

ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 22 августа 2014 г. N 227

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ВКЛЮЧЕНИЯ В ЕДИНЫЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ СВЕДЕНИЙ И СОДЕРЖАЩИХ ТАКИЕ СВЕДЕНИЯ
ДОКУМЕНТОВ ОБ УЧТЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ
ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ФЕДЕРАЛЬНОГО КОНСТИТУЦИОННОГО ЗАКОНА
ОТ 21.03.2014 N 6-ФКЗ "О ПРИНЯТИИ В РОССИЙСКУЮ ФЕДЕРАЦИЮ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ И ОБРАЗОВАНИИ В СОСТАВЕ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
НОВЫХ СУБЪЕКТОВ - РЕСПУБЛИКИ КРЫМ И ГОРОДА
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ СЕВАСТОПОЛЯ" ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ**

Список изменяющих документов

(в ред. Постановлений Правительства Севастополя от 14.12.2016 N 1188-ПП,
от 07.09.2017 N 660-ПП, от 12.10.2017 N 765-ПП)

Во исполнение части 1 статьи 8 Закона города Севастополя от 25.07.2014 N 46-ЗС "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя", руководствуясь Законом города Севастополя от 30.04.2014 N 5-ЗС "О Правительстве Севастополя", Законом города Севастополя от 30.04.2014 N 6-ЗС "О системе исполнительных органов государственной власти города Севастополя", Правительство Севастополя постановляет:

1. Утвердить Порядок включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений и содержащих такие сведения документов об учтенных на территории города Севастополя до вступления в силу Федерального конституционного закона от 21.03.2014 N 6-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя" объектах недвижимости согласно приложению к настоящему постановлению.

(п. 1 в ред. Постановления Правительства Севастополя от 12.10.2017 N 765-ПП)

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Исполняющий обязанности
Губернатора города Севастополя,
Председатель Правительства Севастополя
С.И.МЕНЯЙЛО

Утвержден
постановлением
Правительства Севастополя
от 22.08.2014 N 227

**ПОРЯДОК
ВКЛЮЧЕНИЯ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ
СВЕДЕНИЙ И СОДЕРЖАЩИХ ТАКИЕ СВЕДЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ ОБ
УЧТЕННЫХ
НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ
ФЕДЕРАЛЬНОГО КОНСТИТУЦИОННОГО ЗАКОНА ОТ 21.03.2014 N 6-ФКЗ
"О ПРИНЯТИИ В РОССИЙСКУЮ ФЕДЕРАЦИЮ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ
И ОБРАЗОВАНИИ В СОСТАВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НОВЫХ
СУБЪЕКТОВ - РЕСПУБЛИКИ КРЫМ И ГОРОДА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
СЕВАСТОПОЛЯ" ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ (ДАЛЕЕ - ПОРЯДОК)**

Список изменяющих документов
(в ред. Постановлений Правительства Севастополя от 07.09.2017 N 660-ПП,
от 12.10.2017 N 765-ПП)

I. Общие положения

1. Порядок включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений и содержащих такие сведения документов об учтенных на территории города Севастополя до вступления в силу Федерального конституционного закона от 21.03.2014 N 6-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя" объектах недвижимости (далее соответственно - Порядок, Федеральный конституционный закон) разработан на основании статьи 7 Закона города Севастополя от 25.07.2014 N 46-ЗС "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя".

2. Порядок устанавливает:

правила включения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений и содержащих такие сведения документов о расположенных на территории города Севастополя земельных участках, а также зданиях, сооружениях, помещениях и объектах незавершенного строительства (далее - объекты технического учета), государственная регистрация или техническая инвентаризация которых и (или) государственная регистрация прав на которые осуществлена до вступления в силу Федерального конституционного закона (далее - ранее учтенные объекты недвижимости);

правила передачи в исполнительный орган государственной власти города Севастополя, уполномоченный в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета (далее - орган регистрации прав), заверенных уполномоченными должностными лицами органов (организаций), осуществляющих государственную регистрацию земельных участков либо техническую инвентаризацию объектов технического учета (далее - организации по государственной регистрации земельных участков либо организации технической инвентаризации), а в случае передачи их архивов в ведение иных органов (организаций) - уполномоченными должностными лицами соответствующих органов (организаций) копий документов, на основании которых до дня вступления в силу Федерального конституционного закона осуществлены государственная регистрация земельных участков, техническая инвентаризация объектов технического учета и государственная регистрация прав на них.

