

Протокол № 02-СА/КИ/08-19
заседания Совета Ассоциации саморегулируемая организация
«Балтийское объединение кадастровых инженеров»

Дата проведения заседания: 13 августа 2019 года.

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

Время начала регистрации членов Совета Ассоциации СРО «БОКИ»: 09 ч. 10 мин.

Время окончания регистрации членов Совета Ассоциации СРО «БОКИ»: 09 ч. 15 мин.

Открытие заседания: 09 ч. 20 мин.

Заседание закрыто: 09 ч. 40 мин.

ПОВЕСТКА ДНЯ ЗАСЕДАНИЯ:

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

2. О принятии новых членов в Ассоциацию саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров».

3. О принятии к рассмотрению жалобы О.Н. Лымарь на решение контрольного органа Ассоциации по результатам внеплановой проверки по жалобе Федорова С.Д. вх. от 11.06.2019 № 1667/БОКИ.

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, Абдулов Рамиль Энварович.

Председательствующий на заседании предложил избрать Секретарем Совета Ассоциации — Абдулова Рамиля Энваровича 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 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 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 дня заседания Совета Ассоциации.

2. О принятии новых членов в Ассоциацию саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров».

По данному вопросу выступил Председательствующий на заседании, который сообщил присутствующим о поступивших заявлениях о приеме в члены Ассоциации от:

1) Стрельниковой Марии Евгеньевны;

2) **Усанова Алексея Геннадьевича;**

а также сообщил о результатах рассмотрения документов, представленных кандидатами в члены Ассоциации вместе с данными заявлениями.

Приступили к рассмотрению вопроса о принятии в члены Ассоциации:

- 1) **Стрельниковой Марии Евгеньевны;**
- 2) **Усанова Алексея Геннадьевича.**

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

РЕШИЛИ: Принять в члены Ассоциации саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров» и выдать Свидетельство о членстве в Ассоциации:

- 1) **Стрельниковой Марии Евгеньевне;**
- 2) **Усанову Алексею Геннадьевичу.**

3. О принятии к рассмотрению жалобы О.Н. Лымарь на заключение контрольного органа от 10.07.2019 № БОКИ-1667/В1756 по результатам внеплановой проверки, проведенной на основании поступившего в адрес Ассоциации СРО «БОКИ» (далее – Ассоциация) обращения Федорова С.Д. вх. от 11.06.2019 № 1667/БОКИ.

О.Н. Лымарь обратилась в коллегиальный орган Ассоциации с жалобой на решение Контрольной комиссии Ассоциации от 10.07.2019, полагая его принятым необоснованно, с требованием о пересмотре заключения проверки, содержащего сведения о выявленных нарушениях О.Н. Лымарь установленных требований при подготовке технического плана здания (жилого дома).

Член СРО вправе обжаловать решение контрольного органа о результатах контроля в коллегиальный орган СРО в соответствии с п. 9.1 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 Президиума Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» № 05/17 от 23.05.2017 (в ред. от 28.07.2017 Протокол № 06/17), при согласовании Министерства экономического Развития Российской Федерации (исх.№17637-ВА/223и от 27.06.2017) в течение одного месяца с момента утверждения контрольного органа результатов проверки.

Изучив имеющиеся материалы внеплановой проверки, коллегиальный орган Ассоциации приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, кадастровым инженером Лымарь О.Н. в рамках исполнения обязательств по договору от 29.12.2018 № 478-тп, заключенного между Федоровой И.В. и ООО «Имидж-Ю», был изготовлен технический план здания (жилого дома) по адресу: (данные изъяты) расположенного на земельном участке с кадастровым номером (данные изъяты).

