

ПРОТОКОЛ №50/11
заседания Совета Ассоциации Саморегулируемой организации
«Объединение профессионалов кадастровой деятельности»

г. Москва

«20» ноября 2025 г.

Время проведения заседания:

Начало заседания 12-30 ч. окончание заседания 13-30 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.№02-03/10310-ЕБ от 15.10.2025, поступивших в адрес Ассоциации 31.10.2025 (вх.№1123) (далее – Обращение №3).

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 12.09.2025 в адрес Ассоциации поступило обращение Управления исх.№02-03/07190-ЕБ от 17.07.2025, (вх. №930) (далее – Обращение №1).

Содержание Обращения №1 касалось обстоятельств, связанных с выполнением кадастровым инженером Лазаревой Ларисой Александровной (реестровый номер №1753) (далее – кадастровый инженер или КИ) работ по подготовке (17.04.2025 года) технического плана с целью осуществления ГКУ части жилого дома (далее – технический план), расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 31:15:1508009:5 (далее – Участок).

Из содержания Обращения №1 следовало, что КИ Лазарева Л.А. подготовила технический план на основании, вступившего в законную силу решения суда и декларации об объекте недвижимости. Государственный регистратор при рассмотрении заявления о ГКУ и ГРП **выявил несоответствие решения суда** требованиям Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) и норм Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», что явилось основной претензией к составу документов технического плана. Единственным замечанием по содержанию технической части подготовленного технического плана являлось расхождение в площадных характеристиках, указанных в решении суда, по отношению к площади, внесенной кадастровым инженером в технический план. По решению суда площадь дома составляет 82,5 кв.м., а по сведениям, представленным кадастровым инженером в техническом плане - 97,8 кв.м. При этом на дату подготовки технического плана в ЕГРН уже были внесены **сведения о второй части данного жилого дома**, именно как о части (кадастровый номер 31:15:1508009:100). То есть, в очередной раз, повторяется ситуация, когда одна часть дома уже стоит на ГКУ, а вторая, несмотря на имеющееся решение суда, не может быть поставлена на ГКУ, потому что Управление, вдруг установило, что ранее постановка части дома на ГКУ была осуществлена с нарушением норм ГрК РФ. При этом Управление не предпринимает никаких действий по исправлению выявленных «недостоверных» сведений, внесенных в ЕГРН, а предлагает осуществить ГКУ второй части дома в качестве «блока», что на наш взгляд является ещё

большим нарушением, так как одна часть одного и того же дома будет «блоком», а вторая останется «частью жилого дома».

Что касается претензий Управления в части расхождения сведений по площадям то, по мнению ДК, кроме решения суда, заказчиками кадастровых работ кадастровому инженеру была представлена декларация на объект недвижимости площадью 97,8 кв.м. По действующему законодательству это и является одним из оснований для подготовки технического плана. Измерения, выполненные кадастровым инженером, подтверждают площадь объекта в 97,8 кв.м., а значит он имел основания внести значение фактической площади в соответствующие характеристики объекта недвижимости.

Дисциплинарная комиссия, принимая **25.09.2025** года решение об отсутствии оснований для привлечения КИ Лазаревой Л.А. к дисциплинарной ответственности по Обращению №1, исходила из того, что **29.08.2025** года в адрес Ассоциации поступило еще одно обращение Управления с материалами о подготовке КИ Лазаревой Л.А. другого технического плана на основании решения суда о признании права собственности на часть жилого дома (далее – Обращение №2). ДК при рассмотрении Обращения №2 имело основания не привлекать кадастрового инженера к дисциплинарной ответственности. Однако, принимая во внимание требования Росреестра о повышении уровня профессиональной подготовки кадастровых инженеров для сокращения количества приостановлений и отказов в осуществлении ГКУ, а также с целью обратить внимание кадастрового инженера на необходимость более тщательного анализа содержания решений суда и разъяснения заказчикам кадастровых работ требований государственного регистратора и Управления, Дисциплинарная комиссия в профилактических целях все-таки привлекла кадастрового инженера к дисциплинарной ответственности. Несмотря на это **ДК считает, что кадастровый инженер не имел каких-либо веских оснований отказываться от формирования технического плана на основании решения судебного органа.**

