

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

620000 г. Екатеринбург, пер. Вениамина Яковлева, стр. 1,  
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ****об утверждении локального мирового соглашения**

г. Екатеринбург  
12 февраля 2025 года

Дело №А60-25883/2024

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи А.С. Самохваловой при ведении протокола судебного заседания помощником судьи А.И. Кривицкой, рассмотрел в судебном заседании заявление Останина Антона Сергеевича об утверждении локального мирового соглашения в рамках дела №А60-25883/2024 по заявлению АО «Дом.РФ» (ИНН 7729355614) о признании Останина Антона Сергеевича о признании его несостоятельным (банкротом),

Заявление рассмотрено в соответствии со ст. 32 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие лиц, участвующих в рассмотрении заявления, надлежащим образом извещенных о времени и месте проведения судебного заседания, в том числе публично, путем размещения информации на сайте арбитражного суда. Отводов составу суда не заявлено.

В Арбитражный суд Свердловской области 20.05.2024 поступило заявление АО «Дом.РФ» о признании Останина Антона Сергеевича несостоятельным (банкротом).

Определением от 22.05.2024 данное заявление принято к производству, судебное заседание по проверки его обоснованности назначено на 11.06.2024.

Определением суда от 11.06.2024 судебное заседание было отложено на 03.07.2024.

Определением суда от 03.07.2024 Останин Антон Сергеевич был признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реструктуризации долгов гражданина сроком на шесть месяцев – до 27.12.2024.

Финансовым управляющим должника утвержден Богданов Алексей Юрьевич (почтовый адрес: 127562, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 18Г, кв. 3), член Ассоциации Ведущих арбитражных управляющих «Достояние».

Сведения о признании должника банкротом опубликованы в газете «Коммерсант» Объявление № 77236632404 №128(7818) от 20.07.2024.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.09.2024 данное определение оставлено без изменения.

В адрес суда 19.11.2024 от должника поступило ходатайство об утверждении мирового соглашения с кредитором АО «Дом.РФ».

Определением суда от 20.11.2024 данное заявление было принято к производству, судебное заседание назначено на 02.12.2024.

Финансовый управляющий должника в судебное заседание не явился. Было заявлено ходатайство об участии в судебном заседании с использованием сервиса онлайн-заседание.

Между тем, ввиду технического сбоя, подключить арбитражного управляющего не удалось.

От АО «Дом.РФ» поступило ходатайство об отложении судебного заседания, поскольку необходимо время для согласования условий мирового соглашения.

Должник в судебном заседании ходатайство об отложении поддержал.

Определением от 02.12.2024 судебное заседание отложено до 13.01.2025.

От АО «Дом.РФ» 10.01.2025 поступило ходатайство об отложении судебного заседания для согласования проекта отдельного мирового соглашения с должником.

В судебном заседании 13.01.2025 объявлен перерыв до 15.01.2025 на основании ст. 163 АПК РФ для возможности предоставления сторонами дополнительных пояснений.

От АО «Дом.РФ» поступило ходатайство о приобщении дополнительных пояснений, кредитор указывает, что проект согласованного отдельного мирового соглашения направлен для подписания в адрес финансового управляющего и должника.

Пояснения приобщены к материалам дела в порядке ст. 75 АПК РФ.

Определением от 15.01.2025 судебное заседание отложено до 12.02.2025.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

### **УСТАНОВИЛ:**

Как следует из материалов дела, определением суда от 03.07.2024 Останин Антон Сергеевич был признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реструктуризации долгов гражданина сроком на шесть месяцев – до 27.12.2024.

Как следует из материалов дела, между АО «Дом.РФ» и Останиным Антоном Сергеевичем 29.01.2019 года был заключен кредитный договор № 0726-0059/ИКР19РБ, согласно условиям которого, на банковский счет должника были перечислены денежные средства в размере 1 800 000 руб. 00 коп. сроком на 240 месяцев под 10,75 процентов годовых.

Кредит был предоставлен для целевого использования, а именно: приобретения в собственность Залогодателя квартиры, расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 154, кв. 142, общей площадью 43,1 кв. м, кадастровый номер 66:41:0604023:3239, стоимостью 2 900 000 руб. путём заключения договора купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств.

Факт предоставления заемных средств подтверждается копией выписки по счету заемщика, имеющейся в материалах дела. 31.01.2019 г. произведена государственная регистрация права собственности на Предмет ипотеки и государственная регистрация ипотеки в силу закона Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской

области. Номер государственной регистрации ипотеки 66:41:0604023:3239-66/001/2019-12 (копия выписки ЕГРН).

