорооноос баталсан олон улсын үнэлгээчдийн ёс зүйн дүрэм, Монголын Мэргэшсэн Үнэлгээчдийн Институтын ёс зүйн дүрэм, Даатгалын тусгай зөвшөөрөл эзэмшигчийн ёс зүйн дүрмэнд нийцүүлэн боловсруулав.

### **Хоёр. Хохирол үнэлэгчийн ёс зүйд хамаарах асуудал**

2.1. Хохирол үнэлэгч ямагт үнэнч шударга, өндөр ёс суртахуунтай байж үйлчлүүлэгч, олон нийт, төр, аж ахуйн нэгж байгууллагуудад хор уршиг учруулахгүй байхаар үйл ажиллагаагаа явуулах ёстой.

2.2. Хохирол үнэлэгчийн үүрэг хариуцлага нь дан ганц вйлчлүүлэгч буюу эсвэл ажил гүйцэтгүүлэгчийн хэрэгцээг хангах явдал биш. Харин нийтийн ашиг сонирхолыг хангах явдлаар илвүтэй тодорхойлогдоно.

2.3. Хохирол үнэлэгчид нь олон улсын үнэлгээний стандартын хорооноос баталсан ёс зүйн дүрэм, энэхүү дүрмийг дагаж мөрдөнө.

2.4. Хохирол үнэлэгч нь энэхүү дүрэм, хуулинд заасан хөрөнгийн үнэлгээ хийж болохгүй нөхцөлүүдийг биелүүлээгүй бол мэргэжлийн ёс зүйг зөрчсөн гэж үзнэ.

### **Гурав. Хохирол үнэлэгчид тавигдах шаардлагууд**

#### **3.1. Шударга, бодитой байх**

3.1.1. Аливаа асуудалд хандахдаа хууль зүйн болон мэргэжлийн үүднээс шударга, бодитой хандана;

3.1.2. Хохирол үнэлэгч худал, буруу, нэг талыг барьсан үнэлгээ хийж, дүгнэлт гаргаж болохгүй;

3.1.3. Дүгнэлтийг засварлах, өөрчлүүлэх талаар дарамт шахалт үзүүлснээс шударга болон бодитой байдал алдагдахад хүрч болох тул бусдын эрхшээлд орж болзошгүй аливаа нөхцөл бий болохоос урьдчилан сэргийлж зайлсхийвэл зохино;

3.1.4. Хохирол үнэлэгч нь янз бүрийн үүрэг албан тушаалыг гүйцэтгэж болох бөгөөд энэхүү үзүүлж байгаа үйлчилгээ, эрхэлж байгаа ажил үүргээс үл хамааран ямар ч нөхцөлд мэргэжлийн ёс зүйг сахин шийдвэр гаргахдаа бодит байдлыг эрхэмлэж байвал зохино;

3.1.5. Мэргэжлийн үйл ажиллагааны стандарттай зөрчилдөх үйлдлийн талаар үйлчлүүлэгч эсвэл дээд удирдлагын зүгээс мэргэшсэн үнэлгээчинд дарамт шахалт үзүүлсэн, эсвэл биелүүлэхийг шаардсан үед асуудлыг шийдвэрлүүлэх үүднээс зохих байгууллагад хандана;

3.1.8. Ёс зүйд харшлах байдал байсаар байвал тухайн ажил /гэрээ захиалга/-ыг гүйцэтгэхээс татгалзана;

3.1.9. Мэргэшсэн үнэлгээчин ажил үүргээ гүйцэтгэхэд хамтран оролцож байгаа албан тушаалтан туслахууд нь үйл ажиллагаандаа энэ дүрмийг мөрдлөг болгоно;

## **3.2. Мэргэжлийн ур чадвартай байх.**

3.2.1. Хохирол үнэлэгч нь тухайн гэрээт захиалгыг чанартай гүйцэтгэхэд мэргэжлийн шаардлага хангасан нөхцөлд захиалгыг хүлээн авна;

3.2.2. Аль нэг үйлчилгээг үзүүлэхэд өөрийн мэргэжлийн мэдлэг, дадлага, туршлага дутагдалтай гэж үзвэл тухайн үйлчилгээнээс татгалзвал зохино;

