

**ПРОТОКОЛ № 158/2018 - КВ**  
**заседания Контрольной комиссии Саморегулируемой организации**  
**«Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»**

Дата и время проведения заседания Контрольной комиссии: «27» апреля 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 профессиональной деятельности Ассоциации.

Общее количество членов Контрольной комиссии – 3 (трое) членов.  
Присутствовали 2 (двое) членов Контрольной комиссии из 3 (трех) членов.  
Заседание Контрольной комиссии правомочно принимать решение по всем вопросам повестки дня.

**Повестка дня:**

1. Избрание председательствующего на заседании Контрольной комиссии.
2. Избрание секретаря заседания Контрольной комиссии.
3. Получение разъяснений кадастрового инженера Насретдинова И.М. в рамках рассмотрения обращения заместителя руководителя Управления Росреестра по Чувашской Республике Васильевой Т.В.
4. Подведение итогов проведения внеплановой проверки и подписание Акта проведения внеплановой проверки.

**Вопрос №1. Избрание председательствующего на заседании Контрольной комиссии.**

В связи с ежегодным оплачиваемым отпуском Селезнева Т.В. отсутствует на заседании Контрольной комиссии. Рассмотреть дело на заседании Контрольной комиссии без её участия и избрать председательствующим на заседании Контрольной комиссии – Мифтахову Гульнур Рустемовну – Начальника отдела контроля профессиональной деятельности Ассоциации.

**Решили:**

Рассмотреть дело на заседании Контрольной комиссии без участия Председателя Контрольной комиссии Селезневой Т.В. и избрать председательствующим на заседании Контрольной комиссии – Мифтахову Гульнур Рустемовну – Начальника отдела контроля профессиональной деятельности Ассоциации.

**Результаты голосования:**

«ЗА» - 2 голоса (ов);  
«ПРОТИВ» - 0 голоса (ов);  
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голоса (ов).

**Решение принято.**

## **Вопрос №2. Избрание секретаря заседания Контрольной комиссии.**

Выступила председательствующая на заседании Контрольной комиссии Мифтахова Г.Р. с предложением избрать секретарем заседания Контрольной комиссии – Фомину Викторию Владимировну, специалиста отдела контроля профессиональной деятельности Ассоциации.

### **Решили:**

Избрать секретарем заседания Контрольной комиссии – Фомину Викторию Владимировну.

### **Результаты голосования:**

«ЗА» - 2 голоса (ов);  
«ПРОТИВ» - 0 голоса (ов);  
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голоса (ов).

**Решение принято.**

## **Вопрос №3. Получение разъяснений кадастрового инженера Насретдинова И.М. в рамках рассмотрения обращения заместителя руководителя Управления Росреестра по Чувашской Республике Васильевой Т.В.**

В рамках рассматриваемого дела кадастровым инженером Насретдиновым И.М. была предоставлена объяснительная и документы, по обращению заместителя руководителя Управления Росреестра по Чувашской Республике Васильевой Т.В. №08/01977 от 16.02.2018г. (вх.402/2018 от 16.02.2018г.), на основании которых проводились кадастровые работы (Приложение №1).

### **Решили:**

Приобщить к материалам дела внеплановой проверки в отношении кадастрового инженера Насретдинова И.М. следующие документы:

- Объяснительные кадастрового инженера Насретдинова И.М. б/н от 05.04.2018г. (вх. № 921/2018 от 10.04.2018г., 922/2018 от 10.04.2018г., 953/2018 от 13.04.2018г.), с приложениями в 1 экз. на 141 л.;

### **Результаты голосования:**

«ЗА» - 2 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 Председательствующая Контрольной комиссии Мифтахова Г.Р. с докладом об итогах проведения внеплановой проверки на основании обращения заместителя руководителя Управления Росреестра по Чувашской Республике Васильевой Т.В. №08/01977 от 16.02.2018г. (вх.402/2018 от 16.02.2018г.) в отношении кадастрового инженера Насретдинова Ирека Минзагитовича. Она пояснила, что по результатам рассмотрения обращения выявлено следующее:

В своем обращении заместитель руководителя Управления Росреестра по Чувашской Республике Васильева Т.В. (Исх. №08/01977 от 16.02.2018г.) сообщает о следующих фактах нарушения федерального законодательства в области кадастровой деятельности, допущенных кадастровым инженером Насретдиновым И.М.

