

Протокол № 06-СА/КИ/07-18

заседания Совета Ассоциации саморегулируемая организация

«Балтийское объединение кадастровых инженеров»

Дата проведения заседания: 31 июля 2018 года.

Место проведения заседания: Санкт-Петербург, Рижский пр., дом 3, Литер Б.

Время начала регистрации членов Совета Ассоциации СРО «БОКИ»: 12 ч. 00 мин.

Время окончания регистрации членов Совета Ассоциации СРО «БОКИ»: 12 ч. 10 мин.

Открытие заседания: 12 ч. 15 мин.

Заседание закрыто: 12 ч. 40 мин.

ПОВЕСТКА ДНЯ ЗАСЕДАНИЯ:

1. Об утверждении повестки дня заседания Совета Ассоциации саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров».
2. О принятии к рассмотрению жалобы Брюзовой С.Ю. на акт внеплановой камеральной проверки Контрольной комиссии Ассоциации.
3. Рассмотрение жалобы Брюзовой С.Ю. на акт внеплановой камеральной проверки Контрольной комиссии Ассоциации по существу.

Заседание Совета Ассоциации саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров» (далее — «Ассоциация») открыл Председатель Совета Ассоциации — Загускин Никита Николаевич.

В заседании Совета Ассоциации принимают участие **члены Совета Ассоциации**: Загускин Никита Николаевич, Любимов Михаил Валерьевич, Мороз Антон Михайлович.

Председательствующий на заседании предложил избрать Секретарем Совета Ассоциации - Любимова Михаила Валерьевича и уполномочить его на ведение протокола заседания Совета Ассоциации на сегодняшнем заседании.

Возражений не последовало. Вопрос поставили на голосование.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - единогласно.

РЕШИЛИ: Избрать Секретарем Совета Ассоциации Любимова Михаила Валерьевича и уполномочить его на ведение протокола заседания Совета Ассоциации.

Секретарь Совета Ассоциации проводит подсчет голосов при голосовании по вопросам повестки дня и подводит итоги голосования.

На основании изложенного и в соответствии с п.6.7. Устава Ассоциации кворум для проведения заседания Совета Ассоциации имеется.

Далее приступили к обсуждению вопросов повестки дня заседания.

1. Об утверждении повестки дня заседания Совета Ассоциации саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров».

По данному вопросу выступил Председательствующий на заседании, который довел до сведения присутствующих первоначальную повестку дня заседания Совета Ассоциации и предложил ее утвердить.

Предложений о включении в повестку дня заседания иных вопросов не поступило. Вопрос об утверждении повестки дня заседания Совета Ассоциации поставили на голосование.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - единогласно. «ПРОТИВ» - 0. «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

РЕШИЛИ: Утвердить повестку заседания Совета Ассоциации.

2. О принятии к рассмотрению жалобы на акт внеплановой камеральной проверки Контрольной комиссии Ассоциации.

По данному вопросу выступил Председательствующий на заседании, который сообщил, что 25.07.2018 в Ассоциацию поступила жалоба члена Ассоциации Брюзовой С.Ю. на акт внеплановой камеральной проверки Контрольной комиссии Ассоциации № БОКИ-104/В-1398 от 10.07.2018 (Приложение №1 к настоящему протоколу). В своей жалобе кадастровый инженер Брюзова С.Ю. выражает свое несогласие с результатами проверки контрольного органа, просит акт внеплановой камеральной проверки признать незаконным и отменить.

Председательствующий пояснил, что заявитель Брюзова С.Ю. извещена о времени и месте рассмотрения жалобы. Однако на заседание коллегиального органа кадастровый инженер Брюзова С.Ю. не явилась, о причинах неявки в Ассоциацию не сообщила. Кроме того, согласно п.9.8. Положения об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, рассмотрении жалоб на действия своих членов, порядке применения мер дисциплинарного воздействия, утвержденного протоколом №05/17 от 23.05.2017 Президиума Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (далее- Положение об осуществлении контроля), неявка заявителя, надлежащим образом уведомленного о времени и месте рассмотрения жалобы, не является основанием для отложения рассмотрения жалобы коллегиальным органом.

Председательствующий предложил перейти к рассмотрению жалобы на акт внеплановой камеральной проверки Контрольной комиссии Ассоциации № БОКИ-104/В-1398 от 10.07.2018 по существу.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - единогласно. «ПРОТИВ» - 0. «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

РЕШИЛИ: Перейти к рассмотрению жалобы на акт внеплановой камеральной проверки Контрольной комиссии Ассоциации № БОКИ-104/В-1398 от 10.07.2018 по существу.

3. Рассмотрение жалобы Брюзовой С.Ю. на акт внеплановой камеральной проверки Контрольной комиссии Ассоциации по существу.

