

ПРОТОКОЛ № 403/2018 - КВ
заседания Контрольной комиссии Саморегулируемой организации
«Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

Дата и время проведения заседания Контрольной комиссии: «01» августа 2018 г. в 11 ч. 30 мин.

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

Члены Контрольной комиссии:

1. Мифтахова Гульнур Рустемовна – Председатель Контрольной комиссии Начальник отдела контроля профессиональной деятельности Ассоциации.
2. Фомина Виктория Владимировна - Специалист отдела контроля профессиональной деятельности Ассоциации.
3. Бакулина Алина Вадимовна - Специалист отдела ведения реестра и кадровой работы Ассоциации.

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 Баскина Д.С. в рамках рассмотрения обращения заместителя руководителя Управления Росреестра по Чувашской Республике Васильевой Т.В.
3. Подведение итогов проведения внеплановой проверки и подписание Акта проведения внеплановой проверки.

Вопрос №1. Избрание секретаря заседания Контрольной комиссии.

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

Решение принято.

Вопрос № 2. Получение разъяснений кадастрового инженера Баскина Д.С. в рамках рассмотрения обращения заместителя руководителя Управления Росреестра по Чувашской Республике Васильевой Т.В.

В рамках рассматриваемого дела кадастровым инженером Баскиным Д.С. была предоставлена объяснительная и документы, по обращению заместителя

руководителя Управления Росреестра по Чувашской Республике Васильевой Т.В. №08/08935 от 13.07.2018г. (вх. №1678/2018 от 13.07.2018г.), на основании которых проводились кадастровые работы (Приложение №1).

Решили:

Приобщить к материалам дела внеплановой проверки в отношении кадастрового инженера Баскина Д.С. следующие документы:

- Объяснительная кадастрового инженера Баскина Д.С. (вх. 1798/2018 от 25.07.2018г.) с приложениями в 1 экз. на 20 л.;

Результаты голосования:

«ЗА» - 3 голоса (ов);

«ПРОТИВ» - 0 голоса (ов);

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голоса (ов).

Решение принято.

Вопрос № 3. Подведение итогов проведения внеплановой проверки и подписание Акта проведения внеплановой проверки.

Выступила Председатель 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. №08/08935 от 13.07.2018г. (вх. №1678/2018 от 13.07.2018г.), в отношении кадастрового инженера Баскина Дмитрия Станиславовича. Она пояснила, что по результатам рассмотрения обращения выявлено следующее:

В своем обращении заместитель руководителя Управления Росреестра по Чувашской республике Васильева Т.В. (Исх. №08/08935 от 13.07.2018г.) сообщает о том, что кадастровым инженером Баскиным Д.С. был подготовлен межевой план в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 21:01:020405:46, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ленинский район, ул. Маяковского д.28/1. Заявитель указывает следующее:

1. При этом выявлено нарушение, связанное с тем, что одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости.

Граница уточняемого земельного участка с кадастровым номером 21:01:020405:46 пересекает границы земельного участка с кадастровым номером 21:01:020405:48.

2. В соответствии с пунктом 25 части 1 статьи 26 Федерального закона №218-ФЗ от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости», имеются основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 21:01:020405:46, в связи с тем, что при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным.

Согласно частям 2 и 3 статьи 40 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" местоположение границ земельного участка считается согласованным в следующих случаях:

- при наличии в акте согласования местоположения границ земельного участка (далее - Акт согласования) личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей;

- если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью Акта согласования, либо не представили свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием.

В состав приложения межевого плана включена копия страниц печатного издания «Чебоксарские новости» от 09.09.2017 № 99 в котором опубликовано извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 21:01:020405:46.

Однако, в данном печатном издании не содержатся сведения о кадастровых номерах и адресах смежных с ним земельных участков (при отсутствии адресов указываются сведения о местоположении земельных участков), либо кадастровый номер кадастрового квартала, в границах которого расположен указанный земельный участок.

Таким образом, правообладатель смежного земельного участка надлежащим образом не извещался о соответствующей процедуре, поэтому кадастровым инженером нарушены нормы статьи 39 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", следовательно, нарушен порядок согласования местоположения границ вышеуказанного объекта недвижимости и не обеспечен учет законных интересов лица, права которого затронуты этими действиями.

Также согласно пункту 62 Требований утвержденных приказом Минэкономразвития «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовки» от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования) при невозможности получения информации о правообладателях смежных земельных участков, указанной в пункте 61 Требований, в отношении соответствующих частей границы земельного участка, реквизит "4" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" не заполняются и в разделе "Заключение кадастрового инженера" приводятся сведения о выполненных кадастровым инженером действиях по установлению информации о правообладателях смежных земельных участков. В представленном межевом плане в разделе "Заключение кадастрового инженера" сведения по установлению информации о правообладателях смежных земельных участков не приведены.

3. В представленном межевом плане в составе Приложения отсутствует документ (доверенность №29101-6502 от 20.12.2017) ссылка на который имеется в акте согласования местоположения границ земельного участка (пункт 24 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» от 08.12.2015 № 921 (далее – Требования)),

4. В разделе «Акт согласования границ земельного участка» представленного межевого плана в отношении смежного земельного участка по границе н5-7 и 11-н13 не указан кадастровый номер, в связи с чем необходимо в реквизит "4" раздела «Сведения об уточняемых земельных участках» указать реквизит документа, подтверждающего права на земельный участок в соответствии с пунктом 62 Требований, либо запросить выписку из ЕГРН и, в случае наличия кадастрового номера, указать его в акте согласования границ.

