В Арбитражный суд Калужской области
248600, г. Калуга, ул. Ленина, д. 90

Дело № А23-9717/2024
Судья Иванова Е.В.

Ответчик: ООО «ВАШ ДОМ»
ИНН 4028069602; ОГРН 1194027012662
248012, г. Калуга, ул. Московская, д. 311, к. 3, помещ. 1

Представитель ответчика: Мальков Ярослав Александрович
по доверенности от 20.03.2026

Истец: ИП Степченков Алексей Геннадьевич
ИНН 402707102153; ОГРНИП 317402700048820
248009, г. Калуга, п. Нефтебаза, ул. Грабцевское шоссе, д. 106, кв. 96

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора

1. ФКУ ИК-7 УФСИН России по Калужской области
ИНН 4029009885; ОГРН 1024001433830
248009, г. Калуга, ш. Грабцевское, д. 39Б

2. УФСИН России по Калужской области
ИНН 4027020178; ОГРН 1024001187484
248002, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 110

3. ИП Зубова Елена Ивановна
ИНН 402706883120; ОГРНИП 326400000004111

4. ООО «Звезда»
ИНН 4000034342; ОГРН 1264000000472
248030, г. Калуга, ул. Плеханова, д. 31

Письменные пояснения ответчика и ходатайство об истребовании доказательств

Об отказах от договоров, выраженных в уведомлениях от 01 июля 2026 года, и защите права на недвижимость

ООО «ВАШ ДОМ» просит отказать в первоначальном иске и признать ничтожными односторонние отказы ИП Степченкова А.Г. от двух договоров купли-продажи от 24.05.2023, выраженные в уведомлениях от 01.07.2026, которыми истец обосновывает прекращение договоров с 03.07.2026. Основание защиты — недобросовестное осуществление права на отказ, оцениваемое по совокупности обстоятельств, с отдельной проверкой условий каждого договора. Цель защиты — сохранение договоров и восстановление права общества на спорную недвижимость. Приложения содержат хронологию, сводные показатели, раздельные расчёты и реестр банковских операций.

Предмет защиты и последовательность правовой оценки

Отказы от 01.07.2026 являются самостоятельными действиями продавца. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.05.2026 отменило прежние судебные акты и направило дело на новое рассмотрение. На с. 5–6 постановления суд разграничил судебное расторжение и внесудебный отказ, указал на необходимость оценки исполнения и дал поручения суду первой инстанции. Предписания продавцу направить новый отказ в нём нет.

Поэтому ссылка истца на исполнение указаний кассации не заменяет проверки условий и добросовестности июльских отказов.

Проверка состоит из двух самостоятельных вопросов права. Сначала устанавливается, возникло ли право на конкретный отказ по пункту 2 статьи 489 ГК РФ и условиям договора. При отсутствии права или несоблюдении требований к его осуществлению применяется пункт 12 постановления Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54. Затем, даже при формальном наличии права, оценивается способ его осуществления: пункт 4 статьи 450.1, пункт 2 статьи 10 и пункт 2 статьи 168 ГК РФ, пункт 14 того же постановления допускают признание недобросовестного отказа ничтожным. Условия статьи 450 ГК РФ для судебного расторжения не подменяют эту отдельную проверку.

Ответчик просит совместно оценить следующие обстоятельства, раскрытые далее с источниками: принятие договорных платежей и последующее объявление их штрафом; возврат недвижимости продавцу и передача её третьим лицам; сохранение покупательских платежей и результата работ; содержание требований истца после отмены судебных актов; его действия по исполнению договоров перед новым отказом. Значение имеет связь этих действий с лишением покупателя возможности сохранить договоры, а не само по себе наличие более дорогой последующей сделки. Совершение брачного договора, аренда или отсутствие расчёта по ремонту по отдельности не доказывают ничтожности.

Возражение истца о длительной неоплате требует прямого ответа. Платежи прекратились после 31.03.2025, то есть до возврата имущества в феврале 2026 года. Последующее лишение объекта не объясняет всю предшествующую просрочку. Следует раздельно оценить период до вступления прежнего решения в силу 26.01.2026, период его действия до отмены 12.05.2026 и поведение сторон после отмены до 03.07.2026. Для просрочки кредитора необходимо доказать конкретное надлежащее предложение исполнения и препятствие со стороны кредитора. Одной позиции истца в споре или отсутствия дохода от здания для этого недостаточно.

Пункт 5 статьи 450.1 ГК РФ препятствует последующему отказу по тем же основаниям, если кредитор подтвердил действие договора. Он не освобождает покупателя от новых взносов и не исключает любой отказ при продолжающемся нарушении. Поэтому надлежит установить, какие именно взносы образуют основание июльских отказов, как учтены ранее принятые платежи и какая часть предъявленного остатка ещё не подлежала уплате. Расхождение расчёта — основание его проверить; само по себе оно не доказывает отсутствие всякой просрочки.

Депозит 16 600 000 руб. от 02.09.2026 подтверждает внесение денег на эту дату и оценивается по статье 327 ГК РФ с учётом нотариальных документов. Он не считается июльской оплатой и не возобновляет автоматически правомерно прекращённые договоры. Встречное требование о ничтожности опирается на обстоятельства осуществления права на отказ; поздний депозит имеет отдельное значение для исполнения и последующих расчётов.

Сохранение договоров и восстановление ЕГРН связаны, но требуют отдельных правовых выводов. Суду необходимо разрешить вопрос о действии договоров, а для изменения записей — установить надлежащий способ защиты права на каждый объект и состав участников. Просьба о признании отказа ничтожным имеет целью защиту права на недвижимость, однако она сама по себе не разрешает спор о зарегистрированных правах третьего лица.

Исполнение на дату первого уведомления 01.03.2024

Показатель, руб.	Гостиница	Камеры	Оба договора
Договорная цена имущества	30 000 000,00	2 000 000,00	32 000 000,00
Ежемесячный взнос (цена + 6%)	579 984,05	38 665,60	618 649,65
Оплачено всего	4 339 872,40	309 324,80	4 649 197,20
Средняя оплата в месяц	433 987,24	30 932,48	464 919,72
Неоплаченная наступившая цена по разнесению истца	1 195 029,97	59 814,16	1 254 844,13
Доля неоплаченной цены	3,98%	2,99%	3,92%
Неоплаченные фиксированные взносы (цена + 6%)	1 459 968,10	77 331,20	1 537 299,30
Контроль процентов по ст. 395	31 618,29	1 483,81	33 102,10
Сумма взносов и контрольных 395	1 491 586,39	78 815,01	1 570 401,40
Доля от договорной цены	4,971955%	3,940751%	4,907504%
5% договорной цены	1 500 000,00	100 000,00	1 600 000,00

Общая сумма показана для оценки совокупного исполнения. Договорные ограничения отказа проверяются также отдельно по каждому договору; общий процент не заменяет такую проверку. Средняя оплата рассчитана за май 2023 года — февраль 2024 года по всем перечислениям к 01.03.2024; она не отражает фактическую оплату каждого месяца.

Будущие взносы не включены. По камерам использована фиксированная сумма п. 3.3 договора; в исходных округлённых компонентах имеется разница в копейках. Контроль 395, перенос выходных и альтернативное начало начисления раскрыты в приложении 4. Сопоставление ниже 5% относится к этой дате и само по себе не разрешает вопрос о длительности, повторяемости и правомерности отказа.

Уведомления от 01.03.2024 содержали предложение подписать соглашения о расторжении договоров. В постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 12.05.2026 по делу № А23-9717/2024, с. 3–5, описано это предложение и указано, что первоначально истцом заявлено требование о судебном расторжении договоров. Кассационный суд предписал оценить существенность нарушения по пункту 2 статьи 450 ГК РФ с учётом гарантийного письма, принятых платежей и предусмотренных договорами процентов по статье 395 ГК РФ.

Вопросы по этому разделу: вопросы 1, 2 единого перечня (приложение 8).

Ключевые обстоятельства для разрешения спора

Для оценки отказов от 01.07.2026 просим разграничить размер исполнения, основания отказа, момент его действия и последствия для денег и имущества. Позиция ответчика опирается на следующую совокупность обстоятельств.

Что проверяется	Опора в материалах	Какой вывод просим проверить
Фактически принятые деньги	40 банковских операций: 9 255 933,47 руб. по 31.03.2025 включительно. Выписка ПАО Сбербанк, сформированная 25.04.2025; точные страницы и реестр — § 1 и приложение 5.	8 931 111,05 руб. цены и 6% отделить от 324 822,42 руб. санкций. Исходный итог оплаты истца сверить с его же строками (§ 1).
Состав нарушения на дату отказа	Контроль неоплаченных взносов на 03.07.2026 — 14 577 575,65 руб. при непрерывном начислении. Графики и оплаты: приложения 2–3.	Не подменять просрочку общим сальдо с будущей ценой. Отдельно оценить начисления за спорные периоды (§§ 4, 6, 9).
Основание и момент июльского отказа	Отзыв истца на возражение ООО «Ваш Дом» (поступил 28.04.2025); заявления об уточнении иска (29.06 и 27.08.2026); пояснения к 29.09.2026; уведомления и почтовые отчёты. Реквизиты и страницы — §§ 2–5, приложение 1.	Установить конкретные нарушенные взносы, значение принятого исполнения, добросовестность и последствия отказа по каждому договору (§§ 2–5, 9–10, 15–18).
Непринятие исполнения истцом	Отзыв истца на возражение ООО «Ваш Дом», поступивший 28.04.2025 и заявление истца об уточнении иска, поступившее 29.06.2026: истец объявляет поступившие платежи штрафом и не признаёт их оплатой договоров.	Оценить отказ признавать платежи исполнением, его значение для последующей неоплаты и добросовестности июльских отказов (§§ 2–3, 7, 21).
Последующее исполнение через депозит	02.09.2026 внесено 16,6 млн руб.; контроль неоплаченных взносов до учёта депозита — 15 814 874,95 руб. (§ 7).	После проверки правомерности отказа определить назначение депозита, условия статьи 327 ГК РФ и зачтённые обязательства. Депозит не переносится на июль.
Использование имущества и роль «Звезды»	Аренда с выкупом от 13.02.2026; безвозмездное пользование № 47 от 19.02.2026; отзыв ООО «Звезда», поступивший 08.09.2026; письменные дополнения ФКУ, поданные 04.07.2025. Реквизиты и страницы — §§ 12–20.	Проверить реальную зависимость работы УФИЦ от собственника и доход от имущества; получить недостающие документы (§§ 12–14, 19–20).

Основная просьба — отказать в первоначальном иске и признать ничтожными оба односторонних отказа от 01.07.2026. Вопрос о восстановлении зарегистрированного права требует разрешения с участием надлежащих правообладателей и в пределах предъявленных требований. Альтернативное заявление об уменьшении санкции применяется при установленном основании её удержания и не означает признания правомерности отказов.

Расчёт непрерывного графика — способ проверить цифры истца. Он не означает признания правомерности каждого начисления за период судебного расторжения, возврата имущества и препятствий исполнению. Эти обстоятельства исследуются отдельно.

1 Первоначальный итог оплаты противоречит строкам расчёта истца

Исковое заявление ИП Степченкова А.Г. о расторжении договоров купли-продажи, возврате имущества, с. 4. Расчётный срез — 14.11.2024. Дата расчёта не обозначает подтверждённую дату подачи иска.

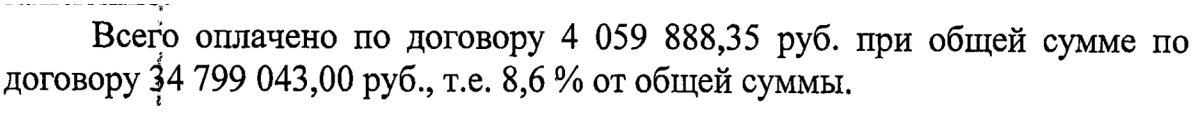
> «Всего оплачено по договору 4 059 888,35 руб. при общей сумме по договору 34 799 043,00 руб., т.е. 8,6 % от общей суммы.»

Общая обычная оплата по двум договорам на 14.11.2024 — 6 267 846,85 руб. Для проверки приведённой цитаты выделяется гостиница: 16 строк её первоначального расчёта дают 5 919 856,45 руб. цены и договорных 6%; по камерам — 347 990,40 руб. По гостинице отдельно уплачено 318 073,29 руб. санкций, все переводы по ней — 6 237 929,74 руб. Занижение именно её обычной оплаты в цитируемом итоге — 1 859 968,10 руб. (5 919 856,45 − 4 059 888,35).

По двум договорам к 14.11.2024 перечислено 6 592 669,27 руб.: 6 267 846,85 руб. цены и 6% и 324 822,42 руб. отдельных санкций. Смешение этих показателей недопустимо. Санкции учитываются как реально полученные деньги, но повторно не уменьшают неоплаченные взносы.

Источники: Расчёт задолженности по договору купли-продажи земельного участка и гостиницы от 24.05.2023 по состоянию на 14.11.2024, с. 1 и 3 (исходные строки и итог); Выписка ПАО Сбербанк «Выписка операций по лицевому счёту в разрезе контрагента» по счёту ИП Степченкова А.Г. за 24.05.2023–25.04.2025, сформированная 25.04.2025, с. 1–4.

В ссылках указаны страницы самих документов, а не общей электронной подборки. Используется печатная нумерация; при её отсутствии — порядковый номер страницы отдельного документа или названного приложения. Дата поступления в суд, дата составления документа и расчётная дата разграничены.


Всего оплачено по договору 4 059 888,35 руб. при общей сумме по договору 34 799 043,00 руб., т.е. 8,6 % от общей суммы.

Фрагмент первоначального искового заявления ИП Степченкова А.Г. о расторжении договоров купли-продажи, возврате имущества, с. 4.

Отзыв ИП Степченкова А.Г. на возражение ООО «Ваш Дом», поступивший в суд 28.04.2025, раздел 5, с. 4.

> «Ссылаясь на недостоверность представленной информации, ответчик указывает последующие периоды оплаты, возникшие после подачи в суд искового заявления.»

Спорные поступления уже находились в первоначальном расчёте на 14.11.2024. Объяснение позднейшими платежами не устраняет расхождение его собственных строк и итогов. Вместе с тем ошибка в сумме оплаты сама по себе не доказывает завышения заявленной просрочки: исходные письменные компоненты долга истца 4 587 862,84 руб. на 279 984,01 руб. меньше контроля ответчика 4 867 846,85 руб. Истец должен раскрыть все начисления и распределение, а не только заменить один итог.

Сколько перечислено и сколько наступило по обоим договорам

Показатель на 14.11.2024	Гостиница	Камеры	Всего
18 наступивших взносов	10 439 712,90	695 980,80	11 135 693,70
Оплачены цена и 6%	5 919 856,45	347 990,40	6 267 846,85
Отдельно уплачены санкции	318 073,29	6 749,13	324 822,42

Показатель на 14.11.2024	Гостиница	Камеры	Всего
Все переводы продавцу	6 237 929,74	354 739,53	6 592 669,27
Неоплаченные взносы без санкций	4 519 856,45	347 990,40	4 867 846,85

Ежемесячный взнос по двум договорам

579 984,05 + 38 665,60 = **618 649,65 руб.**

Гостиница + холодильные камеры. Включает части покупной цены и договорные 6%; без санкций.

Первый срок по графику — 24.05.2023; первый банковский платёж — 01.06.2023. К 14.11.2024 наступило 18, а не 17 взносов: с мая 2023 года по октябрь 2024 года.

Наступившие взносы на 14.11.2024

18 × 618 649,65 = **11 135 693,70 руб.**

18 сроков оплаты: май 2023 — октябрь 2024. Это начислено по графику до вычета платежей.

Доля исполненных взносов по двум договорам на 14.11.2024

(6 267 846,85) / (11 135 693,70) × 100% = **56,29%**

В числителе — оплата цены и 6%; в знаменателе — наступившие взносы. Санкции исключены из обеих величин.

Просрочка по двум договорам на 14.11.2024

11 135 693,70 − 6 267 846,85 = **4 867 846,85 руб.**

Наступившие взносы − платежи по договорам. Отдельно уплаченные санкции 324 822,42 руб. повторно не вычитаются.

Санкции составляют 5,18% обычной оплаты по обоим договорам: 324 822,42 / 6 267 846,85 × 100. По гостинице это 5,37%, по камерам — 1,94%. Это доли полученных сумм, а не месячные или годовые ставки неустойки.

Оплаченная покупная цена по двум договорам

Гостиница на 14 ноября 2024 года	Оплачена цена	Доля от цены 30 млн
Итоговая строка первоначального расчёта истца	2 973 115,09	9,91%
Сумма платёжных строк того же расчёта	4 389 893,60	14,63%
Поздний акт сверки истца на 26.06.2026	4 400 070,54	14,67%

Оплаченная доля цены по двум договорам на 14.11.2024

(4 663 281,43) / (32 000 000,00) × 100% = **14,57%**

Оплаченная цена: 4 400 070,54 руб. по гостинице + 263 210,89 руб. по камерам = 4 663 281,43 руб. Знаменатель: 30 млн + 2 млн = 32 млн руб. Распределение по акту сверки истца на 26.06.2026; уплаченные 6% и санкции исключены.