3.2.3 Хохирол үнэлэгч нь үйлчилгээ үзүүлэхдээ шаардлагатай гэж үзвэл хуульч, инженер гэх мэт нарийн мэргэжлийн мэргэжилтэнг урьж хамтран ажиллаж болно;

3.2.4. Хохирол үнэлэгч нь үнэлгээний арга зүйн чиглэлээр гарч байгаа шинэ мэдээлэлтэй байнга танилцаж, мэдлэг чадвараа дээшлүүлж байх нь түүний ёс зүйн шаардлага мөн;

3.2.5. Хохирол үнэлэгч нь үйлчлүүлэгчийн захиалгыг цаг хугацаанд нь үр бүтээлтэйгээр гүйцэтгэх ба ажлын явцын талаар үйлчлүүлэгчид байнга мэдээлж байх ёстой;

3.2.6. Хохирол үнэлэгч нь буруу зөрүү ойлголт гаргахгүй байх үүднээс үнэлгээ хийхийн өмнө үйлчлүүлэгчтэй бичгээр үйлдсэн гэрээ байгуулсан байвал зохино;

3.2.7. Хохирол үнэлэгч нь судалгаа мэдээлэл үнэн зөв, үүнд найдаж болно гэдгийг батлах үүднээс үнэлгээчин нарийн нямбай лавлагаа, судалгаа хийсэн байх ёстой;

## **3.3. Хараат бус байдал.**

3.3.1. Хохирол үнэлэгчийн үйл ажиллагаа нь бие даасан, хараат бус шинжтэй байна;

3.3.2. Үнэлгээний үнэ, хөлстэй холбоотойгоор доорх нөхцөл байдал үүссэн бол үнэлгээчний хараат бус байдал алдагдсан гэж үзэх тул түүнээс урьдчилан сэргийлж байвал зохино;

а/ Үнэлгээчний үзүүлсэн өмнөх үйлчилгээний хөлс төлөгдөөгүй тохиолдолд дараагийн үйлчилгээ үзүүлэх буюу гэрээ хийж ажлын хөлсний урдчилгаа.

б/ Үнэлгээний эцсийн үр дүнтэй холбож хөлсний хэмжээг тогтоох;

в/ Үйлчлүүлэгчийн удирдах ажилтанд гэрээт ажлын хөлснөөс ямар нэг хэмжээгээр өгөх нөхцөлтэйгөөр үйлчилгээ үзүүлэхээр тохирох;

3.3.3. Хохирол үнэлэгчийн эсвэл түүний гэр бүлийн гишүүн /эхнэр буюу нөхөр, хүүхэд эцэг, эх/ үйлчлүүлэгч байгууллагаас бэлэг, дурсгалын зүйл авах, бараа

үйлчилгээг зах зээлийн үнээс доогуур үнээр худалдан авах нь хараат бус байдалд нөлөөлсөн гэж үзнэ. Энэ тохиолдолд тухайн бэлэг, дурсгалын зүйл буюу хямдруулсан үйлчилгээнээс шууд татгалзвал зохино;

3.3.4.үйлчлүүлэгч байгууллагаас үнэлгээчдийн эсрэг шүүхэд зарга үүсгэх, сүрдүүлэх эсвэл үнэлгээчид үйлчлүүлэгчийн эсрэг шүүхэд заргалдахаар мэдэгдэх нь хараат бус байдалд нөлөөлж болох тул энэ тохиолдолд дараах зарчмыг баримталвал зохино; Үүнд:

- а/ Элдэв зарга үүсч болох үйлчилгээг хийхээс татгалзах;
- б/ Аливаа дүгнэлтийн нотлох баримт материалыг нягт нямбай бүрдүүлэх, нотлох баримтгүй тохиолдолд дүгнэлт өгөхөөс татгалзах;

### **3.4. Мэдээллийн нууцыг хадгалах**

3.4.1. Хохирол үнэлэгч нь үйлчлүүлэгчийн мэдээллийн нууцыг чандлан хадгална. Тэдэнтэй ажил төрлийн харилцаа холбоогоо тасалсны дараа ч мэдээллийн нууцыг хадгалах үүрэг хүчинтэй байна;

3.4.2. Хохирол үнэлэгч нь өөрийн туслагчид уг зарчмын талаар мэдлэг эзэмшүүлж, дагаж мөрдүүлэх үүрэг хүлээнэ;

