

ПРОТОКОЛ №47/11
заседания Совета Ассоциации Саморегулируемой организации
«Объединение профессионалов кадастровой деятельности»

г. Москва

«12» ноября 2025 г.

Время проведения заседания:

Начало заседания 12-00 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, ДК) от 25.09.2025 (протокол №64Д/09), поступивших из Управления Росреестра по Белгородской области (далее – Управление) исх.№02-03/10586-ЕБ от 22.10.2025 (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 09.09.2025 в адрес Ассоциации поступило обращение Управления за исх.№02-03/08766-АМ от 29.08.2025, (вх. №911) (далее – Обращение №1).

Содержание Обращения №1 касалось обстоятельств, связанных с выполнением кадастровым инженером Беляевой Олесей Николаевной (реестровый номер №1763) (далее – кадастровый инженер или КИ) работ по подготовке (21.07.2025 года) технического плана с целью осуществления ГКУ жилого дома (далее – технический план), расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 31:02:1801001:55 (далее – Участок).

Из содержания Обращения №1 следовало, что КИ Беляева О.Н. подготовила технический план, не приняв во внимание «отсутствие в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах в отношении Участка». То есть, к качеству изготовления технического плана у государственного регистратора, проводившего правовую экспертизу, никаких замечаний не было. Вопрос касался только прав на земельный участок, на котором располагается жилой дом. Необходимость подготовки технического плана была связана со вступлением заказчика кадастровых работ в наследство и постановкой, в связи с этим, на ГКУ всех объектов недвижимости, расположенных на данном земельном участке, для завершения процедуры наследования. В тексте Обращения №1 указано, что 04.08.2025 органы регистрации прав зарегистрировали право собственности на Участок, что позволило кадастровому инженеру Беляевой О.Н. подготовить технический план на жилой дом для осуществления ГКУ. По сведениям, размещенным в ГКН жилой дом с кадастровым номером 31:02:1801001:340 (далее – Дом) поставлен на ГКУ 04.09.2025 года.

Романюк А.С. обратил внимание Совета Ассоциации на то, что Обращение №1, датированное 29.08.2025, поступило в адрес Ассоциации 09.09.2025 года (вх. №911). При этом 04.09.2025 органами регистрации прав ГКУ Дома был осуществлен. 18.09.2025 года ДК приступила к рассмотрению материалов Обращения №1 и открыла дисциплинарное производство в отношении кадастрового инженера Беляевой О.Н., то есть в то время, когда Дом уже был поставлен на ГКУ.

Дисциплинарная комиссия не раз информировала Совет Ассоциации о том, что Управление Росреестра по Белгородской области, практически единственное из всех региональных Управлений, систематически игнорирует содержание и требования «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), **которые Ассоциация обязана исполнять.**

В связи с этим, несмотря на претензии Управления, ДК в полном соответствии с содержанием пункта 60.3 Положения приняла решение об освобождении кадастрового инженера Беляевой О.Н. от дисциплинарной ответственности в связи с устранением нарушений (04.09.2025) до даты открытия дела о применении мер дисциплинарного воздействия (18.09.2025), которое было направлено в адрес Управления (Выписка из протокол заседания ДК от 25.09.2025 №64Д/09).

22.10.2025 года в адрес Ассоциации поступила жалоба Управления на решение ДК от 25.09.2025 (Обращение №2). Из содержания Обращения №2 следует, что Управление, несмотря на совершенно объективное и обоснованное решение ДК, принятое в полном соответствии с правилами, установленными Положением, несогласно с выводами ДК, так как они не удовлетворяют, на наш взгляд, необоснованные желания Управления.

Теперь, что касается исполнения Управлением поручения Руководителя Росреестра Скуфинского Олега Александровича от 20.10.2022 №ОС-068/22 (далее – Поручение). В Обращении №2 Управление, обосновывая свои действия по представлению в СРО КИ единичных фактов приостановления осуществления ГКУ, что противоречит требованиям Поручения, делает акцент на то, что – дословно: «Поручение 20.10.2022 не содержит запрета на направление Управлением в СРО КИ информации на действия кадастровых инженеров при выявлении грубых нарушений положений действующего законодательства, а не только в рамках Поручения».

В этой связи ДК хотела бы обратить внимание Совета и Управления на следующее:

1. Поручение и было разработано, прежде всего, с целью навести порядок в деятельности, как территориальных Управлений Росреестра, так и СРО КИ. Хаотичное и неуправляемое направление в СРО КИ различных решений о приостановлении ГКУ в свое время привело к тому, что в течение года в Ассоциацию (как и в другие СРО КИ) поступило несколько десятков тысяч обращений из территориальных Управлений Росреестра, и все с требованиями проведения внеплановых проверок деятельности КИ и применения к ним мер дисциплинарной ответственности. Такое количество дел невозможно было рассмотреть с должным качеством, порождало полный

формализм в деятельности контрольных и дисциплинарных органов СРО КИ и неминуемо привело-бы к окончательной «деградации» всей системы контроля и дисциплинарного производства СРО КИ. Принятое Руководителем Росреестра Поручение не позволило это сделать.

