

ПРОТОКОЛ № 107/2018 - КВ
заседания Контрольной комиссии Саморегулируемой организации
«Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

Дата и время проведения заседания Контрольной комиссии: «26» марта 2018 г. в 13 ч. 30 мин.

Место проведения заседания: г. Казань, ул. Космонавтов, д.59А, 3 этаж, 6 кабинет

Члены Контрольной комиссии:

1. Селезнева Татьяна Вениаминовна - Председатель Контрольной комиссии – заместитель исполнительного директора Ассоциации.
2. Мифтахова Гульнур Рустемовна – Начальник отдела контроля профессиональной деятельности Ассоциации.
3. Фомина Виктория Владимировна - Специалист отдела контроля Ассоциации.

Присутствовали приглашенные лица:

1. Хайруллин Фанис Юзумович – кадастровый инженер ООО "Земля и недвижимость"

Общее количество членов Контрольной комиссии – 3 (трое) членов.
Присутствовали 3 (трое) членов Контрольной комиссии из 3 (трех) членов.
Заседание Контрольной комиссии правомочно принимать решение по всем вопросам повестки дня.

Повестка дня:

1. Избрание секретаря заседания Контрольной комиссии.
2. Получение разъяснений кадастрового инженера Хайруллина Ф.Ю. в рамках рассмотрения обращения представителя Альметьевского филиала АО «БТИ РТ» по доверенности Иванкиной Н.Г.
3. Получение разъяснений представителя Альметьевского филиала АО «БТИ РТ» по доверенности Иванкиной Н.Г. в рамках рассмотрения её обращения.
4. Подведение итогов проведения внеплановой проверки и подписание Акта проведения внеплановой проверки.

Вопрос №1. Избрание секретаря заседания Контрольной комиссии.

Выступила Председатель Контрольной комиссии Селезнева Т.В. с предложением избрать секретарем заседания Контрольной комиссии – Фомину Викторю Владимировну, специалиста отдела контроля профессиональной деятельности Ассоциации.

Решили:

Избрать секретарем заседания Контрольной комиссии – Фомину Викторю Владимировну.

Результаты голосования:

«ЗА» - 3 голоса (ов);
«ПРОТИВ» - 0 голоса (ов);
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голоса (ов).

Решение принято.

Вопрос №2. Получение разъяснений кадастрового инженера Хайруллина Ф.Ю. в рамках рассмотрения обращения представителя Альметьевского филиала АО «БТИ РТ» по доверенности Иванкиной Н.Г.

В рамках рассматриваемого дела кадастровым инженером Хайруллиным Ф.Ю. были предоставлены устные пояснения, объяснительная и документы, на основании которых проводились кадастровые работы (Приложение №1).

Решили:

Приобщить к материалам дела внеплановой проверки в отношении кадастрового инженера Хайруллина Ф.Ю. устные пояснения и следующие документы:

- Объяснительная кадастрового инженера Хайруллина Ф.Ю. б/н от 13.03.2018г. (вх. №639/2018 от 14.03.2018г.), с приложениями, в 1 экз. на 72 л.;

Результаты голосования:

«ЗА» - 3 голоса (ов);

«ПРОТИВ» - 0 голоса (ов);

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голоса (ов).

Решение принято.

Вопрос № 3. Получение разъяснений представителя Альметьевского филиала АО «БТИ РТ» по доверенности Иванкиной Н.Г. в рамках рассмотрения её обращения.

В рамках рассматриваемого дела в отношении кадастрового инженера Хайруллина Ф.Ю., представитель Альметьевского филиала АО «БТИ РТ» по доверенности Иванкина Н.Г. предоставила устные пояснения по делу и следующие документы.

Решили:

Приобщить к материалам внеплановой проверки деятельности кадастрового инженера Хайруллина Ф.Ю. устные пояснения по делу и следующие документы.

- Доверенность на Иванкину Наталью Геннадьевну на представление интересов АО «БТИ РТ» №50 от 07.02.2018г., в 1 экз. на 2 л.

Результаты голосования:

«ЗА» - 3 голоса (ов);

«ПРОТИВ» - 0 голоса (ов);

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голоса (ов).

Решение принято.

