



Арбитражный суд Московской области
107053, 107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>
ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об утверждении мирового соглашения

г. Москва

08 октября 2025 года

Дело №А41-92570/22

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья Е.А. Колисниченко,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Весковой Е.А.,
рассмотрев в судебном заседании ходатайство финансового управляющего
Бирковского Юрия Александровича об утверждении локального мирового соглашения
в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Демина Валентина Владимировича,
при участии в судебном заседании: согласно протоколу,

установил:

решением суда от 20 февраля 2023 года Демин В.В. признан несостоятельным
(банкротом), в отношении должника открыта процедура реализации имущества.
Финансовым управляющим утвержден Бирковский Ю.А.

Финансовый управляющий Бирковский Ю.А. обратился в арбитражный суд с
ходатайством об утверждении локального мирового соглашения.

Исследовав представленные доказательства, изучив их в совокупности, суд
установил следующее.

Частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской
Федерации и статьей 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О
несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) закреплено, что дела о
банкротстве рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным
Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами,
регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с пунктом 1 статьи 213.1 Закона о банкротстве отношения,
связанные с банкротством граждан, не являющихся индивидуальными
предпринимателями, регулируются параграфами 1.1 и 4 главы X Закона, а при
отсутствии специальных правил, регламентирующих особенности банкротства этой
категории должников - главами I - III.1, VII, VIII, параграфом 7 главы IX и параграфом
2 главы XI Закона.

В силу пункта 1 статьи 213.10-1 Закона о банкротстве на любой стадии
рассмотрения арбитражным судом дела о банкротстве гражданина, но не ранее
истечения срока, предусмотренного пунктом 2 статьи 213.8 настоящего Федерального
закона, гражданин и кредитор, требования которого обеспечены ипотекой жилого
помещения (его части), если для гражданина и членов его семьи, совместно
проживающих в таком жилом помещении, оно является единственным пригодным для

постоянного проживания помещением и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание (далее в настоящей статье - жилое помещение), вправе заключить мировое соглашение, действие которого не распространяется на отношения гражданина с иными его кредиторами (далее - отдельное мировое соглашение).

Пунктом 2 указанной статьи закреплено, что решение о заключении отдельного мирового соглашения со стороны должника-гражданина принимается гражданином.

Из материалов дела следует, что ПАО «Промсвязьбанк» обратилось в суд с заявлением о включении в реестр требований кредиторов Демина В.В. задолженности в размере 1 287 425 руб. 37 коп.

В обосновании заявленных требований кредитор указал, что задолженность образовалась в результате ненадлежащего исполнения Деминой В.В. обязательств по договору ипотеки № 57015/2015 от 15.12.2015.

Определением суда от 17 июля 2023 года требование ПАО «Промсвязьбанк» в размере 1 287 425 руб. 37 коп. включено в третью очередь реестра требований кредиторов Демина В.В., как обеспеченное залогом имущества должника: квартиры № 455, кадастровый номер 50:16:0602004:7894, расположенную по адресу: Московская обл., Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Кирова, д. 23.

В материалы дела представлено мировое соглашение следующего содержания:

Публичное акционерное общество "Банк ПСБ" (ИНН: 7744000912, ОГРН: 1027739019142, свидетельство о государственной регистрации от 16.07.2001, КПП: 760601001, адрес юридического лица: 150003, г. Ярославль, ул. Республиканская, д. 16), действующее на основании Устава, в лице Вагаповой Л.Л., действующей на основании доверенности №1706 от 24.06.2025 года, именуемый в дальнейшем «Кредитор»,

Демин Валентин Владимирович 07.02.1983 г.р., место рождения: с. Жанаталап Беляевского района Оренбургской обл., СНИЛС 070-366-822 57, ИНН 562301732010, зарегистрирован по адресу: Московская обл., Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Кирова, д. 21, кв. 455), именуемый в дальнейшем «Должник»,