1. При подготовке документов для осуществления государственного кадастрового учета жилого здания, расположенного по адресу : г.Чебоксары, ул. Гремячевская, д.14А, нарушен пункт 7 части 1 статьи 26 Федерального закона №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а именно пункт 51 Требований Приказа Министерства экономического развития РФ от 18.12.2015 г. № 953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений" (далее – Требования Приказа) к графической части технического плана, оформление которой должно осуществляться на основании проектной документации; подпункт 7 пункта 43 Требований, т.к. адрес земельного участка, в границах которого расположено здание. отличается от адреса здания, однако в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует информация о данном несоответствии.

Из пояснений кадастрового инженера Насретдинова И.М. следует, что в соответствии с договором подряда №238/1 от 07.07.2017 г., заключенным между ООО «Чуваштехкадастр» и Бровкиной А.Р., осуществлялись кадастровые работы в отношении объекта недвижимости – индивидуального жилого дома, причем на основании Разрешения на строительство № 21-01-77-2017 от 30.06.2017 г. Первоначально технический план был сформирован на основании предоставленного индивидуальным застройщиком проекта индивидуального жилого дома, в который в процессе строительства застройщиком были внесены не оговоренные в проекте изменения. Впоследствии, после получения приостановки, кадастровый инженер, руководствуясь нормой пункта 20 Требований Приказа, подготовил технический план на основании разрешения на строительство и декларации, хотя проектная документация на объект недвижимости изготавливалась.

**В результате проведения контрольных мероприятий Контрольная комиссия установила следующее:**

Поскольку объект недвижимости, в отношении которого выполнялись кадастровые работы, является отдельно стоящим жилым домом с количеством этажей -2, он подпадает под действие пункта 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ. Следовательно, осуществление подготовки проектной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте данного объекта не требуется. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства. Таким образом в данном случае кадастровый инженер, проанализировав соответствие объекта недвижимости его проектному решению, должен был избрать иное основание для формирования графической части, предусмотренное пунктом 51 Требований:

«При отсутствии указанных документов, а также в случае изменения в установленном порядке проектной документации и не отражения таких изменений в поэтажных планах в целях оформления графической части технического плана кадастровым инженером по результатам выполненных измерений чернилами или

пастой синего цвета изготавливается в соответствии с пунктами 57-66 Требований немасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением данных, необходимых для оформления Плана этажа, либо Плана здания (сооружения, объекта незавершенного строительства). Указанный чертеж подготавливается на бумажном носителе или в форме электронного образа бумажного документа в соответствии с требованиями пункта 21 Требований Приказа к объекта недвижимости и включается в состав Приложения.»

Учитывая то обстоятельство, что подготовка проекта на объект недвижимости – индивидуальный жилой дом, не является обязательной, кадастровый инженер был вправе использовать иные основания, установленные пунктом 20 Требований Приказа для подготовки технического плана, но принять это решение, не располагая информацией о мнении по этому поводу госоргана, было для кадастрового инженера затруднительно.

- Согласно сведениям, указанным в техническом плане и разрешении на строительство, индивидуальный жилой дом располагается на земельном участке 21:01:030207:1353 с адресом г.Чебоксары, ул. Гремячевская, д.14, однако Постановлением от 07.07.2014 г №2291 индивидуальному жилому дому, расположенному на земельном участке 21:01:030207:1353 присвоен адрес г.Чебоксары, ул. Гремячевская, д.14А, и этот факт не был прокомментирован кадастровым инженером в техническом плане.

