

№ 65 от 31.01.2023

**Комитет Государственной думы
по строительству и ЖКХ
Председателю Комитета
Пахову 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.

Профессиональное сообщество лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, выражает озабоченность в отношении указанных вопросов, так как:

1) После вступления в силу положений вышеуказанного Федерального закона у управляющих организаций будет отсутствовать возможность взимать плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В соответствии с [частью 3 статьи 30](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу [части 1 статьи 153](#) ЖК РФ граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение ([пункт 5 части 2 статьи 153](#) ЖК РФ).

Кроме того, в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 155 ЖК РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, примерная форма которых утверждена Приказом Минстроя России от 26.01.2018 N 43/пр "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг".

В [Приложении](#) к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26.01.2018 N 43/пр указано, что в [раздел 1](#) (сведения о плательщике и исполнителе услуг) вносятся сведения о фамилии, имени, отчестве (при наличии) (наименование) плательщика собственника/нанимателя жилого помещения.

В соответствии со [статьей 157](#) Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановлением от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила № 354) утвердило [Правила](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее также - Правила).

Из [подпункта "а" пункта 69](#) настоящих Правил № 354 следует, что в платежном документе указываются: почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике (собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя).

Таким образом, с момента вступления в силу положений Федерального закона управляющие организации не смогут надлежащим образом оформлять платежные документы и, как следствие, взимать плату за содержание жилого помещения.

2) Управляющая организация не сможет исполнять установленные законом обязанности по передаче ресурсоснабжающим организациям сведений, необходимых для начисления платы за коммунальные услуги, что может повлечь возникновение убытков.

Согласно пункту 6 Правил №354 управляющая организация предоставляет ресурсоснабжающим организациям, приступающим к предоставлению коммунальной услуги соответствующего вида при переходе на «прямые договорные отношения» сведения, необходимые для начисления платы за коммунальные услуги, не позднее чем за 5 рабочих дней до дня начала предоставления коммунальной услуги соответствующего вида ресурсоснабжающими организациями.

Такие сведения должны включать в себя:

фамилию, имя, отчество (при наличии), дату и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон и адрес электронной почты (при наличии) каждого собственника и пользователя жилых помещений в многоквартирном доме, наименование (фирменное наименование) и место государственной регистрации юридического лица, контактный телефон, если собственником жилого помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо;

адреса жилых помещений в многоквартирном доме, собственникам или пользователям которых предоставляются коммунальные услуги, с указанием общей площади жилого помещения, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, и иных сведений, необходимых для расчета платы за коммунальные услуги в соответствии с настоящими Правилами;

реквизиты документов, подтверждающих право собственности на каждое жилое помещение в многоквартирном доме и (или) их копии (при их наличии).

В случае непредоставления указанных сведений и (или) предоставления управляющей организацией недостоверных сведений, убытки ресурсоснабжающей организации, понесенные в связи с уплатой штрафа за необоснованное увеличение размера платы за коммунальные услуги, предусмотренного [пунктом 155\(1\)](#) Правил №354, рассчитанного при отсутствии указанных сведений или на основании недостоверных сведений, подлежат возмещению управляющей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом и не предоставившей сведения и (или) предоставившей недостоверные сведения.

Так же, согласно п. 5(1) Правил № 354 управляющая организация предоставляет ресурсоснабжающим организациям сведения из реестра собственников помещений в многоквартирном доме, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме в случае изменения указанных сведений не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения.

Таким образом, положениями анализируемого Федерального закона, управляющие организации поставлены в положение, когда исполнить требования жилищного законодательства не представляется возможным.

3) Федеральный закон лишает управляющие организации возможности реализовать право на предоставление жителями доступа в помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования.

В соответствии с [подпунктом "б" пункта 32](#) Правил № 354 исполнитель имеет право требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

В силу [подпункта "е" пункта 34](#) указанных Правил, потребитель обязан допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в [пункте 85](#) данных Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

Таким образом, возникает правовая неопределенность в части идентификации лица, которому направляется требование о предоставлении доступа к внутриквартирному оборудованию. Указанные обстоятельства ставят под угрозу безопасность жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме.

