Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/ossp-v-mkd

Реестр собственников помещений

Управляющая организация должна располагать точными данными обо всех собственниках жилых и нежилых помещений и их долях в собственности. В этих целях необходимо составить и вести реестр, в котором будет содержаться информация, необходимая для идентификации собственника каждого помещения (ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ).

Что должно быть в реестре

- для физических лиц
  - ФИО
  - номер помещения
  - сведения о размерах доли в праве собственности на общее имущество
- для юридических лиц
  - полное наименование организации
  - ОГРН
  - номер помещения
  - сведения о размерах доли в праве собственности на общее имущество

На основании этих сведений:

- уведомляют всех собственников о проведении ОСС (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ);
- определяют кворум на собрании;
- подсчитывают голоса (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Как получить нужные сведения

Необходимые для реестра данные можно получить следующими способами:

- поквартирный обход

Способ хорош, чтобы познакомиться с собственниками и промотивировать их принять участие в собрании. Но вместе с тем обход занимает много времени и не всегда эффективен.

- ГИС ЖКХ

Система может оказать большую помощь в сборе информации: в ней находятся сведения о помещениях, которые вносит Росреестр из Госкадастра и ЕГРН. Но на данный момент в системе недостаточно данных для определения собственников.

- запрос в Единый государственный реестр недвижимости

Если нужной информации в ГИС ЖКХ нет, можно заказать выписку из ЕГРН самостоятельно. В ответ на запрос от ЕГРН приходит выписка, где указано, что помещение находится в собственности; если помещение в долевой собственности – какая доля принадлежит собственнику, общая площадь помещения и реквизиты записи регистрации права.

Сведения о правообладателе – физическом лице в ЕГРН являются ограниченными: третьему лицу персональные данные правообладателя предоставляются только в случаях, предусмотренных № 218-ФЗ, в том числе при наличии соответствующей записи о возможности их предоставления либо специального основания. Обычная выписка для третьего лица содержит только сведения о зарегистрированном праве без ФИО правообладателя.

- запрос через нотариуса

УО должна подать письменное заявление, указав, что данные необходимы для проведения ОСС. К заявлению нужно приложить доказательства, например, договор управления и сообщение о проведении общего собрания. Нотариус, проверив доводы, может запросить выписку из ЕГРН. Такой вариант получения информации является дорогим, так как услуга предоставляется на возмездной основе за каждое помещение.

Как получить данные для реестра собственников

Правила предоставления реестра собственникам

Любой собственник, по инициативе которого организуется общее собрание собственников помещений, вправе обратиться в управляющую организацию (УК, ТСЖ, ЖСК) в письменной форме, чтобы получить реестр собственников помещений в МКД. В течение пяти дней с момента получения такого обращения ответственное лицо должно предоставить реестр обратившемуся собственнику.

Важно: УО должна убедиться, что инициатор ОСС запустил процедуру проведения такого собрания и уведомил Роскомнадзор о начале обработки персональных данных на период проведения ОСС. При этом, даже если собственник не уведомил Роскомнадзор, УО не имеет права отказать в предоставлении сведений (ст. 22 № 152-ФЗ, письмо Роскомнадзора от 16.09.2022 № 08-84259).

Не требуется получать согласие собственников помещений на передачу персональных данных, которые содержатся в таком реестре, если он необходим для созыва и организации общего собрания.

УО передает реестр собственников который составлен в строгом соответствии с ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ. В передаваемом документе не должно быть дополнительной информации о собственниках, включая номера и даты регистрации прав собственности, СНИЛС собственников и иных сведений.

Статус реестра собственников

Реестры собственников входят в состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом (пп. «д1» п. 26 Правил № 491). Их нужно обязательно хранить, вести учёт, а в случае прекращения работы управляющей организации с домом – передать другой управляющей организации, ТСЖ, кооперативу или собственникам, в зависимости от новой выбранной формы управления.

Реестры нужно периодически обновлять, так как их состав может меняться. Законодательством не определено, как часто нужно обновлять списки собственников, нанимателей и арендаторов, поэтому каждая управляющая организация определяется с этим на своё усмотрение.

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/ossp-v-mkd