

ПРОТОКОЛ № 25/06
заседания Совета Ассоциации Саморегулируемой организации
«Объединение профессионалов кадастровой деятельности»

г. Москва

«24» июня 2025 г.

Время проведения заседания:

Начало заседания 11-00 ч. окончание заседания 12-00 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».

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 27.05.2025 (протокол №36Д/05), поступивших 04.06.2025 (вх.№539) из Управления Росреестра по Владимирской области (далее – Управление) исх.№09-07176/25@ от 04.06.2025 (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 07.05.2025 в адрес Ассоциации поступило обращение Управления исх.№09-06018/25@ от 07.05.2025, (вх. №458) (далее – Обращение №1).

Содержание Обращения №1 касалось исполнения Управлением поручения руководителя Росреестра от 20.10.2022 №ОС-068/22, по направлению в СРО КИ информации о результатах профессиональной деятельности отдельных кадастровых инженеров. В Обращении №1 содержались сведения о принятии в апреле 2025 года, органами регистрации прав 4 (четырёх) решений о приостановлении осуществления ГКУ по результатам рассмотрения технических планов, подготовленных кадастровым инженером Никитиным Д.О. По мнению Управления кадастровый инженер подготовил технические планы на сооружения (кабели- сооружения энергетики), не являющиеся объектами недвижимости.

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 (далее – ДК) рассмотрела поступившие в адрес Ассоциации материалы Управления и пояснения кадастрового инженера и в результате на заседании ДК 27.05.2025 года было принято решение об освобождении кадастрового инженера от ответственности на основании положения пункта 60.2 Положения (протокол № 36Д/05 от 27.05.2025).

Данное решение ДК было принято на основании следующего:

1. Кадастровый инженер является работником юридического лица и в силу своих служебных обязанностей не имеет права отказаться от выполнения работы в соответствии с трудовым договором. Как зачастую, в случаях когда Управление настаивает на привлечении кадастровых инженеров к дисциплинарной ответственности, дается ссылка на содержание пункта 2 части 2 статьи 29.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-

ФЗ «О кадастровой деятельности» 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 Законом N 218-ФЗ (текст из Обращения №2).* Однако, кадастровый инженер Никитин Д.О., как самостоятельный исполнитель работ, будучи работником юридического лица ООО "ПКК", не заключает договора подряда.

2. ДК неоднократно обращало внимание Управлений Росреестра по различным Субъектам РФ на тот факт, что нет ни одного законодательного акта обязывающего кадастрового инженера единолично определять и выносить решение о «капитальности» объекта и принимать решение о не признании строения (сооружения) объектом недвижимости. ДК однозначно уверена, что, в случае если органы регистрации прав не согласны с содержанием подготовленного кадастровыми инженерами технического плана в части отнесения объекта к «недвижимости», данный вопрос может быть разрешен в судебном порядке с проведением соответствующей экспертизы. Данное мнение основано на не единичных решениях судов, в которых однозначно высказывается позиция об однозначном и не оспоримом праве суда устанавливать является или нет объект «капитальным» и «объектом недвижимости».

Так же в распоряжении ДК имеется ответ И.о. начальника Управления кадастровых работ и землеустройства Гудкова Д.А. от 06.05.2025 исх.№18-01481/25, поступивший в адрес Ассоциации, из которого следует, что «С 01.09.2022 вступил в силу Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», которым в часть первую ГК введена новая глава 6.1 «Недвижимые вещи», предусматривающая более четкое определение недвижимых вещей, их основные виды, характеристики и порядок образования (например, согласно пункту 1 статьи 141.3 ГК здания и сооружения являются недвижимыми вещами (статья 130); здания и сооружения создаются в результате строительства).

При этом иных критериев, позволяющих отнести объект к объектам недвижимого имущества либо к объектам, не являющимся таковыми, действующее законодательство не содержит, равно как не наделяет полномочиями по разграничению движимых и недвижимых вещей какие-либо органы власти, организации, лица (в том числе кадастрового инженера, изготавливающего технический план)».

По мнению ДК любое строение (сооружение) возникает в ходе выполнения работ по его возведению «строительству», следовательно, ни кадастровый инженер, ни государственный регистратор не имеют каких-либо полномочий самостоятельно решать является или нет строение (сооружение) объектом недвижимости.