Для общего показателя складываются только погашенные части покупной цены и обе договорные цены. На 14.11.2024: 4 663 281,43 руб. цены + 1 604 565,42 руб. договорных 6% = 6 267 846,85 руб. обычной оплаты. Санкции 324 822,42 руб. учитываются отдельно. Таблица выше проверяет расхождения только в расчёте гостиницы: поздний акт перераспределил 10 176,94 руб. из процентов в цену, не меняя 5 919 856,45 руб. обычной оплаты по ней. Эти исходные показатели нельзя заменить общей суммой при проверке конкретного расчёта истца.

Оплаченная доля цены по двум договорам на 31.03.2025

(6 787 307,61) / (32 000 000,00) × 100% = **21,21%**

Цена по распределению истца: 6 372 681,85 + 414 625,76 = 6 787 307,61 руб. Договорные 6% — 2 143 803,44 руб.; цена и 6% вместе — 8 931 111,05 руб. Депозит сентября 2026 года в этот срез не включён.

Сумма 34 799 043 руб. в иске объединяет цену гостиницы и 6% за все 60 месяцев. Она не является ни ценой имущества, ни объёмом уже наступивших обязательств.

Проверка процентной доли из первоначального иска

(4 059 888,35) / (34 799 043,00) × 100% = **11,67%**

При указанных самим истцом числителе и знаменателе получается 11,67%. В иске напечатано 8,6%.

Итог не равен сумме собственных составляющих

В итоговой строке первоначального расчёта указаны 2 973 115,09 руб. цены и 1 429 962,85 руб. процентов. Их сумма — 4 403 077,94 руб., тогда как общий итог напечатан 4 059 888,35 руб. Внутреннее расхождение 343 189,59 руб. не прибавляется к занижению обычной оплаты на 1 859 968,10 руб.: это две разные проверки одного расчёта.

Сумма составляющих итоговой строки истца

2 973 115,09 + 1 429 962,85 = **4 403 077,94 руб.**

Цена + проценты по итоговой строке. Отличие от напечатанных 4 059 888,35 руб. составляет 343 189,59 руб.

Итого по кредиту	34 799 043,00	30 000 000,32	4 799 042,68			ИТОГО фактически оплачено	4 059 888,35	2 973 115,09	1 429 962,85

Фрагмент итоговой строки: Расчёт задолженности по договору купли-продажи земельного участка и гостиницы от 24.05.2023 по состоянию на 14.11.2024, с. 3.

Вопросы по этому разделу: вопрос 2 единого перечня (приложение 8).

2 Непринятие исполнения истцом и квалификация платежей как штрафа

Договор купли-продажи земельного участка и гостиницы от 24.05.2023, п. 7.3, с. 3.

> «В случае неоднократного ненадлежащего исполнения Покупателем обязанности по оплате переданных земельного участка и гостиницы в установленные сроки, повлекшее расторжение настоящего Договора и возврат земельного участка и гостиницы Продавцу, Продавец не возвращает Покупателю уплаченные денежные средства, которые признаются штрафом за ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.»

Отзыв ИП Степченкова А.Г. на возражение ООО «Ваш Дом», поступивший в суд 28.04.2025, раздел 4, с. 4.

> «Принятие истцом последующих платежей по договорам не свидетельствует о готовности к дальнейшему исполнению договоров. Оплачиваемые денежные средства, принимаемые истцом, являются штрафом за ненадлежащее исполнение обязательств со стороны ответчика.»

Где в представленных документах поступления названы штрафом

В отзыве ИП Степченкова А.Г. на возражение ООО «Ваш Дом», поступившем в суд 28.04.2025, раздел 5, с. 4, после признания последующей оплаты повторено:

> «Не отрицаем тот факт, что оплата по договорам производилась после подачи искового заявления в суд. Уплаченные денежные средства являются штрафом за ненадлежащее исполнение обязательств по договорам.»

Заявление ИП Степченкова А.Г. об уточнении (изменении) исковых требований, поступившее в суд 29.06.2026, с. 3–4, цитирует п. 7.3 о штрафе и затем прямо отказывается признавать последующие платежи исполнением. Точная цитата о непризнании приведена в следующем разделе.

Заявление ИП Степченкова А.Г. об уточнении (изменении) исковых требований, поступившее в суд 27.08.2026, с. 3, распространяет квалификацию штрафа на все платежи до отправки уведомлений 01.07.2026. Точная цитата приведена в объединённом разделе о прекращении договоров и начислениях.

В первоначальных договорных материалах штраф предусмотрен пп. 4.1.4 и 7.3; воспроизведение этих условий в судебных актах и документах иных участников не является самостоятельным признанием истца. Приведённая последовательность различает условие договора и конкретные заявления об уже принятых деньгах.

На 28.04.2025 судебное расторжение и возврат имущества ещё не состоялись. Решение принято 25.07.2025, вступило в силу после апелляции от 26.01.2026; возврат в феврале 2026 года признаёт сам истец. Поэтому объявление поступающих денег штрафом требует объяснения с учётом условий пунктов 4.1.4 и 7.3 договоров.

Вопросы по этому разделу: вопросы 3, 10 единого перечня (приложение 8).

3 Отказ признавать оплату и утверждение об отсутствии препятствий

Заявление ИП Степченкова А.Г. об уточнении (изменении) исковых требований, поступившее в суд 29.06.2026, с. 4.

> «Все последующие платежи, поступившие от ООО «Ваш Дом» на счет ИП Степченкова А.Г. после вручения 15.03.2026 года ООО «Ваш Дом» уведомлений о расторжении договоров, ИП Степченков А.Г. не признает к оплате договоров, в силу того, что в соответствии с условиями заключенных договоров, отказался от их исполнения в одностороннем порядке.»

Письменные пояснения ИП Степченкова А.Г. «Письменные пояснения Истца на отзыв Ответчика, представленный к судебному заседанию от 08.09.2026 года», из комплекта к заседанию 29.09.2026, раздел 5.3, с. 18.

> «Счета Истца функционировали, от принятия надлежащей оплаты он не уклонялся. Внесение средств в депозит нотариуса при отсутствии оснований по закону не признается надлежащим исполнением.»

Функционирование счёта не опровергает письменного отказа учитывать перевод как исполнение. Дата «15.03.2026» воспроизведена в цитате буквально; возражение основано на непризнании оплаты, а не на опечатке года.

После регистрации доли Зубовой и передачи имущества «Звезде» требовалось разъяснить судьбу исполнения и встречного предоставления. Переход 1/2 доли в недвижимости сам по себе не доказывает уступку требования цены и не делает прежний счёт недействующим. Поэтому ответчик просит установить, направлялись ли уведомление об изменении получателя или реквизитов, подтверждение действующего кредитора и письменное согласие учитывать предложенный платёж по договорам. Общее сомнение в реквизитах не заменяет доказательства конкретного препятствия надлежащему исполнению.

Вопросы по этому разделу: вопросы 3, 8 единого перечня (приложение 8).

Вопросы по этому разделу: вопрос 4 единого перечня (приложение 8).

4 Момент прекращения договоров и начисления после возврата имущества

Заявление ИП Степченкова А.Г. об уточнении (изменении) исковых требований, поступившее в суд 27.08.2026, с. 3.

> «Все платежи, поступившие от ООО «Ваш Дом» на счет ИП Степченкова А.Г. до момента отправки 01.07.2026 года в адрес ООО «Ваш Дом» уведомлений об одностороннем расторжении договоров, Истец признает штрафом за нарушение обязательств по вышеуказанным Договорам.»

Уточнение, поступившее 29.06.2026, исходило из уже состоявшегося прежнего отказа. Затем истец направил новые уведомления от 01.07.2026, а в уточнении от 27.08.2026 потребовал признать договоры расторгнутыми с 03.07.2026. При этом платежи до нового отказа он вновь назвал штрафом. Просим установить, какое наступившее основание превращало исполнение в штраф в каждом из этих периодов.

Письменные пояснения ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026, раздел 4.2, с. 15.

> «Ответчик полностью прекратил оплату по договорам 31 марта 2025 года за четыре месяца до вынесения резолютивной части Решения Арбитражного суда Калужской области от 25.07.2025 года. Судебный акт апелляционной инстанции, на основании которого имущество возвращено законным собственникам, вступил в силу лишь 26 января 2026 года (передача имущества состоялась в феврале 2026 года).»

Период с 31.03.2025 по 01.07.2026 нельзя оценивать как единый неизменный режим исполнения. До 26.01.2026 договоры ещё не были прекращены вступившим в силу решением; затем действовало судебное расторжение и имущество было возвращено; 12.05.2026 оба судебных акта отменены. Возврат здания в 2026 году не объясняет более раннюю неоплату: её причины ответчик связывает с позицией истца о штрафе и действиями по организации расчёта в 2025 году.

Возражение ответчика касается сохранения базы начислений после прекращения договоров и возврата имущества. Отсутствие дохода само по себе не прекращает денежный долг. Но истец, добившийся расторжения, вернувший объект и передавший его другому пользователю, должен обосновать, какое встречное предоставление оплачивается каждым новым взносом.

Период	Правовой режим и возражение ответчика
26.01–11.05.2026	Вступившим в силу постановлением апелляции подтверждены расторжение и возврат. В феврале имущество возвращено. Новые взносы по продолжающемуся графику требуют отдельного основания.
12.05–03.07.2026	Кассация отменила оба акта. Отмена требует оценки восстановления обязательств и последствий исполненного решения; она не заменяет проверки фактического встречного предоставления и добросовестности кредитора.
После 03.07.2026	Сам истец утверждает новое прекращение договоров и исключает июльские и августовские 6%. По его же позиции дальнейшее начисление обычных взносов нельзя обосновать неизменным действием графика.

Письменные пояснения ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026, раздел 3.1, с. 9.

> «Истец официально заявляет об исключении указанных начислений на сумму 125 808,70 руб. из состава финансового требования.»

Из пояснений истца следует исключение 6% за июль–август 2026 года на 125 808,70 руб. При этом акты сверки на 26.06.2026 содержат 225 707,16 руб. графиковых 6% за февраль–апрель 2026 года — период, когда решение о расторжении было вступившим в силу и исполнялось. Эти обстоятельства требуют согласованного правового объяснения. Отмена решения 12.05.2026 не позволяет автоматически ни исключить названные начисления, ни считать каждый из них обоснованным: необходимо установить последствия отмены для обязательств и фактическое встречное предоставление. Ссылка на автоматическое начисление программой не заменяет такого объяснения.

Пункт 66 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 прямо связывает прекращение начисления неустойки с прекращением основного обязательства и приводит пример отказа продавца от продажи товара в рассрочку. Сохранение ответственности возможно по обязательству, которое продолжает существовать; для 395 также необходима конкретная непогашенная денежная обязанность. Само слово «расторжение» не позволяет ни списать все прежние начисления, ни продолжить весь график без проверки.

Договорные 6% — отдельная плата за коммерческий кредит. При возврате товара следует определить оставшееся денежное обязательство и взаимные предоставления. Ответчик возражает против одновременного сохранения у истца имущества, дохода от его использования и начисления полной платы за продолжающуюся рассрочку без такого расчёта. Доход по договору со «Звездой» не вычитается автоматически: для его учёта необходимо установить получателя, период, размер и правовое основание встречного требования.

Вопросы по этому разделу: вопрос 5 единого перечня (приложение 8).

В деле имеются более поздние акты сверки за 24.05.2023–26.08.2026, приложенные к уточнению ИП Степченкова А.Г., поступившему 27.08.2026 (с. 12–13 электронного комплекта уточнения и приложений). Последние строки «Санкции» в этих актах, как и в актах по 26.06.2026, датированы 31.03.2025. Последующие строки отражают договорные 6%; дата окончания акта не является датой окончания начисления 395. В пояснениях истца к 29.09.2026, п. 3.1, с. 9, из расчёта исключены 125 808,70 руб. договорных 6% за июль–август 2026 года; в п. 3.2, с. 10, истец поддерживает начисление 395. Сводный акт истца за 14.11.2024–01.07.2026 также содержит последние строки «Санкции» от 31.03.2025.

Отдельного более позднего построчного расчёта 395 в исследованном комплекте не выявлено. Просим истца указать все представленные им редакции такого расчёта, даты и листы дела; отсутствие строк после 31.03.2025 не означает отсутствия заявленного требования за последующий период.

5 Подготовка выкупа третьим лицом учитывала кассационное обжалование

Договор аренды имущества с последующим выкупом от 13.02.2026 между ИП Зубовой Е.И., ИП Степченковым А.Г. и ООО «Звезда», п. 1.4, абзац третий, с. 2.

> «Арендатору известно, что в отношении Имущества имелся судебный спор в Арбитражном суде Калужской области (дело № А23-9717/2024) и есть потенциальная вероятность дальнейшего обжалования вынесенных судебных постановлений.»

Договор аренды имущества с последующим выкупом от 13.02.2026, пп. 2.6–2.7, с. 3.

> «2.6. Стороны договорились, что произведут регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество, указанное в п. 1.1 Договора, до 10.04.2026 г. в случае соблюдения Арендодателями следующих условий:

2.6.1. отсутствие обременений на Имущество, наложенных судом или Федеральной службой судебных приставов, в том числе, ареста, запрета на совершение регистрационных действий;

2.6.2. отсутствие принятой к рассмотрению судом кассационной жалобы по делу № А23-9717/2024 по состоянию на 26.03.2026 г. (последний возможный день срока подачи кассационной жалобы).

2.7. В случае несоблюдения условий, указанных в п.п. 2.6.1, 2.6.2 Договора срок регистрации перехода права собственности сдвигается на срок устранения указанных обстоятельств, препятствующих выкупу Имущества.»

Условия договора со «Звездой» подтверждают подготовку отчуждения имущества с учётом сохранявшегося судебного спора. Истец прямо связал срок регистрации перехода права собственности с отсутствием принятой кассационной жалобы и судебных запретов. Эти условия должны оцениваться вместе с последующим утверждением истца об отсутствии уклонения от принятия надлежащей оплаты.

Вопросы по этому разделу: вопрос 6 единого перечня (приложение 8).

6 Общий остаток цены не равен просрочке на 03 июля 2026 года

В письменных пояснениях, представленных к заседанию 29.09.2026, раздел 3.3, истец указывает общий объём неисполненных обязательств 27 642 016,75 руб. Ниже та же сумма проверена по графикам и его актам с отделением будущей цены.

Состав суммы по двум договорам	Рубли
Наступившая неоплаченная часть цены	12 354 641,79
Наступившие неоплаченные договорные 6%	2 222 933,98
Цена и 6% по округлённым компонентам источника	14 577 575,77
Цена по будущим взносам — срок оплаты не наступил	12 858 050,60
Арифметическое сальдо санкций по актам истца	206 390,06

Состав суммы по двум договорам	Рубли
Контрольная сумма с номинальной ценой 32 млн	27 642 016,43

Разница 0,32 руб. с общим сальдо истца связана с округлением компонентов его графика гостиницы. 12 858 050,60 руб. будущей цены не являются просроченными взносами на 03.07.2026. Для основания отказа требуется определить именно нарушенное обязательство и срок его исполнения.

Контроль наступивших взносов на 03.07.2026

$$38 \times 618\,649{,}65 - 8\,931\,111{,}05 = \mathbf{14\,577\,575{,}65\ руб.}$$

38 взносов минус обычная оплата по двум договорам. Без санкций, будущей цены и сентябрьского депозита.

Это единый контроль наступивших фиксированных взносов на 03.07.2026 без санкций и до правовой оценки спорных периодов. Сложение округлённых компонентов даёт на 0,12 руб. больше. Разница 0,32 руб. относится к номинальной цене гостиницы и её компонентному итогу за 60 месяцев; это иной контроль, эти поправки не складываются произвольно.

Вопросы по этому разделу: вопросы 2, 7 единого перечня (приложение 8).

7 Внесённая сумма превышает наступившие взносы на дату депозита

На 02 сентября 2026 года	Рубли
Неоплаченные фиксированные взносы (цена + 6%)	15 814 874,95
Внесено в депозит нотариуса	16 600 000,00
Превышение над наступившими взносами	785 125,05

Платёжное поручение ООО «ВАШ ДОМ» № 685 от 02.09.2026, с. 1, подтверждает перечисление 16 600 000 руб. нотариусу Поспелову Антону Сергеевичу; оно исполнено банком 02.09.2026. В поручении указаны нотариальное действие от 01.09.2026 и реестровый № 40/63-н/40-2026-8-170. Отзыв ООО «ВАШ ДОМ», поданный 08.09.2026, с. 2 и 6, прямо относит депозит к двум договорам от 24.05.2023 и ссылается на справку нотариуса с этим номером. Истец обсуждает тот же депозит в пояснениях от 29.09.2026, раздел 5, с. 18, оспаривая его правовые последствия. Заявленное ответчиком распределение: 15 500 000 руб. — гостиница; 1 100 000 руб. — камеры.

