

ПРОТОКОЛ №16/04
заседания Совета Ассоциации Саморегулируемой организации
«Объединение профессионалов кадастровой деятельности»

г. Москва

«17» апреля 2025 г.

Время проведения заседания:

Начало заседания 11-00 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. Андреева Елена Владимировна.
3. Подов Сергей Брониславович.
4. Савин Александр Иванович.
5. Столчнев Константин Яковлевич.
6. 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 6 – 75% 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 11.03.2025 (протокол №14Д/03), поступивших из Управления Росреестра по Белгородской области (далее – Управление) исх.№02-03/02912-ЕР от 28.03.2025 (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" - шесть;
"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 25.02.2025 в адрес Ассоциации поступило обращение Управления исх.№02-03/01635-ЕР от 24.02.2025, (вх. №202) (далее – Обращение №1).

Содержание Обращения №1 касалось обстоятельств, связанных с выполнением кадастровым инженером Цыганковой Валентиной Васильевной (реестровый номер №1759) (далее – кадастровый инженер или КИ) работ по подготовке «технического плана в связи с созданием здания (установка котельной транспортабельной)» (далее – тех.план).

После проведения правовой экспертизы, подготовленного кадастровым инженером Цыганковой В.В. тех.плана здания (котельной), государственным регистратором было принято решение о приостановлении осуществления ГКУ в связи с тем, что по его мнению оно не является объектом недвижимого имущества. При этом Управление полностью согласилось с решением государственного регистратора и считает, что кадастровый инженер не имел право подготавливать тех.план на данный объект.

В полном соответствии с требованиями *«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), Дисциплинарная комиссия на своем заседании, прошедшем 04.03.2025, приняла решение об открытии дела о применении мер дисциплинарного воздействия в отношении КИ и назначила дату заседания ДК о рассмотрении мер дисциплинарного воздействия на 11.03.2025 года.

В ходе подготовки к заседанию (11.03.2025) руководство ДК детально изучило представленные Управлением материалы и провело консультации с председателем Контрольной комиссии и отдельными членами Совета Ассоциации (имеющими значительный профессиональный опыт в области кадастра и землеустройства) на предмет оценки действий кадастрового инженера и обоснованности претензий Управления.

11.03.2025 года на заседании ДК были рассмотрены материалы Обращения №1 и пояснения кадастрового инженера, по результатам которых было принято решение о прекращении дисциплинарного производства в отношении КИ Цыганковой В.В. из-за отсутствия в действиях КИ нарушения обязательных требований. Именно данное решение и оспаривает Управление, направив в адрес Совета Ассоциации Обращение №2.

Основанием для принятия ДК такого решения, стали следующие обстоятельства (факты):

1. ДК категорически не согласна с мнением Управления о несоответствии «здания котельной» критериям объекта недвижимости. ДК однозначно считает, что данное строение невозможно переместить без нанесения несоразмерного ущерба. А именно:

- данное строение размещено на фундаменте, что само по себе является основным и обязательным критерием капитальности любого объекта. При этом на блочных фундаментах возводится значительная часть капитальных строений, являющихся и признанных объектами недвижимости;

- к данному строению подведены коммуникации, перенос которых и их функционирование, как самостоятельных объектов, без «здания котельной» невозможно. Кроме того, их перенос также не возможен без значительных материальных, финансовых и временных затрат.

2. ДК не выявлены факты нарушения кадастровым инженером каких-либо требований законодательства или других нормативно-правовых актов в сфере кадастровой деятельности при подготовке тех.плана. Попытки Управления обвинить кадастрового инженера в нарушении требований Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности) – **«в связи с чем, кадастровый инженер Цыганкова В.В. должна была отказаться от выполнения кадастровых работ»**, как минимум не состоятельны. В соответствии с содержанием пункта 2 части 2 статьи 29.1. – *«Кадастровый инженер обязан:*

- ***отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости».***

Кадастровый инженер Цыганкова В.В. осуществляет свою профессиональную деятельность кадастрового инженера в качестве работника юридического лица «Областное государственное автономное учреждение «Белоблтехинвентаризация»» и никакого отношения к заключению договоров подряда не имеет. Следовательно, кадастровый инженер, даже при огромном желании, не имеет никакой возможности «отказаться от заключения договора подряда».

