



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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
об утверждении мирового соглашения

г.Москва
02 сентября 2026 года

Дело №А41-5282/2025

Резолютивная часть объявлена 25 августа 2026 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Шестопаловой Ю.О., при ведении протокола судебного заседания секретарем Дуженковой Е.А., рассмотрев в судебном заседании заявление Администрации Ленинского г.о. Московской области об исключении имущества из конкурсной массы и обязанности передать по акту приема-передачи в муниципальную собственность, а также объединенное к совместному рассмотрению заявление Борониной Е.В. об исключении квартиры (корпус 11 секция Б № 123), а также включении Борониной Е.В. в реестр передачи жилых помещений в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «ИНВЕСТСИТИ»,

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Московской области от 14.04.2025 по делу № А41-5282/25 ООО «ИНВЕСТСИТИ» (ИНН 7724743980, ОГРН 1107746289606, юридический адрес: 142701, Московская область, г.о. Ленинский, г. Видное, ул. Завидная, д.17, помещ.2, ком.3-А) было признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Конкурсным управляющим ООО «ИНВЕСТСИТИ» утвержден Новиков Павел Васильевич.

Боронина Е.В. (далее также – Заявитель-1) в рамках дела о банкротстве Должника обратилась с заявлением об исключении квартиры, расположенной в корпусе 11 секции Б № 123 на 5 этаже, количество комнат – 2, общей площадью 51 кв.м. из конкурсной массы ООО «Инвестсити» и передачи ее Администрации Ленинского городского округа в муниципальную собственность для последующего заключения с Заявителем договора социального найма, ссылаясь в обоснование заявленных требований на Протокол Конкурсный управляющий ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ИНВЕСТСИТИ» Новиков Павел Васильевич 2 распределения помещений по Договору о развитии застроенной территории №1 от 14.01.2024. Определением Арбитражного

суда Московской области от 17.11.2025 по делу № А41-5282/2025 указанное Заявление принято к производству.

Администрация Ленинского городского округа Московской области (далее также – Заявитель-2) в рамках дела о банкротстве Должника, ссылаясь на Протокол распределения помещений по Договору о развитии застроенной территории №1 от 14.01.2024 ТАКЖЕ обратилась со СМЕЖНЫМ заявлением об исключении из конкурсной массы ООО «Инвестсити» объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Развилковское, пос. развилка, В ТОМ ЧИСЛЕ квартиры, на которую претендует Заявитель по настоящему спору. Определением Арбитражного суда Московской области от 21.11.2025 по делу № А41-5282/2025 указанное заявление принято к производству.

Определением Арбитражного суда Московской области от 14.01.2026 по делу № А41- 5282/2025 рассмотрение заявления Администрации объединено со спором по рассмотрению заявления Бороиной Е.В. об исключении квартир из конкурсной массы должника.

Определением от 16.07.2026 суд в порядке ст. 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объединил заявление Бороиной Е.В. об исключении квартиры, расположенной в корпусе 11 секции Б № 123 на 5 этаже, количество комнат – 2, общей площадью 51 кв.м. из конкурсной массы ООО «Инвестсити» с заявлением Администрации Ленинского городского округа Московской области об исключении из конкурсной массы ООО «Инвестсити» объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Развилковское, пос. Развилка с заявлением Бороиной Е.В. о включении требований в реестр передачи жилых помещений

Определением Арбитражного суда Московской области от 16.07.2026 по делу № А41- 5282/2025 судебное заседании по рассмотрению вышеуказанных требований отложено до 25.08.2026 на 11:20.

Рассматриваются объединённые к совместному рассмотрению заявления Администрации Ленинского г.о. Московской области об исключении имущества из конкурсной массы и обязанности передать по акту приема-передачи в муниципальную собственность, а также объединенное к совместному рассмотрению заявление Бороиной Е.В. об исключении квартиры (корпус 11 секция Б № 123), а также включении Бороиной Е.В. в реестр передачи жилых помещений.

От Администрации Ленинского г.о. Московской области поступило уточнение заявленных требований.

Уточнение принято судом в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

От Администрации Ленинского г.о. Московской области поступило ходатайство об утверждении мирового соглашения по спору. Представлен текст мирового соглашения.

