

ПРОТОКОЛ № 09/02
заседания Совета Ассоциации Саморегулируемой организации
«Объединение профессионалов кадастровой деятельности»

г. Москва

«27» февраля 2023 г.

Время проведения заседания:

Начало заседания 12-00 ч. окончание заседания 13-30 ч. (время Московское).

Присутствовали:

Члены Совета Ассоциации Саморегулируемой организации «Объединение профессионалов кадастровой деятельности» (далее – Ассоциация СРО «ОПКД», Ассоциация):

1. Талялев Владимир Васильевич.
2. Столчнев Константин Яковлевич.
3. Демин Михаил Иванович.
4. Савин Александр Иванович.
5. Тюменев Олег Шафкетович.

Приглашенные:

1. Романюк Александр Сергеевич – начальник отдела контроля и рассмотрения жалоб, председатель Дисциплинарной комиссии Ассоциации СРО «ОПКД».
2. Павлов Игорь Анатольевич – первый заместитель генерального директора, председатель Контрольной комиссии Ассоциации СРО «ОПКД».

Из 9 избранных членов Совета Ассоциации присутствуют 5 – 55,5% голосов. Кворум имеется. Заседание правомочно.

Председатель заседания – председатель Совета Ассоциации Талялев В.В.

Повестка дня:

1. Об избрании секретаря заседания Совета Ассоциации.
2. О рассмотрении обращения Управления Росреестра по Тверской области (далее – Управление) от 07.02.2023 г. исх.№04-03162/23 (далее – Обращение№2) с просьбой отменить решение Дисциплинарной комиссии Ассоциации СРО ОПКД (далее – Дисциплинарная комиссия), изложенное в выписке из протокола №05Д/01 от 26.01.2023 г., в отношении кадастровых инженеров Морозова А.Е., Симонова А.А. и повторно рассмотреть информацию по обращению Управления от 10.01.2023 исх.№07-00337/23 (далее – Обращение №1), с привлечением кадастровых инженеров «к ответственности».

1. По первому вопросу повестки дня:

Слушали Тальялева Владимира Васильевича с предложением избрать секретарем заседания Совета Ассоциации Павлова Игоря Анатольевича.

Голосовали:

"за" - пять;

"против" - нет;

"воздержались" - нет.

Совет Ассоциации решил:

Избрать секретарём заседания Совета Ассоциации Павлова Игоря Анатольевича.

2. По второму вопросу повестки дня:

Слушали Романюка А.С., который доложил, что в адрес Ассоциации поступило Обращение №1 с информацией, о выявленных Управлением нарушениях за декабрь 2022 года, допущенных кадастровыми инженерами являющимися членами Ассоциации.

Обращение №1 содержало информацию о результатах профессиональной деятельности трёх кадастровых инженеров членов Ассоциации, получивших решения о приостановлении осуществления ГКУ (два решения у кадастрового инженера Морозова А.Е. и по одному у кадастровых инженеров Симонова А.А. и Харюка А.Ю.).

Все три кадастровых инженера были уведомлены о претензиях Управления к их профессиональной деятельности. Кадастровые инженеры представили соответствующие пояснения. По результатам рассмотрения всех, поступивших в адрес Ассоциации материалов (от Управления и кадастровых инженеров), Дисциплинарная комиссия приняла следующие решения: за допущенные нарушения к кадастровому инженеру Харюку А.Ю. применить меру дисциплинарного воздействия «Замечание», а в отношении кадастровых инженеров Морозова А.Е. и Симонова А.А. дисциплинарное производство прекратить на основании содержания пункта 60.2. «Положения об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований законодательства РФ в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики, рассмотрении дел о применении к кадастровым инженерам мер дисциплинарной ответственности» (от 14.11.2022 года) (далее – Положение).

В тексте протокола указано, что, по мнению Дисциплинарной комиссии, рекомендации Росреестра, направленные во все региональные Управления, со ссылкой на письмо СРО «Кадастровые инженеры» (от

12.12.2022 исх.№980) не являются каким-либо обязательным для исполнения законодательным актом. Кроме того, Дисциплинарная комиссия в очередной раз отметила, что кадастровые инженеры работают на основании «договора подряда», а не на основании «пожеланий Росреестра». Если Заказчик кадастровых работ, при заключении договора подряда, просит подготовить «электронную версию межевого плана для обращения в Росреестр», у Исполнителя нет оснований отказаться от заключения такого договора и, в последующем, отказать предоставить Заказчику результат, оплаченной им в соответствии с договором подряда работы. В противном случае Исполнитель будет отвечать в судебном порядке за невыполнение договорных обязательств. Так же, необходимо отметить, что решения о приостановлении ГКУ, принимаемые государственными регистраторами в соответствии с содержанием пункта 20 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», являются **лишь фактом выявления ими оснований для приостановления осуществления ГКУ при проведении проверки, подготовленных кадастровым инженером межевых планов из-за пересечения границ и не более того.** Однако, по какому-то трудно объяснимому мнению Росреестра, кадастровые инженеры не имеют права готовить электронные версии межевых планов с «возможными пересечениями». **Каким документом установлен данный запрет не известно.** В результате **желание Росреестра и его территориальных Управлений улучшить свою отчетность** (борьба с приостановлениями) привело к совершенно невероятным требованиям «в обязательном порядке наказывать кадастровых инженеров при выявлении пересечений в представленных межевых планах, в том числе, подготовленных для последующего (после получения решения о приостановлении ГКУ) обращения в суды». То есть, фактически СРО КИ получают прямое «указание», со стороны Росреестра и его территориальных Управлений наказывать кадастровых инженеров за подготовку межевых планов «с пересечениями». При этом совершенно не берется во внимание, что подобные действия грубо нарушают законные права граждан (Заказчиков кадастровых работ) и кадастровых инженеров, предоставить межевой план и оспорить решение о приостановлении ГКУ (если таковое будет получено) в соответствии с содержанием статьи 26.1. Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон о кадастровой деятельности). **Хотим ещё раз обратить внимание Совета, что в соответствии с содержанием всех действующих требований к подготовке межевых планов, наличие пересечения границ — это основание для принятия решения о приостановлении ГКУ и не более того!**