3. Национальной Палатой СРО КИ утверждены Типовые стандарты осуществления кадастровой деятельности «Описание характеристик объектов недвижимости – характеристики нежилых зданий» - СТО 11468812.006 – 2022 и новая версия СТО 11468812.006 – 2025. **Данные стандарты являются обязательными для исполнения кадастровыми инженерами.** При этом в их разработке и согласовании принимал участие РОСРЕЕСТР. Пункт 4.2. СТО 11468812.006 – 2022 и пункт 5.2 СТО 11468812.006 – 2025 в редакции 2022 года, действовавшей на момент подготовки технического плана звучит *«При проведении кадастровых работ в отношении нежилого здания, не прошедшего государственный кадастровый учет, кадастровому инженеру надлежит определить полный набор характеристик такого объекта, позволяющих описать его в качестве индивидуально-определенного объекта недвижимости, и при необходимости расположенных внутри него помещений и (или) машино-мест. В*

исключительной компетенции кадастрового инженера находится определение площадных характеристик объекта недвижимости и пространственное описание местоположения его границ (в том числе его частей). Определение остальных характеристик объекта недвижимости осуществляется кадастровым инженером путем использования сведений документов, изданных органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными организациями, а также предоставленными заказчиками кадастровых работ».

Таким образом, кадастровый инженер не обязан самостоятельно определять «капитальность» возведенного строения при наличии «проектной документации» и наличия задания (договора) на подготовку технического плана.

Теперь, что касается Обращения №2 (Возражения Управления на решение ДК от 11.03.2025 по Обращению №1). В этом обращении Управление повторно ссылается на несуществующие нарушения, допущенные кадастровым инженером при подготовке тех.плана, которые были направлены в прокуратуру Белгородской области и, на поступивший в её адрес ответ из прокуратуры, где сказано, что в отношении кадастрового инженера инициировано административное производство, а в адрес Ассоциации направлено Представление прокуратуры.

Романюк А.С. уточнил, что в адрес Ассоциации 12.03.2025 поступило не Представление прокуратуры, которое требует исполнения, а «рядовое» письмо (обращение) прокуратуры Грайворонского района Белгородской области, в котором была запрошена мотивированная информация о правомерности действий кадастрового инженера Циганковой В.В. при подготовке тех.плана на «котельную». 14.03.2025 в адрес прокуратуры был направлен ответ на данное обращение (исх.№164-03/АП от 14.03.2025). В своем ответе Ассоциация изложила свою позицию в отношении рассматриваемого вопроса, мотивированно подтвердила правомерность и правильность действий кадастрового инженера, а также обратилась к прокуратуре с просьбой по возможности провести проверку законности действий Управления, в части регулярного (постоянного) требования привлечения кадастровых инженеров к дисциплинарной ответственности при отсутствии каких-либо оснований для этого. При этом никакие мотивированные объяснения Ассоциации о правомерности действий кадастровых инженеров Управлением не изучаются и не воспринимаются. Более того, Управление, в случае несогласия Ассоциации с их субъективным мнением, взяло в практику совершенно необоснованное направление материалов в прокуратуру. Примером таких требований и являются рассматриваемые сегодня Обращения № 1 и 2.

По мнению Романюка А.С. оснований для отмены решения Дисциплинарной комиссии от 11.03.2025 года нет, так как отсутствует какое-либо нарушение со стороны кадастрового инженера.

Выступил: Павлов И.А., который доложил, что данный вопрос детально прорабатывался в Контрольной комиссии Ассоциации и решение, принятое Дисциплинарной комиссией, считает правильным и обоснованным. Кроме того, в связи с тем, что подобная деятельность Управления приобрела устойчивый, неуправляемый и необратимый характер, приведшая к полному отсутствию взаимопонимания с Ассоциацией, назрела необходимость обратиться в Федеральный Росреестр для разъяснения и разрешения сложившейся ситуации.

Выступил: Талялев В.В., который отметил, что, согласен с мнением Председателя Контрольной комиссии Ассоциации, так как так же был проинформирован о содержании Обращения №1 и изучил его до принятия ДК решения 11.03.2025 года. Для отмены решения Дисциплинарной комиссии от 11.03.2025 года (протокол №14Д/03) нет оснований.

Предлагается: оставить решение Дисциплинарной комиссии, принятое на заседании 11.03.2025 (протокол №14Д/03 от 11.03.2025), без изменений.

Голосовали:

"за" - шесть;

"против" - нет;

"воздержались" - нет.

Совет Ассоциации решил:

Оставить решение Дисциплинарной комиссии, принятое на заседании 11.03.2025 (протокол №14Д/03 от 11.03.2025), без изменений.

Председатель заседания Совета Ассоциации



/В.В. Талялев/

Секретарь заседания Совета Ассоциации

/И.А. Павлов/