Финансовый управляющий Должника – Бирковский Ю.А., - член Союза арбитражных управляющих "Созидание" (ИНН:7703363900, ОГРН:1027703026130, КПП:772601001, свидетельство о государственной регистрации №0002 от 15.04.2003, адрес юридического лица: 119019, г. Москва, Нащокинский переулок, 12, 1, 4),

Федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (ФГКУ «Росвоенипотека») (ИНН: 7704602614, ОГРН: 1067746685863, свидетельство о государственной регистрации от 08.06.2006, КПП: 771401001, адрес юридического лица: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 38 Д, стр. 2), действующего на основании Устава в лице Рабушенко Олега Ивановича, действующего на основании доверенности № 57 от 09.12.2024 года, именуемый в дальнейшем «Уполномоченный орган»,

являющиеся сторонами по обособленному спору в рамках дела № **A41-92570/2022**, в целях добровольного урегулирования спора и в соответствии со ст. 49, 139-141 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключили настоящее мировое соглашение о нижеследующем:

1. Общая сумма непогашенной задолженности Должника, возникшая перед Кредитором на основании кредитного договора № 57015/2015 от 15.12.2015 г. (далее – Кредитный договор) на момент введения процедуры банкротства (по состоянию на 16.02.2023 г.) составляет - 1 287 425 руб. 37 коп.

На дату подписания настоящего мирового соглашения общая сумма непогашенной задолженности Должника по кредитному договору № 57015/2015 от 15.12.2015 гг. составляет 1 207 783,19 руб. (Один миллион двести семь тысяч семьсот восемьдесят три рубля 19 копеек) и включает в себя следующие параметры:

Просроченная задолженность по основному долгу - 1 207 783,19 руб.

1.1. Общая сумма непогашенной задолженности Должника перед Уполномоченным органом на основании Договора целевого жилищного займа № 1510/00193062 от 15 декабря 2015 г. (далее – Договор ЦЖЗ), на момент введения процедуры банкротства (по состоянию на 16.02.2023 г.) составляет - 2 857 592 (два миллиона восемьсот пятьдесят семь тысяч пятьсот девяносто два) рубля 42 коп. на дату подписания настоящего мирового соглашения - 2 915 860 (два миллиона девятьсот пятнадцать тысяч восемьсот шестьдесят) руб. 42 коп. руб. и включает в себя следующие параметры:

Сумма задолженности (первоначальный взнос по ипотечному кредиту и суммы, уплаченной в счет обязательств по ипотечному кредиту)	2 915 860 руб. 42 коп.
--	------------------------

2. Указанные в п. 1, п. 1.1, п. 7.3 настоящего соглашения суммы задолженности обеспечены ипотекой недвижимого имущества Должника, в соответствии с п. 3 Кредитного договора и п. 5 Договора ЦЖЗ:

- квартира общей площадью 51,8 кв. м., расположенная по адресу: Московская обл., Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Кирова, д. 21, кв. 455, кадастровый номер 50:16:0602004:7894 (далее – Квартира).

Квартира находится в ипотеке у Кредитора, являющегося первоначальным залогодержателем, и у Российской Федерации в лице Уполномоченного органа, как последующего залогодержателя в силу закона с даты государственной регистрации права собственности Должника на обозначенный объект недвижимости.

3. Требования Кредитора, в обозначенной п. 1 настоящего соглашения сумме, исключаются из реестра требований кредиторов Должника.

4. Квартира исключается из конкурсной массы Должника.

5. После завершения процедуры реализации имущества гражданина обязательства Должника по Кредитному договору и ипотеке не прекращаются, и не будет применено правило об освобождении от исполнения обязательств в отношении Кредитора в рамках дела № А41-92570/2022 о несостоятельности (банкротстве) Должника в Арбитражном суде Московской области. Обязательства Должника по Кредитному договору и ипотеке после завершения процедуры реализации имущества прекращаются по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

6. Срок исполнения Договора ЦЖЗ, предоставленный участнику накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее – НИС) для уплаты первоначального взноса при приобретении с использованием ипотечного кредита жилого помещения (жилых помещений) и погашения обязательств по

