

**Арбитражные управляющие как участники процесса
по получению сведений, содержащихся в Едином
государственном реестре недвижимости**

Батуева Эржена Цыденжаповна

Кандидат юридических наук, доцент,

Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления,

670013, Российская Федерация, Улан-Удэ, ул. Ключевская, 40-в;

e-mail: erzhenabatueva@mail.ru

Аннотация

В статье автором рассмотрены вопросы прямого участия арбитражных управляющих в процессе получения сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Ежедневно объем поступающих на рассмотрение запросов достаточно высок. В основном из реестра арбитражными управляющими запрашиваются данные о недвижимом имуществе, принадлежащем физическим лицам, в отношении которых рассматриваются дела о несостоятельности (банкротстве). Согласно положениям действующего законодательства указанный вид сведений носит ограниченный (конфиденциальный) характер. Учитывая специальный статус, арбитражный управляющий наделен правом на самостоятельное получение таких сведений. Вместе с тем, необходимо соблюдение ряда установленных требований, регламентирующих порядок получения информации из Единого государственного реестра недвижимости. Нужно отметить, что на сегодняшний день рассматриваемая тема носит насущный практический характер, так как в рамках взаимодействия уполномоченного органа с указанной категорией лиц постоянно возникают вопросы касательно обоснованности не предоставления запрашиваемых арбитражными управляющими сведений из реестра недвижимости. Зачастую со стороны арбитражного сообщества встречается недопонимание в понятиях и правовом регулировании вопросов электронного документооборота, который в рамках применения цифровой трансформации в области оборота недвижимого имущества, приобретает все большую значимость.

Для цитирования в научных исследованиях

Батуева Э.Ц. Арбитражные управляющие как участники процесса по получению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости // Вопросы российского и международного права. 2025. Том 15. № 11A. С. 180-186. DOI: 10.34670/AR.2025.42.36.020

Ключевые слова

Арбитражные управляющие, недвижимое имущество, Единый государственный реестр недвижимости, электронный документ.

Введение

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) является основным официальным источником информации, в котором с аккумулированы сведения обо всех объектах недвижимого имущества, учтенных на территории Российской Федерации (вопросы ведения Единого государственного реестра недвижимости регулируются Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 года за № 218-ФЗ). Ресурс имеет большое практическое значение в работе профессиональных участников рынка недвижимости, к которым в том числе, можно отнести арбитражных управляющих.

Основная часть

На сегодняшний день, в условиях тенденции поступательного увеличения количества физических лиц, заявляющих о своей несостоятельности (банкротстве) и признаваемых судом в качестве должников [Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», 2002], в уполномоченный орган¹ ежедневно от имени арбитражных управляющих, осуществляющих деятельность в каждом регионе Российской Федерации, массово поступают запросы о предоставлении сведений из информационного ресурса. Основной объем запрашиваемой информации приходится на вид сведений в виде выписок из ЕГРН об имущественных правах лица на имевшиеся (исторические) либо имеющиеся (актуальные) у него объекты недвижимости. Данный вид сведений позволяет арбитражному управляющему,енному в деле о банкротстве в качестве финансового управляющего должника - физического лица, получать данные относительно его активов (сведения о действующих или прекращенных вещных правах на недвижимость). Значительное количество информации арбитражные управляющие получают и в отношении супругов должников, нередки запросы и в отношении зарегистрированных имущественных прав детей. С учетом того, что с 1 января 2023 года информация из ЕГРН в виде копий помещенных на хранение документов из реестровых дел, стала недоступной для арбитражных управляющих, в качестве альтернативы сведения запрашиваются в виде выписок о содержании правоустанавливающих документов.

Так, финансовым управляющим в рамках положений части 7 статьи 213.9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года за № 127-ФЗ, части 13 статьи 62 и части 1 статьи 63 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 года за №218-ФЗ (далее – Закон №218-ФЗ) предоставлено право на безвозмездной основе получение из реестра недвижимости информации ограниченного доступа (к разряду таковой, прежде всего, относятся сводные сведения о правах должника на зарегистрированное за ним недвижимое имущество). По общему правилу статьи 62 Закона №218-ФЗ информация ЕГРН, в виде соответствующих выписок (справок) или копий документов (кадастровых, правоустанавливающих), предоставляется за плату (тарифы установлены приказом Росреестра от 28.10.2024 года за № П/0335/24). Исключением является ограниченная группа субъектов,

1 Статья 3.1 Закона №218-ФЗ: полномочие Росреестра по оказанию государственной услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, возложено на публично-правовую компанию «Роскадастр»; деятельность регулируется Федеральным законом «О публично-правовой компании «Роскадастр»» от 30.12.2021 года за № 448-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

перечень которых установлен частью 1 статьи 63 Закона №218-ФЗ, в числе которых и арбитражные управляющие в делах о банкротстве.