3. Включение в ЕГРН сведений и содержащих такие сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости осуществляется по инициативе органа регистрации прав (далее - массовый порядок) или заинтересованных лиц при их обращении в орган

регистрации прав с соответствующими заявлениями (далее - заявительный порядок).

4. Источниками для включения в ЕГРН сведений и содержащих такие сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости являются составленные в соответствии с действовавшими до вступления в силу Федерального конституционного закона требованиями:

документы, подтверждающие государственную регистрацию земельных участков, техническую инвентаризацию объектов технического учета, государственную регистрацию прав на ранее учтенные объекты недвижимости, осуществленные до вступления в силу Федерального конституционного закона (в том числе государственные акты, поземельные книги, технические паспорта объектов технического учета, регистрационные дела), хранящиеся в архивах органа регистрации прав, организаций технической инвентаризации, а в случае передачи указанных архивов в ведение иных органов (организаций) - хранящиеся в архивах соответствующих органов (организаций) (далее - учетные документы);

документы, устанавливающие или подтверждающие в соответствии с законодательством, действовавшим на территории города Севастополя до вступления в силу Федерального конституционного закона, права на ранее учтенные объекты недвижимости, перечень которых утверждается нормативным правовым актом Правительства Севастополя (далее - правоустанавливающие документы).

5. Включение в ЕГРН сведений и содержащих данные сведения документов о ранее учтенном объекте недвижимости сопровождается присвоением такому объекту недвижимости кадастрового номера в соответствии с Порядком присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, установленным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативному правовому регулированию в сфере ведения ЕГРН, осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, в соответствии с частью 5 статьи 5 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации).

6. Средства электронной подписи, применяемые при реализации настоящего Порядка, должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и совместимы со средствами электронной подписи, применяемыми при ведении ЕГРН, в соответствии с информацией о требованиях к совместимости, сертификату ключа подписи, обеспечению возможности подтверждения органом (организацией) подлинности электронной подписи, размещенной на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

7. При включении в ЕГРН сведений и содержащих данные сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости положения частей 5 - 9 статьи 69 Закона о регистрации применяются с учетом установленных настоящим Порядком особенностей.

II. Включение в ЕГРН сведений и содержащих данные сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости

8. Включение в ЕГРН сведений и содержащих данные сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости осуществляется по решению органа регистрации прав:

в массовом порядке - на основании акта о включении в ЕГРН сведений и

содержащих данные сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости (далее - Акт);

в заявительном порядке - на основании заявления заинтересованных лиц о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости и представленных с ним документов, соответствующих требованиям статьи 21 Закона о регистрации.

9. Сведения о ранее учтенных объектах недвижимости вносятся в Акт на основании учетных документов и правоустанавливающих документов. Копии учетных документов, копии правоустанавливающих документов являются неотъемлемым приложением к Акту.

10. Копии учетных документов, правоустанавливающих документов, хранящихся в архивах организаций по государственной регистрации земельных участков либо организаций технической инвентаризации, а в случае передачи указанных архивов в ведение иных органов (организаций) - в архивах соответствующих органов (организаций), предоставляются соответствующими органами (организациями) в орган регистрации прав по его письменному запросу в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения такого запроса.

При большом объеме учетных документов, правоустанавливающих документов, хранящихся в одном органе (организации), допускается направление их копий в орган регистрации прав в соответствии с графиком, разрабатываемым соответствующим органом (организацией) и утверждаемым руководителем органа регистрации прав.

11. В случае несоответствия предоставляемых копий учетных документов, копий правоустанавливающих документов требованиям, установленным настоящим Порядком, такие копии документов не подлежат приему, о чем орган регистрации прав в письменном виде уведомляет орган (организацию), осуществивший отправку копий учетных документов, копий правоустанавливающих документов, с указанием причин отказа в приеме.

Предусмотренное настоящим пунктом уведомление об отказе заверяется подписью руководителя органа регистрации прав или иного уполномоченного в установленном порядке лица данного органа.