2. Ссылка Управления на то, что вне рамок Поручения возможно направление информации на действия кадастровых инженеров при выявлении грубых нарушений положений действующего законодательства, Дисциплинарной комиссией не оспаривается, и более того, считается необходимым. Но для этого, нарушение на самом деле должно быть очень явным и определено грубым.

Однако, хочется понять, кто и каким образом должен определять «грубость нарушения»? Разве для этого достаточно только субъективных мнений государственного регистратора и иных сотрудников Управления? По мнению ДК, в большинстве случаев, направляемые в адрес Ассоциации «претензии» Управления очень сложно воспринимать как грубые нарушения, а в отдельных случаях и вообще воспринимать как нарушение. Ярким примером определения Управлением такой «грубой ошибки», как раз и является технический план, подготовленный КИ Беляевой О.Н. При этом ДК, в ходе рассмотрения данного вопроса, так и не смогла понять, в чем Управление усмотрело «**грубость**» нарушения положений действующего законодательства в действиях кадастрового инженера Беляевой О.Н., если государственным регистратором была выявлена **единственная** причина, по которой было принято решение о приостановлении ГКУ, причем не имеющая прямого отношения к профессиональной деятельности кадастрового инженера.

Что же касается требования Управления отменить решение ДК от 25.09.2025 в части исключения из протокола заседания ДК №64Д/09 ссылки на Поручение Руководителя Росреестра от 20.10.2022 года и «**указание**» Управлению о необходимости провести совещание с адвокатской палатой Белгородской области, считаем необходимым обратить внимание Совета Ассоциации и Управления на следующие обстоятельства:

1. Ссылка ДК на содержание и требования Поручения Руководителя Росреестра от 20.10.2022 № ОС-068/22 Скуфинского Олега Александровича связано, прежде всего с тем, что оно имеет прямое отношение к совместной деятельности Росреестра и его территориальных Управлений с СРО КИ. При этом не существует ни одного законодательного акта запрещающего упоминать и ссылаться на содержание нормативных актов, приказов, поручений и других указаний органов, осуществляющих нормативно-правовую деятельность, имеющих непосредственное отношение к деятельности СРО КИ.

2. Для принятия решения в отношении исключения из протокола заседания ДК от 25.09.2025 №64Д/09, так называемого «**указания**» Управлению на проведение совещания с адвокатской палатой Белгородской области, считаем необходимым ознакомить Совет Ассоциации с дословным текстом, изложенным в протоколе заседания ДК от 25.09.2025 №64Д/09: «*По мнению Дисциплинарной комиссии Управлению желательно провести*

совместное совещание с адвокатской палатой Белгородской области для разъяснения всех тонкостей, связанных с осуществлением ГКУ наследственных дел». Совершенно очевидно, что понятия «по мнению» и «желательно» не могут и не должны восприниматься, как «указания». ДК, не желая и не предполагая, что это может обидеть Управление, предложила ему предпринять реальные шаги с целью улучшения проведения процедуры ГКУ и на уровне Субъекта РФ организовать работу со всеми существующими (государственными, муниципальными, правоохранительными и др.) структурами, тем или иным образом, связанным с подготовкой документов, используемых в формировании межевых и технических планов. Конечно, Дисциплинарную комиссию несколько удивляет тот факт, что Управление совершенно официально уведомляет Ассоциацию, что – дословно: «к компетенции Управления не относится решение вопросов о созыве и проведении совместных совещаний с адвокатской палатой Белгородской области по вопросу разъяснения порядка осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости при наследовании». ДК в своих последующих ответах учтет данную позицию и постарается не предлагать Управлению проведение подобных мероприятий. Вместе с тем, информируем Совет Ассоциации, что территориальные Управления других Субъектов РФ на постоянной основе осуществляют разъяснительную деятельность среди заинтересованных структур, не в рамках своей компетенции, а для реального улучшения взаимодействия и совместной деятельности с органами государственной власти, местного самоуправления, правоохранительными, судебными и другими структурами и иными субъектами, имеющими отношение к кадастровой деятельности.

По мнению Романюка А.С. оснований для отмены и изменения текста решения Дисциплинарной комиссии, принятого 25.09.2025 года, нет.