5. Раздел "Схема геодезических построений" оформлен не в соответствии с пунктом 74 Требований, а именно не отображено расстояние от базовых станций до ближайшей характерной точки объекта кадастровых работ.

В процессе рассмотрения материалов внеплановой проверки выявлено следующее:

Кадастровый инженер Баскин Д.С., в соответствии с договором подряда на выполнение кадастровых работ № б/н от 13.07.2017г., подготовил межевой план в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 21:01:020405:46, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г. Чебоксары, Ленинский район, ул. Маяковского д.28/1.

Комиссия согласна с автором обращения, что при подготовке межевого плана кадастровым инженером Баскиным Д.С. были совершены нарушения действующего законодательства в области кадастровых отношений при выполнении кадастровых работ, а именно:

1. Граница уточняемого земельного участка с кадастровым номером 21:01:020405:46 пересекает границу земельного участка с кадастровым номером 21:01:020405:48. Со слов кадастрового инженера Баскина Д.С., данная ошибка произошла после уточнения земельного участка с кадастровым номером 21:01:020405:46. По мнению Контрольной Комиссии, причиной допущенной ошибки послужило отсутствие в момент проведения кадастровых работ актуальных сведений из ЕГРН в отношении смежного земельного участка с кадастровым номером 21:01:020405:48.

2. В газете «Чебоксарские новости» №99 от 24.07.2018г. было опубликовано извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером 21:01:020405:46, однако текст извещения, в противоречии части 9 статьи 39 Федерального закона №221-ФЗ от 24.07.2007г. «О кадастровой деятельности», не содержал информации о кадастровых номерах и адресах смежных земельных участков, либо описания их местоположения, либо кадастрового номера квартала, в границах которого расположены смежные земельные участки.

При этом в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует информация о поиске правообладателей земельных участков. Также в составе межевого плана отсутствует выписка из ЕГРН на смежный земельный участок, в связи с чем невозможно обосновать опубликование извещения в газете без предварительного извещения правообладателя смежного земельного участка письмом с уведомлением на почтовый адрес, поскольку в соответствии с пунктом 1 части 8 статьи 39 Федерального закона №221-ФЗ от 24.07.2007г. «О кадастровой деятельности», опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ допускается в случае, если в ЕГРН отсутствуют сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения.

Кроме того, в соответствии с разделом «Общие сведения о кадастровых работах», кадастровым инженером, выполняющим кадастровые работы в отношении земельного участка с кадастровым номером 21:01:020405:46 указан Баскин Дмитрий Станиславович, а в газете «Чебоксарские новости» №99 от 24.07.2018г. содержится информация о том, что кадастровые работы в отношении земельного участка с кадастровым номером 21:01:020405:46 осуществляются кадастровым инженером Казаковой Наталией Владимировной, в связи с чем возникает противоречие в сведениях, представленных в межевом плане.

3. В составе межевого плана действительно отсутствует доверенность на Александрова О.В., реквизиты которой содержатся в Акте согласования местоположения границ.

4. В разделе «Акт согласования местоположения границ земельного участка» действительно не указан кадастровый номер смежного земельного участка, граница с которым проходит по точкам н5 - 7 и 11 - н13.

5. В разделе «Схема геодезических построений» действительно не отображено расстояние от базовых станций до ближайшей характерной точки объекта кадастровых работ.

Решили:

Комиссия, рассмотрев содержание и причину решения о приостановлении учетных действий при осуществлении кадастрового учета и регистрации прав, отмечает, что кадастровый инженер не имеет намерений и не делает попыток внесения в ЕГРН недостоверных сведений.

При этом Комиссия усматривает в действиях кадастрового инженера Баскина Д.С. нарушения действующего законодательства в области кадастровых отношений при осуществлении кадастровых работ, а именно:

- нарушение порядка согласования местоположения границ земельного участка, установленного статьей 39 Федерального закона №221-ФЗ от 24.07.2007г. «О кадастровой деятельности»;

- нарушение пункта 20 части 1 статьи 26 Федерального закона №218-ФЗ от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости» в части того, что границы уточняемого земельного участка пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН;

- нарушение пунктов 24, 62 и 74 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ № 921 от 08.12.2015г. «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» в части некорректного заполнения реквизитов в разделах межевого плана.

Кроме того, Контрольная комиссия рекомендует кадастровому инженеру Баскину Д.С. в случаях, когда подготовка кадастровых работ затягивается на длительный срок, запрашивать актуальные сведения из ЕГРН перед предоставлением межевого плана в орган государственного кадастрового учета для мониторинга изменений в отношении смежных земельных участков на кадастровом плане территории.

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

Результаты голосования:

«ЗА» - 3 голоса (ов);

«ПРОТИВ» - 0 голоса (ов);

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 голоса (ов)

Решение принято.

Председатель заседания Контрольной комиссии _____ Мифтахова Г.Р.

Секретарь заседания Контрольной комиссии _____ Фомина В.В.

