

Реестр собственников помещений в ЖСПК: правовые основания, порядок формирования и допустимые каналы сбора персональных данных

Методическая оговорка. Разбор выполнен по текстам норм, включённым в предоставленную подборку, в том числе по редакциям, датированным 2026 годом (Федеральный закон от 20.02.2026 № 26-ФЗ, Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ, распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп, Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ, Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ). При расхождении этих текстов с официально опубликованной редакцией на дату фактического применения приоритет имеет официально опубликованный текст; это касается в первую очередь нумерации пунктов статьи 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее — 152-ФЗ) и содержания перечня исключений в части 2 статьи 22 152-ФЗ. Там, где судебные акты в подборке не приведены, это прямо оговаривается: реквизиты конкретных судебных решений не выдумываются, а указывается характер сложившейся практики.

1. Краткая постановка вопроса

Жилищно-строительный кооператив (далее — ЖСПК) фактически не ведёт реестр собственников помещений в многоквартирном доме; общее собрание приняло решение его создать; правление намерено собирать сведения от собственников по электронной почте кооператива, а перечень запрашиваемых данных опубликовать в общем чате. Вопрос распадается на четыре самостоятельных блока: (1) существует ли у ЖСПК обязанность вести такой реестр и на каком правовом основании он вправе обрабатывать персональные данные (далее — ПД); (2) требуется ли согласие субъектов, в какой форме и может ли оно быть дано (а также передано) по электронной почте; (3) каков минимально необходимый (и одновременно предельно допустимый) состав сведений для такого реестра; (4) допустимо ли опубликовать перечень запрашиваемых сведений в общем чате и какие при этом возникают риски.

2. Раздел I. Обязанность вести реестр и правовые основания обработки ПД

2.1. Обязанность установлена законом, а не решением собрания

Часть 3.1 статьи 45 ЖК РФ прямо возлагает на правление жилищно-строительного кооператива (равно как на управляющую организацию, правление ТСЖ, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива) обязанность **вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме**. Обязанность носит императивный характер и не обусловлена ни решением общего собрания, ни наличием согласия собственников. Соответственно, ситуация «у нас нет реестра» — это не пробел в организации работы, а являющееся нарушением части 3.1 статьи 45 ЖК РФ, устранение которого не требует чьего-либо дополнительного согласия.

Законодательно определён и обязательный состав реестра: сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений, — фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника-физического лица, полное наименование и основной государственный регистрационный номер (ОГРН), если собственником является юридическое лицо, номер помещения, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3.1 статьи 45 ЖК РФ; в редакции Федерального закона от 29.05.2019 № 116-ФЗ, что подтверждается текстами, приведёнными в подборке).

Важные следствия, которые часто упускают:

1. Обязанное лицо — **правление** кооператива (и, следовательно, председатель как лицо, действующее от имени кооператива без доверенности, — статья 118 ЖК РФ). Это определяет адресата претензий органа жилищного надзора.
2. Ведётся реестр **собственников**, а не членов кооператива. Эти документы не тождественны: член ЖСК становится собственником помещения с момента полной выплаты паевого взноса (пункт 4 статьи 218 ГК РФ), но собственниками являются также лица, никогда не состоявшие членами кооператива (наследники, покупатели, получившие помещение по иным основаниям). Реестр членов кооператива, ведущийся по уставу, **не заменяет** реестр, предусмотренный частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ, хотя и может служить одним из источников первичных сведений.
3. Обязанность вести реестр в формулировке части 3.1 статьи 45 ЖК РФ не поставлена в зависимость от того, каким способом управляется дом. Даже

если дом фактически обслуживается привлечённой организацией, обязанность сохраняется за кооперативом.

2.2. Конкурирующие правовые позиции о основании обработки ПД

Позиция 1 (буквальная, «узкая»): обработка допустима в силу пункта 2 части 1 статьи 6 152-ФЗ.

Согласно этой позиции, кооператив обрабатывает ПД, поскольку это необходимо для осуществления функций, полномочий и обязанностей, возложенных на оператора законом, — то есть обязанности по ведению реестра (часть 3.1 статьи 45 ЖК РФ) и по созыву и проведению общих собраний (статья 45 ЖК РФ). Согласие субъекта в этом случае не требуется, поскольку обработка осуществляется не на основании согласия, а на основании закона.

Позиция 2 (специальная): обработка допустима в силу пункта 5.1 части 2 статьи 6 152-ФЗ.

Этот пункт (его текст приведён в подборке в составе закона о внесении изменений в ЖК РФ и отдельные законодательные акты) относит к случаям, когда обработка ПД допускается без согласия субъекта, обработку, необходимую управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, осуществляющим в соответствии с ЖК РФ управление многоквартирными домами, а также лицам, привлечённым для расчётов за содержание и ремонт и коммунальные услуги. Позиция удобна тем, что прямо называет ЖСК, но содержит условие: кооператив должен осуществлять управление многоквартирным домом в смысле статьи 161 ЖК РФ (управление МКД как один из способов, наряду с непосредственным управлением и управлением управляющей организацией — часть 2 статьи 161 ЖК РФ).

Позиция 3 (господствующая, синтетическая): применяются оба основания, но с разными предметами.

Обработка ПД для целей ведения реестра и созыва/проведения общих собраний опирается на пункт 2 части 1 статьи 6 152-ФЗ (исполнение возложенной законом обязанности); обработка, связанная непосредственно с управлением многоквартирным домом и начислениями (лицевые счета, паевые взносы, коммунальные услуги), — на пункт 5.1 части 2 статьи 6 152-ФЗ. Позиция 3 предпочтительна, поскольку не ставит обязанность по ведению

реестра в зависимости от спорного вопроса о том, «управляет» ли кооператив домом в терминах статьи 161 ЖК РФ.