Учитывая тенденции в части поступательного продвижения со стороны Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и развития электронного документооборота в сфере оборота объектов недвижимого имущества, органом для удобства потребителей государственной услуги и динамичного получения ими данных, внедрены электронные способы, как в части формирования и подачи запросов о предоставлении сведений из ЕГРН, так и непосредственного получения сведений из ресурса. В данном направлении значительная роль отведена сервисам Единого портала государственных услуг (ЕПГУ), которые с 1 марта 2023 года получили существенное развитие в условиях изменения положений действующего законодательства в рамках защиты персональных данных физических лиц - правообладателей объектов недвижимости в части безопасного использования их личной информации. Если говорить точнее, то с указанной даты персональные сведения о владельцах недвижимости - физических лицах, закрыты для всех третьих лиц и выдаются, в случае поступления запросов в отношении принадлежащих им объектов недвижимого имущества, в обезличенном виде, а именно в выписках из ЕГРН на объекты недвижимости в графе «Правообладатель» указываются слова «Физическое лицо».

В целом, относительно применения понятия «персональные данные» в области отношений по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, следует обратиться к норме статьи 36.3 Закона №218-ФЗ – данная категория включает в себя фамилию, имя, отчество (последнее при наличии) и дату рождения собственника недвижимости – физического лица.

В рамках практического правоприменения обращает на себя внимание фактическое положение того, что со стороны арбитражного сообщества сервисы ЕПГУ в последнее время стали активно применяться в работе, как альтернативный инструмент подачи запросов в бумажном формате, позволяющий сократить временные и материальные расходы, в частности, на почтовую отправку запросов или посещение офисов приема многофункциональных центров. С другой стороны, с переходом на электронное взаимодействие в вопросе получения сведений из ЕГРН, арбитражные управляющие оказались не подготовленными к пониманию и работе с требованиями законодательства, регулирующего электронный документооборот в сфере получения сведений из ЕГРН.

Прежде всего, статьей 62 Закона №218-ФЗ порядок и процесс организации предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, строго регламентирован, установлена градация информации по содержанию на общедоступную («открытую» - свободную в обороте с возможностью получения любым лицом) и конфиденциальную (ограниченную в обороте, предоставление которой возможно управомоченному субъектному составу). Так, непосредственным нормативным документом, устанавливающим регулирование отношений, является соответствующий Порядок предоставления сведений, утвержденный приказом Росреестра от 08.04.2021г. №П/0149 (далее по тексту Порядок №П/0149). В частности, в пункте 74 акта содержится указание на то, что электронные запросы могут быть направлены в виде файлов .xml формата. Для их создания должны использоваться официально утвержденные Росреестром xml-схемы. В качестве приложений (в редакции документа до 04.11.2025г.) должны выступать электронные документы / электронные образы документов в виде PDF, PDF/A либо XML файлов.

Возвращаясь к сервисам ЕПГУ, то следует отметить, что в версии ресурса до 04.11.2025г. было реализовано направление документов только .pdf формата. Указанное существенно влияло на текущую деятельность арбитражных управляющих. Так, согласно абзацу 26 пункта 49 Порядка №П/0149 при подаче арбитражным управляющим электронного запроса о

предоставлении сведений из ЕГРН, копия решения суда, прилагаемая в качестве документа, подтверждающего его наделением полномочий, должна быть заверена усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП), прежде всего, судьи или, в качестве альтернативы, нотариуса. Вместе с тем, на сегодняшний день в большинстве своем судебные документы в электронном виде изготавливаются судами в форматах либо .rtf либо .doc / .docx. В связи с чем, на практике арбитражными управляющими при направлении запросов о предоставлении сведений из ЕГРН через сервисы ЕПГУ до 04.11.2025г. осуществлялся самостоятельный перевод полученной от суда копии решения суда в .pdf формат и подписание своей УКЭП, что нарушало установленный порядок.