Органы (организации) в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения уведомления об отказе устраняют замечания и передают в орган регистрации прав копии учетных документов, копии правоустанавливающих документов с устраненными замечаниями в соответствии с настоящим Порядком.

12. Копии учетных документов, копии правоустанавливающих документов изготавливаются в форме электронного образа документа, включающего все страницы соответствующего документа на бумажных носителях, в том числе содержащие графические изображения, и заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью руководителя или иного уполномоченного должностного лица органа (организации), представляющего копии учетных документов, копии правоустанавливающих документов в орган регистрации прав в соответствии с пунктом 10 настоящего Порядка.

13. Копии учетных документов, копии правоустанавливающих документов изготавливаются в форме электронного образа документа в формате PDF путем сканирования документов на бумажных носителях.

Копия должна обеспечивать визуальную идентичность ее бумажному оригиналу в

масштабе 1:1.

Качество электронных образов документов должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты.

Для сканирования документа на бумажном носителе используется монохромный режим с разрешением 300 dpi.

Копии многостраничных документов формируются в виде одного файла.

14. Копии учетных документов, копии правоустанавливающих документов, содержащих сведения, составляющие государственную тайну, не изготавливаются и в орган регистрации прав не передаются.

15. Передача копий учетных документов, копий правоустанавливающих документов в орган регистрации прав осуществляется на электронном носителе с сопроводительным письмом, в котором указываются характеристики соответствующего электронного носителя (вид носителя, его емкость) и параметры электронного документа или документов (наименование, размер), лично либо посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении.

16. Состав сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, подлежащих внесению в Акт, определяется статьей 8 Закона о регистрации с учетом наличия соответствующих сведений в учетных документах, правоустанавливающих документах, на основании которых соответствующие сведения вносятся в Акт.

Обязательному внесению в Акт подлежат следующие сведения о ранее учтенном объекте недвижимости:

вид объекта (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);

площадь объекта, если объектом недвижимости являются земельный участок, здание или помещение;

основная характеристика объекта (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение или проектируемое значение, если объектом является соответственно сооружение или объект незавершенного строительства;

адрес объекта или при отсутствии такого адреса - местоположение объекта;

литера, ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости.

Иные сведения, предусмотренные статьей 8 Закона о регистрации, в том числе описание местоположения границ земельных участков в виде списка координат, подлежат обязательному внесению в Акт при наличии соответствующих сведений в учетных документах, правоустанавливающих документах.

Отсутствие в учетных документах, правоустанавливающих документах ранее учтенного объекта недвижимости сведений о величине погрешности определения местоположения характерных точек границ и (или) погрешности определения площади земельных участков не является основанием для признания сведений Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте неактуальными и (или)

подлежащими уточнению.

В Акте также обязательно указывается номер кадастрового квартала в соответствии с утвержденным кадастровым делением территории кадастрового округа "Севастопольский" (91) на кадастровые районы и кадастровые кварталы, в котором находится ранее учтенный объект недвижимости.

(п. 16 в ред. Постановления Правительства Севастополя от 12.10.2017 N 765-ПП)

17. При внесении в Акт сведений о ранее учтенных объектах недвижимости:

категория земель, к которой отнесен земельный участок, указывается в соответствии с правилами, установленными постановлением Правительства Севастополя от 28.03.2016 N 228-ПП "Об утверждении Порядка определения видов разрешенного использования и категории земель в отношении земельных участков, расположенных на территории города Севастополя";

разрешенное использование земельных участков указывается в соответствии с правилами, установленными постановлением Правительства Севастополя от 28.03.2016 N 228-ПП "Об утверждении Порядка определения видов разрешенного использования и категории земель в отношении земельных участков, расположенных на территории города Севастополя";

в случае если организацией технической инвентаризации при осуществлении технической инвентаризации здания или сооружения была осуществлена инвентаризация находящихся в нем помещений без изготовления технических паспортов помещений, в Акт вносятся сведения об указанных помещениях как о самостоятельных объектах учета с указанием сведений о местоположении помещения в пределах здания или сооружения;

в случае если организацией технической инвентаризации при изготовлении технического паспорта на домовладение, состоящее из нескольких основных зданий, технические паспорта на указанные здания как самостоятельные объекты не составлялись, в Акт вносятся сведения о таких зданиях как о самостоятельных объектах учета;

сведения о ранее учтенных объектах недвижимости, составляющие государственную тайну, в Акт не вносятся.