Когда применяется каждая позиция. Позиция 3 — базовый рабочий вариант для ЖСПК, самостоятельно управляющего домом. Позиция 2 — если необходимо обосновать обработку данных, связанных с расчётами (например, при передаче данных расчётному центру или при начислении платежей). Позиция 1 — «страховочная»: её следует использовать в текстах внутренних документов и в ответах на запросы, поскольку она не зависит от квалификации кооператива как управляющей структуры.

2.3. Роль решения общего собрания

Решение общего собрания — не правовое основание обработки ПД (основание даёт закон), а **организационно-легитимирующий акт**. Для ЖСК решение принимается общим собранием членов кооператива (статьи 116, 117 ЖК РФ), поскольку именно собрание определяет порядок деятельности правления (статья 118 ЖК РФ). Решением целесообразно утвердить: факт создания реестра, ответственное лицо, порядок и каналы предоставления сведений, форму заявления, место размещения информации.

Существенная оговорка. Решение общего собрания членов кооператива обязательно для членов кооператива, но не может создавать обязанностей для собственников, не являющихся членами ЖСПК. Между тем обязанность вести реестр лежит на правлении в силу закона, поэтому отсутствие «обязанности» у отдельных собственников предоставлять данные не блокирует формирование реестра: первичные сведения могут быть получены из документов кооператива (заявления о приёме в члены, документы о выплате пая, техническая документация), из сведений Единого государственного реестра недвижимости в установленном порядке (статья 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — доступность такого запроса для ЖСК следует проверять отдельно), а также уточнены у самих собственников. Рекомендуется прямо зафиксировать в объявлении, что представление сведений осуществляется в целях исполнения кооперативом требований части 3.1 статьи 45 ЖК РФ.

2.4. Практический вывод по разделу I

Реестр создаётся **не по инициативе кооператива, а во исполнение части 3.1 статьи 45 ЖК РФ**; именно эту формулировку следует использовать в объявлениях и внутренних документах. Основание обработки — пункт 2 части 1 статьи 6 152-ФЗ (с дополнительным указанием на пункт 5.1 части 2 статьи 6

152-ФЗ для «управленческо-расчётного» блока данных). Решение общего собрания оформляется протоколом и вводит процедуру, но не является источником права обработки. Отсутствие реестра — нарушение с риском предписания органа государственного жилищного надзора; специального административного состава за отсутствие реестра в КоАП РФ не установлено, применяются общие составы (о применимости к ЖСК как некоммерческой организации части 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ следует консультироваться отдельно) и статья 13.11 КоАП РФ в части ПД.

3. Раздел II. Нужно ли согласие и в какой форме

3.1. Когда согласие не требуется

Если обработка осуществляется для ведения реестра и созыва/проведения общих собраний, согласие собственников **не требуется** — ни на сбор, ни на последующую передачу реестра. Это прямо следует из абзаца третьей части 3.1 статьи 45 ЖК РФ: согласие собственников помещений на передачу ПД, содержащихся в реестре, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном указанной частью, **в целях созыва и организации проведения общего собрания, не требуется**. Основания обработки даёт закон (пункты 2 и 5.1 части 2 статьи 6 152-ФЗ).

Важно понимать, что это освобождение **функционально ограничено**: оно распространяется на передачу реестра собственнику или иному лицу, указанному в статье 45 ЖК РФ (то есть инициатору созыва общего собрания), и только в целях созыва и организации проведения общего собрания. Передача реестра за этими пределами (управляющей организации при смене способа управления — в части, не предусмотренной законом; банку; коллекторскому агентству; риелтору; ресурсоснабжающей организации в части, выходящей за рамки расчётов; размещение в открытом доступе) требует самостоятельного основания — закона или согласия.

3.2. Когда согласие требуется

Согласие потребуется в следующих ситуациях:

— **распространение** ПД, то есть действия, направленные на раскрытие данных неопределённому кругу лиц (пункт 5 статьи 3 152-ФЗ). Публикация сведений о собственниках в общем чате, на сайте, на стенде в открытом доступе — это распространение, для которого необходимо отдельное согласие по статье 10.1 152-ФЗ (согласие на распространение должно содержать перечень категорий ПД, на распространение которых оно дано, и запреты/

условия передачи). Включение в такое согласие ФИО, номера помещения, размера доли и тем более сведений о задолженности требует **самостоятельного волеизъявления**, не покрываемого ни решением общего собрания, ни частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ; — обработка **специальных категорий** ПД, в том числе сведений о состоянии здоровья, если они потребуются, — по части 2 статьи 10 152-ФЗ исключительно с согласия в письменной форме; — обработка **биометрических** ПД — по части 2 статьи 11 152-ФЗ, если, например, в доме вводится пропускная система по отпечатку пальца или изображению лица; — обработка данных за пределами целей, заранее определённых и заявленных, — в силу пункта 2 статьи 5 152-ФЗ (не допускается обработка, несовместимая с целями сбора) такое расширение требует не «перестраховочного» согласия, а нового заявленного основания.

3.3. Форма согласия: две нормы, которые обычно противопоставляют ошибочно

Часть 2 статьи 9 152-ФЗ: согласие на обработку ПД может быть дано субъектом или его представителем **в любой позволяющей подтвердить факт его получения форме, если иное не установлено федеральным законом**. Это общее правило, и оно прямо допускает как письменное, так и электронное (в том числе по электронной почте) волеизъявление при условии, что оператор способен подтвердить факт получения.

