

Информационное письмо  
о результатах проведенных в 2007 году – I полугодии 2008 года проверок  
деятельности территориальных органов Росрегистрации в сфере  
государственной регистрации прав на недвижимое имущество  
и сделок с ним

Одной из основных задач, возложенных на Федеральную регистрационную службу и ее территориальные органы, является обеспечение установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В целях выполнения данной задачи Росрегистрация осуществляет государственную регистрацию прав в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации, и обеспечивает соблюдение Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219 (далее – Правила ведения ЕГРП), а также создание и функционирование системы ведения указанного реестра в электронном виде.

В соответствии с Инструкцией об организации комплексных, тематических и контрольных проверок в Федеральной регистрационной службе, утвержденной приказом Росрегистрации от 29.06.2007 № 137, и планами-графиками проверок и служебных командировок федеральных государственных гражданских служащих центрального аппарата Росрегистрации и территориальных органов Росрегистрации на соответствующий календарный год Росрегистрация проводит выездные проверки деятельности структурных подразделений.

В 2007 году – I полугодии 2008 года Росрегистрацией проведено 52 проверки территориальных органов Росрегистрации в части соблюдения установленного порядка государственной регистрации. Проверена деятельность 37 управлений:

по Республике Адыгея, по Республике Дагестан, по Республике Марий-Эл, по Республике Алтай, по Карачаево-Черкесской Республике, по Кабардино-Балкарской Республике, по Республике Карелия, по Чеченской Республике, по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области, по Краснодарскому, по Забайкальскому, Ставропольскому краям, по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам, по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, по Иркутской, Брянской, Новгородской, Рязанской, Ивановской, Вологодской, Нижегородской, Тверской, Волгоградской, Мурманской, Новосибирской, Челябинской, Ярославской, Московской, Курской, Белгородской, Астраханской, Калужской, Смоленской, Калининградской, Тверской, Воронежской областям, по Москве.

По результатам проведенных проверок в 10 случаях потребовалось проведение контрольных проверок (управления по Республике Дагестан, по Забайкальскому краю, по Архангельской области и Ненецкому автономному

округу, по Калининградской, Брянской, Смоленской, Тверской, Воронежской и Калужской областям).

Проверки проводились в целях изучения и оценки деятельности территориальных органов в указанной сфере деятельности, выявления причин, препятствующих надлежащему исполнению возложенных функций.

По результатам проведенных проверок деятельность проверенных управлений признана удовлетворительной, за исключением Управления Федеральной регистрационной службы по Карачаево-Черкесской Республике и Управления Федеральной регистрационной службы по Калужской области, в работе которых выявлены грубые нарушения действующего законодательства, нормативно-правовых актов Минюста России и Росрегистрации.

Вместе с тем Росрегистрацией отмечена положительная динамика в устранении выявленных ранее нарушений в деятельности УФРС по Мурманской области, которая по результатам контрольной проверки признана удовлетворительной. Также проведена определенная работа по устранению нарушений в деятельности УФРС по Карачаево-Черкесской Республике, что позволило по результатам контрольной проверки оценить ее как удовлетворительную.

Напротив, по результатам очередной проверки деятельность УФРС по Калужской области вновь признана неудовлетворительной. Аналогичные выводы были сделаны органами прокуратуры. Ненадлежащее выполнение должностных обязанностей руководителем Управления повлекло привлечение его к уголовной ответственности.

Несмотря на то что деятельность большинства территориальных органов в сфере государственной регистрации прав признана удовлетворительной, во всех проверенных управлениях отмечены нарушения требований нормативных актов на всех стадиях регистрационного процесса, предусмотренных пунктом 1 статьи 13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации). При этом допущенные нарушения носят массовый, системный характер. Особо следует отметить, что нарушения порядка ведения книг учета документов, заполнения листов разделов ЕГРП, формирования дел правоустанавливающих документов выявляются во всех территориальных органах из года в год.

Результаты сравнительного анализа поступивших в Росрегистрацию жалоб граждан и организаций на действия территориальных органов, а также увеличение их количества наглядно продемонстрировали ненадлежащее рассмотрение управлениями возникающих у заявителей вопросов, а также неспособность некоторых управлений оперативно находить пути выхода из конфликтных ситуаций.

Наибольшее количество жалоб поступает на управления по Краснодарскому краю, Московской области, Москве, Новосибирской, Свердловской областям, по Санкт-Петербургу и Ленинградской области на организацию приема документов по «живой» очереди и предварительной записи, отказ в приеме документов, нарушение сроков проведения государственной

регистрации, превышение государственным регистратором возложенных полномочий.