ипотечному кредиту, заключенный между Должником и Уполномоченным органом, не считается наступившим. Права и обязанности сторон по данному договору продолжают действовать после завершения процедуры реализации имущества Должника в соответствии с законодательством Российской Федерации в сфере НИС, в случае не включения залогового имущества в конкурсную массу должника. Срок исполнения обязательств Должника перед Кредитором по Кредитному договору и залогу не считается наступившим в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

7. Денежные средства, предоставленные Уполномоченным органом Должнику для погашения задолженности по Кредитному договору после даты введения процедуры банкротства, не подлежат включению в конкурсную массу и должны быть учтены Кредитором в счет погашения задолженности по Кредитному договору в течение 30 дней с момента заключения настоящего мирового соглашения.

7.1. Сумма задолженности, оставшаяся после перечисления денежных средств, указанных в п. 7 настоящего Соглашения, погашается в соответствии с условиями настоящего Мирового соглашения и договором ЦЖЗ.

7.2. Размер ежемесячного платежа в счет погашения имеющейся задолженности определяется ежегодно в соответствии с действующим законодательством в области жилищного обеспечения военнослужащих.

Суммы, поступившие сверх размера ежемесячного платежа, установленного настоящим Мировым соглашением, в связи с индексацией платежа от Уполномоченного органа (ЦЖЗ), направляются в счет частичного досрочного погашения задолженности при этом дополнительное письменное согласие Должника и Уполномоченного органа не требуется.

В период действия настоящего Мирового соглашения, сумма задолженности может быть погашена досрочно Должником (или за счет Должника) полностью или в части по заявлению в установленной форме Банка в соответствии с Кредитным договором.

7.3. С даты утверждения Арбитражным судом Московской области Мирового соглашения, Кредитор возобновляет начисление процентов по Кредитному договору.

Расчет и погашение процентов на основной долг за период действия мирового соглашения осуществляется после погашения основного долга, или на дату утраты Должником права на погашение задолженности Уполномоченным органом по основаниям, предусмотренным действующим законодательством в области накопительно-ипотечной системы военнослужащих.

7.4. Дата ежемесячного платежа по настоящему Мировому соглашению определяется в соответствии с условиями Кредитного договора.

7.5. Сумма денежных средств, поступившая в счет погашения задолженности, указанной в п.1 настоящего Соглашения, направляется в первую очередь на оплату задолженности по Кредитному договору (основной долг и проценты).

8. В случае утраты Должником статуса военнослужащего и(или) прекращения Уполномоченным органом погашения обязательств по Кредитному договору за счет средств ЦЖЗ до завершения процедуры реализации имущества Должника по делу № А41-92570/2022, для Кредитора и Уполномоченного органа в течение двух месяцев с даты, когда им стало известно об утрате права и/или с даты наступления просрочки платежа наступают основания для включения требований по Кредитному договору и

договору ЦЖЗ в реестр требований кредиторов и включения в конкурсную массу Квартиры. При подаче Кредитором и Уполномоченным органом заявления о включении в реестр требований кредиторов Должника в течение двух месяцев, указанные лица считаются не пропустившими срок, установленный ст. 213.8 Закона «О несостоятельности (банкротстве)». В случае недостаточности полученных от реализации Квартиры средств первоначальному и последующему Кредитору, погашение задолженности по Кредитному договору и договору ЦЖЗ производится за счет конкурсной массы Должника.

В случае утраты Должником статуса военнослужащего и(или) прекращения Уполномоченным органом погашения обязательств по Кредитному договору за счет средств ЦЖЗ после завершения процедуры реализации имущества Должника по делу № А41-92570/2022, Кредитор, а также Уполномоченный орган имеют право требовать досрочного возврата суммы всей задолженности по Кредитному договору и договору ЦЖЗ и обратиться взыскание на Квартиру.