В реестр требований кредиторов определением от 03.07.2024 включено требование АО «Дом.РФ» в размере 1 877 117 руб. 37 коп., из которых: основной долг в размере 1 681 007 руб. 54 коп., проценты 186 762 руб. 90 коп., неустойка 9 346 руб. 93 коп., как обеспеченное залогом имущества должника – квартирой, расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 154.

От должника 19.11.2024 поступило ходатайство об утверждении локального мирового соглашения с кредитором в части требования, обеспеченного залогом недвижимого имущества.

Рассмотрев заявленные требования, суд указывает, что согласно устоявшейся в правоприменительной практике правовой позиции, неоднократно сформулированной в судебных актах Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации, базирующейся на положениях абзацев 2 и 3 пункта 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и статей 50 и 78 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», наличие у гражданина-должника жилого помещения, являющегося единственным пригодным для постоянного проживания помещением для него и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, не является препятствием для обращения на него взыскания, если соответствующее жилое помещение является предметом договорной или законной ипотеки.

Предоставленное залогодержателю право обратить взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности, неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное, направлены на обеспечение баланса прав и законных интересов взыскателей и должников и в качестве таковых служат реализации предписаний части 3 статьи 17, статей 35, 46 и части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 32 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В силу ч. 4 ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации стороны могут закончить дело мировым соглашением в порядке, предусмотренном главой 15 настоящего Кодекса.

Часть 1 статьи 139 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусматривает, что мировое соглашение может быть заключено сторонами на любой стадии арбитражного процесса и при исполнении судебного акта.

Согласно статье 2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» мировое соглашение – это процедура, применяемая в деле о банкротстве на любой стадии его рассмотрения в целях прекращения производства по делу о банкротстве путем достижения соглашения между должником и кредиторами.

Основанием для отказа арбитражным судом в утверждении мирового соглашения по пункту 2 статьи 160 Закона о банкротстве является:

- нарушение установленного настоящим Федеральным законом порядка заключения мирового соглашения;
- несоблюдение формы мирового соглашения;
- нарушение прав третьих лиц;
- противоречие условий мирового соглашения настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам;
- наличие иных предусмотренных гражданским законодательством оснований ничтожности сделок.

В соответствии со статьей 150 Закона о банкротстве на любой стадии рассмотрения арбитражным судом дела о банкротстве должник, его конкурсные кредиторы и уполномоченные органы вправе заключить мировое соглашение.

Решение о заключении мирового соглашения со стороны должника принимается конкурсным управляющим (пункт 1 статьи 154 Закона о банкротстве).

Закон о банкротстве не содержит императивной нормы, запрещающей заключение мировых соглашений в рамках производства по отдельным заявлениям (требованиям), рассматриваемым в деле о банкротстве.

Особенностью утверждения мирового соглашения по обособленному спору в деле о банкротстве является обязательная проверка ненарушения условиями такого соглашения не только прав непосредственных участников конкретного обособленного спора, но и интересов всех кредиторов по делу о банкротстве (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 03.06.2015 № 303-ЭС14-8747).

В соответствии с положениями ч. 2 ст. 138 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации стороны могут урегулировать спор, заключив мировое соглашение, если это не противоречит федеральному закону.

В связи с тем, что представленное на утверждение арбитражного суда мировое соглашение по форме и содержанию соответствует требованиям ст. 140 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не противоречит закону и не нарушает права и законные интересы конкурсных кредиторов, оно утверждается судом на основании ст. 141 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в представленной редакции.

Руководствуясь ст. 151, 184, 185, 223-225 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 61.8, 154 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", арбитражный суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

1. Утвердить мировое соглашение, заключенное между АО «Дом. РФ», Останиным Антоном Сергеевичем, финансовым управляющим Богдановым Алексеем Юрьевичем, следующего содержания:

## ОТДЕЛЬНОЕ МИРОВОЕ СОГЛАШЕНИЕ

«        »                    2025 г.

Дело № А60-25883/2024

«Определением Арбитражного суда Свердловской области от 03.07.2024 по делу № А60-25883/2024 заявление АО «ДОМ.РФ» о признании Останина Антона Сергеевича признано обоснованным, в отношении Останина Антона Сергеевича введена процедура, применяемая в деле о банкротстве, - реструктуризация долгов гражданина. Финансовым управляющим утвержден Богданов Алексей Юрьевич член Ассоциация Ведущих Арбитражных Управляющих «Достояние».

