

ПРОТОКОЛ № 44/12
заседания Совета Ассоциации Саморегулируемой организации
«Объединение профессионалов кадастровой деятельности»

г. Москва

«24» декабря 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» (далее – Дисциплинарная комиссия) от 28.11.2024 (протокол №81Д/11), поступивших от гр. Формина П.Е. (далее – Заявитель) Исх.№ б.н. на электронную почту Ассоциации 28.11.2024. (далее – Жалоба №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 15.11.2024 на адрес электронной почты поступила жалоба от гр. Формина П.Е. **в формате документа WORD без подписи заявителя** (далее – Жалоба №1).

Данная жалоба касалась обстоятельств, связанных с выполнением кадастровым инженером Ермолиной Ириной Егоровной (реестровый номер №126) (далее – кадастровый инженер, или КИ) работ по межеванию земельных участков с кадастровыми номерами 32:28:0032602:220 и 32:28:0032602:221 (далее – Участки).

По утверждению Заявителя, с чем Дисциплинарная комиссия не спорила, кадастровый инженер подготовила межевые планы на Участки при отсутствии полного пакета документов, являющихся основанием для формирования межевых планов для осуществления государственного кадастрового учета.

Из пояснений кадастрового инженера, поступивших в адрес Дисциплинарной комиссии следовало, что результатом её деятельности являются бумажные версии межевых планов, подготовленные для обращения заказчиков кадастровых работ в суд, с целью урегулирования всех спорных вопросов, возникших при выполнении кадастровых работ, в том числе связанных с согласованием местоположения границ Участков и с правами на них.

Для более детального рассмотрения Жалобы №1, Дисциплинарной комиссией 21.11.2024 года, было принято решение об открытии дела о применении мер дисциплинарного воздействия и назначении даты заседания Дисциплинарной комиссии по рассмотрению данного вопроса на 28.11.2024.

Перед заседанием Дисциплинарной комиссии на электронную почту Ассоциации поступили два письма от Заявителя с информацией о поступлении в его адрес ответа кадастрового инженера с информацией о наличии отдельных документов, в том числе и не вступившее в законную силу решение Советского районного суда города Брянска от 18.07.2023 г.

Как и было указано в уведомлении, направленном в том числе и Заявителю, заседание Дисциплинарной комиссии состоялось 28.11.2024. При этом порядок работы Дисциплинарной комиссии таков, что поступающие в ее адрес материалы предварительно (до заседания), в течение длительного времени детально изучаются специалистами, при необходимости запрашиваются дополнительные документы и вырабатываются предложения для принятия того или иного решения (как правило на это требуется несколько рабочих дней). Прodelать такую работу в ходе заседания

практически невозможно, в связи с этим на нем лишь доводятся до всех членов комиссии результаты изучения документов и заранее подготовленные выводы, после чего принимается соответствующее решение. В этой связи нет никакой необходимости, да и возможности, для многочасового обсуждения и дискутирования по вопросам, требующим принятия решения на конкретном заседании. В данном конкретном случае по Жалобе №1 Дисциплинарной комиссией было принято решение «об отсутствии нарушения обязательных требований, о прекращении дисциплинарного производства, а также о признании доводов обращения необоснованными», в соответствии с содержанием пункта 60.2. *«Положения об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований Законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, рассмотрений жалоб на действия своих членов, порядке применения мер дисциплинарного воздействия»*, утвержденного 14.11.2022 Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (протокол №10/22) и согласованного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (исх. №13-9733-АБ/22 от 08.11.2022) (далее – Положение).

Основанием для принятия данного решения являлось отсутствие документа, являющегося итогом кадастровой деятельности в соответствии с требованиями части 4 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности)- *«Кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы), и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает лицо, указанное в статье 29 настоящего Федерального закона (далее - кадастровый инженер)»*.

В соответствии с содержанием части 12 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015г. №217-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» - **«Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Межевой план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда»**.

Часть 4 статьи 21 Закона о государственной регистрации недвижимости однозначно указывает на следующее **«Межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории представляются в орган регистрации прав в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера»**).

Дисциплинарная комиссия при принятии решения исходила именно из данных норм действующего законодательства, в которых однозначно указано на то, что только электронная версия межевого плана является результатом кадастровой деятельности для осуществления государственного кадастрового учета. Бумажные версии межевого плана в органы регистрации прав не представляются.

В тоже время есть дополнительные требования законодательства, регулирующие, в том числе необходимость подготовки бумажных версий межевых планов для обращения именно в суд.

Так, в соответствии с содержанием части 4 статьи 40 Закона о кадастровой деятельности - **«Если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании указанных возражений. Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью»**. Кроме этого, часть 5 статьи 40 Закона о кадастровой деятельности имеет следующее содержание - **«Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке»**, как правило, в судебном порядке.

В заключении Романюк А.С. напомнил членам Совета о том, что Федеральный Росреестр и его региональные Управления при возникновении каких-либо спорных ситуаций на протяжении нескольких последних лет настоятельно рекомендуют кадастровым инженерам и заказчикам кадастровых работ готовить «бумажные версии межевых и технических планов» для их представления в судебные инстанции (Письмо Заместителя руководителя Росреестра Громовой Т.А. от 15.12.2022 №14-11079-ТГ/22, повторное письмо от 20.05.2024 №14-4546-ТГ/24, письмо заместителя руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области Кривовой Т.Н. от 27.12.2022 №ИСХ/08-44320-ТК/22 и другие). И, только потом, после принятия судом соответствующего решения, межевой или технический план дорабатывается, готовится на электронном носителе и представляется в орган регистрации прав для государственной регистрации недвижимости. Именно это и является завершением процесса формирования межевого или технического плана и окончательным результатом кадастровых работ.

Кроме того, у Дисциплинарной комиссии, как и у Совета Ассоциации есть все основания отказать в рассмотрении Жалобы №1 и Жалобы №2, по причине несоответствия данных обращений требованиям пункта 69.9. Положения (отсутствие подписи Заявителя).

По мнению Романюка А.С. оснований для отмены решения Дисциплинарной комиссии от 28.11.2024 года нет.

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

Вместе с тем, Талялев В.В. предложил порекомендовать кадастровому инженеру следующее. В случаях отсутствия полного пакета документов для подготовки межевых планов и возникновения необходимости решения спорных вопросов в судебном порядке, а также с целью исключения возникновения подобных спорных ситуаций в результате недопонимания заявителем смысла подготовки бумажных версий межевых планов, целесообразнее для суда готовить документ в формате «Заключение кадастрового инженера для суда», а не бумажную версию межевых планов, так как по факту, она изначально не содержит полного объема (пакета) документов (не является копией электронной версии межевого плана) необходимого для осуществления ГКУ.

Предлагается: оставить решение Дисциплинарной комиссии, принятое на заседании 28.11.2024 (протокол №81Д/11 от 28.11.2024), без изменений.

Голосовали:

"за" - пять;

"против" - нет;

"воздержались" - нет.

Совет Ассоциации решил:

Оставить решение Дисциплинарной комиссии, принятое на заседании 28.11.2024 (протокол №81Д/11 от 28.11.2024), без изменений.

Председатель заседания Совета Ассоциации



/В.В. Талялев/

Секретарь заседания Совета Ассоциации

/И.А. Павлов/