Обоснованными признаны жалобы на действия управлений по Московской, Челябинской, Волгоградской, Самарской областям, Москве и Санкт-Петербургу и Ленинградской области, по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам, Краснодарскому краю, Республике Марий Эл. По результатам рассмотрения жалоб Росрегистрацией приняты соответствующие меры реагирования.

Основные нарушения, допускаемые территориальными органами Росрегистрации, следующие.

1. На стадии приема документов на государственную регистрацию:

В нарушение требований пунктов 73 - 75 Административного регламента, предусматривающих прием документов по предварительной записи, в некоторых управлениях предварительная запись либо вообще не осуществляется, либо объем приема и выдачи документов (информации) по предварительной записи кратно превышает количество окон (кабинетов), в которых прием и выдача документов (информации) осуществляются в порядке очереди (УФРС по Краснодарскому краю). Напротив, в Управлении Федеральной регистрационной службы по Волгоградской области прием документов на государственную регистрацию прав на жилые помещения осуществляется только по предварительной записи.

В нарушение статей 13, 16 Закона о регистрации, пункта 19 Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных приказом Минюста России от 01.07.2002 № 184 (далее – Методические рекомендации), пунктов 78, 84 Административного регламента исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденного приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 14.09.2006 № 293 (далее – Административный регламент), порядка оформления заявлений о государственной регистрации, их регистрации в книге учета входящих документов управлениями по Волгоградской и Мурманской областям принимаются заявления о государственной регистрации, содержащие просьбу о проведении нескольких регистрационных действий, которым присваивается сформированный в неустановленном порядке входящий номер.

В нарушение положений пункта 85 Административного регламента, пункта 14 Правил ведения книг в расписке о приеме документов не указывается номер записи в книге учета входящих документов либо неправильно указывается номер книги учета входящих документов без номера структурного подразделения Управления, которым осуществляется прием документов.

Записи о поступивших решениях (постановлениях, определениях) о наложении ареста, запрещении совершения сделок с объектами недвижимого имущества, по которым отсутствуют разделы ЕГРП, вносятся в Книгу учета арестов, запрещения совершения сделок с объектами недвижимого имущества по

истечении нескольких дней после их поступления в территориальный орган Росрегистрации (УФРС по Иркутской области).

В ходе приема документов специалистами, осуществляющими прием документов, истребуются излишние копии документов, которые помещаются в дело правоустанавливающих документов.

Порядок заверения копий документов в большинстве управлений не соблюдается (например, УФРС по Республике Дагестан). Наоборот, в нарушение пункта 5 статьи 18 Закона о регистрации копии судебных актов, актов органов государственной власти и местного самоуправления, не заверенные в установленном порядке органом, их выдавшим, заверяются специалистом, осуществляющим прием документов, и заявителем (УФРС по Мурманской области).

При внесении записей о принятых документах в книги учета входящих документов неверно заполняются графы «Заявитель», «Регистрируемое право, ограничение (обременение)», «Принятое решение», «Примечания» (УФРС по Республике Дагестан, УФРС по Краснодарскому краю, УФРС по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области, УФРС по Калининградской области, УФРС по Нижегородской области).

Нарушение порядка выдачи расписки в приеме документов заключается в выдаче одной расписки разным заявителям, отсутствии в расписке данных заявителя, которому она выдается, и вида регистрационных действий, срока окончания государственной регистрации. Имеют место факты невключения в расписку документов, принятых от заявителя.

2. В части соблюдения сроков, установленных для проведения регистрационных действий:

Нарушаются установленные Административным регламентом сроки ожидания и проведения административных действий при исполнении государственной функции по государственной регистрации прав (Дзержинский отдел Управления Федеральной регистрационной службы по Нижегородской области, Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области).

Нарушаются сроки государственной регистрации (Управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, Управление Федеральной регистрационной службы по Москве).

3. В части порядка проведения правовой экспертизы документов, проверки законности сделки, установления отсутствия противоречий между заявленными правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества:

Принимаются необоснованные решения о приостановлении государственной регистрации, об отказе в государственной регистрации.

В нарушение пункта 98 Административного регламента по результатам проведения правовой экспертизы документов принятое государственным регистратором решение по делу не оформляется соответствующим штампом на заявлении о государственной регистрации прав (УФРС по Карачаево-Черкесской Республике, УФРС по Калининградской области).