Вопрос № 4. Подведение итогов проведения внеплановой проверки и подписание Акта проведения внеплановой проверки.

Выступила Председатель Контрольной комиссии Селезнева Т.В. с докладом об итогах проведения внеплановой проверки на основании обращения заместителя руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Костина А.П. №13-23/05394-э от 01.03.2018г., которым в СРО АКИ «Поволжье» направляется обращение представителя Альметьевского филиала АО «БТИ РТ» по доверенности

Иванкиной Н.Г. б/н от 21.02.2018г. (вх. №542/2018 от 02.03.2018г.) в отношении кадастрового инженера Хайруллина Фаниса Юзумовича. Она пояснила, что по результатам рассмотрения обращения выявлено следующее:

В своем обращении представитель Альметьевского филиала АО «БТИ РТ», действующий по доверенности, Иванкина Н.Г., номер доверенности №50 от 07.02.2018г. (исх. №б/н от 21.02.2018г.) сообщает, что кадастровый инженер Хайруллин Ф.Ю., сотрудник ООО «Земля и недвижимость», подготовил технический план от 28.11.2017 г. на помещение с кадастровым номером 16:45:011104:3773, расположенное по адресу: РТ, Альметьевский муниципальный район, г. Альметьевск, ул. Ризы Фахретдина, д.24 помещение 4 с нарушением требований законодательства.

По мнению заявителя, при подготовке технического плана, кадастровый инженер Хайруллин Ф.Ю. нарушил требования пункта 5 статьи 44 Федерального закона от 13.07.2015 г. 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в соответствии с которым «Если в аренду передается часть здания или сооружения, право на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, в частности блок-секция, подъезд, помещение, в том числе в виде этажа, нескольких этажей, совокупность имеющих общие строительные конструкции комнат (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей), государственный кадастровый учет такой части здания или сооружения осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть здания или сооружения без соответствующего заявления. В случае передачи в аренду части здания или сооружения государственная регистрация прекращения права на здание или сооружение и снятие таких здания или сооружения с государственного кадастрового учета не осуществляются.»

Технический план от 28.11.2017 г. подготовлен кадастровым инженером Хайруллиным Ф.Ю. на основании Решения Альметьевского городского суда (дело №2-745/2017 от 20.06.2017г.) на часть нежилого помещения площадью 91,2 кв.м. с кадастровым номером 16:45:010104:3358, расположенного по адресу: РТ Альметьевский муниципальный район г. Альметьевск, ул. Ризы Фахретдина, д.24 помещение 1000, с условными границами, не являющуюся обособленной, пристроенную к нежилому помещению №4 до границы раздела; нежилое помещение №1001 - тамбур, площадью 3,2 кв.м. с кадастровым номером 16:45:010104:3359, расположенное по адресу ул. Ризы Фахретдина, д.24 помещение 1001; на часть нежилого помещения площадью 23,2 кв.м. с кадастровым номером 16:45:010104:3358, расположенного по адресу: РТ, Альметьевский муниципальный район, г. Альметьевск, ул. Ризы Фахретдина, д.24 помещение 1000 (с условными границами, не являющуюся обособленным), за счет ее наложения на нежилое помещение №4 по ул. Ризы Фахретдина, д.24, до границы раздела.

В процессе рассмотрения материалов внеплановой проверки установлено, что кадастровый инженер Хайруллин Ф.Ю., сотрудник ООО «Земля и недвижимость» подготовил технический план от 28.11.2017 г. на помещение с кадастровым номером 16:45:011104:3773, расположенное по адресу: РТ, Альметьевский муниципальный район, г. Альметьевск, ул. Ризы Фахретдина, д.24, помещение 4, нежилого назначения, площадью 484,7 кв.м. В разделе «Исходные данные» кадастровым инженером указывается выписка из ЕГРН 99/2017/12483766 от 22.03.2017 г. на объект недвижимости: РТ, Альметьевский муниципальный район, г. Альметьевск, ул. Ризы Фахретдина, д.24 помещение 4, с кадастровым номером 16:45:011104:3773, и технический паспорт на объект «Магазин», по адресу: г. Альметьевск, ул. Ризы Фахретдина, д.24 б/н от 22.11.2001г. Поскольку выписка не содержит графической

