

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА № 304-А**  
**ПРЕЗИДИУМА АССОЦИАЦИИ**  
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**  
**А СРО «КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ»**

г. Москва

17 марта 2021 года

Присутствовали: Президент Кислов Виктор Степанович, Вице-президент - Трипольникова Дарья Владимировна, члены Президиума: Антипов Андрей Владимирович, Безбатько Галина Николаевна, Волков Сергей Николаевич, Елисеев Олег Николаевич, Постоенко Никита Андреевич, Худякова Галина Ивановна, Швайковский Павел Олегович.

Приглашенные: Бойко Татьяна Александровна – Начальник Отдела дисциплинарной ответственности А СРО «Кадастровые инженеры», члены Отдела дисциплинарной ответственности - Громова Светлана Борисовна, Калюкина Надежда Витальевна, Виднов Александр Спиридонович, юрисконсульт А СРО «Кадастровые инженеры» - Урманова Рашида Мендхатовна; представитель Управления Росреестра по Тверской области.

На заседании присутствует 9 членов Президиума из 10. Кворум имеется, заседание является правомочным.

Повестка дня:

2. Избрание Секретаря заседания Президиума А СРО «Кадастровые инженеры».

4. Рассмотрение жалобы ЗАО «Завод Мельмаш» на решение Отдела дисциплинарной ответственности А СРО «Кадастровые инженеры» от 21.01.2021 № 02-21/МДВ о результатах рассмотрения доводов жалобы ЗАО «Завод Мельмаш» от 07.12.2020г. на действия кадастрового инженера Гальченко Т.Н.

По **второму** вопросу слушали Кислова В.С., об избрании Секретаря заседания Президиума А СРО «Кадастровые инженеры».

Предложено избрать Секретарем заседания Президиума Урманову Рашиду Мендхатовну.

Постановили: Избрать Секретарем заседания Президиума Урманову Рашиду Мендхатовну.

Голосовали: «ЗА» - единогласно.

По **четвертому** вопросу «О рассмотрении жалобы ЗАО «Завод Мельмаш» на решение Отдела дисциплинарной ответственности А СРО «Кадастровые инженеры» от 21.01.2021 № 02-21/МДВ о результатах рассмотрения доводов жалобы ЗАО «Завод Мельмаш» от 07.12.2020г. на действия кадастрового инженера Гальченко Т.Н.» Кислов В.С. передал слово Начальнику Отдела дисциплинарной ответственности Бойко Татьяне Александровне.

Начальник отдела дисциплинарной ответственности (далее – ОДО) прокомментировала доводы на решение ОДО.

Кадастровым инженером технический план подготовлен на основании Декларации об объекте недвижимости. Декларация об объекте недвижимости заполнена представителем АО «КЭМО», которым в качестве правоустанавливающего документа указаны: Постановление №243 от 30.04.1992г. «О приватизации государственного предприятия «Элеватормельмаш» и Постановление №511 от 10.08.1992г. «Об утверждении плана приватизации Курганского государственного предприятия «Элеватормельмаш» (при этом у кадастрового инженера и у проверяющего лица не возникло сомнений, что под порядковым номером (инвентарный номер 108) указано «Открытая площадка для готовой продукции»). Что соответствует пункту 21 Требований у подготовке Декларации об объекте недвижимости и состав содержащихся в ней сведений, утвержденных Приказом МЭР от 18.12.2015 N 953, в случае заполнения Декларации лицами, право которых на земельный участок, здание, сооружение, объект незавершенного строительства считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в ЕГРН, указываются реквизиты документа (документов), являющегося (являющихся) основанием возникновения права на соответствующий объект недвижимости или норма федерального закона, в соответствии с которой возникает право собственности на объект недвижимости вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в ЕГРН.

Таким образом, декларацию об объекте недвижимости может подписать не только правообладатель земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, но и правообладатель самого объекта недвижимости о ГКУ и ГРП которого заявляется.

В своих пояснениях кадастровый инженер указывает, что при осмотре объекта установлено: сооружение «Открытая площадка для склада готовой продукции» представляет собой искусственно созданную трапециевидную площадку из бетонных плит, швы которых были пролиты бетоном. Данную площадку нельзя назвать просто «замощением» или «покрытием», так как по функциональному использованию она выполняла функцию склада». Таким образом, кадастровый инженер исходя из натурного обследования и представленных документов пришел к выводу что данный объект является объектом недвижимости. Что соответствует п.23 ст.2 ФЗ-384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Кадастровые работы проведены на основании документов, представленных заказчиком работ. Законодательством не установлены требования к обоснованию факта использования для подготовки технического плана одной декларации. Декларацию заполняет, сшивает и подписывает собственник объекта, соответственно он несет ответственность за ее содержание и оформление.