### II

**Акционерное общество «ДОМ.РФ»** (АО «ДОМ.РФ»), ОГРН 1027700262270, ИНН 7729355614, расположенное по адресу: 125009, город Москва, ул. Воздвиженка, дом 10, в лице представителя по доверенности № 10-3/643 от 09.12.2022 Фисуна Дмитрия Алексеевича, именуемое в дальнейшем «Кредитор»,

**Останин Антон Сергеевич** (дата рождения: 15.12.1985, место рождения: г. Курган, Курганской области, ИНН: 442000086801, адрес регистрации: 620142, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 154, кв. 142), именуемая в дальнейшем «Должник»,

**Финансовый управляющий Богданов Алексей Юрьевич** (ИНН: 343702663086, СНИЛС: 114-665-445 55, Член Ассоциации Ведущих Арбитражных Управляющих

«Достояние» (ИНН 7811290230, ОГРН 1117800013000, адрес: 196191, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7, офис 524), именуемый в дальнейшем «Финансовый управляющий»,

являющиеся сторонами (далее - Стороны) по обособленному спору в рамках дела № А60-25883/2024, заключили настоящее Отдельное мировое соглашение (далее - Отдельное мировое соглашение) на следующих условиях:

Отдельное мировое соглашение может быть представлено в отношении задолженности гражданина и должно соответствовать требованиям статей 213.13-213.15 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

В соответствии с п. 1 ст. 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.

Отдельное мировое соглашение заключается Сторонами в соответствии с Законом о банкротстве и правоприменительной практикой, изложенной в Определении Верховного Суда РФ от 27.04.2023 N 305-ЭС22-9597 по делу № А41-73644/2020, по взаимному согласию Сторон.

Сумма задолженности Должника, возникшая перед Кредитором на основании Кредитного договора № 0726-0059/ИКР-19РБ от 29.01.2019 (далее - Кредитный договор), на дату введения процедуры банкротства (резолютивная часть объявлена 03.07.2024) составляет размер составляет 1 877 117,37 руб. (Один миллион восемьсот семьдесят семь тысяч сто семнадцать рублей 37 копеек) и включает в себя следующие параметры:

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Ссудная задолженность | 1 681 007, 54 руб. |
| Проценты              | 186 762, 90 руб.   |
| Неустойка             | 9 346, 93 руб.     |

1. Сумма задолженности в размере 1 877 117,37 руб. обеспечена залогом недвижимого имущества Должника, в соответствии с п. 3.7 Кредитного договора.

2. Квартира: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 154, кв. 142, кадастровый номер 66:41:0604023:3239. Указанное имущество находится в ипотеке у Кредитора с даты государственной регистрации права собственности Должника на обозначенный объект недвижимости.

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

4. Недвижимое имущество, являющееся предметом залога и обозначенное в п.3 настоящего Отдельного мирового соглашения, исключается из конкурсной массы Должника.

5. Стороны пришли к соглашению, что исполнение обязанностей по кредитному договору осуществляется Должником.

6. Должник продолжает исполнение условий Кредитного договора согласно графика платежей, являющегося неотъемлемой частью Кредитного договора, до утверждения Отдельного мирового соглашения Арбитражным судом Свердловской области.

7. Согласно абзаца 4 п.2 ст. 213.19 Закона о банкротстве Кредитор, после утверждения Отдельного мирового соглашения Арбитражным судом Свердловской области, возобновляет начисление процентов на условиях Кредитного договора с даты признания Должника банкротом и введения в отношении него процедуры реструктуризации долгов гражданина, а именно с 03.07.2024 (в полном объеме Определение опубликовано 03.07.2024). Поступившие денежные средства распределяются в соответствии с условиями Кредитного договора.

8. Стороны пришли к соглашению, что с учетом п. 7 настоящего Отдельного мирового соглашения и погашений, на 10.01.2025 задолженность по Кредитному договору составляет 2 003 184,92,54 руб. (Два миллиона три тысячи сто восемьдесят четыре рубля 54 копейки).

9. Обязательства по Кредитному договору, указанные в п. 1, не будут списаны по итогам завершения процедуры банкротства по делу № А60-25883/2024 о несостоятельности (банкротстве) Должника в Арбитражном Свердловской области до полной уплаты задолженности по Кредитному договору Должником.