При этом, при одновременном предъявлении требований предшествующим и последующим залогодержателями к обращению взыскания на заложенное имущество, требования Уполномоченного органа за счет заложенного имущества удовлетворяются после удовлетворения требований Кредитора в соответствии с требованиями п. 2 ст. 342.1 ГК РФ. При этом согласно п. 8 указанной статьи по общему правилу суммы неустойки, убытков и иных штрафных санкций распределяются в порядке очередности после распределения сумм, вырученных от реализации заложенного имущества, между всеми залогодержателями реализованного заложенного имущества, заявившими свои требования к взысканию.

Таким образом, после реализации заложенного имущества, сначала удовлетворяют основные требования Кредитора, потом аналогичные требования Уполномоченного органа; затем удовлетворяют требования по неустойкам, убыткам и иным штрафными санкциям старших залогодержателей, и только после них такие же требования последующих.

9. В случае утраты Должником статуса военнослужащего, при добровольной оплате задолженности по Кредитному договору самим Должником или третьим лицом, денежные средства перечисляются по следующим реквизитам:

ПАО "Банк ПСБ", г. Ярославль

150003, г. Ярославль, ул. Республиканская, д. 16

Тел.: (495) 727-10-20, 777-10-20

БИК: 044525555

КПП: 760601001

ИНН: 7744000912

к/с: 30101810400000000555

Получатель: ПАО «Банк ПСБ»

Счет получателя № **47422810300000000387**

С ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ УКАЗАНИЕМ Кредитного договора и ФИО.

9.1. В случае утраты Должником статуса военнослужащего, при добровольной оплате задолженности по Договору ЦЖЗ самим Должником, денежные средства перечисляются по следующим реквизитам:

ФГКУ «РОСВОЕНИПОТЕКА»

125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.38Д, стр. 2

Получатель: УФК по г. Москве
(л/с 05731970860 ФГКУ «Росвоенипотека»)
ИНН: 7704602614
КПП: 771401001
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве
БИК: 004525988
Единый казначейский счет (ЕКС): 40102810545370000003
Казначейский счет: 03212643000000017300
ОГРН: 1067746685863
ОКТМО: 45348000
КБК: «18700000000000000000»

С ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ УКАЗАНИЕМ договора ЦЖЗ и ФИО.

10. Мировое соглашение вступает в силу с момента его утверждения Арбитражным судом Московской области.

11. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Кредитному договору и Договору ЦЖЗ после завершения процедуры банкротства Должника, Кредитор/Уполномоченный орган сохраняют предусмотренное ст. 213.5 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» право на обращение в Арбитражный суд с заявлением о признании Должника банкротом, либо в суд общей юрисдикции с требованием о взыскании задолженности и обращении взыскания на предмет залога.

12. Мировое соглашение не нарушает права и законные интересы третьих лиц, в том числе других конкурсных кредиторов Должника, и не противоречит закону, в том числе с учетом норм и правоприменительной практики, содержащихся в определении Верховного Суда Российской Федерации от 13.08.2021 № 304-ЭС21-13091 по делу № А27-30713/2019.

13. Заключение Мирового соглашения не влечет прекращение залога. С момента утверждения судом Мирового соглашения залог обеспечивает обязательства Должника перед Банком по Кредитному договору, а также перед Уполномоченным органом по Договору ЦЖЗ, измененные Мировым соглашением.

14. Мировое соглашение составлено в пяти подлинных экземплярах: по одному для каждой из сторон, а также один экземпляр для направления в Арбитражный суд Московской области.

Несоответствия условий представленного локального мирового соглашения требованиям действующего законодательства или наличие препятствий для его утверждения арбитражным судом не установлено.

Учитывая изложенное, ходатайство финансового управляющего Бирковского Ю.А. подлежит удовлетворению.

Поскольку спорное имущество является предметом ипотеки, то в целях соблюдения баланса прав кредитора (взыскателя) и должника оно не может быть исключено из конкурсной массы.

Руководствуясь статьями 176, 184, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд
определил:

ходатайство финансового управляющего Бирковского Юрия Александровича удовлетворить.

Утвердить локальное мировое соглашение в редакции, предложенной финансовым управляющим Бирковским Юрием Александровичем.

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в установленный законом срок через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Е.А. Колисниченко