**Что делать, если нашли ошибку?**

Зачастую правоустанавливающим документам на недвижимое имущество, имеющимся на руках, большинство из нас не уделяет пристального внимания. Что в них написано, кто их выдал и как они оформлены, до поры до времени нас интересует мало. И лишь когда дело касается необходимости вносить в эти документы изменения в связи с куплей-продажей, вступлением в права наследования или разделом имущества, выясняется, что эти документы не вполне корректны.

Один из наиболее часто задаваемых вопросов касается исключения из общей площади жилых помещений балконов, лоджий, веранд и террас. В соответствии с пунктом 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

В каком же порядке можно внести изменения в раздел ЕГРП относительно уменьшения площади квартиры, которая ранее была учтена с площадью лоджии?

Существуют две системы учета, связанные с объектами недвижимого имущества. Это 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. В соответствии со статьями 16, 22 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», кадастровый учет в связи с изменением уникальных характеристик объекта недвижимости (в том числе, площади объекта) осуществляется на основании заявления о кадастровом учете изменений и технического плана здания, помещения, представленных заявителем.

Право на подготовку технического плана имеют только 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 кадастровую палату (самостоятельно или посредством кадастрового инженера). На территории Вологодской области полномочиями органа кадастрового учета, в соответствии с п. 2 ст. 3 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и приказом Росреестра от 11.03.2010 №П/93 «О наделении федеральных государственных учреждений «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учета», наделен филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Вологодской области: г. Вологда, ул. Лаврова, д. 13.

С учетом уточненных сведений из общей площади ранее учтенного объекта недвижимости в сведениях ГКН будет исключена площадь лоджии в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ. После внесения изменений в сведения ГКН собственник объекта недвижимости (квартиры) вправе обратиться в Управление Росреестра за получением повторного свидетельства о государственной регистрации права, в котором в сведениях об объекте недвижимости будет указана «новая» площадь квартиры - без площади лоджии. Информация о «новой» площади квартиры будет внесена в ЕГРП бесплатно и без заявления о внесении изменений.

Второй, наиболее часто задаваемый вопрос касается исправления ошибок в записях ГКН и исключения из ГКН дублирующих, ошибочно внесенных записей о зданиях, сооружениях, объектах капитального строительства и помещениях (далее – ОКС).

В целях упрощения и ускорения процесса по исправлению ошибочных сведений в ГКН и исключению из ГКН ошибочно внесенных дублирующих записей об ОКС, в Филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Вологодской области и Управлении Росреестра по Вологодской области принимаются сообщения от граждан об исправлении ошибочных сведений, содержащихся в ГКН, в том числе и в связи с наличием дублирующих записей. Указанные сообщения принимаются в виде документов произвольной формы (в частности, обращений), в том числе с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг. Подать обращение о такой ошибке вправе любое лицо. В обращении должна быть указана достаточная информация, позволяющая идентифицировать объект, в сведениях о котором, по мнению заявителя, содержится ошибочные сведения, при этом может быть указана информация только об одном ОКС, т.к. граждане не всегда могут обладать информацией о наличии в ГКН дублирующих записей об ОКС, в том числе об их кадастровых номерах. После полного и всестороннего анализа сведений ЕГРП и ГКН заявителю будет направлен ответ.

*Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области*