Именно данная норма абзаца 26 пункта 49 Порядка №П/0149 стала предметом рассмотрения Верховным Судом Российской Федерации искового заявления арбитражного управляющего в части признания ее частично недействующей (речь идет относительно решения суда от 11.02.2025 года за № АКПИ24-916 от отказе в удовлетворении заявления). В частности, истцом оспорена обязанность, при направлении запроса о предоставлении информации из ЕГРН, прилагать копию решения арбитражного суда (об утверждении в качестве арбитражного управляющего, как уполномочивающего документа) в форме электронного документа или электронного образа документа, удостоверенную УКЭП лица его подписавшего (то есть судьи, вынесшего решение), либо уполномоченного лица судебного органа (сотрудника канцелярии) либо УКЭП нотариуса. Истцом заявлено несоответствие указанного абзаца Порядка №П/0149 части 1 статьи 120 Конституции Российской Федерации, Федеральному конституционному закону «О судебной системе Российской Федерации» от 31.12.1996 года за № 1-ФКЗ (части 1 статьи 5) и статьям 11, 14 Федерального закона «Об обеспечении доступа к информации о деятельности судов в Российской Федерации» от 22.12.2008 года за № 262-ФЗ. В обоснование арбитражный управляющий указывал, что судебные акты открыты и размещаются в публичном доступе, в том числе публикуются на сайте «Картотека арбитражных дел», а также размещаются в газете «Коммерсантъ», вследствие чего, уполномоченный орган способен самостоятельно обратиться к официальным источникам для проверки полномочий арбитражного управляющего. Также, истцом обращалось внимание на введенную 25.12.2013г. постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации за № 100 Инструкцию по делопроизводству в арбитражных судах Российской Федерации (первой, апелляционной и кассационной инстанций), согласно которой судебные документы в виде «файлов с электронной подписью судьи» не выдаются участникам судебного процесса.

Судом высшей инстанции по итогу рассмотрения оснований для удовлетворения не установлено, указано, что оспариваемое требование относительно необходимости заверения копии решения суда, представляемого в рамках электронного запроса, должно быть удостоверено УКЭП судьи, вынесшего решение. Данное положение содержит норма части 5 статьи 15, части 1 статьи 177 и статья 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации от 24.07.2002 года за № 95-ФЗ, согласно которым судебный акт может быть выполнен, за исключением, в форме электронного документа с УКЭП судьи и направлен участникам процесса путем его размещения в сети интернет в режиме ограниченного доступа либо посредством ЕПГУ или системы электронного документооборота с использованием межведомственного электронного взаимодействия. Также судом отмечены корреспондирующие положения постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах применения законодательства, регулирующего использование документов в электронном виде в деятельности судов общей юрисдикции и арбитражных судов» от 26.12.2017 года за № 57 (в части его пункта 1) и Федерального закона «Об электронной подписи» от 06.04.2011 года за № 63-ФЗ

(части 1 статьи 6) относительно основных понятий, применяемых в сфере электронного документооборота. Тем самым, с учетом выводов Верховного Суда Российской Федерации абзац 26 пункта 49 Порядка №П/0149 признан не нарушающим и не противоречащим по содержанию действующим нормативным правовым актам, а установленное правило о необходимости в обязательном порядке при подаче электронного запроса прилагать электронные документы (электронные образы документов), предварительно заверенные УКЭП подписавшего их лица, полностью соответствующим. Принятое решение в апелляционном порядке обжаловалось в Апелляционной коллегии Верховного Суда Российской Федерации и оставлено определением органа от 15.04.2025 года за № АПЛ25-79 без изменения, апелляционная жалоба без удовлетворения.

Как показывает текущая практика, арбитражными управляющими сервисы ЕПГУ для подачи запросов о предоставлении сведений из ЕГРН в электронном виде продолжают применяться, в качестве альтернативы УКЭП судей, наблюдается тенденция включения в текст решения суда полномочия на заверение копии документа арбитражными управляющими самостоятельно. Отдельными арбитражными управляющими для поддержания стабильного электронного документооборота в сфере получения сведений из ЕГРН приобретаются специальные веб-сервисы, которые позволяют независимо от формата электронного документа транспортировать запросы в систему органа регистрации прав.