18. Акт оформляется в виде электронного документа в формате XML, созданного с использованием XML-схемы и обеспечивающего считывание и контроль содержащихся в нем данных, и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью руководителя или иного уполномоченного должностного лица органа, который осуществляет передачу Акта и копий учетных и правоустанавливающих документов, с целью включения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости.

19. Включение в ЕГРН сведений и содержащих данные сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости на основании Акта и копий учетных документов, копий правоустанавливающих документов осуществляется органом регистрации прав в течение 30 рабочих дней со дня передачи Акта исполнителем работ в орган регистрации прав.

20. Принятием органом регистрации прав решения о включении в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, содержащихся в Акте, копиях учетных документов, копиях правоустанавливающих документов, в том числе представленных с заявлением о внесении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, является внесение соответствующих сведений в ЕГРН.

Внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости в ЕГРН подтверждается подписанием внесенных сведений простой электронной подписью уполномоченного должностного лица органа регистрации прав, принявшего соответствующее решение, с указанием его фамилии и инициалов, даты и времени (с точностью до минуты).

21. При включении в ЕГРН сведений и содержащих данные сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости в массовом порядке:

пересечение границ ранее учтенного земельного участка с границами иного земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, не является основанием для отказа во внесении в ЕГРН сведений о таком ранее учтенном земельном участке. В данном случае органом регистрации прав также обеспечивается направление заинтересованным лицам или в соответствующие органы уведомления о наличии пересечения границ земельных участков;

сведения о ранее учтенном помещении включаются в ЕГРН независимо от наличия в ЕГРН сведений о здании или сооружении, в которых расположено данное помещение.

22. При внесении в ЕГРН сведений и содержащих данные сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости на основании Акта или на основании заявления заинтересованных лиц о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости уполномоченным должностным лицом органа регистрации прав осуществляется проверка наличия в ЕГРН сведений об объектах недвижимости.

23. Содержащиеся в Акте сведения о ранее учтенных объектах недвижимости, внесенные в ЕГРН до подготовки Акта (далее - дублирующие сведения), в ЕГРН не вносятся.

Дублирующие сведения, содержащиеся в Акте и не включенные в ЕГРН, отражаются в протоколе проверки, составляемом в электронной форме и заверяемом простой электронной подписью уполномоченного должностного лица органа регистрации прав.

24. Дублирующие сведения, содержащиеся в Акте, и содержащие такие сведения документы могут использоваться органом регистрации прав для проверки корректности внесения сведений о ранее учтенных объектах недвижимости в ЕГРН на основании заявления заинтересованных лиц о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, выявления реестровых ошибок, выявления и исправления технических ошибок в реестровых сведениях, нормализации сведений об объектах недвижимости в ЕГРН.

25. Копии учетных документов, правоустанавливающих документов, на основании которых сведения внесены в Акт, а также представленных с заявлением заинтересованных лиц о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, подлежат включению в реестровые дела соответствующих объектов недвижимости в электронной форме.

26. В случае когда учетные документы, правоустанавливающие документы или отдельные страницы многостраничных учетных документов, правоустанавливающих документов составлены не на русском языке, в реестровые дела объектов недвижимости также включаются страницы, содержащие изготавливаемый органом регистрации прав перевод таких документов (страниц) на русский язык, в случае предоставления таких документов в заявительном порядке.

В случае когда учетные документы, правоустанавливающие документы или отдельные страницы многостраничных учетных документов, правоустанавливающих документов составлены не на русском языке, в реестровые дела объектов недвижимости также включаются страницы, содержащие изготавливаемый исполнителем работ по государственному контракту перевод таких документов (страниц) на русский язык, в случае предоставления таких документов в массовом порядке.

Учетные документы, правоустанавливающие документы (страницы учетных документов, правоустанавливающих документов), составленные на языке, отличном от русского, переводятся в полном объеме.

Учетные документы, правоустанавливающие документы (страницы учетных документов, правоустанавливающих документов), содержащие графические изображения, в том числе ситуационные и поэтажные планы, переводятся в части содержащегося в них текста (условные обозначения и проч.).