3.4.3. Мэдээллийн нууцыг хадгалах гэдэг нь мэдээллийг бусадтай хуваалцахгүй байхын зэрэгцээ мөн уг мэдээллийг хувийн эсвэл аль нэгэн гуравдагч талын ашиг сонирхол, давуу талд ашиглуулахгүй байх талаар үнэлгээчдийн хүлээх хариуцлага юм;

3.4.4 Дараах тохиолдолд мэдээллийн нууцыг хадгалах үүрэг хариуцлагаас чөлөөлөгдөж болно;

а/ төрийн байгууллагын болон хууль, хяналтын бусад байгууллагын хяналт шалгалтад шаардлагатай баримт материал, мэдээлэл, нотолгоог тэдний шаардлагаар гаргаж өгөх;

б/ хууль, эрх зүйн баримт бичгүүдэд шаардсан тохиолдолд хууль, эрхийг зөрчсөн үйл ажиллагааны талаар мэдээлэх;

### **3.5. Мэргэжлийн нэр хүндийг дээдлэх.**

3.5.1. Хохирол үнэлэгч нь мэргэжлийн нэр хүндийг дээдлэн, түүнд харшлах аливаа үйлдлээс татгалзах ёстой;

3.5.2. Мэргэжлийн нэр хүндийг унагасан аливаа үйлдлийг ёс зүйн зөрчил гэж үзнэ;

### **3.6. Хууль тогтоомжид нийцсэн байх.**

3.6.1. Олон Улсын болон Үндэсний Үнэлгээний Стандартад нийцсэн байх;

3.6.2. Монгол Улсын Хөрөнгийн Үнэлгээний тухай хууль болон бусад хууль тогтоомжуудад нийцсэн байх;

3.6.3. Эрх бүхий байгууллагуудаас батлан гаргасан заавар, журам, аргачлалд нийцсэн байх;

## **Дөрөв. Хохирол үнэлэгчийн мэргэжлийн үйлчилгээний чанар**

4.1. Нийтэд мэргэжлийн үйлчилгээ үзүүлдэг хохирол үнэлэгчийн үйл ажиллагаанд чанарын хяналтын тохиромжтой бодлого, горимыг хэрэгжүүлэх үүргийг түүний ажилладаг мэргэжлийн үйлчилгээ эрхэлдэг байгууллага хүлээнэ. Энэ үүргийн хэрэгжилтийг холбогдох төрийн эрх бүхий байгууллага болон Даатгалын Хохирол Үнэлэгчдийн Холбоо хянана.

4.2. Үнэлгээний үйл ажиллагаа эрхэлдэг байгууллага, хөрөнгийн үнэлгээчид нь нийтэд мэргэжлийн үйлчилгээ үзүүлэхдээ тухайн үйлчилгээний чанарын стандартыг хангаж чадах түвшинд чанарын хяналтын бодлого горимыг дотооддоо тогтоож, түүнийгээ хэрэгжүүлдэг байхыг шаардана. Энэхүү горим нь мэргэжлийн үйлчилгээний цар хүрээ, үнэлж байгаа объектын онцлог, газар зүйн тархалт, зохион байгуулалт болон үйлчилгээний үнэ хөлс зэрэг олон хүчин зүйлээс хамааран ажил тус бүрд ялгавартай байвал зохино.

4.3. Хохирол үнэлэгч нь гагцхүү олон нийтийн итгэл найдварыг баттай хүлээсэн нөхцөлд л мэргэжлийн энэхүү үйлчилгээг нийтэд тогтмол үзүүлж, энэ байдлаа хадгалж чадна хэмээн үздэг байх ёстой.

4.4. Ажил дууссаны дараа хохирол үнэлэгчид “Хөрөнгө үнэлгээний тухай” хуулинд заасны дагуу архивын нэгж бүрдүүлж таваас доошгүй жилийн хугацаанд хадгална.