10. Настоящим Отдельным мировым соглашением устанавливается следующий порядок погашения задолженности по Кредитному договору:

10.1. Судебные издержки в общем размере 31 000,00 руб. (тридцать одна тысяча рублей 00 копеек), понесенные Кредитором за рассмотрение Арбитражным судом Свердловской области дела о несостоятельности (банкротстве), подлежат возмещению за счет денежных средств Должника в течение 30 (Тридцати) дней с даты утверждения настоящего Отдельного мирового соглашения Арбитражным судом Свердловской области.

10.2. Остальная сумма задолженности, указанная в п. 2, погашается Должником в соответствии с графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью настоящего Отдельного мирового соглашения.

10.3 Стороны договорились, что до утверждения Отдельного мирового соглашения Арбитражным судом Свердловской области Должник совершает ежемесячные платежи в соответствии с графиком платежей.

В случае наличия просроченной задолженности по уплате ежемесячных платежей согласно графику платежей на дату утверждения настоящего Отдельного мирового соглашения Арбитражным судом Свердловской области, Должник обязуется погасить всю образовавшуюся задолженность в течение 30 (Тридцати) дней с даты утверждения настоящего Отдельного мирового соглашения Арбитражным судом Свердловской области.

10.4. В период действия Отдельного мирового соглашения сумма задолженности может быть погашена досрочно Должником полностью или в части.

10.5. Размер ежемесячного платежа рассчитывается по правилам, установленным Кредитным договором. Данная сумма направляется в погашение основного долга и в уплату процентов за пользование кредитом.

11. Настоящее Отдельное мировое соглашение не отменяет и не изменяет действия условий Кредитного договора, в том числе:

11.1 в части установления обременения в виде ипотеки на залоговое имущество, указанное в п.3 настоящего Отдельного мирового соглашения, до полной уплаты долга Должником.

11.2 в части начисления неустойки при нарушении Должником сроков возврата основного долга и/или уплаты начисленных процентов за пользование денежными средствами.

12. Условия настоящего Отдельного мирового соглашения считаются нарушенными Должником при наступлении следующих обстоятельств:

а) неисполнение или ненадлежащее исполнение Должником обязательств по погашению задолженности по Отдельному мировому соглашению и/или по уплате процентов по Отдельному мировому соглашению, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Отдельным мировым соглашением;

б) утрата обеспечения по Договору, указанного в п.3 настоящего Отдельного мирового соглашения.

13. Указанные выше нарушения условий Отдельного мирового соглашения и изменения обстоятельств являются существенными для Сторон.

14. Отдельное мировое соглашение вступает в силу с момента его утверждения Арбитражным судом Свердловской области.

15. Отдельное мировое соглашение не нарушает права и законные интересы других лиц и не противоречит закону, в том числе с учетом норм и правоприменительной практики, содержащихся в Определении Верховного Суда РФ от 27.04.2023 N 305-ЭС22-9597 по делу № А41-73644/2020.

16. В случае неисполнения Должником обязательства перед Кредитором в соответствии с условиями Отдельного мирового соглашения, Кредитор сохраняет право:

16.1. обращения в Арбитражный суд Свердловской области с ходатайством об отмене Отдельного мирового соглашения и введении процедуры реализации имущества гражданина согласно положениям Закона о банкротстве.

В случае отмены Отдельного мирового соглашения и переходе к процедуре реализации имущества гражданина, требование Кредитора по Кредитному договору подлежит учету в составе третьей очереди реестра требований кредиторов Должника как требование, обеспеченное залогом имущества должника в порядке п. 5 ст. 213.27 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» - Квартирой, расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 154, кв. 142, кадастровый номер: номер 66:41:0604023:3239.

16.2. принудительного исполнения обязательства по Кредитному договору по правилам раздела VII Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на основании исполнительного листа, выдаваемого арбитражным судом, в силу п. 11 настоящего Отдельного мирового соглашения (на основании Определения Арбитражного суда Свердловской области от 03.07.2024 по делу № А60-25883/2024).

17. Отдельное мировое соглашение составлено в четырёх подлинных экземплярах: по одному для каждой Стороны, а также один экземпляр для направления в Арбитражный суд Свердловской области».

2. Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его вынесения.

Кассационная жалоба подается в арбитражный суд кассационной инстанции через арбитражный суд, принявший решение.

В случае обжалования определения в порядке кассационного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Арбитражного суда Уральского округа <https://fasuo.arbitr.ru/> (e-mail: [asuo.info@arbitr.ru](mailto:asuo.info@arbitr.ru)).

**Судья**

**А.С. Самохвалова**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 12.01.2024 1:17:00  
Кому выдана Самохвалова Анна Сергеевна