

**ПРОТОКОЛ № 405/2018 - КВ**  
**заседания Контрольной комиссии Саморегулируемой организации**  
**«Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»**

Дата и время проведения заседания Контрольной комиссии: «01» августа 2018 г. в 12 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 Семенова А.И. 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 Семенова А.И. в рамках рассмотрения обращения заместителя руководителя Управления Росреестра по Чувашской Республике Васильевой Т.В.**

В рамках рассматриваемого дела кадастровым инженером Семеновым А.И. 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 Семенова А.И. следующие документы:

- Объяснительная кадастрового инженера Семенова А.И. №179 от 20.07.2018г. (вх. 1750/2018 от 20.07.2018г.) с приложениями в 1 экз. на 29 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 Семенова Александра Ивановича. 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 Семеновым А.И. был подготовлен межевой план в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 21:21:270107:36, расположенного по адресу: Чувашская республика, Чебоксарский район, Ишакское сельское поселение. В результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования.

В орган регистрации прав представлено заявление о государственном кадастровом учете изменений в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 21:21:270107:36.

В Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о земельном участке с кадастровым номером 21:21:270107:36, расположенном по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Чебоксарский, с/пос. Ишакское, площадью 1500 кв.м., с категорией земель - земли сельскохозяйственного назначения и разрешенным видом использования - для ведения личного подсобного хозяйства.

В приложенном к заявлению межевом плане указана площадь данного земельного участка, полученная в результате кадастровых работ, равная 2941 кв.м.

Увеличение площади земельного участка допустимо при уточнении местоположения его границ на величину не более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования,

или, если такой размер не установлен, на величину не более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в едином государственном реестре недвижимости.

Согласно заключению кадастрового инженера, уточняемый земельный участок с кадастровым номером 21:21:270107:36 расположен в зоне СХ-1 - зона сельскохозяйственного использования, предельные (минимальные и максимальные) размеры для земельных участков с видом разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства не установлены.

Поскольку Правилами землепользования и застройки Ишакского сельского поселения Чебоксарского района Чувашской Республики действительно не установлены предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования на территории Ишакского сельского поселения, то при уточнении границ земельного участка его площадь не может быть увеличена на величину, превышающую десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Расхождение между значением площади земельного участка с кадастровым номером 21:21:270107:36, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, и значением площади, указанным в представленном межевом плане, составляет 1441 кв.м., то есть площадь увеличивается более чем десять процентов от декларированной площади.

**В процессе рассмотрения материалов внеплановой проверки выявлено следующее:**

Кадастровый инженер Семенов А.И., в соответствии с договором подряда на выполнение кадастровых работ №248 от 20.06.2018г., подготовил межевой план в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 21:21:270107:36, расположенного по адресу: Чувашская республика, Чебоксарский район, Ишакское сельское поселение.

Со слов кадастрового инженера Семенова А.И., по договору подряда №248 от 20.06.2018г. им были выполнены кадастровые работы по уточнению местоположения границ и площадей земельных участков с кадастровыми номерами 21:21:270107:36 и 21:21:270104:67, которые имеют декларированную площадь 1500 кв.м. и 3500 кв.м. соответственно. Данные участки были выделены заказчику кадастровых работ Семеновой Алевтине Алексеевне постановлением главы Ишакской сельской Администрации Чебоксарского района Чувашской Республики №20 от 28.08.1995г. «О закреплении земельных участков за гражданами для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, содержания жилого дома», согласно которому Семеновой А.А. предоставлен земельный участок в пожизненное наследуемое владение общей площадью 0,50га, в том числе: 0,35га при доме и 0,15га за пределами населенного пункта.

При подготовке межевого плана на земельный участок с кадастровым номером 21:21:270104:67, кадастровый инженер Семенов А.И. установил, что площадь указанного земельного участка составляет 2059 кв.м., что на 1441 кв.м. меньше, чем площадь, указанная в ЕГРН, и сообщил данную информацию правообладателю земельного участка.

Кадастровый инженер Семенов А.И. поясняет, что в связи с возникшей ситуацией заказчиком кадастровых работ (и правообладателем вышеуказанных земельных участков) было предложено недостающую площадь при земельном участке с кадастровым номером 21:21:270104:67 добавить к площади земельного участка с кадастровым номером 21:21:270107:36. Кадастровый инженер уведомил

заказчика кадастровых работ о возможном приостановлении государственного кадастрового учета и отразил данную информацию в разделе «Заключение кадастрового инженера», однако всё же подготовил межевой план по желанию заказчика, прибавив недостающую площадь величиной 1441 кв.м. к земельному участку с кадастровым номером 21:21:270107:36, получив в итоге земельный участок с площадью 2941 кв.м. вместо 1500 кв.м., содержащейся в ЕГРН. Кроме того, кадастровый инженер Семенов А.И. не отразил в разделе «Заключение кадастрового инженера» информации о том, что величина 1441 кв.м. (на которую увеличивается земельный участок) является остатком от уточнения площади декларированного земельного участка с кадастровым номером 21:21:270104:67.

Земельный участок с кадастровым номером 21:21:270107:36 расположен в зоне СХ-1 (зона сельскохозяйственного использования), в которой не установлены предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, соответственно при уточнении площади земельного участка его площадь может быть увеличена на величину не более чем 10% от площади, содержащейся в ЕГРН (для земельного участка с кадастровым номером 21:21:270107:36 данная величина составляет 150 кв.м.).

Однако, при подготовке межевого плана на земельный участок с кадастровым номером 21:21:270107:36 кадастровый инженер Семенов А.И. действовал с нарушением действующего законодательства в области кадастровых отношений, а именно пункта 32 части 1 статьи 26 Федерального закона от 03.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому

в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка площадь, не должна превышать площадь, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН. Таким образом межевой план, подготовленный кадастровым инженером Семеновым А.И., содержал недопустимые данные в отношении площади уточняемого земельного участка с кадастровым номером 21:21:270107:36.

#### **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.

Однако, Комиссия усматривает в действиях кадастрового инженера Семенова А.И. нарушение действующего законодательства в области кадастровых отношений при осуществлении кадастровых работ, а именно нарушение пункта 32 части 1 статьи 26 Федерального закона от 03.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в части того, что площадь уточняемого земельного участка превышает величину, указанную в ЕГРН, более чем на 10%.

Кроме того, Контрольная комиссия рекомендует кадастровому инженеру Семенову А.И. в случаях, когда заказчик кадастровых работ настаивает на проведении кадастровых работ с нарушением действующего законодательства в области кадастровых отношений, отказаться от проведения таких кадастровых работ, чтобы избежать ухудшения рейтинга кадастрового инженера, формируемого по числу приостановок. Также Комиссия советует кадастровому инженеру Семенову А.С. доводить до заказчиков кадастровых работ возможность обращения в судебный орган для решения спорных и противоречивых ситуаций в области кадастровых отношений.

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

**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.