Согласно «исходным данным» и «заключению кадастрового инженера» Технический план был подготовлен на основании декларации об объекте недвижимого имущества, Решения новгородского районного суда Новгородской области от 29.05.2014 по делу № 2-117/2014. В соответствии с содержанием указанного судебного акта заказчику кадастровых работ «выделены в собственность» недостроенный жилой дом (впоследствии спорный объект кадастровых работ), а также земельный участок с кадастровым номером, на котором дом расположен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Новгородского районного суда Новгородской области от 08.10.2014 по делу № 2-117-33-2198/2014 указанное решение оставлено в силе, что, как следует из пояснений кадастрового инженера Лымарь О.Н., послужило основанием подтверждения наличия прав заказчика кадастровых работ в отношении объекта кадастровых работ.

Вместе с тем, с учетом сведений ЕГРН на земельный участок по состоянию на 26.01.2019 (на момент осуществления кадастровых работ) зарегистрировано право собственности заявителя - Федорова С.Д. Со слов заявителя спорный объект является вновь созданным.

С учетом п. 2 Приложения № 4 Приказа 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» (далее – Приказ № 953) по общему правилу Декларация составляется и заверяется правообладателем объекта недвижимости или его представителем (далее - лицо, заполнившее Декларацию) в отношении здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства (далее - объект недвижимости). Декларация о созданных объектах недвижимости составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находятся здание, сооружение, объект незавершенного строительства.

Вынося решение о недостоверных сведениях в декларации в части надлежащего составителя декларации, контрольный орган обоснованно исходил из того, что право собственности, возникающее согласно ГК РФ с момента его государственной регистрации, Федоровой И.В. на момент проведения кадастровых работ не зарегистрировано, а право на земельный участок ею утрачено. В связи с чем кадастровый инженер должен был отказаться от проведения кадастровых работ на основании представленной декларации. Однако, по мнению коллегиального органа, следует принять во внимание следующие обстоятельства.

Решением суда недостроенный жилой дом вместе с земельным участком под ним был «выделен в собственность» Федоровой И.В. Впоследствии право на земельный участок и расположенный на нем (помимо недостроенного жилого дома) садовый домик утрачено в результате ареста имущества Федоровой И.В. и передаче в принудительном порядке Федорову С.Д. в рамках исполнительного производства в счет непогашенной задолженности Федоровой И.В.

С учетом того, что земельный участок был арестован, а спорный жилой дом в перечень арестованного имущества не вошел, обращение взыскания на земельный участок в отсутствие взыскания на расположенный на нем недостроенный дом повлекло нарушение принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов (далее – принцип единства судьбы).

В связи с тем, что решение суда, которым жилой дом был «выделен в собственность» Федоровой И.В. апелляционной инстанцией оставлено в силе и иных судебных решений в отношении указанного объекта не принималось, на момент проведения кадастровых работ право собственности Федоровой И.В. на спорное здание установлено вышеуказанными судебными актами, однако прав на земельный участок утрачено. Федоров С.Д. в свою очередь на момент проведения кадастровых работ являлся собственником земельного участка без прав на спорный жилой дом.

Таким образом, принятое в нарушение принципа единства судьбы в рамках исполнительного производства решение повлекло образование 2 субъектов права на объекты недвижимости, использование которых невозможно один без другого.

С учетом того, что исполнение судебного решения в части регистрации права собственности Федоровой И.В. на спорный жилой дом невозможно без подготовки технического плана на спорный объект, а также при наличии решения о выделении дома Федоровой И.В. в собственность, представляется возможным сделать вывод о полномочности заполнения декларации Федоровой И.В. без согласия Федорова С.Д., что в свою очередь соответствует требованию п. 2 Приложения № 4 Приказа № 953 о заполнении декларации правообладателем объекта недвижимости.

С учетом вышеизложенного, по мнению коллегиального органа Ассоциации, сделать однозначный вывод о наличии вины в действиях кадастрового инженера Лымарь О.Н. не представляется возможным, в связи с чем решение контрольного органа о результатах контроля подлежит отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение с учетом вышеизложенных аспектов.

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

РЕШИЛИ: Акт внеплановой проверки Контрольной комиссии от 10.07.2019 № БОКИ-1667/В1756 члена Ассоциации О.Н. Лымарь отменить, дело направить на новое рассмотрение.

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: _____ / Абдулов Р.Э.