

**заседания Совета Ассоциации саморегулируемой организации
«Балтийское объединение кадастровых инженеров»**

Дата проведения заседания: 17 апреля 2024 года.

Место проведения заседания: Санкт-Петербург, Рижский пр., дом 3, Литер Б. пом.23

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. 10 мин.

Заседание закрыто: 12 ч. 35 мин.

ПОВЕСТКА ДНЯ ЗАСЕДАНИЯ:

1. Об утверждении повестки дня заседания Совета Ассоциации саморегулируемой организации «Балтийское объединение кадастровых инженеров».
2. О принятии к рассмотрению жалобы члена Ассоциации Шестакова В.В. (исх. № 285/БОКИ от 04.03.2024 вх. № 1749/БОКИ от 22.03.2024) на решение Дисциплинарной комиссии Ассоциации от 01.03.2024, принятого по результатам рассмотрения поступившего сообщения Управления Росреестра по Ленинградской области (исх. № ИСХ/000757 от 26.01.2024, вх. № 491/БОКИ от 26.01.2024).
3. О завершении прохождения стажировки.

Заседание Совета Ассоциации саморегулируемой организации «Балтийское объединение кадастровых инженеров» (далее — «Ассоциация») открыл Председатель Совета Ассоциации — Любимов Михаил Валерьевич.

В заседании Совета Ассоциации принимают участие **члены Совета Ассоциации:** Любимов Михаил Валерьевич, Абдулов Рамиль Энварович, Мороз Антон Михайлович, Кочергин Геннадий Михайлович, Чижов Игорь Федорович.

В соответствии с частью 9 статьи 17 Федерального закона от 01.12.2007 N 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», частью 1 статьи 181.2. Гражданского кодекса РФ следующие члены Совета Ассоциации участвуют в заседании дистанционно путем использования систем видеоконференц-связи, в том числе с помощью мобильных средств связи: Любимов Михаил Валерьевич, Мороз Антон Михайлович.

Председательствующий на заседании предложил избрать Секретарем Совета Ассоциации – Абдулова Рамиля Энваровича и уполномочить его на ведение протокола заседания Совета Ассоциации на сегодняшнем заседании.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - единогласно.

РЕШИЛИ: Избрать Секретарем Совета Ассоциации Абдулова Рамиля Энваровича 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 саморегулируемой организации «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 дня заседания Совета Ассоциации.

2. О принятии к рассмотрению жалобы члена Ассоциации Шестакова В.В. (исх. № 285/БОКИ от 04.03.2024 вх. № 1749/БОКИ от 22.03.2024) на решение Дисциплинарной комиссии Ассоциации от 01.03.2024, принятого по результатам рассмотрения поступившего сообщения Управления Росреестра по Ленинградской области (исх. № ИСХ/000757 от 26.01.2024, вх. № 491/БОКИ от 26.01.2024).

По данному вопросу выступил Председательствующий на заседании, который сообщил, что член Ассоциации Шестаков В.В. обратился в коллегиальный орган Ассоциации с жалобой на решение Дисциплинарной комиссии Ассоциации от 01.03.2024, полагая его принятым необоснованно, с требованием о пересмотре принятого решения, содержащего сведения о нарушении требований ст.29.1 Федерального закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастровой деятельности).

Член саморегулируемой организации или заявитель вправе обжаловать решение дисциплинарного и/или контрольного органа (кроме решения о применении меры дисциплинарного воздействия «Рекомендация об исключении лица из членов саморегулируемой организации, подлежащая рассмотрению коллегиальным органом») в коллегиальный орган в течение одного месяца со дня получения решения дисциплинарного и/или контрольного органа в соответствии с п. 91 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 дел о применении к кадастровым инженерам мер дисциплинарной ответственности, утвержденным протоколом № 10/22 от 14.11.2022 Президиума Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (далее – Положение о контроле).