Воспроизведение графических изображений при переводе не требуется.

Нотариальное свидетельствование верности перевода не требуется.

27. Изготовление копий учетных документов, копий правоустанавливающих документов и подготовка Акта для включения в ЕГРН сведений и содержащих данные сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости допускается путем размещения заказа на выполнение соответствующих работ для государственных нужд в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

28. Изготовление копий учетных документов, копий правоустанавливающих документов и Акта для включения в ЕГРН сведений и содержащих данные сведения документов о ранее учтенных объектах недвижимости в соответствии с пунктом 27 настоящего Порядка осуществляется с учетом следующих особенностей:

- орган регистрации прав или орган (организация), указанный в пункте 10 настоящего Порядка, обеспечивает доступ исполнителю работ по государственному контракту к учетным документам, правоустанавливающим документам;

- Акт заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью руководителя или иного уполномоченного должностного лица организации - исполнителя работ;

- перевод учетных документов, правоустанавливающих документов или отдельных страниц многостраничных учетных документов, правоустанавливающих документов, составленных на языке, отличном от русского, осуществляется исполнителем работ по государственному контракту, при этом электронные образы страниц перевода включаются в копии учетных документов, копии правоустанавливающих документов непосредственно после электронных образов переводимых страниц, и нотариальное свидетельствование верности перевода не требуется;

- копии учетных документов, копии правоустанавливающих документов в форме электронного образа документа в формате PDF являются неотъемлемой частью Акта в виде электронного документа в формате XML;

- передача копий учетных документов, копий правоустанавливающих документов и Акта в орган регистрации прав осуществляется исполнителем работ по государственному контракту в порядке и в сроки, установленные контрактом.

29. Сведения о ранее учтенном земельном участке и содержащие такие сведения документы включаются в ЕГРН также при обращении в орган регистрации прав заинтересованного лица с соответствующим заявлением на основании представленного таким лицом правоустанавливающего документа в отношении соответствующего земельного участка и (или) извлечения из государственного земельного кадастра о таком земельном участке, выданного до вступления в силу Федерального конституционного закона территориальным органом Государственного комитета по земельным ресурсам Украины или Государственного агентства земельных ресурсов Украины, при отсутствии оснований, указанных в части 8 статьи 69 Закона о регистрации.

30. Сведения о ранее учтенном объекте технического учета и содержащие такие сведения документы включаются в ЕГРН также при обращении в орган регистрации прав заинтересованного лица с соответствующим заявлением на основании представленного таким лицом правоустанавливающего документа в отношении соответствующего объекта технического учета и (или) технического паспорта такого объекта, составленного до вступления в силу Федерального конституционного закона организацией технической инвентаризации, при отсутствии оснований, указанных в части 8 статьи 69 Закона о регистрации.

31. Если при личном обращении заинтересованного лица в орган регистрации прав с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости прилагаемые к заявлению документы, предусмотренные пунктами 29 и 30 настоящего Порядка, представлены в подлиннике, такие документы возвращаются заявителю после их копирования и заверения копий осуществляющим прием документов работником органа регистрации прав.

32. В случае если документы (страницы документов), представленные заявителем в соответствии с пунктами 29 и 30 настоящего Порядка, составлены на языке, отличном от русского, орган регистрации прав обеспечивает перевод таких документов на русский язык, и при необходимости установленный частью 3 статьи 8 Закона города Севастополя от 25.07.2014 N 46-ЗС "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя" срок внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости на основании соответствующего заявления продлевается в соответствии с частью 4 статьи 8 Закона города Севастополя от 25 июля 2014 года N 46-ЗС "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя" на пять рабочих дней.

33. Запросы, предусмотренные пунктом 3 части 5 статьи 69 Закона о регистрации, направляются органом регистрации прав только при отсутствии в документах, представленных в соответствии с пунктом 31 настоящего Порядка, сведений о площади объекта недвижимости либо об основной характеристике объекта недвижимости (протяженности, глубине, глубине залегания, площади, объеме, высоте, площади застройки) и о ее значении. Такие запросы направляются органом регистрации прав в органы (организации), указанные в пункте 10 настоящего Порядка.