### **Тав. Зар, сурталчилгаа, өрсөлдөөний үеийн ёс зүй**

5.1. Хохирол үнэлэгчдийн үйл ажиллагааны талаар явуулах зар, сурталчилгаа нь үнэлгээчдийн үзүүлж буй үйлчилгээний тухай бодитой мэдээг өргөн олон нийтэд хүргэх явдал юм. Энэхүү зар сурталчилгаа нь шударга, зүй зохистой, бусад хохирол үнэлэгчийн эрх ашгийг хөндөөгүй, үйлчлүүлэгчдийг аливаа төөрөгдөлд оруулахааргүй байх ёстой.

5.2. Дараах шинж чанар, утга санааг агуулсан зар сурталчилгаа нь мэргэжлийн ёс зүйд үл нийцнэ.

а/ худал хуурмаг буюу ирээдүйд нааштай үр дүнд хүрнэ гэсэн бодитой бус утга агуулсан;

б/ төрийн болон даатгалын байгууллагуудад нөлөөлөх чадвартай гэсэн утгатай;

в/ өөрийгөө магтсан тайлбар гаргах;

г/ бусад мэргэжил нэгт нөхөдтэйгөө харьцуулалт хийсэн мэдээ;

д/ өөрийн тухай бусад хүмүүсийн магтаал агуулсан мэдээ тараах;

е/ бусад өрсөлдөгчидтэй харьцуулахад илүү хямд гэж сурталчилах;

ж/ ул үндэслэлгүй мэдэгдэл гаргах;

5.3. Хохирол үнэлэгчдийн хоорондын өрсөлдөөний арга нь үйлчилгээний үнэ хөлсийг үндэслэлгүй бууруулах явдал байж үл болно.

5.4. Үнэлгээчдийн өрсөлдөөний талбар нь үйлчилгээний чанар, гэрээт ажил гүйцэтгэгчийн мэдлэг, дадлага, туршлага, зарим өвөрмөц салбарын мэдлэг, зөвлөх үйлчилгээний өгөөж зэрэгтэй холбоотойгоор хуримтлагдан бий болох нэр хүнд, олон түмний итгэл хүлээх явдал байна.

5.5. Бусад үнэлгээчний нэр хүндэд харшилж болох аливаа үйлдлийг эрс хориглоно.

## **Зургаа. Үйлчилгээний үнэ хөлсний ёс зүй**

6.1. Үйлчилгээний үнэ хөлс нь гүйцэтгэсэн ажлын хэмжээнээс хамаарах бөгөөд энэ нь үйл ажиллагааны зардал, ашгийг тусгасан байвал зохино.

6.2. Үйлчилгээний үнэ хөлснөөс гадна үйлчилгээний явцад гарах зардлыг тусад нь үйлчлүүлэгчээс гаргуулж болно.

6.3. Үйлчилгээний үнэ хөлс нь үйлчилгээний тодорхой үр дүнгээс шалтгаалан өөрчлөгдөх эсвэл тодорхой хувиар өсөх буюу буурах хандлагыг агуулж болохгүй.

## **Долоо. Хяналт шалгалт, дүгнэлт**

7.1. Хохирол үнэлэгч нь ёс зүйн дүрмээ хэрхэн биелүүлж байгаа байдалд холбоо, түүний ёс зүйн хорооноос хяналт тавина.

## **Найм. Шийтгэл**

8.1. Холбооны ёс зүйн зөвлөлийн саналыг удирдах зөвлөлөөр хэлэлцээд хохирол үнэлэгчийг энэхүү дүрмэнд заасан ёс зүйг зөрчсөн гэж үзвэл гаргасан зөрчлийн шинж байдлыг харгалзан дараах шийтгэлийн аль нэгийг ноогдуулна. Үүнд:

а/. Нийтэд мэдээлэхгүйгээр сануулах;

б/. Сануулж холбооны гишүүдэд мэдээлэх;

в/. Хохирол үнэлгээний үйл ажиллагаа явуулах эрхийг 3 сар хүртэл хугацаагаар түтгэлзүүлэх;

в/. Хохирлын болон хөрөнгийн үнэлгээний тусгай зөвшөөрлийг хүчингүй болгох саналыг Санхүүгийн зохицуулах хороо, Сангийн яаманд оруулах;

## **Ес. Үл зөвшөөрөх**

9.1. Хохирол үнэлэгч нь ёс зүйн хорооны дүгнэлтийг эс зөвшөөрвөл холбогдох мэргэжлийн дээд байгууллагад гомдол гаргаж болно.