От конкурсного управляющего должником также поступило ходатайство об утверждении мирового соглашения.

Представитель ПАО «Совкомбанк» поддержал заявленные ходатайства, приобщил документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего мировое соглашение.

Бороина Е.В. не возражала против утверждения мирового соглашения.

Иных возражений не поступило.

Согласно статье 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде любой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований, отказаться от иска полностью или частично, ответчик вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде любой инстанции признать иск полностью или частично.

В соответствии с частью 2 статьи 138 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Стороны могут урегулировать спор, заключив мировое соглашение или применяя другие примирительные процедуры, в том числе процедуру медиации, если это не противоречит федеральному закону.

Представленное сторонами мировое соглашение по форме и содержанию соответствует требованиям статьи 140 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, содержит согласованные сторонами сведения об условиях, о размере и о сроках исполнения обязательств.

В соответствии со статьей 140 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации один экземпляр мирового соглашения приобщен арбитражным судом к материалам дела.

Судом установлено, что подписанное сторонами мировое соглашение не противоречит закону и не нарушает права и законные интересы других лиц, следовательно, оно подлежит утверждению в соответствии со статьёй 141 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 4 части 1, частью 2 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации производство по делу подлежит прекращению.

Последствия прекращения производства по делу, предусмотренные частью 3 статьи 151 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, сторонам разъяснены.

Руководствуясь ст. 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», ст. 138, 140, 141, 184-188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

утвердить мировое соглашение в редакции от 24.08.2026 на согласованных сторонами условиях:

«Администрация Ленинского городского округа Московской области (ОГРН 1205000022897, ИНН 5003138447, адрес местонахождения: 142703, Московская область, г. Видное, ул. Школьная, д. 26А), в лице Болотских Людмилы Юрьевны, действующей на основании доверенности № 52 от 03.04.2026, именуемая в дальнейшем «Администрация», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСити» (ИНН 7724743980, ОГРН 1107746289606) в лице конкурсного управляющего Новикова Павла Васильевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области от 18 марта 2025 года (оглашена рез.часть) по делу № А41-5282/2025, именуемое в дальнейшем «Должник» или «Застройщик», с другой стороны,

Публичное акционерное общество «Совкомбанк» (ИНН 4401116480, ОГРН 1144400000425) в лице Заместителя Председателя Правления Банка Барышников Дмитрия Владимировича, действующего на основании доверенности 77АГ 1228742 от 23.06.2026, удостоверенной нотариусом Шишкиной О.В., зарегистрирована в реестре за № 77/2170-н/77-2026-1-127

совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящее мировое соглашение о нижеследующем.

1. Предмет мирового соглашения

1.1. Настоящее мировое соглашение заключено в целях урегулирования обособленного спора в рамках дела № А41-5282/2025 о банкротстве ООО «ИнвестСити», возникшего в связи с заявлениями Администрации об исключении имущества из конкурсной массы и о включении требования о передаче жилых помещений в реестр требований участников строительства, а также в связи с необходимостью определения порядка дальнейшего исполнения обязательств по Договору № 1 о развитии застроенной территории от 14.01.2014 (далее также – ДРЗТ).

1.2. Стороны подтверждают, что обязательства Застройщика по передаче Администрации жилых помещений возникли из ДРЗТ, по условиям которого Застройщик обязан передать в муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения общей площадью не менее 10 778,56 кв.м.

1.3. Настоящее мировое соглашение регулирует:

- передачу Администрации жилых помещений общей площадью 2 722 кв.м. по первой очереди строительства;
- завершение отделки указанных помещений;
- порядок исполнения остаточных обязательств по последующим очередям строительства в объеме 6 531,60 кв.м.;
- пределы и условия реализации прав Администрации по спорным требованиям.

2. Согласованные обстоятельства

2.1. Стороны подтверждают, что в рамках ДРЗТ общий объем жилых помещений, подлежащих передаче Администрации, составляет 10 778,56 кв.м.