На момент инвентаризации земельного участка, план приватизации не учитывался, соответственно инвентаризация была неполной и технический паспорт на данное сооружение не изготавливался. Таким образом, технический план от 15.08.2018г. был подготовлен на основании Декларации об объекте недвижимости, составленной и подписанной представителем правообладателя самого объекта недвижимости. Внести объект как «ранее учтенный» не представлялось возможным, так как в Плане приватизации отсутствовали характеристики, которые позволяют определить объект в качестве индивидуально определенной вещи. Такие характеристики, в данном случае, могут быть определены только в процессе выполнения кадастровых работ. К таковым относятся: местоположение координат границы объекта, кадастровый номер земельного участка и квартала, в котором он располагается, площадь застройки, которая определяется кадастровым инженером самостоятельно (не из документов), на основании полученных геодезических измерений, а не произвольно, как указано в жалобе.

Исходя из совокупности действующего законодательства в сфере кадастровой деятельности, такая характеристика как «площадь» определяется и указывается у вида объекта «Здание», а так же может быть указана у такого объекта как «Сооружение» в случае, если у сооружения имеются стены или иные ограждающие конструкции, иными словами внутренняя площадь. Такая характеристика как «Площадь застройки» определяется и указывается только у вида объекта «Сооружение», если сооружение является площадным. При этом площадь застройки сооружений определяется на основании значений координат характерных точек контура такого сооружения как площадь проекции внешних границ ограждающих конструкций сооружения на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания сооружения к поверхности земли. В рассматриваемом случае «Площадь застройки» определена на основании значений координат характерных точек контура такого сооружения, иными словами по внешней границе «Открытой площадки для склада готовой продукции».

В техническом плане указаны сведения о местоположении сооружения, а не об адресе, т.к. постановление о присвоении адреса не представлено заказчиком работ. Точное местоположение определяется координатами. Доступ к объекту обеспечил заказчик кадастровых работ. У кадастрового инженера не было повода отказаться от выполнения кадастровых работ на основании отсутствия доступа.

Таким образом, при рассмотрении жалобы ОДО не установлены нарушения, допущенные кадастровым инженером в области кадастровой деятельности (прочая деятельность ОДО не рассматривалась). В частности Саморегулируемая организация кадастровых инженеров не уполномочена давать оценку действиям органа регистрации прав о принятии или не принятии заявления об одновременном ГКУ и ГРП.

ОДО исходил из того, что на основании своих полномочий кадастровый инженер (с учетом изучения документов и осмотра объекта на местности) и регистратор (на основании представленных документов) определили, что «Открытая площадка для склада готовой продукции» является объектом недвижимости. Данный факт может быть оспорен только в суде, поскольку только суд обладает полномочиями по назначению в качестве эксперта специалистов, обладающих специальными знаниями.

Документов, подтверждающих, что кадастровым инженером в технический план внесены недостоверные сведения об объекте, а также в случае перемещения, ущерб не будет несоразмерным (положения ч.1 ст.13 ГК РФ) заявителем жалобы не представлено. СРО КИ не уполномочено на проведение натурного обследования объектов недвижимости и не может подтвердить факт наличия или отсутствия объекта на местности. При этом кадастровым инженером представлены фотографии наличия площадки на местности на момент подготовки технического плана.

Приведенные заявителем примеры подтверждают, что подобные споры разрешаются в судебном порядке. Из анализа представленных с жалобой документов усматривается имущественный спор между собственниками, который рассматривается в суде. О наличии таких документов кадастровому инженеру на момент подготовки технического плана не могло быть известно, если эти документы заказчик ему не предоставил.

ОДО не имеет возможности рассматривать в качестве доказательств приведенные заявителем жалобы заключения экспертов, подготовленные для АС Курганской области, поскольку в данном судебном процессе рассматривались другие факты, обстоятельства и доводы. Перед экспертом ставились конкретные вопросы, в соответствии с заявленными требованиями.

Решение ОДО не могло нарушить права ЗАО «Завод Мельмаш», так как данное решение не подтверждает и не опровергает зарегистрированное право на объект недвижимости, ОДО не имеет подобных полномочий. Решение ОДО дает оценку действиям кадастрового инженера и нарушений законодательства в области кадастровых отношений со стороны кадастрового инженера Гальченко Т.Н. не установлено.