Выступил: Павлов И.А., который выразил удивление, что причиной возражений (жалобы) Управления на решение ДК от 25.09.2025 года явился не отказ в привлечении кадастрового инженера Беляевой О.Н. к дисциплинарной ответственности за допущенные, по мнению Управления, «грубые нарушения положений действующего законодательства» при изготовлении технического плана на Дом, а просьба исключить из текста Протокола отдельные ссылки на действующие нормативно-правовые акты и предложения ДК, направленные на совершенствование кадастровой деятельности.

Из этого следует однозначный вывод, что такие претензии Управления выглядят, как «обида» нанесенная организацией (Ассоциацией СРО «ОПКД»), которую Управление до сих пор не воспринимает, как равноправного участника кадастровых отношений, а почему-то считает подчиненной структурой, обязанной исполнять требования и «желания» Управления и, уж тем более, не имеющую права высказывать свое мнение и, что-либо предлагать Управлению. На наш взгляд, особое недовольство Управления вызвало предложение ДК провести совместное совещание с адвокатской палатой Белгородской области, которое несомненно устранило

бы целый ряд нерешенных вопросов в столь непростой сфере, как наследование объектов недвижимости. Вместе с тем, ранее ДК высказывала подобные предложения по организации совместной работы Управления с «судами», что не было воспринято Управлением столь негативно. При этом уверен, что подобные предложения ДК при их реализации, будут способствовать значительному улучшению статистических показателей Управления (количество решений о приостановлении, отказе в ГКУ), к которому, объективно стремится каждое территориальное Управление Росреестра.

Кроме того, Управление обращает внимание на отсутствие желания кадастровых инженеров посещать, проводимые ими совещания и встречи, а Ассоциации на необходимость осуществления методической работы с кадастровыми инженерами, являющимися членами Ассоциации.

Что касается осуществления Ассоциацией методической деятельности, то информируем Управление, что она осуществляется в полном и строгом соответствии с требованиями действующего кадастрового законодательства и, ни один кадастровый инженер, допустивший ошибку (нарушение обязательных требований) при осуществлении профессиональной деятельности, информация о которых поступает в адрес Ассоциации, не остается без внимания методической комиссии Ассоциации, не получив детальные разъяснения и рекомендации.

Что же касается низкого уровня посещаемости кадастровыми инженерами мероприятий, проводимых Управлением Росреестра по Белгородской области, то это зависит от двух факторов. Во-первых, от своевременного и гарантированного информирования кадастровых инженеров и СРО, в которых они состоят, о проведении подобных мероприятий, а во-вторых, от актуальности рассматриваемых вопросов, которые по-настоящему интересуют кадастровых инженеров. Если по второй части факторов у Ассоциации информации нет, то по первой информируем Совет Ассоциации и Управление о том, что в течение 2025 года в адрес Ассоциации, кроме «жалоб» на действия кадастровых инженеров и информации о наиболее распространенных ошибках, допущенных членами Ассоциации в 1, 2 и 3 кварталах, которая используется Ассоциацией при проведении плановых контрольных мероприятий и в ходе методической деятельности, **не поступило ни одного сообщения**. Предполагаем, что это характерно и в отношении других СРО КИ, члены которых осуществляют свою профессиональную деятельность в Белгородском регионе. Таким образом, претензии Управления к Ассоциации в низком уровне посещаемости кадастровыми инженерами, проводимых Управлением мероприятий, как минимум несостоятельны.

Кроме того, Палов И.А. высказал мнение, что какие-бы то не было «обиды» или «недопонимания», существующие между Управлением и Ассоциацией должны разрешаться в рабочем порядке на основе взаимного уважения и соблюдения этических норм поведения, а совместная деятельность должна быть направлена на реальное совершенствование и

повышение профессионального мастерства, как кадастровых инженеров, так и других субъектов кадастровой деятельности.

Выступил: Талялев В.В., который отметил, что, согласен с мнением Председателя Контрольной комиссии Ассоциации и считает, что Дисциплинарной комиссией Ассоциации 25.09.2025 года было принято обоснованное и объективное решение (протокол №64Д/09), полностью соответствующее требованиям Положения и для его отмены, в том числе и в части исключения из его текста некоторых положений, не удовлетворяющих Управление, нет оснований.

Предлагается: оставить решение Дисциплинарной комиссии, принятое на заседании 25.09.2025 (протокол №64Д/09 от 25.09.2025), без изменений.

Голосовали:

"за" - шесть;

"против" - нет;

"воздержались" - нет.

Совет Ассоциации решил:

Оставить решение Дисциплинарной комиссии, принятое на заседании 25.09.2025 (протокол №64Д/09 от 25.09.2025), без изменений.

Председатель заседания Совета Ассоциации



/В.В. Талялев/

Секретарь заседания Совета Ассоциации

/И.А. Павлов/