В нарушение статьи 25 Закона о регистрации государственная регистрация права собственности на объекты незавершенного строительства проводится только на основании документов, подтверждающих право собственности (пользования) на данный земельный участок, без представления разрешения на строительство, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

В нарушение статьи 25.3 Закона о регистрации государственная регистрация права собственности на жилой дом проводится на основании ненадлежащего правоустанавливающего документа - выписки из похозяйственной книги (УФРС по Карачаево-Черкесской Республике).

В нарушение пункта 1 статьи 19 Закона о регистрации решения о приостановлении государственной регистрации принимаются государственными регистраторами в рамках рассмотрения одного и того же заявления о регистрации права несколько раз (УФРС по Тверской области).

Сообщения об отказах не содержат сведений, предусмотренных пунктом 15 Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах, утвержденной приказом Минюста России от 18.09.2003 № 226. Не указываются ссылки на абзацы пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации. При описании причин, послуживших основанием для принятия решения об отказе в государственной регистрации, не указываются нормы (пункты, статьи) правовых актов, несоблюдение которых привело к принятию такого решения, содержание данных норм, а также не излагается, в чем именно выразилось несоблюдение требований указанных выше правовых актов (УФРС по Карачаево-Черкесской Республике, УФРС по Республике Дагестан, УФРС по Новгородской области).

В ходе проверок выявлены случаи проведения регистрационных действий в сокращенные сроки с нарушением утвержденного порядка (без письменного заявления лица о проведении государственной регистрации в сокращенные сроки; без указания в заявлении обоснованных и достаточных причин необходимости проведения государственной регистрации в сокращенные сроки; проведение регистрационных действий без соответствующей визы должностного лица об удовлетворении просьбы заявителя (УФРС по Карачаево-Черкесской Республике, УФРС по Новгородской области, УФРС по Брянской области).

В нарушение статьи 16 Закона о регистрации, положений пункта 8 Методических рекомендаций об особенностях государственной регистрации прав граждан на жилые помещения, приобретаемые на основании договоров передачи в собственность жилых помещений, утвержденных приказом Росрегистрации от 06.08.2007 № 176, осуществляется государственная регистрация права собственности на основании договоров передачи в собственность жилых помещений, в которых не содержатся сведения, подтверждающие соблюдение условий приватизации жилых помещений (УФРС по Волгоградской области, УФРС по Мурманской области).

4. В части внесения записей в ЕГРП:

Записи в ЕГРП вносятся с нарушениями требований Правил ведения ЕГРП, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219 (УФРС по Калужской области, УФРС по Тверской области).

В частности, в нарушение пункта 18 Правил ведения ЕГРП в подраздел II-1 не вносятся сведения в отношении физического лица: дата и место рождения, гражданство, пол; в отношении российского юридического лица: основной государственный регистрационный номер и код причины постановки на учет.

В нарушение пункта 6 статьи 12, пункта 2 статьи 28 Закона о регистрации и пункта 20 Правил ведения ЕГРП в графе «Особые отметки регистратора» не указываются сведения о наличии правопритязаний, об оспаривании в судебном порядке права на объект недвижимого имущества, о признании гражданина недееспособным или ограниченно дееспособным, о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника этого жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника этого жилого помещения, оставшихся без родительского попечения.

При государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества и договоров об ипотеке листы подразделов III-1, III-2 заполняются с нарушением главы V Правил ведения ЕГРП в части заполнения граф «Срок», «Условия сделки», «Цена сделки», «Описание предмета сделки», «Лицо, права которого обременяются (ограничиваются)» и «Лицо, в пользу которого обременяются (ограничиваются) права» (УФРС по Калужской области).

В нарушение пункта 13 Правил ведения ЕГРП в разделах ЕГРП отсутствует нумерация листов подразделов (УФРС по Волгоградской области).

В нарушение пункта 67 Правил ведения ЕГРП и пункта 71 Методических рекомендаций техническая ошибка исправляется путем внесения вручную записи в актуальный лист подраздела ЕГРП, а не с использованием листа об изменениях (УФРС по Волгоградской области).

#### 5. В части формирования дел правоустанавливающих документов:

В нарушение пункта 2 статьи 17 Закона о регистрации и пункта 46 Правил ведения книг в дела правоустанавливающих документов помещаются документы, не являющиеся необходимыми для проведения регистрационных действий (подлинники (копии) свидетельств о государственной регистрации права предыдущих собственников, копии паспортов граждан, справки - выписки из лицевых счетов) (УФРС по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области, УФРС по Брянской области).