В соответствии с п. 96 Положения о контроле Коллегиальный орган обязан рассмотреть заявление об обжаловании решения в течение двадцати рабочих дней со дня его получения.

Изучив имеющиеся материалы, Решение Дисциплинарной комиссии Ассоциации от 01.03.2024, Коллегиальный орган Ассоциации приходит к следующему.

Согласно сведениям, направленным Управлением Росреестра по Ленинградской области, при проверке документов, подготовленных кадастровым инженером Шестаковым В.В., выявлены следующие замечания:

- по заявлениям № КУВД-001/2023-13836569, № КУВД-001/2023-14676643, № КУВД-001/2023-16271851: объекты недвижимости фактически не являются индивидуальными жилыми домами либо представляет собой объект незавершенного строительства.

Кадастровый инженер не согласен с мнением Дисциплинарной комиссии по заявлению № КУВД-001/2023-14676643 объект недвижимости фактически не является индивидуальным жилым домом либо представляет собой объект незавершенного строительства.

В ходе заседания дисциплинарного органа, при рассмотрении заявления № КУВД-001/2023-57158002, кадастровый инженер сообщает, что на основании договора подряда, был подготовлен технический план объекта капитального строительства (индивидуальный жилой дом), расположенный по адресу:

- Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Шлиссельбургское городское поселение, г. Шлиссельбург, ул. Заозерная земельный участок 1а с кадастровым номером 47:17:0104011:.....;

Объект недвижимости с кадастровым номером 47:17:0104011:.... был поставлен на учёт в соответствии с техническим планом от 11.04.2023г. Данный технический план подготовлен, в том числе на основании договора аренды земельного участка №9-з от 27.03.2023 года (подготовленный на основании протокола аукциона от 15.03.2023), заключенный между Муниципальным образованием Шлиссельбургское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области и Базановым Л.Ю. Согласно данному договору, арендная плата взималась с 27.03.2023 года, следовательно, и фактическое использование имущества арендатор вправе начать с этой даты.

Постановка объектов капитального строительства на государственный кадастровый учет осуществлена после регистрации договора аренды. Требования действующего земельного законодательства не нарушены. На момент подготовки технических планов, кадастровым инженером был осуществлен выезд для координирования и подтверждения факта наличия и завершенности строительства объектов недвижимости.

Дисциплинарная комиссия отмечает, что в соответствии с ч. 11 ст. 24 Федерального закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о государственной регистрации недвижимости) если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 настоящей статьи разрешений и (или) проектной документации (в том числе в случае изменения характеристик сооружения в результате капитального ремонта), соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости или не завершенного строительством объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, обладателем сервитута, публичного сервитута, в границах которых находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости, лицами, обязанными в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию линейных объектов (в том числе при отсутствии или утрате проектной документации в отношении бесхозяйного объекта недвижимости). В отношении сооружения, характеристики которого изменены в связи с осуществлением его капитального ремонта, декларация составляется и заверяется правообладателем такого сооружения. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью. Ответственность за достоверность указанных в декларации об объекте недвижимости сведений несет лицо, составившее и заверившее такую декларацию.

Технический план здания подготовлен на основании документов: выписка из ЕГРН об объекте недвижимости, договор публичной оферты, согласие на обработку персональных данных, декларация об объекте недвижимости.

Однако, в соответствии с п.6 Приказа Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (далее – Приказ №/0082) в разделе «Исходные данные» указываются сведения о документах, на основании которых подготовлен технический план, о документах, использованных при подготовке технического плана, а также о включении соответствующего документа (копии документа) в Приложение.

Дисциплинарная комиссия отмечает, что в техническом плане, в разделе «Исходные данные» не указана информация о декларации объекта недвижимости, на основании которой вносились характеристики здания, в связи, с чем факт нарушения требований п.6 Приказа №/0082 установлен.