2.2. Стороны подтверждают, что на дату заключения настоящего мирового соглашения Застройщиком уже исполнены обязательства по передаче Администрации благоустроенных жилых помещений общей площадью 1 524,96 кв.м., за исключением нижеследующих квартир:

№ квартиры	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
5	60,6	50:21:0050101:9243
7	42,7	50:21:0050101:9265
30	42,8	50:21:0050101:9212
74	83,9	50:21:0050101:9260
87	61,5	50:21:0050101:9274
107	62,1	50:21:0050101:9041

Вышеуказанные квартиры подлежали передаче Третьим лицам, указанным в п.2.3 ДРЗТ (собственниками жилых помещений в домах №№ 1,3,5,8 поселка Развилка Ленинского городского округа Московской области), а также п.5 Акта от 08.04.2024 года о частичных результатах реализации Договора № 1 о развитии застроенной территории от 14.01.2014 года (Приложение № 1 к Акту).

В связи с невозможностью Застройщика на момент подписания настоящего мирового соглашения самостоятельно выполнить обязательство по передаче указанных квартир Третьим лицам, Стороны подтверждают, что поименованные в настоящем пункте квартиры также подлежат передаче Администрации на условиях передачи квартир в рамках первой очереди строительства, предусмотренных настоящим мировым соглашением.

2.3. Стороны подтверждают, что по результатам сверки объемов передаваемых помещений по первой очереди строительства определен остаток к передаче в размере 2 721,74 кв.м., округленный Сторонами до 2 722 кв.м.

Стороны подтверждают, что фактически передаваемая площадь помещений, установленная в Приложении № 1, может отклоняться в пределах 15 кв.м. и сама по себе не влияет на соотношение передаваемых площадей и остатка обязательства Застройщика по ДРЗТ, установленные в настоящем Мировом соглашении.

2.4. Стороны подтверждают, что после передачи Администрации жилых помещений общей площадью 2 722 кв.м. совокупный объем переданных Администрации жилых помещений составит 4 246,96 кв.м., а остаток обязательств Застройщика по ДРЗТ составит 6 531,60 кв.м.

2.5. Стороны подтверждают, что исполнение обязательств Застройщика перед Администрацией в рамках настоящего мирового соглашения возможно путем предоставления благоустроенных (с отделкой, согласно условиям настоящего мирового соглашения) жилых помещений собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, указанных в п. 2.3. ДРЗТ и в приложении №2 к ДРЗТ на условиях, предусмотренных п. 2.3. ДРЗТ.

2.6. Передача Застройщиком помещений по условиям пункта 2.5. настоящего мирового соглашения засчитывается в качестве исполнения обязательств перед Администрацией и соразмерно уменьшает объем площадей, подлежащих передаче в соответствии с условиями настоящего мирового соглашения.

2.7. Стороны обязуются оказывать друг другу всяческое содействие в исполнении ДРЗТ и условий настоящего мирового соглашения.

3. Передача жилых помещений первой очереди

3.1. Застройщик обязуется передать Администрации в муниципальную собственность или указанным ей третьим лицам (в соответствии с п.2.5. мирового соглашения) свободные от залога ПАО «Совкомбанк» и третьих лиц жилые помещения общей площадью 2 722 кв.м., перечень которых указан в Приложении № 1 к настоящему мировому соглашению, являющимся его неотъемлемой частью. Данный перечень включает квартиру № 123 в доме 31Б (кад.номер 50:21:0050101:9322), которую Застройщик обязуется передать Администрации в срок не более 10 дней с момента утверждения данного мирового соглашения судом. В свою очередь, Администрация обязуется самостоятельно передать квартиру № 123 в доме 31Б (кад.номер 50:21:0050101:9322) в пользу Бороиной Елены Владимировны (паспорт 4616 213923

выдан 03.06.2016 СНИЛС 110-493-691 34) в срок не более 20 дней с момента передачи объекта в муниципальную собственность.

3.2. Указанные жилые помещения передаются в целях исполнения обязательств Застройщика по ДРЗТ и урегулирования требований Администрации, заявленных в рамках дела № А41-5282/2025.

3.3. Судебный акт об утверждении настоящего мирового соглашения вместе с актами приема-передачи является основанием для государственной регистрации перехода права собственности на передаваемые жилые помещения к Администрации.

3.4. Стороны обязуются совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на передаваемые жилые помещения, включая снятие залога, подготовку, подписание и подачу необходимых документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

4. Отделка и приемка помещений

4.1. Передаваемые по настоящему мировому соглашению жилые помещения должны быть переданы с отделкой, позволяющей использовать их как благоустроенные жилые помещения, пригодные для проживания и использования по назначению.