Председательствующий озвучил жалобу кадастрового инженера Брюзовой С.Ю. по существу.

Так, в жалобе кадастровый инженер Брюзова С.Ю. указывает на то, что в период проверочных мероприятий ей, как объекту контроля, не направлены материалы проверки, а именно копии заключения об отсутствии нарушений земельного законодательства РФ от 04.04.2018 № 68 и фотоматериалы. Кроме того, в акт внеплановой проверки включены документы, которые не имеют отношения к проводимой проверке и не включены описи собственников Соломон Д.М., Куликова А.А., Усова М.А., Довнарлович Т.Д. от 28.06.2018.

В своем обращении Брюзова С.Ю. также сообщила, что в ходе проведения проверки контрольным органом не установлены права, обязанности и полномочия Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестра). Вместе с тем, направив жалобу на кадастрового инженера, данный орган государственной регистрации прав превысил свои полномочия. Кроме того, в ходе административного обследования земельных участков, расположенных по адресу: г.Севастополь, ул. Амет-Хана Султана, д.«37/1», д.37/2, д.37/3, д.37/4, д.37/5, д.37/6, д.37/7, д.37/8, д.37/9, д.37/10, нарушений земельного законодательства не выявлено. При этом предметом административного обследования должны были быть земельные правоотношения, а не объекты капитального строительства.

Кадастровый инженер Брюзова С.Ю. считает ненадлежащим вывод Контрольной комиссии о том, что Соломон Д.М., Куликова А.А., Усова М.А., Довнарлович Т.Д. не подали заявления об аннулировании заявления о регистрации прав.

Также Брюзова С.Ю. полагает, что в соответствии с «дачной амнистией» для садовых и ИЖС домов, в состав технического плана необходимо включать разрешение на строительство и проектную документацию объектов недвижимости либо декларацию об объекте недвижимости. Включение в технический план разрешения на строительство является необязательным.

Председательствующий доложил, что требования кадастрового инженера об отмене акта внеплановой проверки являются необоснованными и не подлежат удовлетворению по следующим причинам.

Во-первых, 14.06.2018 на адрес электронной почты кадастрового инженера, сведения о котором содержатся в реестре членов саморегулируемой организации, направлены материалы проверки в виде 7 файлов: «2318 ч1.pdf», «2318 ч2.pdf», «2318 ч3.pdf», «2318 ч4.pdf», «2318 ч5.pdf», «приказ.docx», «уведомление члену.docx». В составе файла «2318 ч2.pdf» имеется заключение об отсутствии нарушений земельного законодательства Российской Федерации № 68 от 04.04.2018 вместе с фототаблицей.

Кроме того, Председательствующий отметил, что согласно п.8.5. Положения об осуществлении контроля, п.6.7. Правил осуществления контроля, утвержденные протоколом заседания Совета Ассоциации от 31.07.2017 № 06-СА/КИ/07-17, Контрольная комиссия в ходе проверочных мероприятий направляет объекту проверки только уведомление о проведении внеплановой проверки. Направление материалов проверки ни Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», ни Федеральным законом от 01.12.2007 N 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», ни локальными правовыми актами национального объединения и Ассоциации, не предусмотрено. В обязанность проверяющих лиц входит получение документов, материалов и информации, подтверждающие результаты проверки. Следовательно, нарушения контрольным органом порядка проведения внеплановых проверочных мероприятий в данной части не имеется.

Во-вторых, в ходе проведения внеплановых проверочных мероприятий Контрольной комиссией Ассоциации исследованы и оценены предоставленные сторонами материалы в их совокупности и взаимной связи. Так, проверкой была изучена копия заключения Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестра) от 04.04.2018 № 68, из которого следует, что по результатам административного обследования земельных участков, расположенных по адресу: г.Севастополь, ул. Амет-Хана Султана, д.«37/1», д.37/2, д.37/3, д.37/4, д.37/5, д.37/6, д.37/7, д.37/8, д.37/9, д.37/10, выявлено наличие объектов незавершенного строительства, которые не могут быть использованы в качестве здания, строения, сооружения.

Согласно п.1.1. Положения об управлении государственной регистрации права и кадастра Севастополя, утвержденного постановлением Правительства Севастополя от 19.01.2017 № 23-ПП, Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестра) является государственным органом исполнительной власти города Севастополя, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на территории города Севастополя, государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, землеустройству, государственному мониторингу земель, а также функции государственного земельного надзора, контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, государственного надзора за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров на территории города Севастополя, входящим в систему исполнительных органов государственной власти города Севастополя. Основными задачами деятельности Управления являются, в т.ч. осуществление функции государственного земельного надзора и полномочий в сфере государственной кадастровой оценки и определению кадастровой стоимости объектов недвижимости (п.1.3. Положения).

