



« ___ » сентября 2022г. № ___

**Государственная Дума Российской Федерации
Комитет по строительству и ЖКХ ГД РФ
Председателю комитета
Пахомову С.А.**

Уважаемый Сергей Александрович!

Ассоциация управляющих организаций «Новое качество» по результатам рассмотрения многочисленных обращений управляющих организаций-членов Ассоциации по вопросам невозможности получения персональных данных собственников помещений в многоквартирных домах, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, полагает необходимым отметить следующее.

Федеральным законом от 14 июля 2022 года №266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» изменен порядок обработки персональных данных, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – Реестр), а также установлены пределы общедоступности сведений, содержащихся в указанном Реестре.

В соответствии с новеллами, внесенными в Федеральный закон от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (статья 36.3), персональные данные собственников объектов недвижимого имущества, содержащиеся в Реестре, стали доступны исключительно с согласия соответственно правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости. Иными словами, выписки из Реестра, с учетом нововведений, будут содержать персональные данные правообладателей только в случае, если последними в орган государственной регистрации подано заявление о возможности предоставления третьим лицам указанных данных. В иных случаях сведения из Реестра будут носить обезличенный характер.

Вместе с тем, деятельность по управлению многоквартирными домами неразрывно связана с системным мониторингом состава правообладателей помещений в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет управляющая организация.

Так, в силу части 3.1. статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива *обязаны вести реестр собственников* помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием



системы, собственника или иного лица, указанного в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме указанные лица *обязаны* в течение пяти дней с момента получения такого обращения *предоставить собственнику* или иному лицу, указанному в настоящей статье, этот реестр. *Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных*, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящей частью, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме *не требуется*.

В соответствии с частью 1 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно статье 249 Гражданского кодекса Российской Федерации каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт (часть 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Анализ вышеуказанных норм, в их совокупности и взаимосвязи, позволяет сделать вывод, что определение персонального состава владельцев объектов недвижимости в многоквартирных домах, а также размера их долей в составе общей собственности необходимо для надлежащего осуществления управляющими организациями деятельности по управлению многоквартирными домами. В отсутствие персональных данных, содержащихся в Реестре, невозможно осуществлять деятельность по ведению реестра собственников помещений в многоквартирном доме, а также надлежащим образом исчислять стоимость работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также коммунальных услуг.

Иными словами, изменения, внесенные Федеральным законом от 14 июля 2022 года №266-ФЗ, повлекли за собой коллизию между нормами жилищного законодательства и законодательства о персональных данных. Реализация положений статей 45, 153 и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации стала невозможна вследствие отсутствия правовых механизмов получения информации о правообладателях помещений в многоквартирных домах.

При этом, согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» под персональными данными понимается любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных). По смыслу вышеуказанных норм управляющая организация является оператором по обработке персональных данных физических лиц, являющихся собственниками (нанимателями) помещений в многоквартирных домах, находящихся в ее управлении, вне зависимости от правовых ограничений, указанных в специальном законодательстве.

Разрешить вышеуказанную коллизию позволит внесение изменений в положения части 6 статьи 36.3 Федерального закона от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в части предоставления лицам, которые, которые осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами,



полномочий на получение персональных данных граждан, содержащихся в Реестре, вне зависимости от наличия записи о возможности предоставления третьим лицам персональных данных.

Таким образом, Ассоциация предлагает часть 6 статью 36.3 Федерального закона от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» изложить в следующей редакции: «Персональные данные гражданина, указанные в части 1 настоящей статьи, независимо от наличия в Едином государственном реестре недвижимости записи, указанной в части 1 настоящей статьи, также предоставляются в составе выписки из Единого государственного реестра недвижимости лицам, указанным в части 13 статьи 62 настоящего Федерального закона, нотариусам (в случаях, предусмотренных частями 14 и 14.1 статьи 62 настоящего Федерального закона), кадастровым инженерам (в случае, предусмотренном частью 16.2 статьи 62 настоящего Федерального закона), а также в отношении определенного объекта недвижимости:

1) лицам, которые наряду с указанным гражданином владеют недвижимым имуществом на праве общей собственности;

2) супругу (супруге) указанного гражданина;

3) лицам, являющимся правообладателями земельного участка, являющегося смежным по отношению к земельному участку, принадлежащему указанному гражданину (при наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ таких земельных участков);

4) собственнику объекта недвижимости в отношении гражданина, являющегося правообладателем земельного участка, на котором расположен такой объект недвижимости, при условии, что в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о расположении указанного объекта недвижимости на данном земельном участке;

5) собственнику земельного участка в отношении гражданина, являющегося правообладателем объекта недвижимости, расположенного на таком земельном участке, при условии, что в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о расположении указанного объекта недвижимости на данном земельном участке;

6) лицам, которые наряду с указанным гражданином владеют недвижимым имуществом на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, если запись о государственной регистрации договора аренды внесена в Единый государственный реестр недвижимости;

7) арендатору в отношении гражданина, являющегося арендодателем, и арендодателю в отношении гражданина, являющегося арендатором, если запись о государственной регистрации договора аренды, сторонами которого являются такие лица, внесена в Единый государственный реестр недвижимости;

8) нанимателю в отношении гражданина, являющегося наймодателем, и наймодателю в отношении гражданина, являющегося нанимателем, если запись о государственной регистрации найма жилого помещения внесена в Единый государственный реестр недвижимости;

9) обладателю сервитута или публичного сервитута, установленных применительно к объекту недвижимого имущества, в отношении гражданина, являющегося правообладателем такого объекта или лицом, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости;

10) правообладателю объекта недвижимого имущества или лицу, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, о гражданине, в пользу которого применительно к такому объекту установлен сервитут или публичный сервитут;



**Н О В О Е
К А Ч Е С Т В О**

Ассоциация управляющих организаций

ИНН 9721080104,
КПП 772101001, ОГРН 1197700006151

109428, г. Москва,
ул. 2-я Институтская, дом 6, стр.15, офис 4
+7(499) 938 71 86
info@neo-q.ru
www.neo-q.ru

11) *управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу в отношении объектов недвижимости, расположенных в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляют указанные лица.*

Ассоциация просит рассмотреть указанную инициативу совместно с профильными комитетами Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации.

Исполнительный директор

А.Ю. Короленко

Ассоциации «Новое качество»

Исп. Гусев Вячеслав

+79206771199