В Обращении №3 (Возражения Управления на решение ДК по Обращению №1) Управление считает, что претензии к деятельности кадастрового инженера, изложенные в Обращении №1, совершенно отличаются от претензий Управления, изложенных в Обращении №2, с чем ДК не согласен, так как оба Обращения практически идентичны. Однако Управление требует применения к кадастровому инженеру мер дисциплинарного воздействия за подготовку технических планов по обоим своим Обращениям (№1 и №2). В тоже время, при принятии решения 25.09.2025 ДК исходило из того, что несмотря на то, что технический план по Обращению №1 был подготовлен 17.04.2025 года, то есть ранее, чем технический план по Обращению №2, он поступил в Ассоциацию лишь 12.09.2025 (вх. № 930). К этому времени 11.09.2025 года решение о применении мер дисциплинарного воздействия к кадастровому инженеру за подготовку технического плана от 09.07.2025 года по Обращению №2 было уже принято. В связи с тем, что, на наш взгляд довольно «спорные»

нарушения, допущенные кадастровым инженером при подготовке технических планов, изложенные в Обращениях №1 и №2 были совершенно идентичными. Дисциплинарная комиссия посчитала необоснованным повторно привлекать кадастрового инженера к дисциплинарной ответственности. С таким же успехом в адрес Ассоциации можно направить информацию о всех приостановлениях ГКУ за последние три года и требовать наказать кадастровых инженеров за каждую из них. Ведь, как следует из недавно направленных в адрес Ассоциации писем Управления, никаких требований по безусловному исполнению поручения Руководителя Росреестра Скуфинского Олега Александровича от 20.10.2022 №ОС-068/22 (далее – Поручение) у Управления нет.

Дисциплинарная комиссия считает необходимым в обязательном порядке привлекать кадастровых инженеров к дисциплинарной ответственности за допущенные аналогичные нарушения, в случае их повторного выявления после вынесения дисциплинарного взыскания. В данном конкретном случае Управление требует наказать кадастрового инженера за подготовку документов пятимесячной давности, причем несмотря на то, что он уже привлечен к дисциплинарной ответственности за другое подобное нарушение и после наказания никаких аналогичных нарушений не допустил.

Дисциплинарная комиссия в очередной раз обращает внимание Совета на отсутствие «грубых нарушений со стороны кадастрового инженера», так как несогласие Управления с принятым судебным актом не имеет отношения к профессиональной деятельности кадастрового инженера, который не имел оснований, да и права, отказаться от подготовки технических планов во исполнение судебных решений. Данным правом, как оказалось обладает государственный регистратор.

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 в очередной раз удивлен действиями Управления и государственных регистраторов, которые не желают видеть и воспринимать совершенно очевидные факты. Кадастровый инженер подготовил технический план с нарушениями (возможно спорными). За это он был привлечен к дисциплинарной ответственности. На следующий день после наказания из Управления приходит информация, что он ранее допустил аналогичное нарушение. Если бы эта информация пришла бы хотя-бы на сутки раньше, то они были-бы объединены в одно дело и по ним было принято общее решение. Наказывать же кадастрового инженера еще раз за то, что он за пять месяцев до этого допустил такую-же ошибку, считаю, мягко говоря, абсурдным решением. А вот, если кадастровый инженер повторно допустит аналогичное нарушение после получения дисциплинарного взыскания (после 11.09.2025), то конечно он должен быть привлечен к более жесткому наказанию. Вероятно Управление или что-то недопоняло при рассмотрении этого дела и не восприняло объективность принятого Дисциплинарной комиссией решения, основанного на логике и

здравом смысле, или его совершенно ничего не интересует кроме стремления показать свою «активность» и «профессионализм» в достижении «высоких статистических показателей» за счет максимально возможного количества наказаний кадастровых инженеров за любые действия, за которые хоть как-то можно «зацепиться».

Выступил: Талялев В.В., который полностью согласился с мнением председателя Контрольной комиссии Павлова И.А. и считает, что позиция Дисциплинарной комиссии при принятии решения 29.09.2025 года достаточно взвешенная и обоснованная, оснований для отмены решения нет

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/