Надлежащий депозит от 02.09.2026 может погашать и взносы, срок которых наступил в июле или ранее: это определяется назначением платежа и правилами статей 319 и 319.1 ГК РФ. Датой исполнения по статье 327 ГК РФ остаётся 02.09.2026. Само внесение не устраняет задним числом июльскую просрочку. Отдельно оцениваются основания приостановления встречного исполнения по статье 328 ГК РФ и период доказанной просрочки кредитора по статьям 405–406 ГК РФ; отказ принять надлежащее исполнение не предполагается только из смены записи ЕГРН. По непрерывному графику на 29.09.2026 неоплаченные фиксированные взносы до учёта депозита — 16 433 524,60 руб.; 16 600 000 − 16 433 524,60 = 166 475,40 руб. Превышение над взносами не означает погашения всей будущей цены или всех санкций.

Покрытие сентябрьского взноса из остатка требует проверки назначения, срока и оснований нотариального внесения.

Основания депозита по подпунктам 3 и 4 пункта 1 статьи 327 ГК РФ изложены в пункте 10 отзыва от 08.09.2026, с. 6. Просим оценить их с учётом непризнания истцом последующих платежей исполнением договоров. Возможность возврата депозита не равна его фактическому возврату и сама по себе не устраняет эффект надлежащего внесения — пункты 54–55 Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54, пункт 3 статьи 327 ГК РФ. Надлежащее внесение погашает соответствующее денежное обязательство и прекращает дальнейшую просрочку в покрытой части; наличие просрочки до внесения не исключает этого последствия (пункт 2 статьи 327 ГК РФ). Доли в праве на недвижимость сами по себе не доказывают перемены денежного кредитора.

Вопросы по этому разделу: вопрос 9 единого перечня (приложение 8).

8 Характеристика платежей расходится с расчётом самого истца

Письменные пояснения ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026, раздел 3.4, с. 12.

> «Платежи, которые Ответчик вносил в период с августа 2024 г. по март 2025 г. (на которые обратил внимание суд кассационной инстанции), носили частичный, бессистемный характер в суммах, существенно меньших установленных договором периодических платежей. Ответчик ни разу не вошел в договорный график платежей, в связи с чем просроченная задолженность не только не погашалась, но непрерывно накапливалась и возрастала.»

Дата платежей	Гостиница	Камеры	Оба договора
Ежемесячный взнос по договору	579 984,05	38 665,60	618 649,65
27.08.2024	579 984,05	38 665,60	618 649,65
29.11.2024	579 984,05	38 665,60	618 649,65
28.12.2024	579 984,05	38 665,60	618 649,65
28.02.2025	579 984,05	38 665,60	618 649,65

Сумма каждого указанного перевода равна полному месячному взносу. Наличие прежней задолженности и просрочки дат не превращает полный взнос в сумму, существенно меньшую установленной.

Источник: Акты сверки взаимных расчётов между ИП Степченковым А.Г. и ООО «ВАШ ДОМ» за 24.05.2023–26.06.2026 по договорам купли-продажи гостиницы и холодильных камер от 24.05.2023, представленные истцом к заседанию 29.09.2026; колонки «По данным ИП Степченков Алексей Геннадьевич». Переводы сверены с выпиской ПАО Сбербанк по счёту ИП Степченкова А.Г. за 24.05.2023–25.04.2025, сформированной 25.04.2025, с. 3–4.

Кроме того, по гостинице 01.08.2024 перечислено 100 000 руб., а 27.08.2024 — 579 984,05 руб. Всего за август — 679 984,05 руб. При начислении одного месячного взноса долг по цене и 6% уменьшился на 100 000 руб.: с 3 859 888,35 до 3 759 888,35 руб. В ноябре и декабре 2024 года остаток по цене и 6% не увеличивался и составлял 4 519 856,45 руб. Санкции в этих сопоставлениях учитываются отдельно.

Следовательно, обобщение о существенно меньших взносах и непрерывном росте задолженности не соответствует фактическим перечислениям. Ответчик не заявляет, что к этому времени погасил всю накопленную просрочку; он оспаривает недостоверную характеристику исполнения.

Вопросы по этому разделу: вопрос 2 единого перечня (приложение 8).

9 Различные объяснения основания отказа

Письменные пояснения ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026, раздел 1.3, с. 4.

> «То обстоятельство, что в период судебного разбирательства неисполнение обязательств со стороны Ответчика не только не прекратилось, но и переросло в период полной неоплаты длительностью более 15 месяцев (с марта 2025 года по июль 2026 года), свидетельствует о непрерывном и длящемся характере правонарушения, а не о возникновении нового основания иска.»

Письменные пояснения ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026, раздел 4.1, с. 14.

> «Отказ от 01.07.2026 года заявлен Истцом не в связи с задержками платежей 2023–2024 годов, а по факту нового самостоятельного длящегося нарушения покупателя — полного непрерывного неисполнения денежного обязательства по оплате имущества на протяжении более 15 месяцев подряд (с 31.03.2025 г. по 01.07.2026 г.).»

Для разрешения вопроса о пределах уточнения иска и для оценки права на последующий отказ необходимо установить фактические основания каждого требования. Это самостоятельные процессуальный и материально-правовой вопросы. Ссылка на длительность неоплаты требует раскрытия конкретных взносов и правовой оценки периода действия впоследствии отменённых судебных актов.

Вопросы по этому разделу: вопросы 1, 7 единого перечня (приложение 8).

10 Ссылка истца на Пленум не подтверждает его вывод

Письменные пояснения ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026, раздел 6, с. 19.

> «В силу пункта 13 Постановления Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54 право на отказ возникает в силу самого факта нарушения и не утрачивается при попытках должника исполнить обязательство с просрочкой.»

Пункт 13 устанавливает последствия правомерного отказа и момент доставки уведомления. Приведённого истцом правила о неутрате права в нём нет. Пункт 14 требует разумности и добросовестности и прямо допускает признание отказа ничтожным. Поэтому доставка уведомления не заменяет проверки основания отказа и поведения истца.

Вопросы по этому разделу: вопрос 8 единого перечня (приложение 8).

11 Оплата отдельных санкций не подтверждает все последующие начисления

Письменные пояснения ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026, раздел 3.2, с. 10.

> «В силу статьи 203 ГК РФ и разъяснений пункта 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 добровольное перечисление денежных средств с прямым назначением «оплата пени» является юридическим признанием обоснованности начисления санкций.»

Письменные пояснения ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026, раздел 3.2, с. 11.

> «В соответствии с закрепленным в пунктах 3, 4 статьи 1 и статье 10 Гражданского кодекса РФ принципом добросовестности и запрета противоречивого поведения (эстоппеля), а также разъяснениями пункта 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25, лицо, которое добровольно перечисляло денежные средства в оплату выставленных пени и тем самым признавало обоснованность расчета кредитора в 2024 году, не вправе впоследствии в судебном процессе непоследовательно оспаривать правомерность их начисления.»

Ответчик признаёт факт трёх отдельных платежей санкций на 324 822,42 руб. и показывает их в приложении 4. Однако признание конкретных начислений не является заранее данным согласием с иными суммами, периодами и основаниями. Статья 203 и пункт 20 постановления № 43 регулируют исковую давность; частичное исполнение не означает безусловного признания любого остатка и всех будущих начислений.

Истец сам приводит в этом разделе критерий эстоппеля: необходимо оценить возникшее у другой стороны доверие, опору на него и действие в ущерб себе. Ссылка только на перечисления 2024 года не раскрывает эти обстоятельства применительно к оспариваемым начислениям 2026 года.

Вопросы по этому разделу: вопрос 10 единого перечня (приложение 8).

12 Цена сделки со Звездой и соразмерность последствий отказа

Договор аренды имущества с последующим выкупом от 13.02.2026 между ИП Зубовой Е.И., ИП Степченковым А.Г. и ООО «Звезда», п. 2.4, с. 3.

> «Выкупная стоимость Имущества составляет 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб., из которых:»

Объект	Цена по п. 2.4
Гостиница	46 700 000,00
Участок под гостиницей	1 300 000,00
Гостиница с участком вместе	48 000 000,00
Камеры с участком вместе	2 000 000,00
Все объекты	50 000 000,00

По первоначальным договорам цена гостиницы с участком составляла 30 млн руб., камер с участком — 2 млн руб. В сделке со «Звездой» первая цена выросла на 18 млн руб., или 60%, вторая осталась прежней. Это согласованные сторонами цены сделки, а не заключение оценщика. Договор также охватывает движимое имущество; сопоставимость состава и вклад улучшений требуют проверки.

Обязательства на 01.03.2024	Сумма руб.	Доля от цены 2023 года	Доля от цены 2026 года
Гостиница — просроченная цена	1 195 029,97	3,98% от 30 млн	2,49% от 48 млн

Обязательства на 01.03.2024	Сумма руб.	Доля от цены 2023 года	Доля от цены 2026 года
Гостиница — цена, наступившие 6% и контроль 395	1 491 586,39	4,971955%	3,107472%
Камеры — просроченная цена	59 814,16	2,99% от 2 млн	2,99% от 2 млн
Камеры — цена, наступившие 6% и контроль 395	78 815,01	3,940751%	3,940751%
Оба договора — просроченная цена	1 254 844,13	3,92% от 32 млн	2,51% от 50 млн
Оба договора — цена, наступившие 6% и контроль 395	1 570 401,40	4,907504%	3,140803%

Дополнительно: контрольная сумма по гостинице на 15.03.2024 — 1 500 521,71 руб. — составляет 3,126087% от 48 млн руб. Это альтернативное экономическое сопоставление. Цена сделки 2026 года не выдаётся за доказанную стоимость объекта на март 2024 года: для такой оценки необходим учёт состояния объекта на соответствующую дату и последующих работ.

По непрерывному графику на 03.07.2026 наступившие неоплаченные цена и 6% по гостинице составляют 13 649 601,25 руб., или 28,44% от 48 млн руб., без 395 и без исключения спорных периодов. Поэтому альтернативная стоимость не используется для утверждения о просрочке менее 5% в июле 2026 года. Основные расчёты по договорам сохраняют первоначальные знаменатели 30 и 2 млн руб.

Согласованные цены сопоставляются с составом имущества, его состоянием и условиями оплаты на соответствующие даты. Разница цен сама по себе не доказывает стоимость ремонта, обогащение истца или намерение не исполнять первоначальные договоры.

Вопросы по этому разделу: вопрос 11 единого перечня (приложение 8).

Независимая оценка уже представлена ответчиком

Отчёт частнопрактикующего оценщика Иванова Олега Николаевича № 008/25 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества» по адресу: г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а; дата оценки — 07.04.2025, дата составления — 16.04.2025. Объекты — гостиница и земельный участок, без холодильных камер (с. 1–2, 5–6 отчёта). В сохранённой электронной выгрузке документ находится в составе возражения ООО «ВАШ ДОМ» на отзыв истца, поданного 19.05.2025 в 09:37:50. Значения 45 127 777 руб. с НДС и 38 472 690 руб. без НДС приведены в результативной части отчёта; они не суммируются.

Отчёт является письменным доказательством стоимости на указанную дату, а не судебной экспертизой, текущей оценкой залога или расчётом всей стоимости улучшений. В задании на оценку на с. 6 отчёта имеется несоответствие строки об обладателе оцениваемых прав, а обременения не учитываются. Просим оценить итог с учётом этих условий и при необходимости получить пояснение оценщика; оснований считать техническую запись установленным опровержением всей оценки нет.

Вопросы по этому разделу: вопрос 12 единого перечня (приложение 8).

13 Вложения ответчика и имущество, переданное третьему лицу

В дополнении ООО «ВАШ ДОМ» к возражению, представленном 21.03.2025 (с. 1–2), перечислены девять позиций затрат; напечатан итог 9 304 703,32 руб. Арифметическая сумма перечисленных позиций — 9 304 802,32 руб., расхождение — 99 руб. До сверки первичных документов это не заменяет заявленный итог и не подтверждает оплату всех позиций. Указанные даты договоров не равны датам платежей. Сообщённый ответчиком общий объём вложений свыше 15 млн руб. требует отдельного документального подтверждения; он не объявляется признанным долгом истца.

Что необходимо разграничить	Значение для спора
Фактически понесённые расходы	Работы, материалы и оборудование по датам; плательщик, основание и документы. Исключается повторный учёт одних затрат.
Сохранившиеся улучшения и отдельные вещи	Какие результаты работ и приобретения остались на объекте и переданы «Звезде».
Прирост стоимости объекта	Стоимость, добавленная улучшениями, с отделением рыночного роста и изменения состава имущества. Она не равна автоматически затратам.

Стоимость работ, фактическая оплата, источник финансирования, сохранность результата и основание компенсации подлежат самостоятельной проверке. Следует исключить повторный учёт материалов в стоимости подрядных работ и одних вещей одновременно в ремонте и оборудовании. Вложения не включаются автоматически в покупную цену; расходы участника общества требуют подтверждения их связи с правами ООО «ВАШ ДОМ». Улучшения могут быть уже отражены в последующей цене имущества.

Договор аренды имущества с последующим выкупом от 13.02.2026, п. 1.1, последний абзац, с. 1.

> «всё движимое имущество (мебель, оборудование, техника, системы, предметы интерьера и др.), фактически находящееся на момент подписания акта приёма-передачи арендуемых объектов по вышеуказанным адресам.»

Договор аренды имущества с последующим выкупом от 13.02.2026, п. 1.1.1, с. 1.

> «Стороны прямо подтверждают, что передача движимого имущества, находящегося внутри зданий, осуществляется исключительно по фактическому наличию. Вещные права Арендодателя на такое имущество подтверждаются и переходят к Арендатору.»

Нахождение вещей в здании не устанавливает принадлежность каждой вещи арендодателям. Требуется сопоставление акта передачи «Звезде» с документами о приобретении оборудования, мебели и техники ответчиком. Договорное заявление арендодателей о своих правах само по себе не заменяет основания их приобретения.

Вопросы по этому разделу: вопрос 13 единого перечня (приложение 8).

Вопросы по этому разделу: вопросы 14, 19 единого перечня (приложение 8).

Просим истребовать акты состояния и передачи, описи вещей с инвентарными признаками, документы приобретения, договоры работ, сметы, акты, счета и платёжные документы по сохранившимся улучшениям и работам после возврата. Конкретные держатели, период и

значение приведены в ходатайстве ниже. Затраты ответчика подтверждаются его собственными первичными документами, а не перекладываются полностью на истца.

14 Условия передачи имущества в аренду с выкупом и её исполнения

Письменные пояснения ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026, раздел 4.4, с. 17.

> «Передача объекта в аренду ООО «Звезда» по договору от 19.02.2026 г. позволила восстановить работоспособность инженерных сетей и обеспечить стабильное функционирование государственного исправительного центра на 72 места.»

Договор аренды имущества с последующим выкупом от 13.02.2026, п. 2.5, с. 3.

> «Все фактически внесенные арендные платежи — включая за первый неполный месяц, а также за все последующие месяцы аренды — засчитываются в счёт оплаты выкупной стоимости Имущества.»

Продолжение деятельности УФИЦ совместимо с арендой и последующим выкупом. Для проверки доводов участников существенны время согласования сделки, её состав и исполнение, включая условия регистрации и зачёт арендных платежей. Само наличие этих условий не доказывает недобросовестности. Указанная в пояснениях дата 19.02.2026 не подменяет дату договора аренды с выкупом от 13.02.2026.

Вопросы по этому разделу: вопросы 15, 21 единого перечня (приложение 8).

Для расчёта взаимных предоставлений необходимо установить фактически полученные суммы, их получателей и назначение. Полная выкупная цена 50 млн руб. и зачтённая в неё аренда не суммируются как независимые поступления. Согласованная цена не означает, что все 50 млн руб. уже получены.

Вопросы по этому разделу: вопрос 16 единого перечня (приложение 8).

Доходы от «Звезды» и заявленный зачёт

В отзыве ООО «ВАШ ДОМ», поданном 08.09.2026, с. 5, уже заявлен зачёт доходов от пользования имуществом. Просим проверить его в части встречного требования непосредственно к ИП Степченкову А.Г. Договор от 13.02.2026 предусматривает двух получателей; заявленная ответчиком доля Степченкова — 50% общей суммы относимых платежей, а не половина уже выделенной ему доли. Полученное Зубовой отдельно в зачёт против требования Степченкова не включается без самостоятельного основания встречности. Просим установить действительное распределение поступлений, в том числе выплаты через другого получателя в интересах Степченкова.

Само получение арендной или выкупной платы ещё не подтверждает долг перед ООО «ВАШ ДОМ». Подлежат установлению право общества требовать соответствующие доходы, период неправомерного владения или неосновательного обогащения, осведомлённость получателя и размер необходимых расходов. В зависимости от установленных обстоятельств оцениваются статьи 303, 1102, 1105, 1107 и 1108 ГК РФ. Отмена прежних судебных актов не устанавливает автоматически начало этого периода. Фактически полученные суммы и доходы, которые лицо должно было извлечь, показываются раздельно; выкупная цена за отчуждение имущества не приравнивается автоматически к доходу от его использования. Начисленная по графику аренда не выдаётся за банковские поступления, а зачтённая в выкуп аренда повторно не учитывается.

