

**ПРОТОКОЛ № 19/06**  
**заседания Совета Ассоциации Саморегулируемой организации**  
**«Объединение профессионалов кадастровой деятельности»**

г. Москва

«03» июня 2024 г.

**Время проведения заседания:**

Начало заседания 11-30 ч. окончание заседания 12-30 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. Подов Сергей Брониславович.
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 8 избранных членов Совета Ассоциации присутствуют 5 – 62,5% голосов. Кворум имеется. Заседание правомочно.

Председатель заседания – председатель Совета Ассоциации Талялев Владимир Васильевич.

**Повестка дня:**

1. Об избрании секретаря заседания Совета Ассоциации.
2. О рассмотрении возражений на решение Дисциплинарной комиссии Ассоциации СРО «ОПКД» от 24.04.2024 (протокол №26Д/04), поступивших из Управления Росреестра по Псковской области (далее – Управление) Исх-03254/24 от 06.05.2024. (далее – Обращение №2).

**1. По первому вопросу повестки дня:**

Слушали Талялева 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 09.04.2024 в адрес Ассоциации поступило обращение Управления Росреестра по Псковской области от 09.04.2024 ИСХ-02533/24 (далее – Обращение №1), содержащее информацию о результатах профессиональной деятельности кадастровых инженеров Дмитриева В.М. (четыре приостановки), Егорова А.Я. (один отказ), Журавлева А.В. (один отказ) за март 2024 года, с указанием о необходимости принятия мер дисциплинарного воздействия в отношении кадастровых инженеров, допустивших нарушения.

На основании содержания поступивших с Обращением №1 материалов и пояснений кадастровых инженеров Дисциплинарная комиссия, на заседании 24.04.2024 приняла решение о прекращении дисциплинарного производства в отношении кадастровых инженеров Дмитриева В.М., Егорова А.Я. и Журавлева А.В. по причине отсутствия нарушений непосредственно со стороны кадастровых инженеров.

В тексте Обращения №2 Управление указывает на то, что кадастровый инженер Дмитриев В.М. *«Дмитриев В.М. подготовил межевые планы на образование земельных участков на основании утвержденных схем расположения земельного участка на кадастровом плане территории из земель, находящихся в частной собственности граждан, что не соответствует положениям пункта 5 статьи 11.2, статье 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации» и «Поскольку в представленных межевых планах отсутствовали сведения и документы, свидетельствующие о том, что образуемые участки не располагаются на землях, переданных в общую долевую собственность граждан, Управлением и были направлены соответствующие запросы в орган местного самоуправления, ответы на который не поступили».* Из содержания данных претензий можно сделать вывод, что по мнению Управления, кадастровый инженер должен был самостоятельно принять решение об отказе в подготовке межевых планов, усомнившись в правомерности действий Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области.

Однако, Дисциплинарная комиссия при вынесении 24.04.2024 своего решения в отношении кадастрового инженера Дмитриева В.М., придерживалась следующего мнения:

1. Кадастровый инженер подготавливал межевые планы на основании «Приказов» Комитета по управлению государственным имуществом Псковской области, в которых были указаны координаты поворотных точек образуемых земельных участков. Следовательно, кадастровый инженер самостоятельно не определял местоположение образуемых границ, а сделано

это было соответствующим уполномоченным органом власти. Кадастровый инженер лишь зафиксировал в межевом плане сведения необходимые для осуществления ГКУ. В целом же, со стороны Управления, к подготовленным межевым планам нет никаких вопросов в части нарушения каких-либо требований, есть только вопрос правомерности образования данных земельных участков. Данный вопрос не входит в компетенцию кадастрового инженера.

2. Отсутствие своевременного ответа органом власти на запрос Управления не может быть основанием для применения мер дисциплинарного воздействия в отношении кадастрового инженера.

По мнению Дисциплинарной комиссии, кадастровый инженер подготовил техническую документацию имея на руках соответствующее основание. Проверять правомерность вынесенных решений органами государственной власти не входит в компетенцию кадастрового инженера.

В тексте Обращения №2 Управление указывает на то, что нарушениями кадастрового инженера Егорова А.Я. является следующее - *«в представленном техническом плане отсутствуют сведения о проектной документации и акте приемочной комиссии, на основании которых было бы возможно образовать самостоятельное помещение из вспомогательного, а также установить его назначение»* и *«согласно сведениям технического плана, вновь образованным объектам присвоен один и тот же адрес»*.

