

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
 - номер и дата государственной регистрации права собственности на помещение в многоквартирном доме
 - сведения о размерах доли в праве собственности на общее имущество
- для юридических лиц
 - полное наименование организации
 - ОГРН
 - номер помещения
 - номер и дата государственной регистрации права собственности на помещение в многоквартирном доме
 - 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;
- составляют схему распределения долей собственников;
- подсчитывают голоса (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Образец реестра собственников помещений.xls

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, кто собственник помещения, если помещение в долевой собственности – какая доля принадлежит собственнику, общая площадь помещения и реквизиты правоустанавливающего документа. Эти сведения являются открытыми и заказать выписку может любое заинтересованное лицо на любую дату.

Как заказать выписку из ЕГРН

Правила предоставления реестра собственникам

Любое лицо, по инициативе которого организуется общее собрание собственников помещений, вправе обратиться в управляющую организацию (ТСЖ, ЖСК) в письменной форме, чтобы получить реестр собственников помещений в многоквартирном доме. В течение пяти дней с момента получения такого обращения реестр должен быть предоставлен обратившемуся лицу.

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

Статус реестра собственников

Реестры собственников входят в состав технической документации согласно п. п. 24, 26 Правил № 491, их нужно 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.

Кроме того, списки являются неотъемлемым приложением к договору управления (пп. «ж» п. 12, пп. «в» п. 17 приказа Минстроя от 30.04.2025 № 266/пр).

Реестр нужно периодически обновлять, так как состав собственников может меняться. Законодательством не определено, как часто нужно обновлять реестры 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>