Если встречное денежное требование ООО «ВАШ ДОМ» к Степченкову существовало и оба требования стали способными к зачёту до 03.07.2026, надлежащее доставленное заявление о

зачёте может повлечь их прекращение с более раннего момента по пункту 15 постановления Пленума ВС РФ от 11.06.2020 № 6. Необходимы основание, размер, сроки требований и доказательство доставки заявления; одного наличия встречных сумм недостаточно. Зачёт после предъявления иска может быть заявлен возражением либо встречным иском (пункт 19). Просим оценить влияние такого зачёта на долг и 395 именно на соответствующие даты; это самостоятельное основание, отличное от сентябрьского нотариального внесения, и оно не означает автоматического восстановления уже правомерно прекращённого договора. Пленум ВС РФ от 11.06.2020 № 6, пункты 10–16, 19

15 Новый отказ является действием истца, а не предписанием кассации

Письменные пояснения ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026, раздел 4.3, с. 15.

> «Направление уведомления от 01.07.2026 года направлено на строгое исполнение указаний суда кассационной инстанции (ч. 2.1 ст. 289 АПК РФ).»

Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.05.2026 по делу № А23-9717/2024, с. 6.

> «При новом рассмотрении дела суду первой инстанции необходимо учесть вышеизложенное, установить имеющие значение для дела обстоятельства, решить вопрос о наличии оснований для привлечения к участию в деле третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования, с учетом установленных обстоятельств дать надлежащую правовую оценку правоотношениям сторон и разрешить спор по существу, правильно применив нормы материального права, регулирующего спорные правоотношения, приняв законный и обоснованный судебный акт.»

Кассация разграничила судебное расторжение и внесудебный отказ и потребовала правильной оценки обстоятельств. Предписания истцу направить новое уведомление об отказе в постановлении нет. Собственное последующее волеизъявление истца подлежит проверке и не получает заранее установленной правомерности из постановления кассации.

Вопросы по этому разделу: вопросы 7, 17 единого перечня (приложение 8).

Сопоставление с кассационной записью приведено в приложении 6 «Аудиокарта заседания 28 апреля 2026 года и сопоставление с материалами дела». Формулировка об исполнении указаний суда содержится в письменных пояснениях истца к 29.09.2026; ей не присваивается вымышленный тайминг апрельской записи.

16 Ссылка на оплату менее половины цены не устраняет договорные ограничения

Письменные пояснения ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026, раздел 3.4, с. 13.

> «Поскольку Ответчиком выплачено лишь 21,24% цены объектов, Продавец обладал безусловным законным правом на односторонний отказ. Никакая ссылка на «незначительность» при оплате менее четверти цены и 15 месяцах полной неоплаты неприменима.»

Пункт 2 статьи 489 ГК РФ содержит оговорку «если иное не предусмотрено договором». Пункт 4.1.4 договоров прямо ограничивает отказ при крайне незначительном нарушении и явной несоразмерности требования стоимости имущества. Отсутствие оплаты половины цены не позволяет исключить из анализа согласованное ограничение и требования добросовестности. Довод о систематических просрочках требует самостоятельной проверки; ответчик не заменяет её одним процентом оплаты.

Вопросы по этому разделу: вопрос 7 единого перечня (приложение 8).

17 Условия возможного зачёта денежных требований

Письменные пояснения ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026, раздел 4.4, п. 3, с. 17.

> «Обязательства покупателя по внесению выкупных платежей за объекты недвижимости и потенциальные внедоговорные притязания Ответчика о возврате доходов от аренды не являются встречными однородными обязательствами.»

Письменные пояснения ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026, раздел 4.4, п. 4, с. 17.

> «Подобные требования могут быть рассмотрены исключительно в рамках самостоятельного иска, который Ответчиком в установленном порядке не предъявлялся.»

Различие оснований денежных требований само по себе не исключает однородность (п. 12 постановления Пленума ВС РФ от 11.06.2020 № 6). Пункт 19 того же постановления допускает зачёт после предъявления иска как через встречный иск, так и через возражение; возможно направление заявления о зачёте истцу с последующей ссылкой на него в суде. Поэтому ссылка истца на п. 1 информационного письма от 29.12.2001 № 65 без учёта позднейшего разъяснения не обосновывает заявленного общего запрета.

Ответчик разграничивает возможность зачёта и доказанность конкретного встречного требования: его основание, размер, срок и принадлежность к тому же кредитору должны быть установлены. Требование к Зубовой не становится автоматически встречным требованию Степченкова. Настоящее правовое возражение само по себе не является новым заявлением о зачёте и не объявляет июльский отказ прекращённым либо долг погашенным.

Вопросы по этому разделу: вопрос 18 единого перечня (приложение 8).

Встречное предоставление продавца и сохранение результата покупки

Пункты 4.2.1, 4.2.3 и 4.2.4 договоров обязывают продавца передать объекты и не уклоняться от оформления передачи и регистрации права покупателя. Первоначальная регистрация за ООО «ВАШ ДОМ» состоялась 01.06.2023; поэтому ответчик не утверждает, что продавец вообще никогда не исполнял обязанность передачи. После отмены актов о расторжении существенен другой вопрос: совместимы ли требование продолжать оплату исходной покупки и сохранение за продавцом и третьими лицами возвращённого объекта и обязательства продать его «Звезде».

Вопросы по этому разделу: вопрос 6 единого перечня (приложение 8).

18 Разграничение прекращённых и сохраняющихся обязанностей

Письменные пояснения ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026, раздел 4.4, п. 5, с. 17.

> «Доставка уведомления об отказе прекратила договоры купли-продажи с 03.07.2026 г. (срок хранения истек 03.08.2026 г.), в связи с чем прекращенное договорное обязательство не подлежит какому-либо зачету.»

Письменные пояснения ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026, раздел 5.2, с. 18.

> «Нельзя исполнить договор, прекращенный за два месяца до платежа.»

Для обоснования отказа истец одновременно использует общее сальдо 27 642 016,75 руб. Расторжение может прекратить одни обязанности и сохранить другие; поэтому требуется

разделение конкретных сумм. Общий довод о прекращении договора не отвечает на вопрос о судьбе каждой денежной обязанности и основаниях сохранения начислений.

Вопросы по этому разделу: вопросы 5, 9, 18, 19 единого перечня (приложение 8).

Просим оценить экономические последствия отказа с учётом взаимных предоставлений. Пункт 5 постановления Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 № 35 допускает восстановление эквивалентности предоставлений и применение главы 60 ГК РФ. Возмещение конкретных улучшений требует установления правового основания и размера с учётом условий договоров; не заявляется автоматическое возмещение всей названной суммы вложений.

При определении последствий прекращения договоров подлежат проверке и возражения продавца о выгоде покупателя от пользования объектами. Определение ВС РФ от 10.07.2024 № 305-ЭС24-318 по делу № А40-222783/2022 допускает такую компенсацию при установленных основаниях, с учётом необходимых расходов и без повторного удовлетворения одного имущественного интереса. В том деле цена не была уплачена; в настоящем споре требуется отдельно оценить частичную оплату, договорные проценты, санкции, фактическое использование и расходы. Это не означает признания какого-либо встречного расчёта истца.

Источник: Определение ВС РФ от 10.07.2024 № 305-ЭС24-318, с. 4–6

19 Доказательства использования имущества, работников и договоров Звезды

В письменных пояснениях ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026 (раздел 4.4, пункт 2, с. 17) передача объекта ООО «Звезда» названа способом восстановления инженерных сетей и обеспечения стабильной работы исправительного центра на 72 места. Просим разграничить необходимость устранения конкретных недостатков содержания имущества и необходимость его передачи ООО «Звезда» с правом выкупа.

В отзыве ООО «Звезда», поступившем 08.09.2026 (с. 2), утверждается, что аренда сохранится при любом исходе спора, в том числе при сохранении права ООО «ВАШ ДОМ». Это позиция третьего лица, а не признание ответчиком действительности аренды или права выкупа. Она требует сопоставления с доводом истца и официальными объяснениями ФКУ ИК-7. Устное обсуждение в кассации просим исследовать по полной записи 28.04.2026, 21:21 –21:35, с учётом приложения 6; вопрос суда сам по себе не устанавливает позицию ФКУ.

Что уже представлено в дело

Документ и точное место	Что подтверждает
Дополнение ООО «ВАШ ДОМ» к возражению на исковое заявление, поступившее 21.03.2025, с. 1, 3–4. Приложения: приказ ООО «ВАШ ДОМ» от 09.01.2024 об утверждении штатного расписания (1 страница) и штатное расписание от 09.01.2024 (1 страница); приказ от 15.01.2025 об утверждении нового штатного расписания (1 страница) и штатное расписание от 15.01.2025 (с. 1–2).	Дополнение ООО «ВАШ ДОМ» прямо ссылается на приложенные штатные расписания. Представлены приказы и расписания на 09.01.2024 и 15.01.2025. Это штатные единицы ответчика, а не актуальный список работников «Звезды».
Письменные дополнения по делу ФКУ ИК-7 УФСИН России по Калужской области, поданные 04.07.2025 в 09:27:00, с. 4.	ФКУ сообщило: у ООО «ВАШ ДОМ» 44 оператора уборки и 8 швей; 45 контрагентов — 44 договора уборки подъездов и 1 договор пошива. На странице приведён перечень наименований контрагентов. Автор документа — ФКУ, а не ответчик.
Перечень изменений, вносимых в штатное расписание ФКУ ИК-7 УФСИН России по Калужской области, — приложение к приказу УФСИН России по Калужской области от 07.12.2023 № 658, с. 1.	Документ ФКУ об организации УФИЦ и его штатах; не заменяет штатное расписание коммерческого работодателя.
Ходатайство ООО «ВАШ ДОМ» об истребовании доказательств, поданное 28.06.2026 в 21:05:27, с. 1–3.	Ранее запрашивались регистрационные дела Росреестра и привлечение Зубовой. Это не ходатайство об актуальных работниках и контрактах «Звезды».
Отзыв третьего лица ООО «Звезда» на исковое заявление, поступивший в суд 08.09.2026, с. 1–3. Приложения к заявлению ИП Степченкова А.Г. об уточнении иска, поступившему 29.06.2026: договор аренды имущества с последующим выкупом от 13.02.2026, с. 1–8; договор № 47 безвозмездного пользования недвижимым имуществом от 19.02.2026, с. 1–5 и приложение № 1 (акт приёма-передачи), с. 6.	Представлены договор аренды с выкупом, материалы передачи и договор № 47 с ФКУ. Актуальный реестр работников, их фактических мест работы и полный комплект относимых коммерческих договоров «Звезды» в проверенных материалах не обнаружен.

Наличие сведений о 45 контрагентах не означает, что в деле имеются тексты всех 45 договоров: в дополнении ФКУ это перечисление, а его приложения — переписка с органами власти. Просим обладателя уже представленного документа указывать том и лист дела.

Повторное представление той же копии не требуется; необходимы недостающие приложения, действующая редакция и актуальные сведения.

Вопросы по этому разделу: вопросы 20, 21 единого перечня (приложение 8).

Вопрос представителю истца: см. соответствующий адресный подпункт вопроса 21 единого перечня (приложение 8).

Вопрос ФКУ ИК-7: см. соответствующий адресный подпункт вопроса 21 единого перечня (приложение 8).

Вопрос ИП Зубовой Е.И.: см. соответствующий адресный подпункт вопроса 21 единого перечня (приложение 8).

Вопрос ИП Степченкову А.Г.: см. соответствующий адресный подпункт вопроса 21 единого перечня (приложение 8).

20 Ходатайство о представлении и истребовании доказательств

На основании статей 65–67, 71, 81 и 159 АПК РФ просим предложить участникам представить названные ниже дополнительные доказательства, а документы, недоступные ООО «ВАШ ДОМ», истребовать у их держателей по части 4 статьи 66 АПК РФ. По каждому блоку определены документ, период, держатель и обстоятельство, для которого он необходим.

Вопросы адресованы истцу, а в прямо указанных случаях — соответствующим третьим лицам, для получения объяснений по статье 81 АПК РФ. Просим по спорным фактам указывать подтверждающий документ и его место в деле; уже раскрытые сведения повторно представлять не требуется. Правовую квалификацию даёт суд. Условные вопросы о последствиях прекращения договоров не означают отказа от основной позиции ответчика или заявления новой суммы ко взысканию.

Причины невозможности самостоятельного получения: ООО «ВАШ ДОМ» не является стороной договоров «Звезды» с новыми контрагентами, не ведёт её кадровый и бухгалтерский учёт, не имеет доступа к банковским операциям получателей и внутренним документам ФКУ о направлениях на работу. Ходатайство основано на недоступности этих документов ответчику; ранее состоявшийся отказ по отдельному запросу в качестве установленного факта не приводится. Если суд сочтёт необходимым предварительное обращение, просим в качестве альтернативы предложить раскрытие участникам дела по части 2 статьи 66 АПК РФ и установить срок.

Неизвестность номеров внутренних приказов и коммерческих договоров не препятствует рассмотрению ходатайства. По пункту 38 Пленума ВС РФ от 23.12.2021 № 46 не требуется указывать точные реквизиты доказательства или отдельно подтверждать его нахождение у названного лица. Здесь документы определены через держателя, вид деятельности, конкретный УФИЦ и период; связь «Звезды» и ФКУ с этой деятельностью следует из их собственных представленных документов. Запрос касается существующих доказательств, а составить сводное объяснение предлагается отдельно по статье 81 АПК РФ.

Постановление Пленума ВС РФ от 23.12.2021 № 46, пункты 36–38.

Под «осуждёнными» в этом ходатайстве понимаются осуждённые к принудительным работам, размещаемые на указанном УФИЦ. Статьи 60.7–60.9 УИК РФ позволяют установить, у кого имеются сведения о месте и характере работы. С учётом особенностей привлечения к труду запрашиваются существующие документы трудоустройства: трудовой

договор при наличии либо иной документ направления и привлечения к работе. Отсутствие отдельного трудового договора или должностной инструкции само по себе не объявляется нарушением.

1 У ООО Звезда численность, работодатели, функции и места работы

Держатель: ООО «Звезда», ИНН 4000034342, ОГРН 1264000000472, 248030, г. Калуга, ул. Плеханова, д. 31 — реквизиты отзыва третьего лица; при изменении адреса просим использовать актуальный адрес из материалов дела.

Период: с 13.02.2026 по 30.09.2026; актуальное состояние — на 30.09.2026. Первоначально просим предложить письменные объяснения о фактическом использовании каждого спорного объекта и обезличенных итогах по группам работников, работодателям, видам и адресам работ. В подтверждение — заверенные выписки из существующих документов о размещении и занятости в относимой части. Штатные единицы и фактическое число работающих следует различать; полный кадровый массив и сведения о посторонних подразделениях не запрашиваются.

Если при сопоставлении данных «Звезды» и ФКУ выявятся конкретные расхождения, просим истребовать относящиеся к ним выписки из списков, регистров, приказов либо направлений с устойчивым обезличенным кодом лица, работодателем, периодом, профессией, трудовой функцией и фактическим адресом работы. Обобщающее объяснение предлагается представить по статье 81 АПК РФ; истребование по статье 66 АПК РФ касается существующих документов.

Документы о функциях и фактической занятости — относимые разделы инструкций, договоров, нарядов, заданий либо табелей за сентябрь 2026 года — просим истребовать при наличии конкретного спора о том, где и какие работы выполнялись. Изменения за период с 13.02.2026 подтверждаются соответствующими приказами или направлениями в объёме, необходимом для объяснения выявленного расхождения.

Сведения просим разграничить по трём группам: работники самой «Звезды», обеспечивающие деятельность УФИЦ; проживающие в УФИЦ осуждённые, привлечённые к работе «Звездой»; такие же лица, направленные к другим работодателям. Один человек, работающий на нескольких объектах, учитывается один раз в численности и отдельно по каждому фактическому объекту. Место проживания, место работы и юридический адрес работодателя не подменяют друг друга. При обезличивании должна сохраняться возможность сверки данных «Звезды» и ФКУ без раскрытия избыточных персональных сведений.

Значение: проверка использования спорных объектов и конкретного довода о зависимости работы УФИЦ от сохранения определённого собственника. Если на кадровые обстоятельства участники не ссылаются и связь с разрешаемым вопросом не установлена, расширенное истребование индивидуальных сведений не требуется.

2 У ООО Звезда договоры с контрагентами, использующими труд указанной группы

Первоначально просим предложить ООО «Звезда» назвать договоры, на которые оно ссылается как на подтверждение использования спорных зданий, расходов на содержание УФИЦ либо препятствий продолжению его работы. За период 13.02–30.09.2026 просим истребовать относимые положения этих договоров и приложения с предметом, адресами работ, сторонами, сроками и обязанностями по спорным объектам. Для остальных договоров, использующих труд проживающих в УФИЦ лиц, достаточно сведений о

работодателе и месте работ; полный текст необходим лишь при установленной связи с конкретным спорным обстоятельством.

Первичные коммерческие расчёты — акты, УПД, счета, платёжные документы и выписки по операциям — просим истребовать только в части непосредственно заявленных доходов от спорного имущества или расходов на его содержание и работу УФИЦ. Запрос всей выручки и всех расходов общества не заявляется. При недостаточной определённости сначала просим получить объяснения и относимые договорные положения, затем разрешить вопрос о конкретных расчётных документах.