В адрес Ассоциации, кадастровым инженером Шестаковым В.В., было направлено строительно-техническое заключение №170423-Э1 от 17.04.2023 на объект недвижимости с кадастровым номером 47:17:0104011:....., №19052023-Э от 19.05.2023 на объект недвижимости с кадастровым номером 47:23:0244001:1159 которое подтверждает, что объекты недвижимости являются жилыми, однако по объекту недвижимости с кадастровым номером 47:17:0104011:..... отсутствует строительно-техническое заключение, в связи, с чем Дисциплинарной комиссией установлен факт нарушения ст. 29.1 Закона о кадастровой деятельности.

Шестаков В.В. с указанным решением не согласен, по существу сообщает следующее.

В соответствии с ч. 11 ст. 24 Закона о государственной регистрации недвижимости, если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 настоящей статьи разрешений и (или) проектной документации (в том числе в случае изменения характеристик сооружения в результате капитального ремонта), соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости или не завершенного строительством объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, обладателем сервитута, публичного сервитута, в границах, которых находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости, лицами, обязанными в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию линейных объектов (в том числе при отсутствии или утрате проектной документации в отношении бесхозяйного объекта недвижимости). В отношении сооружения, характеристики которого изменены в связи с осуществлением его капитального ремонта, декларация составляется и заверяется правообладателем такого сооружения. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью. Ответственность за достоверность указанных в декларации об объекте недвижимости сведений несет лицо, составившее и заверившее такую декларацию.

Декларация, входящая в состав технического плана, на объект недвижимости с кадастровым номером 47:17:0104011:..... составлена заказчиком кадастровых работ.

Согласно действующему земельному законодательству, подготовка строительно-технического заключение в отношении объектов индивидуального жилищного строительства и его включение в состав технического плана (в целях подтверждения назначения здания) не требуется.

Коллегиальный орган отмечает, что Управление Росреестра по Ленинградской области в рамках проведения анализа сведений Единого государственного реестра недвижимости установило, что 12.04.2023 по

результатам рассмотрения заявления № КУВД-001/2023-14676643 с приложением технического плана от 11.04.2023 осуществлена постановка на государственный кадастровый учет жилого дома с кадастровым номером 47:17:0104011:.....

27.03.2023 был заключен договор аренды на земельный участок с кадастровым номером 47:17:0104011:....., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Шлиссельбургское городское поселение, г. Шлиссельбург, ул. Заозерная, земельный участок 1а, между Базановым А.Ю. и Муниципальным образованием Шлиссельбургское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области. Дата государственной регистрации договора аренды 12.04.2023.

Технический план подготовлен 11.04.2023 кадастровым инженером Шестаковым Владиславом Вадимовичем. Согласно данному техническому плану, здание является жилым домом, внутренняя планировка соответствует минимальным требованиям, предъявляемым к жилому дому. Площадь жилого дома составила 33,6 кв.м.

02.05.2023 заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 47:17:0104011:..... под возведенный объект недвижимости с кадастровым номером 47:17:0104011:.....

05.09.2023 года жилой дом с кадастровым номером 47:17:0104011:..... был снят с кадастрового учета на основании акта обследования от 30.08.2023 в разделе «Заключение кадастрового инженера» которого указано, что в результате обследования, произведённого 30.08.2023 года, выявлено следующее: индивидуальный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 47:17:0104011:....., отсутствует (снесён).

Согласно п. 3 ст. 433 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. По общему правилу договор вступает в силу с момента его заключения (п. 1 ст. 425 ГК РФ). С этого момента он становится обязательным для сторон. Часто договор вступает в силу с момента его подписания сторонами. При этом аренда начинается с момента предоставления имущества арендатору (ст. 606 ГК РФ). Фактическое использование имущества арендатор вправе начать в любое время после начала аренды - передачи имущества. Если заключен договор аренды недвижимого имущества, который нужно зарегистрировать, то для сторон он вступит в силу с момента подписания, а для третьих лиц - с момента регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ).