4.2. Застройщик обязуется своими силами либо силами привлеченных лиц за счет средств, предоставляемых со стороны ПАО «Совкомбанк», обеспечить выполнение отделочных работ в помещениях, указанных в Приложении № 1, в срок не позднее чем по истечении шести месяцев с даты вступления в законную силу определения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-5282/2025 об утверждении настоящего мирового соглашения.

4.3. Качество отделки должно быть сопоставимо с качеством отделки ранее переданных Администрации жилых помещений общей площадью 1 524,96 кв.м.

4.4. Не позднее чем спустя 15 рабочих дней после завершения отделочных работ в жилом помещении, Стороны подписывают акт приема-передачи этого помещения. При наличии замечаний Администрация обязана представить их в письменной мотивированной форме в разумный срок. Непредставление мотивированных замечаний в разумный срок при отсутствии очевидных недостатков рассматривается как уклонение от приемки.

5. Обязательства по ДРЗТ

5.1. Стороны подтверждают, что после исполнения обязательств, предусмотренных разделами 3 и 4 настоящего мирового соглашения, остаточные обязательства Застройщика по передаче Администрации жилых помещений по ДРЗТ составляют 6 531,60 кв.м.

5.2. Стороны подтверждают, что обязательства, указанные в пункте 5.1. настоящего мирового соглашения, исполняются в пределах общего объема обязательств по ДРЗТ, составляющего 10 778,56 кв.м.

6. Продление срока действия ДРЗТ

6.1. В целях завершения строительства и исполнения обязательств по ДРЗТ Стороны договорились продлить срок действия Договора № 1 о развитии застроенной территории от 14.01.2014 до 31.12.2034.

6.2. Изменения условий ДРЗТ, связанных с продлением срока его действия и с корректировкой отдельных сроков исполнения обязательств, излагаются в Приложении № 2 к настоящему мировому соглашению, которое является его неотъемлемой частью.

6.3. Стороны подтверждают, что продление ДРЗТ связано с урегулированием спора о передаче 2 722 кв.м. и направлено на создание правовой возможности завершения последующих очередей строительства и исполнения оставшихся обязательств без необходимости повторного судебного спора по тем же основаниям.

7. Пределы требований Администрации

7.1. С момента утверждения настоящего мирового соглашения Администрация подтверждает урегулирование заявленных в рамках дела № А41-5282/2025 требований, связанных:

- с исключением имущества из конкурсной массы;
- с включением требования о передаче жилых помещений в реестр требований участников строительства;
- с передачей жилых помещений по первой очереди строительства в объеме 4 246,96 кв.м., в том числе 2 722 кв.м., передаваемых в соответствии с условиями настоящего мирового соглашения.

7.2. Администрация подтверждает, что объем ее требований к Застройщику по передаче жилых помещений определяется ДРЗТ и настоящим мировым соглашением и составляет в совокупности не более 10 778,56 кв.м., включая уже переданные 1 524,96 кв.м., помещения, передаваемые по настоящему мировому соглашению, и помещения, подлежащие передаче по последующим очередям строительства.

7.3. Положения пункта 7.3 настоящего мирового соглашения не исключают права Администрации требовать надлежащего исполнения условий настоящего мирового соглашения и ДРЗТ в пределах согласованного объема обязательств.

7.4. Стороны подтверждают, что урегулирование требований Администрации в пределах общего объема 10 778,56 кв.м. является существенным условием настоящего мирового соглашения и отражает баланс интересов Администрации, Должника, залогового кредитора (ПАО «Совкомбанк») и иных лиц, участвующих в деле о банкротстве.

7.5. Стороны подтверждают, что объем обязательств Застройщика по передаче жилых помещений Администрации определяется ДРЗТ и настоящим мировым соглашением. Возможное последующее изменение технико-экономических показателей, согласованное сторонами ДРЗТ, является основанием для соответствующего пропорционального изменения объема обязательств Застройщика перед Администрацией для дополнительного предоставления квартир, необходимых для переселения домов в соответствии с условиями ДРЗТ.