Значение: установление фактического места коммерческой деятельности, получателя выручки и связи дохода с недвижимостью; проверка довода о невозможности сохранения УФИЦ при исходе спора в пользу ответчика. Запрос не основан на предположении, что вся выручка общества принадлежит ответчику. При оценке взаимных предоставлений должны разграничиваться доход от имущества, собственные усилия и необходимые расходы (пункт 5 Пленума ВАС РФ № 35; определение ВС РФ от 10.07.2024 № 305-ЭС24-318).

3 У ФКУ ИК-7 независимое подтверждение численности и фактической работы

Держатель: ФКУ ИК-7 УФСИН России по Калужской области, ИНН 4029009885; 248009, г. Калуга, ул. Грабцевское шоссе, д. 39Б. Если соответствующие документы находятся в УФСИН: 248002, г. Калуга, ул. Николо-Козинская, д. 110.

Первоначально просим истребовать у ФКУ существующие обезличенные выписки, подтверждающие число размещённых и работающих на 30.09.2026, распределение по работодателям, видам и фактическим адресам работ. Договоры и документы изменений за 13.02–30.09.2026 запрашиваются в части спорных объектов и заявленных препятствий продолжению УФИЦ. Индивидуальное сопоставление по устойчивым обезличенным кодам просим проводить при конкретных расхождениях с данными «Звезды».

Предложить ФКУ дать письменное объяснение: число размещённых, работающих и не обеспеченных работой; кто предоставляет жильё, рабочие места и оплачивает содержание; возможна ли деятельность УФИЦ при сохранении целевого пользования и смене собственника. Если утверждается невозможность — представить документ, устанавливающий конкретное препятствие. Вместимость в 72 места не подменяет фактическую численность.

4 У Степченкова, Зубовой и Звезды платежи за аренду и выкуп

За период 13.02–03.10.2026, а также по более ранним платежам, зачтённым по договору от 13.02.2026, просим истребовать платёжные документы, выписки только по относимым операциям, расписки, акты зачёта и сверки отдельно по каждому получателю. Просим представить действующую редакцию договора, изменения графика, условия обеспечения и документы наступления условий выкупа. Дополнительно — существующие датированные предложения, проекты и переписку Степченкова, Зубовой и «Звезды» от начала переговоров до подписания договора в части состава имущества, цены, выкупа и условий, связанных с судебным спором; посторонняя переписка не запрашивается. Адреса держателей — указанные в материалах дела. Поступления просим разграничить на совершённые до 03.07.2026 включительно и после этой даты; по перечислению одному получателю за обоих — раскрыть основание и последующее распределение.

Значение: проверка фактических поступлений, сроков возникновения обязательств перед новым приобретателем, сопоставимости условий оплаты и добросовестности последующего

поведения. Договорная цена не равна полученной сумме; зачтённая аренда повторно к цене не прибавляется. Переговоры о сделке 2026 года сами по себе не доказывают намерение не исполнять договоры в мае 2023 года.

5 У Степченкова, Зубовой, Звезды и ФКУ работы, вещи и состояние имущества

Просим истребовать акты передачи спорных объектов и находившихся в них вещей за февраль 2026 года с описями и имеющимися фотографиями. По конкретным вещам, на принадлежность которых ООО «ВАШ ДОМ» ссылается с приложением своих документов, — имеющиеся у передавших лиц и «Звезды» документы о приобретении либо ином основании распоряжения. По заявленному восстановлению сетей и спорным последующим работам до 30.09.2026 — относимые дефектные ведомости, договоры, сметы, акты и документы оплаты с указанием объекта, заказчика и исполнителя. Первичные документы собственных затрат ответчик представляет самостоятельно.

Значение: проверка утверждения о восстановлении сетей новым пользователем, разграничение работ ответчика и последующих работ, сохранность улучшений и имущества, исключение повторного предъявления одних затрат. Подтверждённые расходы ответчика не вычитаются автоматически из покупной цены.

6 У истца состав расчёта и сведения о нотариальном депозите

Предложить представить один построчный расчёт на 03.07.2026, а также на 02.09 и 03.10.2026 с отдельными колонками: наступившая цена, будущая цена, плата 6%, санкции, обычные платежи, три платежа санкций и депозит. Истребовать документы об извещении нотариусом, обращения за выдачей / уточнением и ответы. Заявление о внесении депозита, справку и подтверждение назначения по договорам 2023 года ответчик представляет со своей стороны; при неполноте просит содействия суда в получении соответствующего нотариального документа. Представленные акты по 26.08.2026 и корректировку от 29.09.2026 просим сопоставить с предыдущими редакциями; отдельно назвать последний день, по который фактически рассчитаны проценты по статье 395 ГК РФ, а также учесть лишь надлежаще подтверждённый зачёт встречных требований.

7 У Степченкова, Зубовой, Звезды и ФКУ документы по коммунальным ресурсам

За период с 06.02.2026 по 03.10.2026 просим истребовать у ИП Степченкова А.Г., ИП Зубовой Е.И., ООО «Звезда» и ФКУ ИК-7 находящиеся у них договоры газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения спорных объектов, приложения с точками поставки, изменения сторон и лицевых счетов; обращения о переоформлении и ответы поставщиков; акты передачи показаний приборов учёта, имеющиеся помесячные акты, счета, счета-фактуры и платёжные документы по этим ресурсам. Истребование касается именно спорных объектов и относимых операций. Просим указать, кто в каждый период являлся абонентом, фактическим потребителем и плательщиком, на каком основании расходы распределялись между собственниками, «Звездой» и ФКУ. Если договор не переоформлен, просим пояснить причины и дату обращения к поставщику; если обращений не было — прямо указать это.

Согласно представленной резолютивной части решения Арбитражного суда Калужской области от 30.09.2026 по делу № А23-5243/2026 (судья Микина О.В.), с ООО «Ваш дом» в пользу ООО «Газпром межрегионгаз Калуга» взысканы 96 653,60 руб. долга за 01.05.2024–31.03.2026 и 45 622,48 руб. пени по 30.09.2026 по договору № 18-5-6064/24-Д1 от 24.04.2024; расходы и государственная пошлина указаны отдельно. Просим истца пояснить, какие

сведения о смене владельцев и фактического потребителя направлялись газоснабжающей организации, какие начисления и оплаты относятся к периоду после возврата объектов и почему соответствующие требования предъявлены к ООО «Ваш дом». Взыскание охватывает также период до возврата: вся сумма не объявляется расходом или долгом истца.

Значение: установить фактическое содержание имущества, распределение расходов и соотнести их с получаемыми доходами и доводами о взаимном расчёте. Чужие договоры, обращения и платежи находятся у названных участников и непосредственно ответчику недоступны; документы по собственному договору с поставщиком ответчик получает и представляет самостоятельно. Если держатель укажет конкретный документ у ресурсоснабжающей организации, просим разрешить адресный запрос к этому поставщику. Смена собственника сама по себе не доказывает перевода договорного долга и не заменяет оценки договора, потребления и оснований возмещения расходов.

Порядок раскрытия и пределы персональных данных

Просим установить срок представления, обеспечивающий участникам возможность ознакомиться с документами и подготовить возражения до следующего заседания, с учётом даты получения определения. Документы направляются в суд, копии — участникам дела в предусмотренном АПК РФ порядке. При отсутствии документа просим сообщить, велся ли он, где находится и какой существующий документ содержит необходимые сведения. Неподтверждённый отказ от раскрытия ответчик как состоявшийся факт не приводит.

Достаточны устойчивые обезличенные коды работников, позволяющие сверить документы «Звезды» и ФКУ. Паспортные данные, адреса личного проживания, сведения о приговоре, здоровье и банковские реквизиты работников для настоящей проверки не нужны. Адрес фактического рабочего объекта сохраняется. Обработка необходимого объёма данных в связи с арбитражным процессом допускается п. 3 ч. 1 ст. 6 Закона № 152-ФЗ с соблюдением ст. 5; при доказанной охраняемой тайне просим определить порядок исследования по ст. 11 АПК РФ. Наличие тайны не заменяет рассмотрение относимости конкретного документа.

Просим разрешить ходатайство по блокам с оценкой связи документов с предметом спора. Первоначально — расчёты, договоры по спорному имуществу, акты передачи и обобщённые объяснения; далее, при конкретных расхождениях, — относимые индивидуальные выписки и первичные операции. Отказ в части избыточных сведений не препятствует рассмотрению остальных определённых запросов.

АПК РФ, статья 66 — представление и истребование доказательств

УИК РФ, статья 60.7 — трудоустройство осуждённых к принудительным работам

УИК РФ, статья 60.8 — условия труда осуждённых к принудительным работам

Закон № 152-ФЗ, пункт 3 части 1 статьи 6 — обработка для судопроизводства

21 Правовая оценка и просьбы к суду

Пункт 4.1.4 договоров ограничивает право продавца на отказ при крайне незначительном нарушении и явной несоразмерности требования стоимости имущества со ссылкой на статью 54.1 Закона об ипотеке. По распределению истца на 01.03.2024 неоплаченная наступившая цена составляла 3,98% цены гостиницы и 2,99% цены камер. Это доли только цены; для оценки всего обеспеченного требования отдельно учитываются обоснованные проценты и санкции, длительность и повторяемость нарушений.

При оценке первоначального требования о судебном расторжении применяются указания постановления от 12.05.2026 о проверке существенности нарушения по пункту 2 статьи 450 ГК РФ. При оценке последующего внесудебного отказа отдельно исследуются его основание, договорные ограничения и поведение сторон по статье 450.1 ГК РФ. Принятие отдельных платежей не означает безусловной утраты права ссылаться на любую последующую либо продолжающуюся просрочку.

Основание встречного требования — недобросовестное осуществление права на отказ в совокупности установленных обстоятельств. В силу пункта 4 статьи 450.1, пункта 2 статьи 10 и пункта 2 статьи 168 ГК РФ, разъяснённых пунктом 14 постановления Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54, нарушение требований разумности и добросовестности может повлечь признание одностороннего отказа ничтожным. Письменное объявление оплаты штрафом, последующее использование неоплаты как основания нового отказа и распоряжение возвращённым имуществом требуют совместной оценки.

Просрочка кредитора и её влияние на 395 оцениваются по статьям 405 и 406 ГК РФ применительно к конкретно предложенному надлежащему исполнению и препятствию со стороны истца. Отсутствие дохода от здания не заявляется самостоятельным освобождением от денежного обязательства. Проценты 6% за рассрочку и 395 имеют разные основания; их одновременное начисление само по себе не оспаривается. Оспариваются недостоверный состав расчёта, спорные периоды и основания прекращения договоров.

Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.05.2026 по делу № А23-9717/2024, с. 5.

> «При этом судами не дана оценка существенности допущенных ответчиком нарушений условий договоров применительно к положениям пункта 2 статьи 450 ГК РФ, в том числе с учетом направления ответчиком в адрес истца гарантийного письма об оплате просроченной задолженности, принятия истцом оплаты задолженности, осуществленной ответчиком в период с августа 2024 по январь 2025, а также положений пунктов 4.1.3 и 7.2 договоров, предусматривающих ответственность покупателя в виде обязанности оплатить продавцу проценты за пользование чужими денежными средствами на просроченную сумму в соответствии со статьей 395 ГК РФ.»

Для применения пункта 5 статьи 450.1 ГК РФ просим сопоставить по каждому основанию отказа: конкретный просроченный взнос, относящуюся к нему принятую оплату, известность нарушения истцу и его последующее поведение. Зачисление части денег на счёт и сохраняющаяся просрочка сами по себе не доказывают окончательной утраты права на отказ. Поэтому ответчик ссылается не только на принятие платежей, но и на их последующее объявление штрафом, включение спорных периодов в длительность неоплаты и распоряжение возвращённым имуществом. Юридическое значение этой совокупности должно быть оценено отдельно от арифметики.

Такое разграничение соответствует комментарию А.Г. Карапетова: при длящейся просрочке основание отказа может сохраняться; принятие отдельного исполнения оценивается с учётом оговорок и поведения кредитора. Это доктринальное пояснение к норме, а не вывод по настоящему делу.

Карапетов А.Г. Комментарий к ст. 450.1 ГК РФ, п. 5.2 // Договорное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 420–453 Гражданского кодекса Российской Федерации / отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2020. С. 1212–1214.

Если суд установит основание удержания покупных платежей как штрафа, ООО «ВАШ ДОМ» альтернативно заявляет об уменьшении санкции по статье 333 ГК РФ в пределах рассматриваемых требований. Просим оценить последствия конкретных нарушений, объём

удержания 8 931 111,05 руб. (27,91% цены двух договоров), уже уплаченные санкции, возврат имущества и доказанные потери продавца. Снижение договорной неустойки в предпринимательских отношениях требует обоснования явной несоразмерности и необоснованной выгоды кредитора; один процент удержания не задаёт размер снижения. Определение ВС РФ от 13.04.2023 № 307-ЭС22-18849 принято по спору о лизинге: его вывод о судебной проверке санкции в завершающем расчёте используется с учётом иной договорной конструкции, а не как прямое разрешение настоящего спора.

Покупная цена и добровольно уплаченная неустойка

Банковская выписка за 24.05.2023–25.04.2025, с. 1–4, разграничивает обычные платежи по договорам и три перечисления с назначением об оплате пени на 324 822,42 руб. Последующая квалификация истцом остальных 8 931 111,05 руб. как штрафа не означает, что ответчик добровольно перечислил именно неустойку. Для применения ограничения на снижение добровольно уплаченной санкции необходимо исследовать назначение конкретного платежа и обстоятельства его совершения.

Пункт 79 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 различает добровольную уплату неустойки и её списание либо зачёт кредитором. Поэтому просим отдельно оценить договорные платежи, впоследствии удерживаемые как штраф, и три самостоятельных платежа пени. Последние настоящими пояснениями к возврату не заявляются. Правовое основание зачёта или удержания не освобождает от проверки размера санкции по заявлению должника.

Источник: Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7, пункты 71, 73, 77 и 79

А.Г. Карапетов в комментарии к статье 333 ГК РФ поясняет: «но такой зачет не лишает должника-нарушителя права ставить вопрос о применении положений ст. 333 ГК РФ.»

Карапетов А.Г. Комментарий к ст. 333 ГК РФ, п. 1.13.2 // Перемена лиц в обязательстве и ответственность за нарушение обязательства: комментарий к статьям 330–333, 380–381, 382–406.1 ГК РФ / отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2022. С. 161.

Единый расчёт санкций по каждому нарушению

Просим истца по каждому удерживаемому штрафу и начислению указать нарушенную обязанность, договор, срок платежа и период просрочки. Лишь после такого сопоставления можно установить, относится ли штраф к тем же нарушениям, за которые уже получены отдельные платежи пени. Если договорная санкция сочетает штраф и пеню за одно нарушение, соразмерность оценивается по общей сумме (пункт 80 постановления Пленума ВС РФ № 7). Применительно к процентам по статье 395 ГК РФ необходимо отдельно проверить пункт 4 этой статьи и соответствующие условия договора; правило о совокупности штрафа и пени не переносится на них механически.

Неустойка не требует от кредитора доказывания убытков как условия самого её возникновения. Вместе с тем при заявленном уменьшении санкции доказанные последствия нарушения, удержание имущества и денег и характер последующей сделки имеют значение для оценки соразмерности. Ответчик не считает рост цены имущества или доход «Звезды» автоматически равным своей сумме требования.

Разграничение с практикой о длительной неоплате

Определением ВС РФ от 11.02.2026 № 304-ЭС25-10106 по делу № А70-23398/2024 поддержано судебное расторжение продажи публичного земельного участка при

восьмилетней просрочке, несмотря на позднюю оплату цены и неустойки. Тот договор предусматривал единовременную оплату в течение 20 дней, а не согласованную рассрочку. В настоящем деле подлежат оценке два графика на 60 месяцев, частичное исполнение, договорные ограничения отказа и фактический возврат имущества. Отличие обстоятельств требует самостоятельной оценки; сам по себе депозит не устраняет последствий прежней просрочки и не восстанавливает уже правомерно прекращённый договор.

Источник: Определение ВС РФ от 11.02.2026 № 304-ЭС25-10106, с. 4, 7–9

Статья 54.1 Закона об ипотеке регулирует обращение взыскания; в данном споре ответчик ссылается на договорное ограничение пункта 4.1.4, содержащее отсылку к ней, с учётом оговорки пункта 2 статьи 489 ГК РФ. Просим установить объём этой отсылки при толковании договоров. Презумпция незначительности по пункту 1 статьи 54.1 связана одновременно с суммой менее 5% и просрочкой менее трёх месяцев; доля сама по себе недостаточна. Более трёх нарушений сроков за 12 месяцев отдельно оцениваются по пункту 5. Банковские документы подтверждают несколько задержек, поэтому защита основана на совокупности договорного ограничения, принятого исполнения и добросовестности, а не на одном проценте. Цену сделки 2026 года нельзя без проверки переносить на март 2024 года.

Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», статья 54.1.