Часть 4 статьи 9 152-ФЗ: в случаях, предусмотренных федеральным законом, обработка ПД осуществляется **только с согласия в письменной форме**; согласие в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с федеральным законом, признаётся равнозначным согласию с собственноручной подписью на бумажном носителе.

Практический смысл связки: специальная (письменная, с проставлением обязательных реквизитов по пунктам 1–7 части 4 статьи 9 152-ФЗ) форма — это **исключение**, применяемое только тогда, когда Федеральный закон прямо это предписывает (специальные категории, биометрия, распространение, отдельные публично-правовые процедуры). Во всех остальных случаях, включая обработку для целей ведения реестра, достаточно формы, позволяющей подтвердить получение.

Отдельно действует статья 6 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»: электронный документ, подписанный электронной подписью, признаётся равнозначным документу на бумажном носителе при наличии соглашения между участниками электронного взаимодействия. Виды подписей определены статьёй 5 названного Закона, в том числе простая электронная подпись, которая посредством кодов, паролей или иных средств

подтверждает факт формирования подписи определённым лицом (часть 2 статьи 5).

Наконец, распределение бремени доказывания: **обязанность доказать получение согласия либо наличие иного законного основания лежит на операторе** (часть 3 статьи 9 152-ФЗ). Это означает, что вопрос о форме согласия — это в первую очередь вопрос о том, какие доказательства кооператив сможет предъявить.

3.4. Конкурирующие позиции о согласии, направленном по электронной почте

Позиция А («согласие не нужно вовсе»). Для целей ведения реестра согласие не требуется в силу закона, поэтому вопрос о его форме вообще не возникает; электронное письмо — лишь канал передачи сведений. Позиция удобна и в большинстве случаев достаточна, но не защищает от спора, если письмо получено от неустановленного лица или если из содержания невозможно понять, что субъект уведомлён о целях обработки.

Позиция Б («согласие всё равно желательно, но по e-mail без электронной подписи оно неполноценно»). Если кооператив решит перестраховаться и получить согласие, то применительно к тем случаям, когда Федеральный закон требует письменной формы (например, распространение данных — статья 10.1 152-ФЗ), простое письмо по электронной почте без электронной подписи письменную форму не образует; скан-копия собственноручно подписанного документа равнозначности не создаёт, а является лишь доказательством наличия волеизъявления (часть 4 статьи 9 152-ФЗ, статья 6 63-ФЗ). Эта позиция применяется, когда речь идёт о публикации данных в открытом доступе.

Позиция В («согласие по e-mail допустимо, если установлен отправитель и сохранён след получения»). Согласие в любой форме, позволяющей подтвердить факт его получения, прямо разрешено частью 2 статьи 9 152-ФЗ. Значит, письмо, направленное с адреса, который субъект ранее указал кооперативу как свой, содержащее ясную формулировку о согласии, теме письма и вложении, при сохранении метаданных (заголовки письма, дата, IP-адрес отправителя, при наличии — усиленная подпись) представляет собой допустимую форму. Эта позиция применима к обработке для целей реестра, созыва собраний, расчётов и к уточнению ранее внесённых сведений. Её слабое место — сложность доказывания при использовании общего (неперсонифицированного) адреса, а также при пересылке письма третьими лицами.

Вывод по конкуренции позиций. Для целей настоящего кейса базовой является Позиция А в сочетании с Позицией В: согласие на обработку сведений для реестра не требуется, но канал электронной почты должен обеспечивать **прослеживаемую идентификацию** отправителя и **сохранение доказательств**. Позиция Б актуализируется исключительно в вопросе распространения данных (публикация в чате, на сайте) и требует отдельного согласия по статье 10.1 152-ФЗ, которое по электронной почте без электронной подписи получать не следует.

3.5. Практический вывод по разделу II

Согласие собственников на обработку данных для ведения реестра и на получение кооперативом этих сведений **не требуется**; но кооператив обязан (а) заявить цели обработки, (б) обеспечить доказуемость законного основания (часть 3 статьи 9 152-ФЗ), (в) не распространять данные без отдельного согласия по статье 10.1 152-ФЗ. Если кооператив всё же собирает согласия «на всякий случай» — они должны быть содержательными (цель, перечень данных, перечень действий, срок, порядок отзыва), а для распространения — в письменной форме либо в форме электронного документа с электронной подписью.

4. Раздел III. Электронная почта как канал получения данных: правовая квалификация и техника

4.1. Что происходит с точки зрения 152-ФЗ

Получение письма с данными собственника — это совершение операций **сбора, записи, систематизации, накопления, хранения** (пункт 3 статьи 3 152-ФЗ), то есть обработка ПД. Она правомерна, если есть основание (в нашем случае — закон) и соблюдены принципы статьи 5 152-ФЗ. Сама по себе передача сведений по электронной почте законом не запрещена; запрет возникает не от способа передачи, а от отсутствия основания, от несоразмерности состава данных цели, от несоблюдения мер защиты и от использования ненадлежащих (в частности, иностранных) инфраструктурных решений.