В тоже время Дисциплинарная комиссия уже не первый месяц настоятельно рекомендует всем кадастровым инженерам, в случае выявления «земельных споров», готовить бумажные версии межевых планов и передавать их Заказчикам кадастровых работ для обращения в суд с целью разрешения конфликтных ситуаций. Однако, далеко не все Заказчики готовы

«на основании пояснений» кадастрового инженера, пусть даже подтвержденных бумажной версией межевого плана, «бежать в суд» тратить значительные дополнительные финансовые средства. Для многих из них только отрицательное решение Росреестра является подтверждением наличия «спора», зачастую заключающегося в ошибке сведений ЕГРН о местоположении границ смежных земельных участков, при полном отсутствии реального «спора по границам».

Так основанием для подготовки кадастровым инженером Симоновым А.А. межевого плана послужило в том числе решение Заволжского районного суда от 11.07.2022 года, по вопросу признания наличия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о земельном участке. То есть, Заказчик кадастровых работ по рекомендации кадастрового инженера обратился в суд до подачи электронной версии межевого плана в органы регистрации прав. Обращаем внимание на тот факт, что ответчиком выступало Управление Росреестра. В ходе заседания Истцом (Заказчиком кадастровых работ) была представлена на рассмотрение суда бумажная версия межевого плана (Заключение кадастрового инженера о наличии реестровой ошибки в сведениях ЕГРН). В ходе заседания судья предложил представить «дополнительные материалы, подтверждающие позицию Истца. Фактически речь шла о решении Управления Росреестра, выраженного в «подтверждении данной ошибки» в форме «приостановления ГКУ»». Именно по причине необходимости предоставления в суд «дополнительных» обоснований, электронная версия межевого плана была передана на рассмотрение в Управление. Наличие «пересечения» явилось единственной причиной для принятия решения о приостановлении ГКУ по заявлению № КУВД-001/2022-53453629/1 от 12.12.2022. Данная причина не имеет никакого отношения к профессиональной деятельности кадастрового инженера, а фиксирует лишь факт наличия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, чего и требуется суду для завершения судебного разбирательства. Дисциплинарная комиссия не видит оснований для применения к кадастровому инженеру мер дисциплинарного воздействия по данной приостановке.

В отношении двух приостановлений ГКУ по межевым планам, подготовленным кадастровым инженером Морозовым А.Е. следует отметить следующее. Как в самих межевых планах, так и в пояснениях кадастрового инженера сказано, что данные межевые планы подготовлены для получения решения о приостановлении ГКУ, для последующего обращения в суд. Содержание решений о приостановлении ГКУ по заявлениям № КУВД-001/2022-51800231/1 и № КУВД-001/2022-52404950/1 свидетельствовало только о наличии пересечений, как основных причинах для принятия решений о приостановлении ГКУ и, только в одном из них было добавлено «замечание» о том, что - *«п. 7 ч. 1 ст. 26: форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации», без разъяснения выявленного «не соответствия».*

В результате, Дисциплинарная комиссия посчитала, что выявленные государственными регистраторами причины – «пересечения», для принятия решения о приостановлении ГКУ, **не являются нарушением кадастровым инженером каких-либо законодательных или нормативных требований**, так как указаны в межевых планах им самим, и не могут быть основанием для применения мер дисциплинарного воздействия.

Таким образом, Дисциплинарная комиссия считает, что для пересмотра решения по кадастровым инженерам Симонову А.А. и Морозову А.Е. оснований нет.

Выступил: Талялев В.В., который отметил, что, полностью согласен с мнением Дисциплинарной комиссии Ассоциации об отсутствии каких-либо оснований для применения мер дисциплинарного воздействия в случае выявления «пересечения границ» при условии, что межевой план по всем остальным критериям отвечает требованиям к его подготовке и формированию. Принятие решения о приостановлении ГКУ является выявленной причиной не позволяющей осуществить ГКУ без каких-то изменений (доработок) и не более, а не решением о виновности кадастрового инженера.

Предложил оставить без изменения решение Дисциплинарной комиссии от 26.01.2023 г.

Голосовали:

"за" - пять;


"против" - нет;

"воздержались" - нет.

Совет Ассоциации решил:

Оставить без изменения решение Дисциплинарной комиссии от 26.01.2023г.

Председатель заседания Совета Ассоциации

 /В.В. Талялев/

Секретарь заседания Совета Ассоциации

 /И.А. Павлов/