Восстановление права на недвижимость в ЕГРН

Предмет защиты охватывает четыре объекта двух договоров: гостиницу 40:26:000083:348 и участок 40:26:000083:871; здание холодильных камер 40:26:000083:386 и участок 40:26:000083:870. Недействительность июльского отказа устраняет заявленное истцом основание прекращения договоров, но не заменяет разрешения спора о праве, возникшего после исполнения отменённых судебных актов и оформления долей Степченкова А.Г. и Зубовой Е.И.

По пунктам 52–53 постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 зарегистрированное право оспаривается надлежащим гражданско-правовым требованием к лицу, за которым оно зарегистрировано; регистрирующий орган обычно участвует как третье лицо. Судебный акт должен разрешать вопрос о конкретном праве на индивидуально определённый объект. Требование лишь исправить запись без разрешения спора с правообладателем не обеспечивает эту цель.

Если спор разрешается в порядке поворота исполнения, применяются статьи 325–326 АПК РФ. Отмена прежних актов с направлением дела на новое рассмотрение не равна новому итоговому акту об отказе в иске, прекращении производства или оставлении иска без рассмотрения. Последующие зарегистрированные права и фактическое владение третьих лиц должны быть исследованы; судебный акт о недействительности отказов не может без надлежащего требования и участия таких лиц разрешить все последствия их приобретения.

Просим при определении предмета доказывания установить актуальные зарегистрированные права и обременения по каждому объекту, основания записей от 06.02.2026 и 11.02.2026, а также фактических владельцев и основания их владения. Для этого относимы выписки ЕГРН, документы регистрационных дел, брачный договор и документы передачи объектов ООО «Звезда». При предъявлении самостоятельного вещного требования необходимо определить его надлежащих ответчиков; статус третьего лица не заменяет статуса ответчика по требованию о прекращении его права.

При утрате владения надлежит оценить применение статей 301–302 ГК РФ и допустимость избранного способа возврата. Одно признание права не во всех случаях заменяет требование к фактическому владельцу. Включение нового самостоятельного требования о недвижимости требует соблюдения процессуальных правил; оно не является автоматически увеличением встречного иска по статье 49 АПК РФ. В зависимости от предмета, основания и состава сторон оцениваются статьи 46, 49, 130 и 132 АПК РФ. Настоящие пояснения не заменяют самостоятельного процессуального оформления такого требования.

Определением Арбитражного суда Калужской области от 05.05.2026 по настоящему делу уже установлен запрет регистрационных действий по четырём объектам (с. 6). Это обеспечение сохранности предмета спора, а не разрешение вопроса о принадлежности недвижимости. Актуальность записей и действие обеспечительной меры подлежат проверке по сведениям регистратора.

Пределы настоящих требований

Ответчик поддерживает ранее заявленные возражения, встречные требования о ничтожности двух отказов, просьбу о повороте исполнения и сохранении обеспечения, а также возражения против судебных расходов истца (отзыв, поданный 08.09.2026, с. 8). Зачёт оценивается как самостоятельное возражение в доказанной встречной части; новая произвольная сумма по доходам, ремонту или коммунальным услугам настоящими пояснениями ко взысканию не заявляется. При сохранении договоров требуется определить надлежащее исполнение каждой стороны. При установлении прекращения — последствия возврата имущества и взаимного расчёта. Точный объём разрешаемых требований и состав участников определяются предъявленными заявлениями и судебными актами об их принятии.

Просим суд

1. Приобщить настоящие письменные пояснения и приложения с хронологией, раздельными расчётами двух договоров и реестром банковских операций; исследовать первичные платёжные документы и указанные фрагменты расчётов истца.

2. Предложить истцу и указанным третьим лицам дать письменные объяснения по части 1 статьи 81 АПК РФ по каждому относимому вопросу с подтверждающим документом, его датой, томом и листом дела. При отсутствии документа — прямо сообщить об этом; для спорной устной реплики указать время аудиозаписи. После оглашения объяснений предоставить возможность задать уточняющие вопросы по части 2 статьи 81 АПК РФ. Существенные доводы и причины принятия или отклонения доказательств просим отразить в мотивировке решения.

3. Удовлетворить ходатайство об истребовании доказательств в указанном объёме либо поэтапно; определить держателей, срок и порядок представления, обеспечить ознакомление участников. В первоочередном порядке исследовать документы о составе июльской просрочки, назначении полученных платежей, зарегистрированных правах и договоре со «Звездой». Предложить участникам раскрыть актуальные выписки ЕГРН по четырём объектам и документы оснований регистрации; при затруднительности их самостоятельного получения разрешить вопрос об истребовании с указанием конкретного держателя и причин затруднения. Истребовать также относимые договоры, обращения, показания учёта и платежи по коммунальным ресурсам за период после возврата имущества, указанные в пункте 7 ходатайства. Возражаем против отложения из-за очередного изменения истцом позиции без объективной необходимости; просим установить краткий достаточный срок

раскрытия доказательств, позволяющий рассмотреть спор без неоправданного затягивания (часть 5 статьи 159 АПК РФ).

4. Установить принятую редакцию первоначальных и встречных требований. Поддерживаем возражения против принятия уточнений истца, поступивших 29.06.2026 и 27.08.2026: просим проверить соблюдение статьи 49 АПК РФ и не принимать в качестве уточнения новые самостоятельные требования либо одновременную замену предмета и основания иска. По каждому договору самостоятельно оценить основания отказа от 01.07.2026, наступившую просрочку и последствия прекращения обязательств.

5. Отказать в удовлетворении первоначальных требований и удовлетворить встречные требования о признании ничтожными односторонних отказов ИП Степченкова А.Г., выраженных в уведомлениях от 01.07.2026, от договора купли-продажи гостиницы и земельного участка от 24.05.2023 и от договора купли-продажи здания холодильных камер и земельного участка от 24.05.2023. Просим отразить вывод о том, повлекли ли эти отказы прекращение каждого договора с заявляемой истцом даты 03.07.2026, и мотивы оценки совокупности обстоятельств по пункту 14 постановления Пленума ВС РФ № 54.

6. При рассмотрении удержания платежей разрешить альтернативное заявление по статье 333 ГК РФ: разграничить платежи цены и 6%, позднее названные истцом штрафом, и добровольные платежи пени; оценить санкции по каждому нарушению и их соразмерность. Это заявление не является новым самостоятельным требованием о взыскании денег. Депозит оценить по доказанному назначению и условиям статьи 327 ГК РФ как исполнение от 02.09.2026, в том числе ранее наступивших обязательств. Отдельно оценить условия статей 328, 405–406 ГК РФ и соответствующие периоды начисления 395.

7. Просим проверить достоверность, полноту и взаимную согласованность объяснений истца о размере и длительности просрочки, распределении платежей, переходе прав и передаче имущества третьим лицам, сопоставив их с первичными документами и аудиопротоколом. По каждому расхождению предложить истцу дать письменный ответ с датой, суммой, составом расчёта и ссылкой на документ, том и лист дела; для устной реплики — указать время записи, при отсутствии подтверждающего документа — прямо сообщить об этом. Просим дать мотивированную оценку существенным расхождениям по статьям 65, 71 и 81 АПК РФ. При установлении злоупотребления процессуальными правами — разрешить вопрос о последствиях по статьям 41 и 111 АПК РФ; при выявлении предусмотренных частью 1 статьи 188.1 АПК РФ нарушений соответствующими лицами — о частном определении; при обнаружении признаков преступления — действовать по части 4 той же статьи. Само расхождение в объяснениях не объявляется доказанным преступлением или подделкой документа.

8. При неисполнении определения об истребовании оценить условия частей 8–11 статьи 66 АПК РФ. Разграничить неисполнение определения об истребовании и непредставление доказательств лишь по предложению суда; штраф не является автоматическим последствием второго случая. При оценке доказательств учесть, какая сторона без уважительных причин удерживает относимые документы. Непредставление не означает автоматической доказанности любой названной ответчиком суммы; арифметическая ошибка сама по себе не подтверждает фальсификации.

9. Рассмотреть ранее заявленный зачёт в части встречного денежного требования ООО «ВАШ ДОМ» непосредственно к ИП Степченкову А.Г. по доходам от спорного имущества. Установить относимые суммы, право общества на них, сроки и доставку заявления. При

наличии условий статьи 410 ГК РФ определить размер прекращённых обязательств и момент их зачётоспособности по пункту 15 Пленума ВС РФ № 6, в том числе для проверки долга на 03.07.2026 и базы 395. Долю, причитающуюся Степченкову, определить исходя из 50% общих относимых платежей при подтверждении этого распределения; суммы Зубовой самостоятельно против требований Степченкова не засчитывать.

10. При принятии нового решения об отказе в первоначальном иске разрешить поддерживаемое ответчиком заявление о повороте исполнения решения от 25.07.2025 по статьям 325–326 АПК РФ, исследовав фактическое исполнение и основания последующих прав. Просим разрешить вопрос о возврате четырёх объектов, указанных выше, и восстановлении права ООО «ВАШ ДОМ». Если последующие права Зубовой или владение «Звезды» требуют самостоятельного спора о праве, определить надлежащий состав участников и рассматривать соответствующие требования в установленной процессуальной форме; один статус третьего лица не позволяет прекратить его самостоятельное право. При присуждении возврата просим установить передачу объектов обществу по акту в течение 10 дней со дня вступления решения в законную силу. Просим указать, что судебный акт служит основанием для государственной регистрации права собственности ООО «ВАШ ДОМ» на эти объекты в соответствии с разрешёнными судом требованиями (часть 1 статьи 174 АПК РФ; части 1 и 3 статьи 58 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

11. Сохранить обеспечительные меры, принятые определением от 05.05.2026, до наступления предусмотренных статьёй 96 АПК РФ оснований их прекращения; при удовлетворении требования о возврате недвижимости — до фактического исполнения соответствующего судебного акта.

12. Отказать во взыскании с ответчика судебных расходов истца при отказе в первоначальном иске; иные заявленные расходы распределить по результатам рассмотрения требований и правилам статей 110–111 АПК РФ. При установлении злоупотребления или нарушения обязанности раскрыть доказательства отдельно оценить предусмотренные законом последствия для распределения расходов.

Приложения в составе настоящего документа: 1 — хронология; 2–3 — графики и оплата двух договоров; 4 — проверка статьи 395; 5 — реестр 40 банковских операций; 6 — сопоставление аудиопротокола и письменных материалов. 7 — сводные показатели по двум договорам. 8 — единый перечень из 22 тематических вопросов участникам дела с адресными подпунктами.

Представитель ООО «ВАШ ДОМ»
по доверенности от 20.03.2026



04 октября 2026 года Я.А. Мальков

Приложение 1 Хронология исполнения договоров и рассмотрения дела

Дата	Событие	Источник
24.05.2023	Два договора: гостиница с участком — 30 млн руб.; камеры с участком — 2 млн руб.; 60 месяцев, 6%. Первый срок графика — 24.05.2023.	Договор купли-продажи земельного участка и гостиницы от 24.05.2023, раздел 3, с. 2, и приложение № 1 «График платежей», с. 1–2 приложения; договор купли-продажи земельного участка и здания холодильных камер от 24.05.2023, раздел 3, с. 2, и его приложение № 1 «График платежей», с. 1–2 приложения.
01.06.2023	Первая оплата 618 649,65 руб.; регистрация права за ООО «ВАШ ДОМ».	Выписка ПАО Сбербанк по счёту ИП Степченкова А.Г. за 24.05.2023–25.04.2025, сформированная 25.04.2025, с. 1; Решение Арбитражного суда Калужской области от 25.07.2025 по делу № А23-9717/2024.
01–15.03.2024	Уведомления от 01.03 получены 15.03. Предложено подписать соглашения о расторжении. Юридическое содержание и дату последствий следует разграничить.	Уведомления ИП Степченкова А.Г. от 01.03.2024 о расторжении договора купли-продажи земельного участка и здания холодильных камер и договора купли-продажи земельного участка и гостиницы от 24.05.2023, с. 1–3 каждого уведомления; Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.05.2026 по делу № А23-9717/2024, с. 3–4.
15.04–29.10.2024	Гарантийное письмо и принятие последующих платежей. К расчётному срезу 14.11 перечислено 6 592 669,27 руб. с санкциями.	Гарантийное письмо ООО «ВАШ ДОМ» от 15.04.2024, с. 1; Выписка ПАО Сбербанк по счёту ИП Степченкова А.Г. за 24.05.2023–25.04.2025, сформированная 25.04.2025, с. 2–3.
14.11.2024	Срез первоначального расчёта: 18 взносов, обычная оплата 6 267 846,85 руб., контроль неоплаченных взносов 4 867 846,85 руб.	Расчёт задолженности по договору купли-продажи земельного участка и холодильных камер от 24.05.2023 по состоянию на 14.11.2024, с. 1–3; расчёт задолженности по договору купли-продажи земельного участка и гостиницы от 24.05.2023 по состоянию на 14.11.2024, с. 1–3; Выписка ПАО Сбербанк по счёту ИП Степченкова А.Г. за 24.05.2023–25.04.2025, сформированная 25.04.2025, с. 1–3.
19.12.2024	Начало размещения осуждённых после подготовки здания.	Отзыв ФКУ ИК-7 УФСИН России по Калужской области на исковое заявление, поданный 20.03.2025, с. 3.

Дата	Событие	Источник
31.03.2025	Последние обычные перечисления в проверенной выписке. Всего по двум договорам 9 255 933,47 руб., из них обычная оплата 8 931 111,05 руб.	Выписка ПАО Сбербанк по счёту ИП Степченкова А.Г. за 24.05.2023–25.04.2025, сформированная 25.04.2025, с. 1–4.
07–16.04.2025	Оценка гостиницы и участка: дата оценки 07.04, отчёт от 16.04; 45 127 777 руб. с НДС. Представлен ответчиком 19.05.2025.	Отчёт оценщика Иванова О.Н. № 008/25 «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества» от 16.04.2025, дата оценки 07.04.2025, гостиница и земельный участок по адресу: г. Калуга, пер. Сельский, д. 8а, с. 1–2, 5–6; запись карточки дела о подаче 19.05.2025.
28.04.2025	Истец письменно объявляет принимаемые платежи штрафом.	Отзыв ИП Степченкова А.Г. на возражение ООО «Ваш Дом», поступивший в суд 28.04.2025, разделы 4–5, с. 4.
16 / 25.07.2025	Объявление резолютивной части / изготовление полного решения о расторжении и возврате.	Решение Арбитражного суда Калужской области от 25.07.2025 по делу № А23-9717/2024, с. 1.
26.01–19.02.2026	Апелляция оставляет решение в силе; возврат в феврале; брачный договор 10.02, доли зарегистрированы 11.02; аренда с выкупом 13.02; договор «Звезды» с ФКУ № 47 от 19.02.	Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.01.2026 № 20АП-4229/2025 по делу № А23-9717/2024; договор аренды имущества с последующим выкупом от 13.02.2026, с. 1–8; брачный договор Степченкова А.Г. и Зубовой Е.И. от 10.02.2026, с. 1–4; договор № 47 безвозмездного пользования недвижимым имуществом от 19.02.2026, с. 1–5 и приложение № 1 (акт приёма-передачи), с. 6.
28.04 / 12.05.2026	Кассационное заседание и объявление результата / изготовление полного постановления об отмене актов и новом рассмотрении.	Аудиопротокол судебного заседания Арбитражного суда Центрального округа от 28.04.2026 по делу № А23-9717/2024; Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.05.2026 по делу № А23-9717/2024, с. 1, 6.
28–29.06.2026	Ответчик просит истребовать регистрационные дела; истец уточняет иск и отказывается учитывать последующую оплату как исполнение.	Ходатайство ООО «ВАШ ДОМ» об истребовании доказательств, поданное 28.06.2026, с. 1–3; Заявление ИП Степченкова А.Г. об уточнении (изменении) исковых требований, поступившее в суд 29.06.2026, с. 4.

Дата	Событие	Источник
01–03.07.2026	Новые уведомления; истец относит последствия отказа к 03.07.2026. Контроль наступивших взносов — 14 577 575,65 руб.	Уведомления ИП Степченкова А.Г. об одностороннем отказе от исполнения договоров купли-продажи от 24.05.2023, направленные 01.07.2026: по холодильным камерам — уведомление об отказе; по гостинице — с. 1–3. Отчёт Почты России об отслеживании отправления № 80515123100736, сформированный 04.08.2026, с. 1–2. Приложены к заявлению об уточнении иска, поступившему 27.08.2026.
27.08.2026	Уточнение об отказе с 03.07 и признании всех платежей до отправки 01.07 штрафом.	Заявление ИП Степченкова А.Г. об уточнении (изменении) исковых требований, поступившее в суд 27.08.2026, с. 3.
02.09.2026	16 600 000 руб. внесены в депозит нотариуса. Назначение и правовой эффект проверяются отдельно.	Платёжное поручение ООО «ВАШ ДОМ» от 02.09.2026 № 685, с. 1. Нотариальный реквизит № 40/63-н/40-2026-8-170 указан в назначении платежа; справка названа в письменных пояснениях ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026, раздел 5, с. 18.
08–29.09.2026	Отзывы третьих лиц, пояснения и расчёты истца. Указано исключение 125 808,70 руб. 6% за июль–август.	Письменные пояснения ИП Степченкова А.Г. к заседанию 29.09.2026, с. 1–22; отзыв третьего лица ООО «Звезда» на исковое заявление, поступивший в суд 08.09.2026, с. 1–3.