4.2. Идентификация отправителя

Ключевой практический риск — не «форма», а **установление того, что сведения сообщило именно уполномоченное лицо**. Юридически приемлемые варианты:

1. **Письмо с адреса, ранее сообщённого самим субъектом** кооперативу (в заявлении о приёме в члены, в договоре, в анкете) — наиболее простой вариант; при споре ценность имеет переписка, из которой видно, что адрес сообщён субъектом.
2. **Письмо, подписанное усиленной квалифицированной или неквалифицированной электронной подписью** — максимальная доказуемость (статья 5 63-ФЗ; статья 6 63-ФЗ).
3. **Письмо, подписанное простой электронной подписью** в смысле части 2 статьи 5 63-ФЗ — если кооператив введёт соглашение об электронном взаимодействии (например, идентификация по коду, направляемому на номер, или по учётной записи в информационной системе кооператива). Простая электронная подпись по общему правилу достаточна для внутреннего документооборота, но не для случаев, когда Федеральный закон требует письменной формы.
4. **Обращение через ГИС ЖКХ** — часть 3.1 статьи 45 ЖК РФ прямо допускает обращение «в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы», что снимает сомнения в допустимости электронного канала как такового.

Юридическая литература и практика органов надзора исходят из того, что электронное сообщение без признаков подписи не создаёт презумпции авторства; доказывать авторство приходится оператору (часть 3 статьи 9 152-ФЗ). Поэтому «письмо с незнакомого адреса» — недостаточная опора, если сведения вносятся в реестр как окончательные.

4.3. Что технически должно быть сделано

— Официальный адрес электронной почты кооператива закрепляется во внутреннем документе (Положение о реестре, Политика обработки ПД) и в объявлении; письма принимаются только на него. — Направляется автоответ с подтверждением получения и сведениями о целях обработки (это одновременно выполняет функцию информирования субъекта). — Сохраняются письма целиком, включая заголовки и вложения, в защищённом хранилище; при необходимости — скриншот с метаданными. — Сведения из письма переносятся в карточку реестра; в карточке фиксируется источник сведений и дата. — Ведётся журнал учёта входящих обращений и журнал выдачи реестра (это же понадобится при ответах на запросы по части 3.1

статьи 45 ЖК РФ). — При сомнениях в отправителе — уточнение по иному каналу (телефонный звонок по номеру, ранее сообщённому субъектом; личный приём). — Данные, полученные по электронной почте, не хранятся в почтовом ящике бесконечно: они переносятся в реестр, а срок хранения в почте ограничивается разумным (это соответствует пункту 7 статьи 5 152-ФЗ о хранении не дольше, чем требуют цели).

4.4. Сравнение каналов

Канал	Допустимость	Доказуемость	Комментарий
Бумажное заявление с собственноручной подписью	Безусловно	Максимальная	Эталонный вариант; хранится оригинал
Скан-копия заявления по электронной почте	Допустимо	Средняя	Годится как подтверждение для реестра; не заменяет письменную форму там, где она обязательна (часть 4 статьи 9 152-ФЗ, статья 6 63-ФЗ)
Электронное письмо без подписи с известного кооперативу адреса	Допустимо	Средняя/низкая	Требуется дополнительная идентификация
Электронное письмо, подписанное усиленной электронной подписью	Безусловно	Максимальная	Возможно использование статьи 6 63-ФЗ
Обращение через ГИС ЖКХ	Допустимо	Высокая	Прямо упомянуто в части 3.1 статьи 45 ЖК РФ («с использованием системы»)
Общий чат (мессенджер) для сбора данных	Не рекомендуется	Низкая; высокий	См. Раздел V

Канал	Допустимость	Доказуемость	Комментарий
		регуляторный риск	

4.5. Практический вывод по разделу III

Да, собственники **могут** прислать сведения на электронную почту кооператива: сам канал закону не противоречит, а обработка для целей реестра имеет законное основание и не требует согласия. Но правление должно обеспечить: (1) официальный адрес, (2) фиксацию источника и даты, (3) возможность идентифицировать отправителя, (4) хранение доказательств получения, (5) информирование субъекта о целях обработки. Рекомендуемая «лестница надёжности»: бумажное заявление → электронное письмо с электронной подписью → письмо с известного адреса → прочие варианты с дополнительным подтверждением.

5. Раздел IV. Состав данных: минимально необходимый перечень и принцип минимизации

5.1. Закрытый перечень для реестра

Часть 3.1 статьи 45 ЖК РФ называет исчерпывающий состав сведений, включаемых в реестр:

1. фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника — физического лица;
2. полное наименование и ОГРН — если собственник является юридическим лицом;
3. номер помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику;
4. сведения о размере доли в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2. Что запрашивать не следует

В перечень не входят и, следовательно, не могут запрашиваться «по умолчанию»: паспортные данные, адрес регистрации и адрес фактического проживания, номера телефонов, адрес электронной почты, СНИЛС, ИНН физического лица, дата и место рождения, сведения о составе семьи и количестве проживающих, сведения о несовершеннолетних, сведения о задолженности, банковские реквизиты.

Запрос таких сведений без отдельно заявленной цели противоречит принципам обработки: обработке подлежат только данные, отвечающие целям обработки; содержание и объём обрабатываемых данных должны соответствовать заявленным целям, а данные не должны быть избыточными (пункты 4 и 5 статьи 5 152-ФЗ в редакции, приведённой в подборке; в предыдущей редакции — пункты 3 и 4 части 1 статьи 5). Дополнительно действует принцип ограничения целями: обработка должна ограничиваться достижением конкретных, заранее определённых и законных целей; не допускается обработка, несовместимая с целями сбора (пункт 2 статьи 5 152-ФЗ).