После выслушанных пояснений и совместных обсуждений

**Постановили:**

Оставить решение Отдела дисциплинарной ответственности А СРО «Кадастровые инженеры» от 21.01.2021г. № 02-21/МДВ о результатах рассмотрения доводов жалобы ЗАО «Завод Мельмаш» от 07.12.2020г. на действия кадастрового инженера Гальченко Т.Н. без изменений.

Голосовали: «ЗА» - единогласно.

Президент

подпись



В.С. Кислов

Секретарь

Р.М. Урманова

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА № 304-А**  
**ПРЕЗИДИУМА АССОЦИАЦИИ**  
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»**  
**А СРО «КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ»**

г. Москва

17 марта 2021 года

Присутствовали: Президент Кислов Виктор Степанович, Вице-президент - Трипольникова Дарья Владимировна, члены Президиума: Антипов Андрей Владимирович, Безбатько Галина Николаевна, Волков Сергей Николаевич, Елисеев Олег Николаевич, Постоенко Никита Андреевич, Худякова Галина Ивановна, Швайковский Павел Олегович.

Приглашенные: Бойко Татьяна Александровна – Начальник Отдела дисциплинарной ответственности А СРО «Кадастровые инженеры», члены Отдела дисциплинарной ответственности - Громова Светлана Борисовна, Калюкина Надежда Витальевна, Виднов Александр Спиридонович, юрисконсульт А СРО «Кадастровые инженеры» - Урманова Рашида Мендхатовна; представитель Управления Росреестра по Тверской области.

На заседании присутствует 9 членов Президиума из 10. Кворум имеется, заседание является правомочным.

Повестка дня:

2. Избрание Секретаря заседания Президиума А СРО «Кадастровые инженеры».

3. Рассмотрение обращения Управления Росреестра по Тверской области № 04-07413/21 от 02.03.2021г. на принятое решение Отделом дисциплинарной ответственности А СРО «Кадастровые инженеры» в отношении кадастрового инженера Арепьевой Е.Д. (Протокол № 05-21/МДВ от 04.02.2021г.).

По **второму** вопросу слушали Кислова В.С., об избрании Секретаря заседания Президиума А СРО «Кадастровые инженеры».

Предложено избрать Секретарем заседания Президиума Урманову Рашиду Мендхатовну.

Постановили: Избрать Секретарем заседания Президиума Урманову Рашиду Мендхатовну.

Голосовали: «ЗА» - единогласно.

По **третьему** вопросу «О рассмотрении обращения Управления Росреестра по Тверской области № 04-07413/21 от 02.03.2021г. на принятое решение Отделом дисциплинарной ответственности А СРО «Кадастровые инженеры» в отношении кадастрового инженера Арепьевой Е.Д. (Протокол № 05-21/МДВ от 04.02.2021г.)» Кислов В.С. передал слово Начальнику Отдела дисциплинарной ответственности Бойко Татьяне Александровне.

В своей жалобе на решение ОДО Управление Росреестра по Тверской области ссылается на тот факт, что согласие органа опеки было получено заказчиком кадастровых работ после решения о приостановке кадастрового учета, и представлено в качестве отдельного документа к заявлению о кадастровом учете изменений объекта недвижимости, при этом сама жалоба Управления Росреестра на кадастрового инженера Арепьеву направлена уже после устранения причин приостановки и по факту получается, что акт согласования границ подписан надлежащим лицом.

Кроме того согласие органа опеки является документом, который предъявляет органу учета заказчик кадастровых работ, подтверждая свои полномочия. Положения Приказа 921 не содержат требований о включении в состав межевого плана согласия третьего лица.

В подтверждение позиции начальник Отдела дисциплинарной ответственности привела позицию Росреестра, изложенную в письме № 14-17373|20@ от 09.12.2020, адресованном Управлению Росреестра по Московской области и разъясняющее ответственность территориальных подразделений за проведение правовой экспертизы документов при осуществлении учетно-регистрационных действий.

Отдел дисциплинарной ответственности считает, что кадастровый инженер не имеет полномочий и соответствующей квалификации проводить правовую экспертизу документов, предоставленных заказчиком. В связи с чем, подобные документы не включаются в межевой/технический план, за который кадастровый инженер несет ответственность. Данными полномочиями обладает только государственный регистратор прав и, как указано в письме реализует данные полномочия самостоятельно.