Номера страниц в таблице относятся к названным документам и их приложениям. Нумерация электронной подборки не используется как нумерация томов и листов судебного дела.

Приложение 2 Гостиница и земельный участок

Договор от 24.05.2023. Цена — 30 000 000,00 руб.; фиксированный взнос — 579 984,05 руб. Все суммы ниже — в рублях.

Графиковые компоненты цены и 6% воспроизведены из приложения № 1 «График платежей» к договору купли-продажи земельного участка и гостиницы от 24.05.2023, с. 1–2 приложения. Колонки «оплата цены» и «оплата 6%» — данные ИП Степченкова А.Г. из акта сверки взаимных расчётов с ООО «ВАШ ДОМ» за 24.05.2023–26.06.2026 по этому договору; факты переводов сверены с выпиской ПАО Сбербанк по счёту ИП Степченкова А.Г. за 24.05.2023–25.04.2025, сформированной 25.04.2025, с. 1–4. Несколько переводов внутри месяца показаны по отдельности, а их разнесение по цене и 6% — суммой за месяц. Разница справа рассчитана на конец месяца до учёта нотариального депозита; она не означает признания правомерности начислений за спорные периоды.

«Нет переводов» означает отсутствие обычных оплат в использованных документах: выписка непосредственно охватывает период до 25.04.2025, поздний акт — до 26.06.2026. За июль–сентябрь 2026 года в переданном комплекте подтверждён отдельно показанный нотариальный депозит; дополнительные обычные платежи в расчёт не включены, поскольку документы о них не представлены.

Фиксированный контроль = число наступивших взносов × сумма п. 3.3 − обычные платежи. Компонентная разница = накопленные компоненты графика − распределённая оплата. Копеечные различия этих двух методов вынесены в итоговую таблицу. Будущие взносы не включены в задолженность.

Светло-серым выделены взносы со сроками 24.02–24.09.2026: они приходятся на период после регистрации перехода права от ООО «ВАШ ДОМ» 06.02.2026. Период выделения в расчёте процентов начинается именно 06.02.2026. Будущие сроки начиная с 24.10.2026 в расчёт на 19.10.2026 не включены. Проверка на 03.10.2026: продолжение периода до 19.10 условно, при отсутствии восстановления права и новых оплат.

Дата по графику	График: цена	График: 6%	Банковские переводы в месяце	Оплата цены	Оплата 6%	Разница цены / доля	Разница 6%
24.05.2023	429 984,05	150 000,00	Нет переводов	—	—	429 984,05 1,43%	150 000,00
24.06.2023	432 133,97	147 850,08	01.06 № 607: 579 984,05 30.06 № 734: 79 984,05 30.06 № 733: 500 000,00	862 118,02	297 850,08	0,00 0,00%	0,00
24.07.2023	434 294,64	145 689,41	27.07 № 852: 579 984,05	434 294,64	145 689,41	0,00 0,00%	0,00
24.08.2023	436 466,11	143 517,94	Нет переводов	—	—	436 466,11 1,45%	143 517,94

Дата по графику	График: цена	График: 6%	Банковские переводы в месяце	Оплата цены	Оплата 6%	Разница цены / доля	Разница 6%
24.09.2023	438 648,44	141 335,61	01.09 № 1006: 300 000,00 04.09 № 1007: 279 984,05	438 648,44	141 335,61	436 466,11 1,45%	143 517,94
24.10.2023	440 841,69	139 142,36	02.10 № 1166: 579 984,05	438 648,44	141 335,61	438 659,36 1,46%	141 324,69
24.11.2023	443 045,89	136 938,16	08.11 № 1392: 579 984,05	440 841,69	139 142,36	440 863,56 1,47%	139 120,49
24.12.2023	445 261,12	134 722,93	05.12 № 1541: 379 984,05 15.12 № 1588: 200 000,00 29.12 № 1684: 279 984,05	588 307,01	271 661,09	297 817,67 0,99%	2 182,33
24.01.2024	447 487,43	132 496,62	Нет переводов	—	—	745 305,10 2,48%	134 678,95
24.02.2024	449 724,87	130 259,18	Нет переводов	—	—	1 195 029,97 3,98%	264 938,13
24.03.2024	451 973,49	128 010,56	Нет переводов	—	—	1 647 003,46 5,49%	392 948,69
24.04.2024	454 233,36	125 750,69	27.04 № 474: 300 000,00	300 000,00	—	1 801 236,82 6,00%	518 699,38
24.05.2024	456 504,53	123 479,52	Нет переводов	—	—	2 257 741,35 7,53%	642 178,90
24.06.2024	458 787,05	121 197,00	05.06 № 608: 118 073,29 (санкции) 28.06 № 702: 100 000,00	—	100 000,00	2 716 528,40 9,06%	663 375,90
24.07.2024	461 080,98	118 903,07	31.07 № 815: 100 000,00	67 503,38	32 496,62	3 110 106,00 10,37%	749 782,35
24.08.2024	463 386,39	116 597,66	01.08 № 823: 100 000,00 27.08 № 902: 579 984,05	549 724,87	130 259,18	3 023 767,52 10,08%	736 120,83

Дата по графику	График: цена	График: 6%	Банковские переводы в месяце	Оплата цены	Оплата 6%	Разница цены / доля	Разница 6%
24.09.2024	465 703,32	114 280,73	Нет переводов	—	—	3 489 470,84 11,63%	850 401,56
24.10.2024	468 031,84	111 952,21	15.10 № 1076: 200 000,00 (санкции) 29.10 № 1117: 400 000,00	279 984,05	120 015,95	3 677 518,63 12,26%	842 337,82
24.11.2024	470 372,00	109 612,05	29.11 № 1246: 579 984,05	451 973,49	128 010,56	3 695 917,14 12,32%	823 939,31
24.12.2024	472 723,86	107 260,19	28.12 № 1391: 579 984,05	454 233,36	125 750,69	3 714 407,64 12,38%	805 448,81
24.01.2025	475 087,48	104 896,57	31.01 № 99: 479 984,05	456 504,53	23 479,52	3 732 990,59 12,44%	886 865,86
24.02.2025	477 462,91	102 521,14	28.02 № 233: 579 984,05	458 787,05	121 197,00	3 751 666,45 12,51%	868 190,00
24.03.2025	479 850,23	100 133,82	31.03 № 410: 100 000,00 31.03 № 411: 150 000,00	151 112,88	98 887,12	4 080 403,80 13,60%	869 436,70
24.04.2025	482 249,48	97 734,57	Нет переводов	—	—	4 562 653,28 15,21%	967 171,27
24.05.2025	484 660,73	95 323,32	Нет переводов	—	—	5 047 314,01 16,82%	1 062 494,59
24.06.2025	487 084,03	92 900,02	Нет переводов	—	—	5 534 398,04 18,45%	1 155 394,61
24.07.2025	489 519,45	90 464,60	Нет переводов	—	—	6 023 917,49 20,08%	1 245 859,21
24.08.2025	491 967,05	88 017,00	Нет переводов	—	—	6 515 884,54 21,72%	1 333 876,21

Дата по графику	График: цена	График: 6%	Банковские переводы в месяце	Оплата цены	Оплата 6%	Разница цены / доля	Разница 6%
24.09.2025	494 426,88	85 557,17	Нет переводов	—	—	7 010 311,42 23,37%	1 419 433,38
24.10.2025	496 899,02	83 085,03	Нет переводов	—	—	7 507 210,44 25,02%	1 502 518,41
24.11.2025	499 383,51	80 600,54	Нет переводов	—	—	8 006 593,95 26,69%	1 583 118,95
24.12.2025	501 880,43	78 103,62	Нет переводов	—	—	8 508 474,38 28,36%	1 661 222,57
24.01.2026	504 389,83	75 594,22	Нет переводов	—	—	9 012 864,21 30,04%	1 736 816,79
24.02.2026 После выбытия	506 911,78	73 072,27	Нет переводов	—	—	9 519 775,99 31,73%	1 809 889,06
24.03.2026 После выбытия	509 446,34	70 537,71	Нет переводов	—	—	10 029 222,33 33,43%	1 880 426,77
24.04.2026 После выбытия	511 993,57	67 990,48	Нет переводов	—	—	10 541 215,90 35,14%	1 948 417,25
24.05.2026 После выбытия	514 553,54	65 430,51	Нет переводов	—	—	11 055 769,44 36,85%	2 013 847,76
24.06.2026 После выбытия	517 126,31	62 857,74	Нет переводов	—	—	11 572 895,75 38,58%	2 076 705,50

Дата по графику	График: цена	График: 6%	Банковские переводы в месяце	Оплата цены	Оплата 6%	Разница цены / доля	Разница 6%
24.07.2026 После выбытия	519 711,94	60 272,11	Нет переводов	—	—	12 092 607,69 40,31%	2 136 977,61
24.08.2026 После выбытия	522 310,50	57 673,55	Нет переводов	—	—	12 614 918,19 42,05%	2 194 651,16
24.09.2026 После выбытия	524 922,05	55 062,00	02.09: депозит 15 500 000,00 учёт отдельно	—	—	13 139 840,24 43,80%	2 249 713,16
24.10.2026	527 546,66	52 437,39	Срок не наступил	—	—	—	—
24.11.2026	530 184,39	49 799,66	Срок не наступил	—	—	—	—
24.12.2026	532 835,32	47 148,73	Срок не наступил	—	—	—	—
24.01.2027	535 499,49	44 484,56	Срок не наступил	—	—	—	—
24.02.2027	538 176,99	41 807,06	Срок не наступил	—	—	—	—
24.03.2027	540 867,87	39 116,18	Срок не наступил	—	—	—	—
24.04.2027	543 572,21	36 411,84	Срок не наступил	—	—	—	—
24.05.2027	546 290,08	33 693,97	Срок не наступил	—	—	—	—
24.06.2027	549 021,53	30 962,52	Срок не наступил	—	—	—	—
24.07.2027	551 766,63	28 217,42	Срок не наступил	—	—	—	—
24.08.2027	554 525,47	25 458,58	Срок не наступил	—	—	—	—
24.09.2027	557 298,09	22 685,96	Срок не наступил	—	—	—	—
24.10.2027	560 084,58	19 899,47	Срок не наступил	—	—	—	—

Дата по графику	График: цена	График: 6%	Банковские переводы в месяце	Оплата цены	Оплата 6%	Разница цены / доля	Разница 6%
24.11.2027	562 885,01	17 099,04	Срок не наступил	—	—	—	—
24.12.2027	565 699,43	14 284,62	Срок не наступил	—	—	—	—
24.01.2028	568 527,93	11 456,12	Срок не наступил	—	—	—	—
24.02.2028	571 370,57	8 613,48	Срок не наступил	—	—	—	—
24.03.2028	574 227,42	5 756,63	Срок не наступил	—	—	—	—
24.04.2028	577 098,56	2 885,49	Срок не наступил	—	—	—	—

За выделенные восемь сроков: цена — 4 126 976,03 руб.; договорные 6% — 512 896,37 руб.; фиксированные взносы — 4 639 872,40 руб. Это вновь наступившие взносы за выделенный период, без старой задолженности и без зачёта депозита.

Итоги по контрольным датам до учёта депозита

Дата	Обычная оплата	Разница цены	Разница 6%	Компоненты вместе	Фиксированный контроль	Разница методов
01.03.2024	4 339 872,40	1 195 029,97	264 938,13	1 459 968,10	1 459 968,10	0,00
14.11.2024	5 919 856,45	3 677 518,63	842 337,82	4 519 856,45	4 519 856,45	0,00
31.03.2025	8 389 792,65	4 080 403,80	869 436,70	4 949 840,50	4 949 840,50	0,00
03.07.2026	8 389 792,65	11 572 895,75	2 076 705,50	13 649 601,25	13 649 601,25	0,00
02.09.2026	8 389 792,65	12 614 918,19	2 194 651,16	14 809 569,35	14 809 569,35	0,00
29.09.2026	8 389 792,65	13 139 840,24	2 249 713,16	15 389 553,40	15 389 553,40	0,00
19.10.2026*	8 389 792,65	13 139 840,24	2 249 713,16	15 389 553,40	15 389 553,40	0,00

*** На 19.10.2026 показан условный срез при отсутствии новых оплат и изменения правового режима; октябрьский взнос ещё не наступил.**

Нотариальный депозит отдельный факт и условие его учёта

Дата	Взносы минус обычная оплата	Внесено по позиции ответчика	Превышение над взносами
02.09.2026	14 809 569,35	15 500 000,00	690 430,65
29.09.2026	15 389 553,40	15 500 000,00	110 446,60

Таблица сопоставляет суммы при признании депозита надлежащим исполнением именно данного договора. Она не утверждает фактического получения денег продавцом и не устанавливает очередность погашения отдельных компонентов. Остаток над графиковыми взносами не равен доказанной переплате при наличии иных обоснованных требований. Сентябрьский взнос учитывается с наступления своего срока и при допустимости использования остатка депозита.

Контроль источника за 60 месяцев: цена по компонентам 30 000 000,32, номинальная цена 30 000 000,00 (разница 0,32); цена + 6% по компонентам 34 799 043,00, 60 фиксированных взносов 34 799 043,00 (разница 0,00). Исходные компоненты сохранены для проверки, основной итог построен по фиксированной сумме договора.

Приложение 3 Холодильные камеры и земельный участок

Договор от 24.05.2023. Цена — 2 000 000,00 руб.; фиксированный взнос — 38 665,60 руб. Все суммы ниже — в рублях.

Графиковые компоненты цены и 6% воспроизведены из приложения № 1 «График платежей» к договору купли-продажи земельного участка и здания холодильных камер от 24.05.2023, с. 1–2 приложения. Колонки «оплата цены» и «оплата 6%» — данные ИП Степченкова А.Г. из акта сверки взаимных расчётов с ООО «ВАШ ДОМ» за 24.05.2023–26.06.2026 по этому договору; факты переводов сверены с выпиской ПАО Сбербанк по счёту ИП Степченкова А.Г. за 24.05.2023–25.04.2025, сформированной 25.04.2025, с. 1–4. Несколько переводов внутри месяца показаны по отдельности, а их разнесение по цене и 6% — суммой за месяц. Разница справа рассчитана на конец месяца до учёта нотариального депозита; она не означает признания правомерности начислений за спорные периоды.

«Нет переводов» означает отсутствие обычных оплат в использованных документах: выписка непосредственно охватывает период до 25.04.2025, поздний акт — до 26.06.2026. За июль–сентябрь 2026 года в переданном комплекте подтверждён отдельно показанный нотариальный депозит; дополнительные обычные платежи в расчёт не включены, поскольку документы о них не представлены.

Фиксированный контроль = число наступивших взносов × сумма п. 3.3 − обычные платежи. Компонентная разница = накопленные компоненты графика − распределённая оплата. Копеечные различия этих двух методов вынесены в итоговую таблицу. Будущие взносы не включены в задолженность.

Светло-серым выделены взносы со сроками 24.02–24.09.2026: они приходятся на период после регистрации перехода права от ООО «ВАШ ДОМ» 06.02.2026. Период выделения в расчёте процентов начинается именно 06.02.2026. Будущие сроки начиная с 24.10.2026 в расчёт на 19.10.2026 не включены. Проверка на 03.10.2026: продолжение периода до 19.10 условно, при отсутствии восстановления права и новых оплат.