5.3. Конкурирующие позиции по составу данных

Позиция «строгого перечня». Правление вправе запрашивать исключительно четыре позиции из части 3.1 статьи 45 ЖК РФ. Площадь помещения, например, буквально в перечне не названа, хотя доля в праве общей собственности определяется пропорционально площади принадлежащего помещения (часть 1 статьи 37 ЖК РФ). Сторонники этой позиции предлагают либо вычислять долю из имеющихся документов, либо получать её из ЕГРН, не создавая в реестре «лишних» полей.

Позиция «производных данных». Перечень части 3.1 статьи 45 ЖК РФ задаёт минимум, а не максимум в том смысле, что сведения, без которых соответствующий показатель невозможно рассчитать или проверить, не являются избыточными. Площадь помещения — именно такое производное сведение; её указание не нарушает принципа минимизации, поскольку служит той же цели (определение доли) и не расширяет возможности идентификации субъекта.

Позиция «разных целей — разных наборов». Реестр собственников — отдельный документ, а данные, необходимые для расчётов (лицевые счета, паевые взносы), для заключения договоров на обслуживание, для ведения регистрационного учёта, имеют собственные цели и собственное основание (в том числе пункт 5.1 части 2 статьи 6 152-ФЗ). Смешивать их в одном наборе запрашиваемых для реестра сведений нельзя: недопустимо объединение баз данных, обработка в которых осуществляется в целях, несовместимых между собой (пункт 3 статьи 5 152-ФЗ), а также объединение созданных для несовместимых целей баз данных информационных систем ПД (подпункт 5 части 1 статьи 5 152-ФЗ в ранее действовавшей редакции).

Когда применяется каждая позиция. Позиция «строгого перечня» — для публикуемого объявления о сборе сведений: в нём лучше не выходить за пределы четырёх позиций. Позиция «производных данных» — при

техническом ведении карточки реестра и сверке с правоустанавливающими документами. Позиция «разных целей» — при построении внутренней системы учёта: реестр, лицевые счета и членские списки должны быть разделены по целям, даже если технически размещены в одной информационной системе.

5.4. Практический вывод по разделу IV

В объявлении о сборе сведений следует указывать **ровно четыре позиции** из части 3.1 статьи 45 ЖК РФ, добавив при необходимости расчётную площадь помещения с пояснением, что она нужна для определения доли. Любое расширение перечня (телефон, e-mail в качестве обязательных полей, паспортные данные) должно быть либо выведено за пределы цели «ведение реестра» и обосновано отдельной целью, либо сопровождаться информированием субъекта и — где это требуется законом — согласием. Отдельно нужно исходить из того, что реестр, лицевые счета и реестр членов кооператива — разные документы с разными целями.

6. Раздел V. Публикация перечня запрашиваемых сведений в общем чате

6.1. Перечень — это не персональные данные

Сам по себе **перечень полей**, которые кооператив просит сообщить (ФИО, номер помещения, размер доли), персональными данными не является: это описание правил, а не информация, относящаяся к определённому или определяемому лицу (пункт 1 статьи 3 152-ФЗ). Публикация такого перечня в общем чате допустима; более того, доведение до собственников информации о порядке формирования реестра соответствует обязанности оператора информировать субъектов об обработке (статья 14, статья 18 152-ФЗ) и логике части 3.1 статьи 45 ЖК РФ.

6.2. Что публиковать в чате нельзя

Нельзя размещать в чате (и в любом открытом канале):

— заполненный реестр или его фрагменты: ФИО собственников, номера помещений, размеры долей — это **распространение** ПД неопределённому кругу лиц (пункт 5 статьи 3 152-ФЗ), для которого требуется отдельное согласие по статье 10.1 152-ФЗ; — списки должников с указанием сумм и помещений — при отсутствии согласия такая публикация образует распространение ПД (судебная практика по таким спорам складывается не в

пользу публикующей стороны, а органы надзора последовательно квалифицируют это как нарушение; конкретные реквизиты судебных актов в подборке не приведены, поэтому ограничусь указанием на характер практики); — сканы заявлений и документов, содержащих паспортные и иные данные; — сведения о несовершеннолетних, о состоянии здоровья, о семейном положении.

6.3. Отдельный риск: сам канал

Если общий чат ведётся в иностранном мессенджере, возникают дополнительные проблемы.

1. **Локализация.** При сборе ПД, в том числе посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», оператор обязан обеспечить запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение ПД граждан Российской Федерации с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации (часть 5 статьи 18 152-ФЗ). Сбор данных в инфраструктуре иностранного сервиса этой конструкции противоречит.
2. **Запреты на использование иностранных мессенджеров** для отдельных категорий лиц (Федеральный закон от 29.12.2022 № 584-ФЗ) прямо ЖСК не охватывают, но задают регуляторный тренд, и органы надзора в разъяснениях рекомендуют для обмена ПД использовать сервисы, размещённые в России.
3. **Безопасность и утечки.** Оператор обязан принимать правовые, организационные и технические меры для защиты ПД (статья 19 152-ФЗ), а с 30.05.2025 действует обязанность уведомлять уполномоченный орган об инцидентах (компрометации ПД) в сжатые сроки — 24 часа с момента обнаружения инцидента и 72 часа по результатам внутреннего расследования (статья 21 152-ФЗ в редакции Федерального закона от 30.11.2024 № 420-ФЗ). Чат, в котором обсуждаются и пересылаются данные собственников, — классический канал утечки.
4. **Ответственность.** Помимо статьи 13.11 КоАП РФ (для юридических лиц по части 2 — обработка без согласия в письменной форме, где оно требуется, — штрафы измеряются сотнями тысяч рублей, до 700 000 рублей; неуведомление уполномоченного органа также образует отдельный состав), Федеральным законом от 30.11.2024 № 420-ФЗ введена статья 272.1 УК РФ, предусматривающая уголовную ответственность за незаконные использование, передачу, сбор и хранение ПД, вплоть до лишения свободы по квалифицированным составам.

