**Как исключить площадь лоджии?**

Существуют две системы учета, связанные с объектами недвижимого имущества - государственный кадастр недвижимости (ГКН), в котором ведется кадастровый учет всех существующих объектов недвижимости с описанием характеристик каждого из них, и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), в котором содержатся сведения о зарегистрированных правах на эти же объекты. В соответствии с законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сведения о характеристиках объекта недвижимости, содержащиеся в ГКН, считаются сведениями ЕГРП.

Таким образом, в первую очередь изменения, например, с целью уменьшения площади квартиры за счет исключения площади лоджии, должны быть внесены в сведения об объекте недвижимого имущества, содержащиеся в ГКН. Но сначала нужно получить на данный объект новый технический план - документ, который содержит основные сведения о недвижимости. Право на подготовку плана, помимо БТИ, имеют кадастровые инженеры. Документ следует заказывать в бумажном виде и на электронном носителе (диске). Цель предоставления «свежего» технического плана - внесение изменений в характеристики объекта, который уже стоит на кадастровом учете и права, на который зарегистрированы в ЕГРП.

Технический план вместе с диском предоставляется в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области самостоятельно или посредством БТИ, кадастрового инженера. С учетом уточненных сведений из общей площади ранее учтенного объекта недвижимости будет исключена площадь лоджии в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ. В случае изменения сведений в ГКН информация вносится в Единый государственный реестр прав без заявления правообладателя и без повторной регистрации в рамках верификации (проверки на предмет несоответствия) и гармонизации (процедуры приведения к единому описанию объекта) баз данных ЕГРП и ГКН. Тем не менее, после внесения изменений в ГКН собственник объекта недвижимости (квартиры) вправе обратиться в Управление Росреестра по Волгоградской области за получением повторного свидетельства о государственной регистрации права, в котором в сведениях об объекте недвижимости будет указана «новая» площадь квартиры - без площади лоджии.