8. Нарушение сроков и порядок реагирования

8.1. В случае нарушения Застройщиком условия настоящего мирового соглашения и/или ДРЗТ, Администрация вправе поставить вопрос о применении предусмотренных законом и договором мер защиты после предварительного направления Застройщику письменного уведомления с указанием допущенных нарушений и разумного срока для их устранения.

8.2. До истечения срока, предоставленного для устранения нарушений, Администрация воздерживается от заявления новых требований, выходящих за рамки настоящего мирового соглашения, если нарушение не носит очевидно окончательного и неустранимого характера.

9. Залогодержатель и перемена лиц

9.1. ПАО «Совкомбанк» как залогодержатель передаваемых помещений, указанных в Приложении № 1 к настоящему мировому соглашению, выражает свое согласие на их передачу.

9.2 Стороны подтверждают, что в результате передачи Администрации в муниципальную собственность или указанным ей третьим лицам (в соответствии с п. 2.5 мирового соглашения) жилых помещений общей площадью 2 722 кв.м., перечень которых указан в Приложении № 1 к настоящему мировому соглашению, обеспеченное залогом обязательство сохраняется за Застройщиком.

Залог в отношении переданного имущества прекращается с момента государственной регистрации перехода права собственности Администрации в муниципальную собственность или указанным ей третьим лицам (в соответствии с п. 2.5 мирового соглашения).

Стороны обязуются подписать все необходимые совместные заявления для снятия обременения в регистрирующем органе.

9.3. В случае перемены лиц в обязательстве по ДРЗТ новый застройщик вступает в права и обязанности Застройщика по настоящему мировому соглашению в том объеме, в котором такие права и обязанности будут существовать на дату перехода. Администрация, заключая настоящее мировое соглашение, даёт свое согласие на уступку прав и обязанностей по ДРЗТ и договорам аренды земельных участков в рамках дела о банкротстве Застройщика и замену лица в обязательстве.

9.4. При такой перемене лиц объем обязательств по передаче жилых помещений сохраняется в пределах, установленных настоящим мировым соглашением, если иное не будет отдельно согласовано всеми необходимыми участниками правоотношения.

10. Баланс интересов кредиторов

10.1. Стороны подтверждают, что настоящее мировое соглашение направлено на урегулирование спора в объеме, необходимом для защиты прав Администрации как участника строительства, но без изъятия из конкурсной массы Должника имущества либо имущественной ценности сверх объема, предусмотренного ДРЗТ и согласованного Сторонами.

10.2. Стороны подтверждают, что настоящее мировое соглашение не должно толковаться как создающее у Администрации право на получение дополнительных жилых помещений, иных площадей, имущественных преимуществ либо компенсаций за счет конкурсной массы вне пределов прямо согласованных обязательств.

10.3. Стороны подтверждают, что ограничение объема требований Администрации пределом 10 778,56 кв.м. соответствует цели соблюдения баланса интересов всех участников дела о банкротстве и исключает возникновение неопределенности в отношении последующего объема требований публично-правового образования к Должнику.

11. Правовые последствия утверждения мирового соглашения

11.1. Настоящее мировое соглашение не нарушает права и законные интересы иных лиц и не противоречит закону.

11.2. Сторонам известны и понятны последствия прекращения производства по обособленному спору, предусмотренные частью 3 статьи 151 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

11.3. После утверждения настоящего мирового соглашения спор между Сторонами по урегулированным им требованиям считается разрешенным в соответствующей части, а повторное обращение с тождественными требованиями не допускается в пределах, установленных процессуальным законом.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящее мировое соглашение вступает в силу с даты его утверждения Арбитражным судом Московской области.

12.2. Приложение № 1 с перечнем передаваемых жилых помещений и Приложение № 2 с условиями изменения ДРЗТ являются неотъемлемыми частями настоящего мирового соглашения.

12.3. Настоящее мировое соглашение составлено в пяти экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой Стороны, один экземпляр – для материалов дела, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.».

Производство настоящему обособленному спору прекратить.

Определение вступает в силу немедленно и может быть обжаловано в Арбитражный суд Московского округа в течение месяца со дня его вынесения.

Производство настоящему обособленному спору прекратить.

Определение вступает в силу немедленно и может быть обжаловано в Арбитражный суд Московского округа в течение месяца со дня его вынесения.

Судья

Ю.О. Шестопалова