2. При выполнении кадастровых работ в связи с образованием жилого помещения квартиры, путем объединения помещений 21:21:000000:7342 и 21:21:000000:7393, нарушен пункт 5 части 1 статьи 26 Федерального закона №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а именно не предоставлено Соглашение об образовании общей долевой собственности, обязательное для осуществления государственной регистрации прав.

Из пояснений кадастрового инженера Насретдинова И.М. следует, что в соответствии с договором подряда №487 от 23.11.2017 г., заключенным между ООО «Чуваштехкадастр» и Илларионовым А.А., осуществлялись кадастровые работы в отношении жилого помещения, квартиры №166 в д.89 по ул. Советская п. Кугеси на основании Акта ввода в эксплуатацию жилого помещения от 16.12.2016 г.

Комиссия, рассмотрев предоставленные материалы, приходит к выводу, что действия, совершенные кадастровым инженером Насретдиновым И.М., не содержат признаки нарушений действующего законодательства в области кадастровых отношений и кадастровый инженер не может нести ответственность за действия третьих лиц и непредоставления ими в органы Росреестра необходимых для регистрации документов.

3. При подготовке документов для осуществлении государственного кадастрового учета нежилого здания, расположенного по адресу : г.Чебоксары, ул. Радужная, д.12, нарушен пункт 7 части 1 статьи 26 Федерального закона №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а именно пункт 57 Требований Приказа, согласно которому технический план в обязательном порядке должен содержать «План этажа», и подпункт 12 пункта 43 Требований Приказа, так как в пункт 10 раздела «Характеристика здания» указан год завершения строительства здания «2017г.», тогда как по сведениям ЕГРН год ввода в эксплуатацию здания с кадастровым номером 21:01:010512:2216 указан «2015г.»

Из пояснений кадастрового инженера Насретдинова И.М. следует, что в соответствии с договором подряда №56-II от 01.06.2017 г., заключенным между ООО «Чуваштехкадастр» и ООО «Отделфинстрой», осуществлялись кадастровые работы в отношении объекта недвижимости – нежилого здания 21:01:010512:2216

на основании Разрешения на строительство № 21-01-134-2016 от 19.09.2016 г. Технический план был сформирован для целей получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания 21:01:010512:2216, и кадастровый инженер, понимая значимость даты ввода здания в эксплуатацию после реконструкции, указал ее в качестве года завершения строительства.

4. В отношении заявления №21-0-1-96/3002/2017-1372 кадастровый инженер не предоставил пояснения и документы, поскольку он не смог идентифицировать объект.

#### **Решили:**

Действия, совершенные кадастровым инженером Насретдиновым И.М., не содержат признаков нарушений действующего законодательства в области кадастровых отношений.

Однако, обобщая три случая принятия органом учета решений о приостановлении кадастрового учета, комиссия приходит к выводу, что все вышеизложенные факты связаны с наработкой кадастровым инженером Насретдиновым И.М. практики реализации нового законодательства и разрешения собственных сомнений в правильности подготовки кадастровой документации путем отправки её в орган кадастрового учета и регистрации прав. В рамках контрольной проверки кадастровому инженеру Насретдинову И.М. указано на недопустимость подобных экспериментов. Рекомендовано при возникновении вопросов обращаться за консультацией в Управление Росреестра по Чувашской Республике или в СРО АКИ «Поволжье».

Подписать Акт проведения внеплановой проверки кадастрового инженера Насретдинова И.М. в одном экземпляре и завершить проведение внеплановой проверки.

#### **Результаты голосования:**

«ЗА» - 2 голоса (ов);

«ПРОТИВ» - 0 голоса (ов);

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голоса (ов).

#### **Решение принято.**

Председательствующий заседания Контрольной комиссии Мифтахова Г.Р.

Секретарь заседания Контрольной комиссии



Фомина В.В.