Заключение

Таким образом, рассматриваемый вопрос имеет принципиально важное значение с позиции правоприменения, так как на текущий момент по большинству поступающих от арбитражных управляющих на рассмотрение запросов о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, уполномоченным органом (публично-правовой компанией «Роскадастр») массово принимаются решения об оставлении их без рассмотрения по причине не соблюдения процедуры заверения прилагаемых к запросу судебных актов. На фоне установленного требования и признания ее конституционности со стороны суда высшей инстанции, формируется однозначное понимание порядка заверения электронных документов при подаче запросов арбитражным сообществом о предоставлении сведений из ЕГРН, особенно, на фоне общего ужесточения законодательства относительно оборота конфиденциальной (ограниченной) информации.

Библиография

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020г.) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
2. Федеральный конституционный закон от 31.12.1996г. №1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
3. Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
4. Федеральный закон от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон от 30.12.2021г. №448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр»» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
6. Федеральный закон от 22.12.2008г. №262-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности судов в Российской Федерации» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
7. Федеральный закон от 06.04.2011г. №63-ФЗ «Об электронной подписи» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
8. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002г. №95-ФЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».

9. Приказ Росреестра от 08.04.2021г. №П/0149 «Об установлении Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и Порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» (ред. от 24.07.2025) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
10. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25.12.2013г. №100 «Об утверждении Инструкции по делопроизводству в арбитражных судах Российской Федерации (первой, апелляционной и кассационной инстанций) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
11. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26.12.2017г. № 57 «О некоторых вопросах применения законодательства, регулирующего использование документов в электронном виде в деятельности судов общей юрисдикции и арбитражных судов» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
12. Апелляционное определение Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 15.04.2025г. №АПЛ25-79 «Об оставлении без изменения решения Верховного Суда РФ от 11.02.2025г. №АКПИ24-916, которым было отказано в удовлетворении заявления о признании частично недействующим абзаца 26 пункта 49 Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утв. Приказом Росреестра от 08.04.2021г. №П/0149» // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».

Arbitration Managers as Participants in the Process of Obtaining Information Contained in the Unified State Register of Real Estate

Erzhena Ts. Batueva

PhD in Legal Sciences, Associate Professor,
East Siberian State University of Technology and Management,
670013, 40-v, Klyuchevskaya str., Ulan-Ude, Russian Federation;
e-mail: erzhenabatueva@mail.ru

Abstract

In the article, the author examines the issues of direct participation of arbitration managers in the process of obtaining information contained in the Unified State Register of Real Estate. The volume of requests received for consideration daily is quite high. Primarily, arbitration managers request data on real estate owned by individuals in relation to whom insolvency (bankruptcy) cases are being considered. According to the provisions of the current legislation, this type of information is of a restricted (confidential) nature. Given their special status, an arbitration manager is granted the right to independently obtain such information. At the same time, a number of established requirements regulating the procedure for obtaining information from the Unified State Register of Real Estate must be observed. It should be noted that to date, the topic under consideration is of practical relevance, as issues regarding the justification for not providing the information requested by arbitration managers from the real estate register constantly arise within the framework of interaction between the authorized body and this category of persons. Often, on the part of the arbitration community, there is a misunderstanding of the concepts and legal regulation of electronic document management, which, within the application of digital transformation in the field of real estate turnover, is acquiring increasing importance.

For citation

Batueva E.Ts. (2025) Arbitrazhnyye upravlyayushchiye kak uchastniki protsessa po polucheniyu svedeniy, soderzhchikhsya v Yedinom gosudarstvennom reyestre nedvizhimosti [Arbitration Managers as Participants in the Process of Obtaining Information Contained in the Unified State Register of Real Estate]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 15 (11A), pp. 180-186. DOI: 10.34670/AR.2025.42.36.020

Keywords

Arbitration managers, real estate, Unified State Register of Real Estate, electronic document.