4) Установленные законодателем нормы ставят управляющие организации в положение вынужденного нарушения лицензионных требований.

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.

При этом необходимо отметить, что соблюдение требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ является одним из лицензионных требований, предъявляемых к деятельности управляющей организации (пп. «в» п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 г. №1110).

Таким образом, действие положений Федерального закона препятствует исполнению управляющими организациями обязанностей по ведению реестра собственников помещений в многоквартирном доме, а также по предоставлению указанных сведений по требованиям заинтересованных лиц. Иными словами, лица, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, ставятся в ситуацию вынужденного нарушения лицензионных требований.

5) Управляющие организации лишаются возможности инициировать общие собрания, а также оформлять их результаты.

Управляющая организация вправе выступить в качестве инициатора общего собрания собственников (часть 7 статьи 45 ЖК РФ). Следовательно, именно на управляющую организацию возлагается обязанность по оформлению протокола собрания, в том числе, актуального реестра собственников, включив в такой реестр сведения, полученные из ЕГРН.

Согласно пункту 20 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утв. Приказом Минстроя России от 28.01.2019 г. №44/пр, одним из обязательных приложений к протоколу общего собрания собственников является реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения о собственниках всех помещений в многоквартирном доме с

указанием фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) собственников - физических лиц, полного наименования и ОГРН собственников - юридических лиц, номера принадлежащих им на праве собственности помещений в многоквартирном доме (при наличии), реквизиты документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения, сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений, сведения о площади каждого помещения в многоквартирном доме и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников.

Положения Федерального закона, таким образом, блокируют возможности по инициированию и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, что ставит под угрозу вопросы оперативного принятия решений по вопросам управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

б) Положения Федерального закона парализуют работу по взысканию задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с подпунктом «ж» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416 управление многоквартирным домом обеспечивается, в том числе, выполнением стандарта по ведению претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом 3 части 2 статьи 124 ГПК РФ, в заявлении о вынесении судебного приказа должны быть указаны, помимо прочего, сведения о должнике: для гражданина-должника - фамилия, имя, отчество (при наличии), дата и место рождения, место жительства или место пребывания, место работы (если известно), один из идентификаторов (страховой номер индивидуального лицевого счета, идентификационный номер налогоплательщика, серия и номер документа, удостоверяющего личность, основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя, серия и номер водительского удостоверения. Аналогичные требования предъявляются и к исковому заявлению.

Таким образом, управляющая организация, осуществляя взыскание дебиторской задолженности (либо обращаясь за судебной защитой в иных случаях), обязана указывать сведения о собственнике, который является должником по заявлению о вынесении судебного приказа или ответчиком по исковому заявлению. Такие сведения (например, ФИО) возможно получить исключительно из ЕГРН. Внесенные в законодательство изменения будут негативным образом отражаться на платежной дисциплине конечных потребителей и повлекут за собой невозможность своевременного взыскания задолженности за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

7) Отсутствие сведений в выписках из ЕГРН затрудняет процедуру заключения договоров управления многоквартирным домом.

Как следует из содержания части 1 статьи 162 ЖК РФ, при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого с управляющей организацией договора управления

многоквартирного дома.

Таким образом, сведения о собственнике, содержащиеся в ЕГРН, необходимы управляющей организации в целях заключения договора управления, идентификации лиц, проживающих в многоквартирном доме, в качестве собственников помещений. Отсутствие указанных сведений делает невозможным идентификацию лиц, заключающих договоры управления многоквартирным домом.

Анализ вышеуказанных доводов 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, надлежащим образом взимать плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, взыскивать задолженность и т.д.

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 Жилищного кодекса Российской Федерации стала невозможна вследствие отсутствия правовых механизмов получения информации о правообладателях помещений в многоквартирных домах.

Федеральный закон, преследуя благие цели по защите персональных данных, по своей сути, фактически полностью парализует работу одной из отраслей российской экономики, что рассматривается Ассоциацией как критическое и недопустимое явление.

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 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;

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.

До момента решения вопроса о получении управляющими организациями персональных данных из ЕГРН полагаем необходимым рассмотреть вопрос переноса срока анализируемых изменений.

**Исполнительный директор
Ассоциации**

А. Ю. Короленко