В нарушение пункта 49 Правил ведения книг в случае, когда один документ является необходимым для проведения государственной регистрации прав на несколько (два и более) объектов недвижимости и (или) сделок с ними и копия данного документа помещена в дело правоустанавливающих документов по одному из указанных объектов недвижимости, в описях дел правоустанавливающих документов по остальным объектам недвижимости не указываются сведения о номере дела правоустанавливающих документов, в котором хранится этот документ (УФРС по Карачаево-Черкесской Республике, УФРС по Тверской области).

#### 6. В части выдачи информации из ЕГРП:

Не выполняются требования Закона о регистрации в части выдачи информации из ЕГРП. Так, Управлением Федеральной регистрационной службы по Псковской области не выполняются требования о выдаче информации на территории регистрационного округа, Управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области выдаются неактуальные сведения.

Росрегистрацией в качестве меры по недопущению повторных нарушений действующего законодательства к государственным гражданским служащим территориальных органов Росрегистрации применялись меры дисциплинарного воздействия.

По итогам проведенных служебных проверок за рассматриваемый период взыскания применялись к руководителям территориальных органов, их заместителям, начальникам обособленных отделов.

Основаниями применения дисциплинарных взысканий к руководителям территориальных органов Росрегистрации и их заместителям явились:

- отсутствие надлежащего контроля за деятельностью обособленных отделов;
- факты незаконных распоряжений, данных подчиненным по регистрации прав на недвижимость;
- принятие незаконных решений о проведении государственной регистрации прав собственности граждан на квартиры, приобретаемые в порядке приватизации, без государственной регистрации права собственности муниципальных образований.

Основаниями применения дисциплинарных взысканий к начальникам обособленных отделов территориальных органов Росрегистрации явились:

- ненадлежащее исполнение должностных обязанностей;
- несоблюдение положений Административного регламента;
- нарушения установленного порядка приема и выдачи документов;
- несоблюдение установленного порядка выдачи информации;
- несоблюдение установленного порядка систематизации, ведения и хранения документов.

Проведенный анализ допускаемых ошибок при ведении книг учета документов, внесении записей в разделы ЕГРП, формировании дел правоустанавливающих документов и подготовке выписок из ЕГРП свидетельствует о ненадлежащем знании государственными регистраторами основополагающих нормативных актов, регулирующих порядок государственной регистрации прав на недвижимость.

Множество недостатков, выявленных при проверке книг учета документов в 2007 году, связано с несовершенством программного обеспечения, с помощью которого осуществляется ведение книг. В результате модернизации программного продукта и совершенствования навыков пользования им количество нарушений в 2008 году сократилось.

К причинам допущенных нарушений, помимо недостатков ранее используемого программного комплекса, также можно отнести некорректный перенос данных в новый программный продукт.

Нарушения Правил ведения книг довольно часто вызваны невнимательностью сотрудников, ответственных за внесение записей в книги учета документов, и высокой интенсивностью процесса приема.

Многие нарушения обусловлены недостаточным знанием специалистами структуры и особенностей программного продукта.

В ходе проведения в 2007 году – I полугодии 2008 года проверок деятельности территориальных органов Росрегистрации выявлены нарушения, которые неоднократно указывались в информационных письмах Росрегистрации, обобщающих результаты проведенных проверок, что свидетельствует о ненадлежащем исполнении территориальными органами Росрегистрации рекомендаций Федеральной регистрационной службы.

Основным видом мероприятий по устранению выявленных в ходе проверок нарушений является проведение в управлениях совещаний и семинаров. Учитывая, что нарушения продолжают иметь место, можно сделать вывод о ненадлежащем контроле со стороны руководителей структурных подразделений управлений за исполнением решений (рекомендаций), принятых на указанных совещаниях, а также ненадлежащем обучении сотрудников на проводимых семинарах.

Учитывая изложенное, полагаем необходимым усилить контроль со стороны должностных лиц территориальных органов за соблюдением установленного порядка государственной регистрации прав, недопущением указанных нарушений впредь. В случае выявления нарушений и недостатков в ходе последующих проверок необходимо установить более жесткие меры, применяемые к виновным лицам.

С.Н. Еремин \_\_\_\_\_

А.О. Майшук \_\_\_\_\_