Дисциплинарная комиссия при вынесении 24.04.2024 своего решения в отношении кадастрового инженера Егорова А.Я., придерживалась следующего мнения:

1. В сведениях ЕГРН содержится, как минимум, противоречивая информация о квартире с кадастровым номером 60:20:0100604:120 (далее – Исходный объект).

Как следует, в том числе, и из текста Обращения №2, определение понятия «квартира» дано в части 3 статьи 16 Жилищного кодекса РФ- *«Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении»*. Исходный объект не отвечает данным требованиям так, как **не является обособленным помещением**, а состоит из двух обособленных помещений, доступ между которыми осуществляется по помещениям находящимся в общем пользовании собственников здания, расположенного по адресу: Псковская область, Пушкиногорский р-н, гп «Пушкиногорье», рп Пушкинские Горы, ул. Лермонтова, д 12.

В сведениях ЕГРН содержится информация о площади и конфигурации данных обособленных помещений. Собственник «Исходного

объекта», по не понятной для Дисциплинарной комиссии причине, решил привести сведения ЕГРН об «Исходном объекте» в соответствие с содержанием части 3 статьи 16 Жилищного кодекса РФ, то есть зарегистрировать право на квартиру, как на «обособленное помещение». Именно с этой целью, по требованию собственника «Исходного объекта», кадастровым инженером и был подготовлен технический план. При этом Дисциплинарная комиссия считает подготовку такого технического плана довольно спорной, но, с учетом того, что кадастровый инженер в разделе «Заключение кадастрового инженера» внятно изложил содержание и смысл выполненной им работы, утверждать о том, что он нарушил требования действующего законодательства, на наш взгляд, нельзя.

Претензии Управления в части отсутствия «проекта» по созданию «самостоятельных помещений», в данном конкретном случае звучат несколько странно, так как данные помещения не имеют ничего общего, кроме кадастрового номера, и являются «самостоятельными» по факту их использования. Кадастровый инженер при подготовке технического плана в том числе ссылается на наличие отдельных «Технических паспортов» подготовленных БТИ Псковской области (Опочецкий филиал) от 24.10.2007 года на «технический паспорт жилого помещения (квартиры) №28» и «технический паспорт нежилого помещения 1( к квартире) №28».

Кроме того, следует отметить, что технический план был подготовлен ещё в сентябре 2022 года, как минимум с мая 2023 года шло рассмотрение заявки КУВД-001/2023-18864847 и только 06.03.2024, практически через год, было принято решение об отказе в осуществлении ГКУ. По мнению Дисциплинарной комиссии, органы регистрации прав и сами не могли разобраться в правомерности действий по разделу Исходного объекта.

2. Претензии Управления, в части неправомерного присвоения адреса образуемым помещениям, Дисциплинарная комиссия считает не обоснованными, по причине того, что в техническом плане в разделе **«Характеристики объекта недвижимости»** в пункте «8» кадастровым инженером заполнена характеристика **«местоположение объекта недвижимости»**, а не характеристика «адрес объекта недвижимости». Никакого «адреса» образуемым объектам кадастровый инженер не присваивал.

Еще раз считаем необходимым отметить, что именно по причине крайне спорного, на взгляд Дисциплинарной комиссии, осуществления ГКУ Исходного объекта, подготовка кадастровым инженером технического плана по образованию двух новых помещений из данного Исходного объекта, не является нарушением. Вопрос правомерности подобных действий не очевиден, как и вопрос наличия нарушения каких-либо требований именно со стороны кадастрового инженера, подготовившего технический план.

По мнению Романюка А.С. веских оснований для отмены решения Дисциплинарной комиссии от 24.04.2024 года нет. Причинами принятия органами регистрации прав отрицательных решений являются именно

правовые вопросы, а не технические нарушения в деятельности кадастровых инженеров при подготовке ими межевых и технических планов.

**Выступил: Талялев В.В.**, который отметил, что, по его мнению, Дисциплинарная комиссия в целом приняла обоснованное решение и для его отмены весомых оснований нет.

**Предлагается:** оставить решение Дисциплинарной комиссии, принятое на заседании 24.04.2024 (протокол №26Д/04 от 24.04.2024), без изменений.

Голосовали:

"за" - пять;

"против" - нет;

"воздержались" - нет.

**Совет Ассоциации решил:**

Оставить решение Дисциплинарной комиссии, принятое на заседании 24.04.2024 (протокол №26Д/04 от 24.04.2024), без изменений.

Председатель заседания Совета Ассоциации



/В.В. Талялев/

Секретарь заседания Совета Ассоциации

/И.А. Павлов/