6.4. Как публиковать корректно

Оптимальная схема: **чат — только для информирования о порядке; сбор данных — вне чата.**

— В чате (и параллельно на информационном стенде, сайте, в ГИС ЖКХ) размещается текст объявления с перечнем полей и указанием каналов представления сведений (бумажное заявление в правление, электронная почта кооператива, ГИС ЖКХ). — В чате прямо оговаривается: «просим не направлять сведения о себе в общий чат; принимаются только в правление и на адрес электронной почты кооператива». — Место размещения информации определяется решением общего собрания (по аналогии с порядком размещения решений — часть 3 статьи 46 ЖК РФ), а также оформляется как элемент Положения о реестре. — Политика обработки ПД подлежит опубликованию (часть 2 статьи 18.1 152-ФЗ); её текст дублируется ссылкой в объявлении.

6.5. Практический вывод по разделу V

Публикация **перечня запрашиваемых сведений** в общем чате допустима и целесообразна. Публикация **заполненных данных** или организация сбора данных непосредственно в чате — недопустимы: это распространение ПД без согласия по статье 10.1 152-ФЗ и одновременно риск нарушения части 5 статьи 18 152-ФЗ (локализация) и статьи 19 152-ФЗ (меры защиты). Формулировка объявления должна прямо перенаправлять собственников в защищённые каналы.

7. Раздел VI. Пошаговый алгоритм создания реестра «с нуля»

Шаг 1. Организационный. Общее собрание членов кооператива (статьи 116, 117 ЖК РФ) оформляет протоколом решение о формировании реестра во исполнение части 3.1 статьи 45 ЖК РФ; определяет ответственное лицо (правление/председатель/секретарь), каналы приёма сведений, формы документов, место размещения информации. При необходимости параллельно проводится общее собрание собственников по вопросам, относящимся к его компетенции (статьи 44–46 ЖК РФ).

Шаг 2. Документарный. Утверждаются: Положение о реестре собственников; Политика обработки ПД (часть 2 статьи 18.1 152-ФЗ) с последующим опубликованием; приказ о назначении лица, ответственного за организацию обработки ПД (статья 22.1 152-ФЗ); формы — карточка реестра,

заявление о представлении сведений, журнал учёта обращений, журнал выдачи реестра; регламент предоставления реестра по обращениям.

Шаг 3. Уведомление уполномоченного органа. По общему правилу оператор обязан уведомить Роскомнадзор о намерении обрабатывать ПД (статья 22 152-ФЗ); форма уведомления утверждена приказом Роскомнадзора от 28.10.2022 № 180. Исключения перечислены в части 2 статьи 22 152-ФЗ; специального изъятия для ТСЖ/ЖСК/ЖСПК в ней не предусмотрено, поэтому уведомление подаётся (при применении сверить действующую редакцию части 2 статьи 22 152-ФЗ, поскольку в 2025–2026 годах норма неоднократно менялась).

Шаг 4. Информирование субъектов. До начала сбора данных собственники уведомляются о целях, правовых основаниях, составе данных, сроках обработки, порядке отзыва (статьи 14, 18 152-ФЗ), о Политике обработки ПД и о каналах представления сведений.

Шаг 5. Формирование реестра. Первичное наполнение — из имеющихся документов кооператива (заявления о приёме, документы о выплате пая, техническая документация), при наличии законного доступа — из сведений ЕГРН и/или сервисов ГИС ЖКХ; далее — уточнение у собственников по электронной почте и в письменной форме; фиксация источника и даты в карточке.

Шаг 6. Актуализация, хранение, уничтожение. Обеспечивается точность, достаточность и актуальность данных; принимаются меры по удалению или уточнению неполных и неточных данных (пункт 6 статьи 5 152-ФЗ). Хранение — в форме, позволяющей определить субъекта, не дольше, чем требуют цели (пункт 7 статьи 5 152-ФЗ); по достижении целей или утрате необходимости — уничтожение либо обезличивание, с документальным подтверждением (статья 21 152-ФЗ; методы обезличивания утверждены приказом Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18; требования к подтверждению уничтожения — приказом Роскомнадзора от 28.10.2022 № 179).

Шаг 7. Защита. Определяется уровень защищённости ПД (постановление Правительства РФ от 01.11.2012 № 1119), реализуются меры по приказу ФСТЭК России от 18.02.2013 № 21 и, при использовании криптографии, приказу ФСБ России от 10.07.2014 № 378; при неавтоматизированной обработке — постановление Правительства РФ от 15.09.2008 № 687. При инциденте — уведомление в порядке статьи 21 152-ФЗ.

Шаг 8. Предоставление реестра по обращениям. При поступлении письменного обращения (в том числе через ГИС ЖКХ) собственника или иного лица, по инициативе которого созывается общее собрание, реестр

предоставляется **в течение пяти дней** с момента получения обращения; согласие собственников на передачу содержащихся в реестре ПД в этом случае не требуется (часть 3.1 статьи 45 ЖК РФ). Все выдачи фиксируются в журнале. Передача реестра иным лицам и в иных целях допускается только при наличии самостоятельного основания.