Заключение Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестра) от 04.04.2018 № 68 не оспорено, оснований не доверять государственному органу исполнительной власти у Контрольной комиссии Ассоциации не имелось. Соответственно довод кадастрового инженера Брюзовой С.Ю. о необъективных и коррупционных действиях сотрудников Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестра) является несостоятельным.

Кроме того, в соответствии с п.5 ч.6, п.2 ч.8 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» саморегулируемая организация кадастровых инженеров осуществляет контроль за профессиональной деятельностью своих членов и не подменяет иные органы специальной компетенции.

Отсутствие в заключении органа государственной регистрации прав указания на нарушения земельного законодательства РФ не влияет на выводы контрольного органа, поскольку из такого заключения следует установление на обследуемых земельных участках объектов незавершенного строительства.

В-третьих, по смыслу ч.11 ст.30.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» основаниями для проведения саморегулируемой организацией кадастровых инженеров внеплановой проверки являются поступившие в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров информация, обращение или жалоба на действия (бездействие) кадастрового инженера, нарушающие требования действующего законодательства.

В ходе внеплановой проверки проверяющими лицами изучены описи документов для оказания государственных услуг, принятых 28.06.2018 многофункциональным центром без отметок о принятии указанных заявлений. При этом контрольным органом обосновано был сделан вывод о том, что само по себе прекращение государственной регистрации прав на стадии проверочных мероприятий никак не влияет на нарушения, ранее допущенные кадастровым инженером и установленные по результатам проверки.

В-четвертых, ч.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ и постановлением Правительства Севастополя от 19.12.2017 № 950-ПП «Об утверждении Перечня случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории города Севастополя» установлены случаи, при которых выдача разрешения на строительство не требуется. Однако выдача разрешения на строительство для объекта индивидуального жилищного строительства к ним не относится.

Согласно [ч.7 ст.70](#) Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» до 1 марта 2020 года основаниями для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на

объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границах населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), являются только технический план указанных объектов индивидуального жилищного строительства и правоустанавливающий документ на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены указанные объекты индивидуального жилищного строительства. В данном случае сведения об объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации таких объектов недвижимости (при ее наличии) либо декларации об объекте недвижимости, предусмотренной [частью 11 статьи 24](#) настоящего Федерального закона (в случае, если проектная документация не изготавливалась).

Пунктом 20 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 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» установлено, что в случае, указанном в [части 7 статьи 70](#) Закона, сведения о здании (объекте индивидуального жилищного строительства), за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации такого объекта недвижимости (при ее наличии) либо декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости или правообладателем земельного участка, на котором расположен такой объект недвижимости, предусмотренной [частью 11 статьи 24](#) Закона, в случае, если проектная документация не изготавливалась.

Таким образом, из анализа вышеприведенных правовых норм действующего законодательства РФ следует, что технический план должен быть подготовлен на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации либо разрешения на строительство и декларации об объекте недвижимости (в случае, если проектная документация не изготавливалась). При этом в силу ст. 51 Градостроительного кодекса РФ получение разрешения на строительство на объект индивидуального жилищного строительства является обязательным.

Письмом Минстроя России от 12.09.2016 № 29543-ВЦ/03 «О необходимости получения разрешения на строительство объектов индивидуального жилищного строительства» также разъяснено, что получение разрешения на строительство на объект индивидуального жилищного строительства является обязательным.

В-пятых, в ходе внеплановой проверки, проведенной на основании обращения Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр) (исх. № 18/3865 от 23.05.2018, вх. № 2318/БОКИ от 13.06.2018), контрольным органом исследованы предоставленные сторонами документы, в порядке установленном Положением об осуществлении контроля. Исследованию также подлежали копии описей документов от 28.06.2018, принятых для оказания государственных услуг от Соломон Д.М., Куликова А.А., Усова М.А., Довнарочич Т.Д., о чем имеется указание в тексте мотивировочной части акта акт внеплановой камеральной проверки Контрольной комиссии Ассоциации № БОКИ-104/В-1398 от 10.07.2018.

Рассмотрев материалы обжалования результатов контроля, Председательствующий пояснил, что акт внеплановой камеральной проверки Контрольной комиссии Ассоциации № БОКИ-104/В-1398 от 10.07.2018 является законным и обоснованным, оснований для его отмены не имеется.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - единогласно. «ПРОТИВ» - 0. «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

РЕШИЛИ: Требования кадастрового инженера Брюзовой С.Ю. об отмене акта внеплановой камеральной проверки Контрольной комиссии Ассоциации № БОКИ-104/В-1398 от 10.07.2018 оставить без удовлетворения.

Все вопросы повестки дня заседания Совета Ассоциации саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров» рассмотрены.

Председательствующий на заседании Совета Ассоциации: _____ /Загускин Н.Н.

Секретарь Совета Ассоциации: _____ /Любимов М.В.