

Уполномоченному по защите прав
предпринимателей в Нижегородской области
П.М. Солодкому
От
Общественного помощника,
Председателя Нижегородского сообщества
Ассоциации «РОО» г. Нижний Новгород
А.Д. Крештопова

Уважаемый Павел Михайлович!

В связи с подготовкой аппаратом уполномоченного по защите прав предпринимателей ежегодного доклада о результатах деятельности в 2024 году прошу включить в доклад вопросы актуальные для оценщиков.

Основная проблема связана со сдачей квалификационного экзамена, дающего право вступить в саморегулируемую организацию оценщиков и заниматься оценочной деятельностью. В 2024 году больше 100 членов РОО, проживающих на территории Нижегородской области в очередной раз были вынуждены в ТРЕТИЙ раз сдавать экзамен в связи с истечением срока действия квалификационных аттестатов.

Позволю себе напомнить о том, как проходила первичная аттестация в 2018 году. Обязательным требованием о наличии квалификационного аттестата стало с 1 апреля 2018. Выездной прием квалификационного экзамена ФРЦ проводил в Нижнем Новгороде только **ноябре 2018** года!!! Таким образом все оценщики Нижегородской области, которые хотели продолжать заниматься своим делом, были вынуждены понести дополнительные, по сравнению с оценщиками проживающими в Москве расходы на проезд, проживание, потратить просто больше времени. Необходимо отметить о наличии трех видов направлений по которым выдаются квалификационные аттестаты. В связи с этим оценщики были вынуждены ездить не один раз. Таким образом были нарушены конкурентные условия для оценщиков проживающих в Москве и в регионах.

В сегодняшних ценах на ж/д билеты это расходы на переезд от 5 000 руб и проживание в гостинице. С учетом платы за сам экзамен в размере 5 900 руб и проживания в гостинице минимальная цена сдачи ОДНОГО экзамена для нижегородцев стоит минимум 15 000 руб и два рабочих дня. Время на подготовку в этот расчет не входит.

Отдельно хотелось бы напомнить, что в 2021 году в стране действовали ограничения, связанные с пандемией. В условиях, когда активно вводились технологии дистанционной сдачи вступительных экзаменов в ВУЗ, предоставление государственных услуг, для оценщиков **никаких** альтернативных способов сдачи с помощью дистанционных технологий не было предложено. В условиях реальной угрозы жизни и здоровью многие опытные оценщики в возрасте не стали рисковать и не поехали сдавать экзамен. В результате многие опытные оценщики покинули профессию.

Особенно в тяжелые условия попали наши коллеги женщины. Согласно действующего законодательству они не имеют право приостановить действие своих квалификационных аттестатов на время декретного отпуска. Уже были ситуации, когда у беременных коллег на экзамене ухудшалось самочувствие и вызывали скорую помощь. Почему они должны выбирать между профессией и радостью материнства?

Установленная система допуска к сдаче квалификационного экзамена требует наличия высшего образования и(или) профессиональной переподготовки и стажа работы помощником оценщика не менее 3 лет привели к отсутствию молодых специалистов в области оценки собственности. Банковский сектор, страховые компании, корпорации могут предложить вчерашним студентам более быстрый карьерный рост и увеличение заработной платы. Как следствие студенты занимающие первые места в конкурсах проводимых РОО не идут работать оценщиками.

За все эти годы со стороны ФРЦ не было издано никаких методических пособий. База вопросов носит надуманно закрытый и таинственный характер. Круг вопросов охватывает все кодексы, налоговое, корпоративное (Закон об АО и Закон об ООО) законодательство. По мнению экзаменаторов оценщик должен знать все эти документы на память до запятой. Ситуация абсурдная.

За эти годы оценочное сообщество из всех СРОО начали систематизировать теоретические и практические вопросы, а так же ответы на них. Часть вопросов не имеет однозначных ответов. Приведу в качестве примера следующие:

1. Как изменится рыночная стоимость земельного участка, если увеличится его кадастровая стоимость (при условии, что остальные параметры останутся без изменений)?

- Уменьшится
- Увеличится
- Не изменится
- Не хватает данных

Комментарии сдававших: «В 2017 году ТОЧНО засчитывался ответ: «уменьшится». Логика такова: Величина кадастровой стоимости прямо влияет на размер платы за землю. Чем выше плата за землю, тем ниже ее рыночная стоимость. По состоянию на апрель 2024 достоверно известно, что ответ: «уменьшится» НЕ зачтен. Это ещё один вопрос-призрак (их немало!)!»

2. Как изменится рыночная стоимость объекта недвижимости, который не сдается в аренду, определяемая методом дисконтирования денежных потоков, если период прогнозирования увеличится на 2 года?

- Уменьшится
- Увеличится
- Не изменится
- Не хватает данных

Ответ. Не изменится

Комментарии сдававших: «Внимание! Есть очень похожий вопрос, там иногда засчитывается ответ "не хватает данных", а иногда "не изменится"; сами но вопрос ДЛИННЕЕ.

В 2017 году засчитывался ответ "не изменится"

Но бывает и наоборот)))

Похоже, это вопрос-призрак)))!»

Такая система проверки знаний не стимулирует развиваться в качестве профессионала. Целью работы становится не повышение своего уровня, а сдача раз в три года квалификационного экзамена.

Прошу Вас поддержать законодательной инициативой следующие изменения Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»:

1. Убрать требование о наличии опыта для вхождения в профессию.
2. Экзамен нужно оставить для сдачи один раз при вхождении в профессию. На повторный экзамен оценщик отправляется после получения дисциплинарного воздействия, например, исключение из саморегулируемой организации оценщиков.
3. Федеральному Ресурсному Центру совместно с саморегулируемыми организациями оценщиков сформировать единую, прозрачную систему теоретических и практических вопросов.
4. Заменить повторную сдачу экзамена повышением квалификации.

5. Организовать возможность дистанционной сдачи квалификационного экзамена в регионах страны.
6. Увеличить время для сдачи экзамена по оценке движимого имущества и бизнеса.

С уважением,

Председатель Нижегородского сообщества Ассоциации РОО,

оценщик 1 категории, кэн



А.Д. Крештопов

«11» февраля 2025 года