Шаг 9. Поручение обработки. Если ведение реестра или начисления передаются сторонней организации (расчётный центр, УК), обработка осуществляется по поручению оператора на основании договора с обязательным условием соблюдения конфиденциальности и требований 152-ФЗ; ответственность перед субъектом сохраняется за кооперативом (статья 6 152-ФЗ, в части поручения обработки).

Практический вывод по разделу VI

Минимальный «работающий» комплект для ЖСПК: протокол общего собрания + Положение о реестре + Политика обработки ПД + приказ об ответственном лице + уведомление Роскомнадзора + утверждённые формы заявления и карточки реестра + объявление о порядке представления сведений + журналы учёта и выдачи. Всё остальное — производные от этих восьми документов.

8. Раздел VII. Сводная таблица выводов по версиям

Вопрос	Версия / позиция	Норма	Итог
Обязан ли ЖСПК вести реестр	Единственная позиция	Часть 3.1 статьи 45 ЖК РФ	Да, безусловно; обязанное лицо — правление
Основание обработки ПД	П. 2 ч. 1 ст. 6 152-ФЗ	Исполнение возложенной законом обязанности	Основное основание для реестра
Основание обработки ПД (спец.)	П. 5.1 ч. 2 ст. 6 152-ФЗ	Управление МКД ЖСК/ТСЖ/УК	Дополнительное основание для «расчётного» блока
Нужно ли согласие на сбор и передачу	Согласие не требуется	Абзац 3 части 3.1 статьи 45 ЖК РФ	Не требуется в пределах цели

Вопрос	Версия / позиция	Норма	Итог
реестра инициатору ОСС			созыва/проведения ОСС
Согласие для публикации данных в открытом доступе	Требуется отдельное	Статья 10.1 152-ФЗ; п. 5 ст. 3 152-ФЗ	Обязательно, оформляется отдельно
Форма согласия	Любая, позволяющая подтвердить получение	Часть 2 статьи 9 152-ФЗ	По e-mail — допустимо при доказуемости
Письменная форма согласия	Только когда прямо предписана ФЗ	Часть 4 статьи 9 152-ФЗ; ст. 6 63-ФЗ	Для реестра не требуется
Бремя доказывания	На операторе	Часть 3 статьи 9 152-ФЗ	Нужны журналы, метаданные, автоответы
Состав данных	Закрытый перечень ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ	П. 4, 5 ст. 5 152-ФЗ	4 позиции; расширение — только по отдельной цели
Публикация перечня полей в чате	Допустима	Понятие ПД (п. 1 ст. 3 152-ФЗ)	Это не ПД, публиковать можно
Сбор данных через чат	Не рекомендуется	Ч. 5 ст. 18, ст. 19, ст. 10.1 152-ФЗ	Использовать почту, бумагу, ГИС ЖКХ
Ответственность	Административная и уголовная	Ст. 13.11 КоАП РФ; ст. 272.1 УК РФ	Риск возрастает при утечках и распространении

9. Раздел VIII. Образцы формулировок

9.1. Текст для информационного стенда и общего чата (только перечень, без сбора данных):

«Правление ЖСПК сообщает, что в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса РФ кооператив ведёт реестр собственников

помещений в многоквартирном доме по адресу: _____. В реестр включаются: 1) фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника — для физического лица; 2) полное наименование и ОГРН — для юридического лица; 3) номер принадлежащего помещения; 4) размер доли в праве общей собственности на общее имущество. Иные персональные данные (паспортные данные, адрес проживания, телефон, адрес электронной почты, СНИЛС) кооператив не запрашивает. Сведения можно представить: в правление по адресу _____ в письменной форме; на адрес электронной почты кооператива _____; через ГИС ЖКХ. Просим не направлять сведения о себе в общий чат — он используется только для информирования. Обработка осуществляется в целях ведения реестра, созыва и проведения общих собраний на основании части 3.1 статьи 45 ЖК РФ и пункта 2 части 1 (пункта 5.1 части 2) статьи 6 Федерального закона «О персональных данных». Политика обработки персональных данных размещена: _____».

9.2. Форма заявления о представлении сведений (универсальная, без избыточных полей):

«В правление ЖСПК _____ от _____ (ФИО полностью), собственника помещения № _____ на основании _____, доля в праве общей собственности _____. Прошу включить меня в реестр собственников помещений. Подтверждаю, что уведомлён(а) о целях обработки — ведение реестра и организация проведения общих собраний — и о составе обрабатываемых данных. Сведения: ФИО _____ (или полное наименование и ОГРН для юридического лица), номер помещения _____, размер доли _____. Дата, подпись».

9.3. Формулировка для Положения о реестре (о каналах и идентификации):

«Сведения представляются в письменной форме в правление либо в форме электронного документа на официальный адрес электронной почты кооператива _____. Электронное обращение признаётся исходящим от собственника, если оно направлено с адреса электронной почты, ранее сообщённого кооперативу самим собственником, либо подписано электронной подписью в соответствии с Федеральным законом «Об электронной подписи». При невозможности достоверно установить отправителя правление вправе запросить подтверждение по иному каналу связи. Сведения, полученные по электронной почте, переносятся в

карточку реестра в течение ____ дней; в карточке указывается источник сведений и дата их получения».