части и адрес объекта не идентичен, сопоставление этих двух документов возможно произвести по ранее присвоенным государственным учетным номерам, указанным в выписке из ЕГРН 99/2017/12483766 от 22.03.2017 г., а именно: инв. №3/6364 и условный 16:45:010104:0010:0123:027, а также основному параметру помещения - площади (409,0 кв.м.), номер что отражено и в техническом паспорте РГУП БТИ от 22.11.2001г. Из этого можно сделать вывод, что данные документы описывают один и тот же объект. Конфигурация помещения по адресу: г. Альметьевск, ул. Ризы Фахретдина, д.24 помещение 4, отраженная кадастровым инженером в техническом плане, и конфигурация помещения «Магазина» по техпаспорту РГУП БТИ имеют между собой значительную разницу, однако кадастровым инженером не комментируется указанный факт. При этом из решения суда, используемого кадастровым инженером, следует, что исходные помещения №4 и №1000 были реконструированы и неоднократно перепланированы, и всё это не указано кадастровым инженером в заключении кадастрового инженера.

Кроме того, при подготовке данного технического плана помещения для целей изменения основного параметра, (его площади), он формируется на помещение, которое не является обособленным и изолированным, что следует из описания в решении суда «границы раздела» между помещениями №4 и №1000, что в соответствии с пунктом 34 части 1 статьи 26 федерального закона 218-ФЗ является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав. Таким образом кадастровый инженер при подготовке технического плана сознательно совершает действие, которое относится к «грубым ошибкам» и пойдет в отрицательную статистику кадастрового инженера в случае не устранения заявителем причины приостановления в соответствии с пунктом 5 части 15 статьи 29 федерального закона 221-ФЗ.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изменениями и дополнениями) государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), **которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (далее - государственный кадастровый учет).**

В соответствии с пунктом 2 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 18.12.2015 г. №953 : «Технический план помещения составляется в отношении помещения (в том числе представляющего собой совокупность нескольких смежных изолированных и (или) обособленных помещений, которые в том числе могут располагаться на нескольких смежных этажах здания либо сооружения один над другим и имеют доступ друг к другу без использования иных помещений в таком здании либо сооружении), при этом такое помещение должно **быть в соответствии с законодательством Российской Федерации изолировано и (или) обособленно от других помещений в здании или сооружении и иметь возможность впоследствии быть самостоятельным предметом гражданского оборота.**

В соответствии со пунктом 34 части 1 статьи 26 осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, **если помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест).**

Решили:

Комиссия усматривает в действиях кадастрового инженера Хайруллина Ф.Ю. нарушение действующего законодательства в области кадастровых отношений, а именно пункта 1 части 2 статьи 29.1 Федерального закона N 221-ФЗ от 24 июля 2007 г. "О кадастровой деятельности", согласно которому кадастровый инженер обязан соблюдать требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области кадастровых отношений, а также соблюдать стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики кадастровых инженеров (в частности, пункта 2 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 18.12.2015 г. №953 «Об утверждении формы и состава сведений технического плана, требований к его подготовке»).

При этом комиссия считает существенным и обращает внимание дисциплинарной комиссии, что в заключении кадастровый инженер Хайруллин Ф.Ю. указывает на то, что подготовка технического плана для целей внесения изменений в сведения ЕГРН о параметрах помещения осуществляется им на основании решения Альметьевского городского суда дело №2-745/2017г. от 20.06.2017 г. по настоянию заказчика кадастровых работ, и что в случае приостановления учетных действий, у него будет основание для обращения в суд.

Подписать Акт проведения внеплановой проверки кадастрового инженера Хайруллина Ф.Ю. в одном экземпляре и передать все материалы данного дела в Дисциплинарную комиссию Ассоциации для принятия решения о применении мер дисциплинарного воздействия в отношении Хайруллина Ф.Ю.

Результаты голосования:

«ЗА» - 3 голоса (ов);

«ПРОТИВ» - 0 голоса (ов);

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голоса (ов).

Решение принято.

Председатель заседания Контрольной комиссии _____ Селезнева Т.В.

Секретарь заседания Контрольной комиссии _____ Фомина В.В.