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (часть 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Объектами капитального строительства признаются здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие) (пункт 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее - ГрК РФ). Пунктом 10.2 статьи 1 ГрК РФ предусмотрено, что некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

Коллегиальный орган отмечает, что период, в течение которого осуществляется строительство объекта и заключение договора аренды земельного участка, вызывает сомнения в фактическом возведении индивидуально жилого дома, отвечающего по характеристикам всем предъявляемым к ним требованиям (27.03.2023 заключен договор аренды на земельный участок с кадастровым номером 47:17:0104011:....., а 12.04.2023 осуществлена постановка на государственный кадастровый учет здания с кадастровым номером 47:17:0104011:.....).

Таким образом, на основании вышеизложенного есть основания полагать, что объект, расположенный на выкупаемом земельном участке, фактически не является индивидуальным жилым домом либо представляет собой объект незавершенного строительства.

Исходя из изложенного, Коллегиальный орган Ассоциации не находит основания для отмены решения Дисциплинарной комиссии от 01.03.2024 в отношении члена Ассоциации Шестакова В.В.

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

РЕШИЛИ: Оставить решение Дисциплинарной комиссии от 01.03.2024, принятого в отношении кадастрового инженера Шестакова В.В., без изменения.

3. О завершении прохождения стажировки.

По данному вопросу выступил Председательствующий на заседании, который сообщил, что в соответствии с п. 9.16 Правил организации Ассоциацией саморегулируемой организацией «Балтийское объединение кадастровых

инженеров» прохождения стажировки физическими лицами утв. Протоколом заседания Совета Ассоциации СРО «БОКИ» от 28 декабря 2023 года № 05-СА/КИ/12-23 (далее – Правила) в Ассоциацию поступил итоговый отчет и заключение об итогах стажировки, вместе с заявлением об утверждении заключения об итогах стажировки от 15.02.2024 г. помощника кадастрового инженера Снадиной Татьяны Николаевны, уникальный идентификационный номер физического лица. принятого на прохождение стажировки – 005-376,

Снадина Татьяна Николаевна проходила стажировку в период с 27.01.2022 г. по 01.02.2024 г. на основании Протокола заседания Совета Ассоциации СРО «БОКИ» № 03-СА/КИ/01-22 от 27.01.2022 г.

На основании поступивших документов вх. № 959 от 01.04.2024 г. было проведено заседание по защите итогового зачета отчетных проектов и итогового отчета о прохождении стажировки Снадиной Татьяны Николаевны Методическим органом Ассоциации.

По результатам проведенного заседания Методическим органом Ассоциации было подготовлено Решение о зачете прохождения стажировки от 16.04.2024 г. и проставлена отметка **о зачете** прохождения стажировки помощника кадастрового инженера Снадиной Татьяны Николаевны.

Решение об утверждении Заключения об итогах стажировки или мотивированный отказ в утверждении такого заключения принимается коллегиальным органом в срок не более чем пятнадцать рабочих дней со дня поступления соответствующего заключения (п. 9.23 Правил).

В связи с вышесказанным, выступающий предложил рассмотреть вопрос об утверждении Заключения об итогах стажировки от 15.02.2024 г. в отношении помощника кадастрового инженера Снадиной Татьяны Николаевны.

Возражений не последовало. Вопрос об утверждении Заключения об итогах стажировки от 15.02.2024 г. помощника кадастрового инженера Снадиной Татьяны Николаевны поставлен на голосование.

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

РЕШИЛИ:

1. Утвердить Заключение об итогах стажировки от 15.02.2024 г. в отношении помощника кадастрового инженера Снадиной Татьяны Николаевны с 17.04.2024 г.
2. Присвоить статус стажировки помощника кадастрового инженера Снадиной Татьяны Николаевны – **завершена.**

Председательствующий на заседании Совета Ассоциации: _____ /Любимов М.В.

Секретарь Совета Ассоциации: _____ /Абдулов Р.Э.