References

1. *Konstitutsiya Rossiiskoi Federatsii* [Constitution of the Russian Federation] (adopted by popular vote on 12.12.1993 with amendments approved in the all-Russian vote on 01.07.2020). SPS "Konsul'tantPlius".
2. Federal'nyi konstitutsionnyi zakon ot 31.12.1996 №1-FKZ "O sudebnoi sisteme Rossiiskoi Federatsii" [Federal Constitutional Law No. 1-FKZ of 31.12.1996 "On the Judicial System of the Russian Federation"]. SPS "Konsul'tantPlius".
3. Federal'nyi zakon ot 13.07.2015 №218-FZ "O gosudarstvennoi registratsii nedvizhimosti" [Federal Law No. 218-FZ of 13.07.2015 "On State Registration of Real Estate"]. SPS "Konsul'tantPlius".
4. Federal'nyi zakon ot 26.10.2002 №127-FZ "O nesostoiatel'nosti(bankrotstve)" [Federal Law No. 127-FZ of 26.10.2002 "On Insolvency (Bankruptcy)"]. SPS "Konsul'tantPlius".
5. Federal'nyi zakon ot 30.12.2021 №448-FZ "O publichno-pravovoikompanii «Roskadastr»" [Federal Law No. 448-FZ of 30.12.2021 "On the Public Law Company "Roskadastr""]. SPS "Konsul'tantPlius".
6. Federal'nyi zakon ot 22.12.2008 №262-FZ "Ob obespechenii dostupa k informatsii o deiatel'nosti sudov v Rossiiskoi Federatsii" [Federal Law No. 262-FZ of 22.12.2008 "On Ensuring Access to Information on the Activities of Courts in the Russian Federation"]. SPS "Konsul'tantPlius".
7. Federal'nyi zakon ot 06.04.2011 №63-FZ "Ob elektronnoi podpisi" [Federal Law No. 63-FZ of 06.04.2011 "On Electronic Signature"]. SPS "Konsul'tantPlius".
8. Arbitrazhnyi protsessual'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 24.07.2002 №95-FZ [Arbitration Procedure Code of the Russian Federation No. 95-FZ of 24.07.2002]. SPS "Konsul'tantPlius".
9. Prikaz Rosreestra ot 08.04.2021 №P/0149 "Ob ustanovlenii Poriadka predostavleniya svedenii, soderzhashchikh svedenii v Edinom gosudarstvennom reestre nedvizhimosti, i Poriadka uvedomleniya zaiavitelei o khode okazaniia uslugi po predostavleniu svedenii, soderzhashchikh svedenii v Edinom gosudarstvennom reestre nedvizhimosti" (red. ot 24.07.2025) [Order of Rosreestr No. P/0149 of 08.04.2021 "On Establishing the Procedure for Providing Information Contained in the Unified State Register of Real Estate, and the Procedure for Notifying Applicants about the Progress of the Service for Providing Information Contained in the Unified State Register of Real Estate" (as amended on 24.07.2025)]. SPS "Konsul'tantPlius".
10. Postanovlenie Plenuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF ot 25.12.2013 №100 "Ob utverzhdenii Instruktsii po deloproizvodstvu v arbitrazhnykh sudakh Rossiiskoi Federatsii (pervoi, apelliatsionnoi i cassatsionnoi instantsii)" [Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation No. 100 of 25.12.2013 "On Approval of the Instructions for Record Keeping in the Arbitration Courts of the Russian Federation (First, Appellate and Cassation Instances)"]. SPS "Konsul'tantPlius".
11. Postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda Rossiiskoi Federatsii ot 26.12.2017 №57 "O nekotorykh voprosakh primeneniiia zakonodatel'stva, reguliruiushcheego ispol'zovanie dokumentov v elektronnom vide v deiatel'nosti sudov obshchei iurisdiktsii i arbitrazhnykh sudov" [Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation No. 57 of 26.12.2017 "On Some Issues of Applying Legislation Regulating the Use of Electronic Documents in the Activities of Courts of General Jurisdiction and Arbitration Courts"]. SPS "Konsul'tantPlius".
12. Apelliatsionnoe opredelenie Apelliatsionnoi kollegii Verkhovnogo Suda RF ot 15.04.2025 №APL25-79 "Ob ostavlenii bez izmeneniiia reshenii Verkhovnogo Suda RF ot 11.02.2025 №AKPI24-916, kotorym bylo otkazano v udovletvorenii zaiavleniiia o priznanii chastichno ne deistvuiushchim abzatsa 26 punkta 49 Poriadka predostavleniya svedenii, soderzhashchikh svedenii v Edinom gosudarstvennom reestre nedvizhimosti, utv. Prikazom Rosreestra ot 08.04.2021 №P/0149" [Appellate Ruling of the Appellate Collegium of the Supreme Court of the Russian Federation No. APL25-79 of 15.04.2025 "On Upholding the Ruling of the Supreme Court of the Russian Federation No. AKPI24-916 of 11.02.2025, which Denied an Application to Declare Partially Invalid Paragraph 26 of Clause 49 of the Procedure for Providing Information Contained in the Unified State Register of Real Estate, approved by Order of Rosreestr No. P/0149 of 08.04.2021"]. SPS "Konsul'tantPlius".