10. Прямые ответы на заданные вопросы (сводно)

1. **Как создать реестр «в нынешних реалиях»?** Как исполнение императивной обязанности по части 3.1 статьи 45 ЖК РФ, а не как реализацию «закона о персональных данных». Комплект документов и последовательность шагов — Раздел VI. Согласия собственников на само формирование реестра не требуется.
2. **Могут ли собственники прислать информацию на электронную почту кооператива?** Да. Основание обработки — пункт 2 части 1 (при необходимости — пункт 5.1 части 2) статьи 6 152-ФЗ; форма согласия, если оно вообще запрашивается, по части 2 статьи 9 152-ФЗ может быть любой, позволяющей подтвердить факт получения. Необходимо обеспечить идентификацию отправителя и сохранение доказательств (часть 3 статьи 9 152-ФЗ).
3. **Можно ли опубликовать перечень необходимого в общем чате?** Да — перечень полей не является персональными данными. Нельзя публиковать заполненные данные, списки собственников и должников (это распространение — статья 10.1 152-ФЗ) и нельзя организовывать сбор данных непосредственно в чате (часть 5 статьи 18, статья 19 152-ФЗ).
4. **Сколько данных запрашивать?** Четыре позиции из части 3.1 статьи 45 ЖК РФ; всё остальное — только при наличии отдельной заявленной цели и, где требуется, отдельного согласия.

Список использованных нормативных источников

Нормативные правовые акты Российской Федерации

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: статья 37 (часть 1), статья 44, статья 45 (часть 3, часть 3.1, часть 4), статья 46 (часть 3), статьи 110–118 (в том числе статья 115 — органы управления, статья 116 — общее собрание членов, статья 117 — компетенция общего собрания, статья 118 — правление и председатель), статья 161 (часть 2).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: статья 152.2 (охрана частной жизни гражданина), пункт 4 статьи 218 (приобретение права собственности членом жилищного, жилищно-строительного кооператива), статьи 123.2–123.3 (потребительский кооператив).

3. Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»: статья 3 (пункты 1–7), статья 5 (пункты 1–7; принципы обработки), статья 6 (часть 1 пункт 2; часть 2 пункт 5.1; часть 3 — поручение обработки), статья 9 (части 1–4), статья 10 (часть 2), статья 10.1 (согласие на распространение), статья 11 (часть 2), статья 14, статья 18 (часть 5 — локализация баз данных), статья 18.1 (часть 2 — политика обработки), статья 19, статья 21 (в редакции Федерального закона от 30.11.2024 № 420-ФЗ — уведомление об инцидентах), статья 22 (части 1–3), статья 22.1, статья 24.
4. Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»: статья 2, статья 5 (части 1–4 — виды электронных подписей), статья 6 (условия признания равнозначности электронных документов).
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: статья 62 (предоставление сведений ЕГРН) — в части возможного использования для актуализации реестра.
6. Федеральный закон от 29.12.2022 № 584-ФЗ — в части ограничений на использование иностранных мессенджеров отдельными категориями лиц (применяется по аналогии для оценки регуляторного риска).
7. Федеральный закон от 30.11.2024 № 420-ФЗ — изменения в КоАП РФ и введение статьи 272.1 УК РФ; изменения в 152-ФЗ в части уведомления об инцидентах.
8. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: статья 13.11 (в том числе часть 2 — обработка без согласия в письменной форме, где оно требуется; составы за неуведомление уполномоченного органа), часть 1 статьи 7.23.3 (применимость к ЖСПК как некоммерческой организации требует отдельной проверки).
9. Уголовный кодекс Российской Федерации: статья 272.1 (незаконные использование, передача, сбор и хранение персональных данных).
10. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.11.2012 № 1119 «Об утверждении требований к защите персональных данных при их обработке в информационных системах персональных данных».
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.09.2008 № 687 «Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации».
12. Приказ ФСТЭК России от 18.02.2013 № 21 «Об утверждении Составы и содержания организационных и технических мер по обеспечению безопасности персональных данных...».
13. Приказ ФСБ России от 10.07.2014 № 378 «Об утверждении Составы и содержания организационных и технических мер по обеспечению безопасности персональных данных... с использованием средств криптографической защиты информации».

14. Приказ Роскомнадзора от 24.02.2021 № 18 «Об утверждении методов обезличивания персональных данных».
15. Приказ Роскомнадзора от 28.10.2022 № 179 (требования к подтверждению уничтожения персональных данных) и приказ Роскомнадзора от 28.10.2022 № 180 (формы уведомлений, связанных с обработкой персональных данных).

Материалы подборки (использованные редакции и источники текстов)

1. Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», статья 5 — ИПС «Законодательство России» / pravo.gov.ru: <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102108261>
2. Федеральный закон от 20.02.2026 № 26-ФЗ, статьи 3, 5, 9 (редакции норм, использованные в разборе): <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202602200047>
3. Закон о внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных» (новая редакция статьи 5; дополнение пунктом 5.1 части 2 статьи 6): <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102149578> и <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102148140>
4. Закон о внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты (введение части 3.1 статьи 45 ЖК РФ): <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102456125>
5. Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ, статья 45: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202602200052>
6. Распоряжение Президента Российской Федерации от 04.05.2026 № 143-рп, статья 45: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202605040019>
7. Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ, статья 45: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202604090003>
8. Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ, статья 45: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202408080038>
9. Жилищный кодекс РФ, статья 45 (часть 3.1) — текст в действующей редакции по подборке.
10. Закон о внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных» (редакция части 4 статьи 9; форма письменного согласия): <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102149578>
11. Закон о внесении изменений в отдельные законодательные акты в связи с принятием Федерального закона «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» (изменения в статью 9 152-ФЗ): <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102140501>
12. Федеральный закон «Об электронной подписи», статья 5: <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102146610>