Дата по графику	График: цена	График: 6%	Банковские переводы в месяце	Оплата цены	Оплата 6%	Разница цены / доля	Разница 6%
24.05.2023	28 665,60	10 000,00	Нет переводов	—	—	28 665,60 1,43%	10 000,00
24.06.2023	28 808,93	9 856,67	01.06 № 611: 38 665,60 30.06 № 735: 38 665,60	57 474,53	19 856,67	0,00 0,00%	0,00
24.07.2023	28 952,98	9 712,63	27.07 № 853: 38 665,60	28 952,98	9 712,62	0,00 0,00%	0,01
24.08.2023	29 097,74	9 567,86	Нет переводов	—	—	29 097,74 1,45%	9 567,87
24.09.2023	29 243,23	9 422,37	01.09 № 1005: 38 665,60	29 097,74	9 567,86	29 243,23 1,46%	9 422,38

Дата по графику	График: цена	График: 6%	Банковские переводы в месяце	Оплата цены	Оплата 6%	Разница цены / доля	Разница 6%
24.10.2023	29 389,45	9 276,16	02.10 № 1167: 38 665,60	29 243,23	9 422,37	29 389,45 1,47%	9 276,17
24.11.2023	29 536,39	9 129,21	08.11 № 1393: 38 665,60	29 389,45	9 276,15	29 536,39 1,48%	9 129,23
24.12.2023	29 684,07	8 981,53	05.12 № 1542: 38 665,60 29.12 № 1683: 38 665,60	59 220,46	18 110,74	0,00 0,00%	0,02
24.01.2024	29 832,50	8 833,11	Нет переводов	—	—	29 832,50 1,49%	8 833,13
24.02.2024	29 981,66	8 683,95	Нет переводов	—	—	59 814,16 2,99%	17 517,08
24.03.2024	30 131,57	8 534,04	Нет переводов	—	—	89 945,73 4,50%	26 051,12
24.04.2024	30 282,22	8 383,38	Нет переводов	—	—	120 227,95 6,01%	34 434,50
24.05.2024	30 433,63	8 231,97	Нет переводов	—	—	150 661,58 7,53%	42 666,47
24.06.2024	30 585,80	8 079,80	05.06 № 609: 6 749,13 (санкции)	—	—	181 247,38 9,06%	50 746,27
24.07.2024	30 738,73	7 926,87	Нет переводов	—	—	211 986,11 10,60%	58 673,14
24.08.2024	30 892,43	7 773,18	27.08 № 903: 38 665,60	29 832,50	8 833,10	213 046,04 10,65%	57 613,22
24.09.2024	31 046,89	7 618,72	Нет переводов	—	—	244 092,93 12,20%	65 231,94

Дата по графику	График: цена	График: 6%	Банковские переводы в месяце	Оплата цены	Оплата 6%	Разница цены / доля	Разница 6%
24.10.2024	31 202,12	7 463,48	Нет переводов	—	—	275 295,05 13,76%	72 695,42
24.11.2024	31 358,13	7 307,47	29.11 № 1247: 38 665,60	29 981,66	8 683,94	276 671,52 13,83%	71 318,95
24.12.2024	31 514,92	7 150,68	28.12 № 1392: 38 665,60	30 131,56	8 534,04	278 054,88 13,90%	69 935,59
24.01.2025	31 672,50	6 993,11	31.01 № 100: 38 665,60	30 282,22	8 383,38	279 445,16 13,97%	68 545,32
24.02.2025	31 830,86	6 834,74	28.02 № 234: 38 665,60	30 433,63	8 231,97	280 842,39 14,04%	67 148,09
24.03.2025	31 990,01	6 675,59	31.03 № 412: 38 665,60	30 585,80	8 079,80	282 246,60 14,11%	65 743,88
24.04.2025	32 149,96	6 515,64	Нет переводов	—	—	314 396,56 15,72%	72 259,52
24.05.2025	32 310,71	6 354,89	Нет переводов	—	—	346 707,27 17,34%	78 614,41
24.06.2025	32 472,27	6 193,34	Нет переводов	—	—	379 179,54 18,96%	84 807,75
24.07.2025	32 634,63	6 030,97	Нет переводов	—	—	411 814,17 20,59%	90 838,72
24.08.2025	32 797,80	5 867,80	Нет переводов	—	—	444 611,97 22,23%	96 706,52
24.09.2025	32 961,79	5 703,81	Нет переводов	—	—	477 573,76 23,88%	102 410,33

Дата по графику	График: цена	График: 6%	Банковские переводы в месяце	Оплата цены	Оплата 6%	Разница цены / доля	Разница 6%
24.10.2025	33 126,60	5 539,00	Нет переводов	—	—	510 700,36 25,54%	107 949,33
24.11.2025	33 292,23	5 373,37	Нет переводов	—	—	543 992,59 27,20%	113 322,70
24.12.2025	33 458,69	5 206,91	Нет переводов	—	—	577 451,28 28,87%	118 529,61
24.01.2026	33 625,99	5 039,62	Нет переводов	—	—	611 077,27 30,55%	123 569,23
24.02.2026 После выбытия	33 794,12	4 871,49	Нет переводов	—	—	644 871,39 32,24%	128 440,72
24.03.2026 После выбытия	33 963,09	4 702,51	Нет переводов	—	—	678 834,48 33,94%	133 143,23
24.04.2026 После выбытия	34 132,90	4 532,70	Нет переводов	—	—	712 967,38 35,65%	137 675,93
24.05.2026 После выбытия	34 303,57	4 362,03	Нет переводов	—	—	747 270,95 37,36%	142 037,96
24.06.2026 После выбытия	34 475,09	4 190,52	Нет переводов	—	—	781 746,04 39,09%	146 228,48
24.07.2026 После выбытия	34 647,46	4 018,14	Нет переводов	—	—	816 393,50 40,82%	150 246,62

Дата по графику	График: цена	График: 6%	Банковские переводы в месяце	Оплата цены	Оплата 6%	Разница цены / доля	Разница 6%
24.08.2026 После выбытия	34 820,70	3 844,90	Нет переводов	—	—	851 214,20 42,56%	154 091,52
24.09.2026 После выбытия	34 994,80	3 670,80	02.09: депозит 1 100 000,00 учёт отдельно	—	—	886 209,00 44,31%	157 762,32
24.10.2026	35 169,78	3 495,83	Срок не наступил	—	—	—	—
24.11.2026	35 345,63	3 319,98	Срок не наступил	—	—	—	—
24.12.2026	35 522,35	3 143,25	Срок не наступил	—	—	—	—
24.01.2027	35 699,97	2 965,64	Срок не наступил	—	—	—	—
24.02.2027	35 878,47	2 787,14	Срок не наступил	—	—	—	—
24.03.2027	36 057,86	2 607,75	Срок не наступил	—	—	—	—
24.04.2027	36 238,15	2 427,46	Срок не наступил	—	—	—	—
24.05.2027	36 419,34	2 246,27	Срок не наступил	—	—	—	—
24.06.2027	36 601,43	2 064,17	Срок не наступил	—	—	—	—
24.07.2027	36 784,44	1 881,16	Срок не наступил	—	—	—	—
24.08.2027	36 968,36	1 697,24	Срок не наступил	—	—	—	—
24.09.2027	37 153,21	1 512,40	Срок не наступил	—	—	—	—
24.10.2027	37 338,97	1 326,63	Срок не наступил	—	—	—	—
24.11.2027	37 525,67	1 139,94	Срок не наступил	—	—	—	—
24.12.2027	37 713,30	952,31	Срок не наступил	—	—	—	—

Дата по графику	График: цена	График: 6%	Банковские переводы в месяце	Оплата цены	Оплата 6%	Разница цены / доля	Разница 6%
24.01.2028	37 901,86	763,74	Срок не наступил	—	—	—	—
24.02.2028	38 091,37	574,23	Срок не наступил	—	—	—	—
24.03.2028	38 281,83	383,78	Срок не наступил	—	—	—	—
24.04.2028	38 473,24	192,37	Срок не наступил	—	—	—	—

За выделенные восемь сроков: цена — 275 131,73 руб.; договорные 6% — 34 193,09 руб.; фиксированные взносы — 309 324,80 руб. Это вновь наступившие взносы за выделенный период, без старой задолженности и без зачёта депозита.

Итоги по контрольным датам до учёта депозита

Дата	Обычная оплата	Разница цены	Разница 6%	Компоненты вместе	Фиксированный контроль	Разница методов
01.03.2024	309 324,80	59 814,16	17 517,08	77 331,24	77 331,20	0,04
14.11.2024	347 990,40	275 295,05	72 695,42	347 990,47	347 990,40	0,07
31.03.2025	541 318,40	282 246,60	65 743,88	347 990,48	347 990,40	0,08
03.07.2026	541 318,40	781 746,04	146 228,48	927 974,52	927 974,40	0,12
02.09.2026	541 318,40	851 214,20	154 091,52	1 005 305,72	1 005 305,60	0,12
29.09.2026	541 318,40	886 209,00	157 762,32	1 043 971,32	1 043 971,20	0,12
19.10.2026*	541 318,40	886 209,00	157 762,32	1 043 971,32	1 043 971,20	0,12

*** На 19.10.2026 показан условный срез при отсутствии новых оплат и изменения правового режима; октябрьский взнос ещё не наступил.**

Нотариальный депозит отдельный факт и условие его учёта

Дата	Взносы минус обычная оплата	Внесено по позиции ответчика	Превышение над взносами
02.09.2026	1 005 305,60	1 100 000,00	94 694,40
29.09.2026	1 043 971,20	1 100 000,00	56 028,80

Таблица сопоставляет суммы при признании депозита надлежащим исполнением именно данного договора. Она не утверждает фактического получения денег продавцом и не устанавливает очередность погашения отдельных компонентов. Остаток над графиковыми взносами не равен доказанной переплате при наличии иных обоснованных требований. Сентябрьский взнос учитывается с наступления своего срока и при допустимости использования остатка депозита.

Контроль источника за 60 месяцев: цена по компонентам 1 999 999,99, номинальная цена 2 000 000,00 (разница -0,01); цена + 6% по компонентам 2 319 936,24, 60 фиксированных взносов 2 319 936,00 (разница 0,24). Исходные компоненты сохранены для проверки, основной итог построен по фиксированной сумме договора.

Приложение 4 Проверка процентов по статье 395 ГК РФ

Договорные 6% — плата за рассрочку, 395 — ответственность за просрочку. Контроль включает наступившие неоплаченные цену и 6% (пункт 33 Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54), без будущих платежей и новых 395 на ранее начисленные 395. Само включение просроченных 6% не оспаривается. Разнесение оплаты оценивается по статьям 319 и 319.1 ГК РФ.

Начисления и оплаты по актам истца проверка арифметики

Дата по акту	Начислено гостиница	Начислено камеры	Уплачено гостиница	Уплачено камеры
01.06.2023	953,40	63,56	0,00	0,00
30.06.2023	595,87	39,72	0,00	0,00
27.07.2023	405,19	27,01	0,00	0,00
04.09.2023	1 801,59	101,70	0,00	0,00
02.10.2023	1 445,99	96,40	0,00	0,00
08.11.2023	3 416,35	227,76	0,00	0,00
05.12.2023	0,00	174,79	0,00	0,00
15.12.2023	3 443,77	0,00	0,00	0,00
29.12.2023	0,00	67,80	0,00	0,00
27.04.2024	16 755,38	0,00	0,00	0,00
05.06.2024	0,00	0,00	118 073,29	6 749,13
27.08.2024	50 323,05	3 714,44	0,00	0,00
15.10.2024	0,00	0,00	200 000,00	0,00
29.10.2024	88 084,74	0,00	0,00	0,00
29.11.2024	35 469,17	5 093,09	0,00	0,00
28.12.2024	69 344,48	5 263,17	0,00	0,00
31.01.2025	72 223,32	5 512,26	0,00	0,00
28.02.2025	76 238,52	5 594,26	0,00	0,00
31.03.2025	78 942,00	5 793,70	0,00	0,00
ИТОГО	499 442,82	31 769,66	318 073,29	6 749,13

Источник: Акты сверки взаимных расчётов между ИП Степченковым А.Г. и ООО «ВАШ ДОМ» за 24.05.2023–26.06.2026 по договорам купли-продажи гостиницы и холодильных камер от 24.05.2023, представленные истцом к заседанию 29.09.2026; колонки «По данным ИП Степченков Алексей Геннадьевич». Использованы строки «Санкции» и «Оплата пени», а не общий оборот актов. Последние строки начисления датированы 31.03.2025. Всего

начислено 531 212,48 руб., отдельно оплачено 324 822,42 руб.; арифметическое сальдо 206 390,06 руб. Приведение этого сальдо не означает признания каждой базы, ставки и периода. Более поздние акты за 24.05.2023–26.08.2026 представлены с уточнением от 27.08.2026, с. 12–13 комплекта: последние строки «Санкции» в них также относятся к 31.03.2025. Корректировка истца от 29.09.2026, п. 3.1, с. 9, исключает 125 808,70 руб. договорных 6% за июль–август, а не начисления 395.

Арифметическое сальдо санкций по актам истца

531 212,48 − 324 822,42 = **206 390,06 руб.**

Начислено − отдельно оплачено. Это проверка арифметики; правомерность базы и периодов оценивается отдельно.

Общее сальдо истца 27 642 016,75 руб. уже отражает оплату санкций через другие компоненты при показе валовых 395. Поэтому эти 324 822,42 руб. нельзя вычитать из общего сальдо ещё раз. Просим раскрыть единое разнесение по видам обязательств.

На 31.03.2025 контроль без исключения спорных периодов даёт 851 141,04 руб. против 531 212,48 руб. в строках истца. Эта сверка не подтверждает общего завышения его начислений и не означает признания большей задолженности. Подробное сопоставление приведено в отдельном расчёте процентов.

Самостоятельный контроль на 01 и 15 марта 2024 года

Расчёт выполнен по фиксированным взносам, банковским датам и историческим ключевым ставкам. При попадании срока на выходной он переносится на ближайший рабочий день по статье 193 ГК РФ: в проверенном периоде 24.06.2023 → 26.06, 24.09.2023 → 25.09, 24.12.2023 → 25.12, 24.02.2024 → 26.02. Основной вариант начинается со следующего дня после срока; день оплаты включён. Делитель — 365 или 366 по соответствующему году.

Проценты по статье 395 ГК РФ за один интервал

$$П = (Д \times С \times К) / (100 \times Г)$$

Д — неоплаченные наступившие взносы (руб.); С — ключевая ставка (% годовых); К — дни интервала; Г — 365 или 366 дней в году. Итог — сумма по интервалам; округление до копеек после сложения.

Дата	Договор	Неоплаченные взносы	Контроль 395	Всего	Доля цены
01.03.2024	Гостиница	1 459 968,10	31 618,29	1 491 586,39	4,971955%
01.03.2024	Камеры	77 331,20	1 483,81	78 815,01	3,940751%
15.03.2024	Гостиница	1 459 968,10	40 553,61	1 500 521,71	5,001739%
15.03.2024	Камеры	77 331,20	1 957,10	79 288,30	3,964415%
01.03.2024	Оба договора	1 537 299,30	33 102,10	1 570 401,40	4,907504%
15.03.2024	Оба договора	1 537 299,30	42 510,71	1 579 810,01	4,936906%

По гостинице на 15.03.2024 основной контроль превышает 5% договорной цены на 521,71 руб. Поэтому вывод на 01.03 нельзя переносить на дату получения уведомления. Пункт 4.1.3 использует формулировку о начислении «со дня, когда по Договору должна была быть произведена оплата». Для полноты проверки ниже приведён более строгий вариант с включением самого перенесённого дня срока. Выбор толкования этого условия относится к правовой оценке суда.

Дата	Договор	395 при включении дня срока	Сумма со взносами
01.03.2024	Гостиница	33 595,20	1 493 563,30
01.03.2024	Камеры	1 615,61	78 946,81
15.03.2024	Гостиница	42 530,52	1 502 498,62
15.03.2024	Камеры	2 088,89	79 420,09
01.03.2024	Оба договора	35 210,81	1 572 510,11
15.03.2024	Оба договора	44 619,41	1 581 918,71

На 01.03.2024 и при таком варианте результат ниже 5% цены по каждому договору. Длительность и повторяемость нарушений оцениваются отдельно. По камерам использован фиксированный взнос без промежуточного округления его составляющих.

Контроль процентов по статье 395 на 19 октября 2026 года

Расчёт составлен 03.10.2026 по двум договорам вместе и раздельно. Основной вариант ниже предполагает продолжение обязательств по графикам и не уменьшает базу на спорный нотариальный депозит. Он позволяет оценить размер начислений при наиболее широком охвате периодов; приведённые суммы не являются признанием задолженности или правомерности начислений после выбытия недвижимости.

Начисление — со следующего дня после срока, перенесённого по статье 193 ГК РФ; день фактической оплаты включён. База — наступившие неоплаченные фиксированные взносы: цена и договорные 6%. Будущие взносы и уже начисленные санкции в базу не входят. Такой состав базы соответствует пункту 33 постановления Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54, допускающему по общему правилу ответственность за просрочку уплаты вознаградительных процентов.

С 06.02.2026 право на недвижимость зарегистрировано за истцом; последующее оформление по 1/2 доли отражено в материалах дела. Для расчёта дата выбытия принята по заявлению ИП Степченкова А.Г. об уточнении исковых требований, представленному 29.06.2026, с. 2. После 31.03.2025 иных платежей, кроме депозита 02.09.2026, ответчик не заявляет. Светло-серые строки — начисления после выбытия; строка с отметкой «Прогноз» — ещё не наступившие дни 04–19.10.2026.

Период / показатель	Гостиница, руб.	Камеры, руб.	Оба договора, руб.
25.05.2023–05.02.2026 До выбытия из собственности	1 971 895,44	138 023,47	2 109 918,91
06.02.2026–02.09.2026 После выбытия, по дату депозита	1 064 364,04	72 471,78	1 136 835,82

Период / показатель	Гостиница, руб.	Камеры, руб.	Оба договора, руб.
03.09.2026–03.10.2026 После депозита по дату расчёта	178 094,00	12 086,97	190 180,97
04.10.2026–19.10.2026 Прогноз на будущие даты	94 445,48	6 406,84	100 852,32
Итого начислено без зачёта депозита	3 308 798,96	228 989,06	3 537 788,02
В том числе весь период 06.02–19.10.2026	1 336 903,52	90 965,59	1 427 869,11
Отдельно уплаченные санкции	318 073,29	6 749,13	324 822,42
Условное сальдо после их однократного зачёта	2 990 725,67	222 239,93	3 212 965,60

Условное сальдо приведено, если три платежа санкций по выписке относятся к проверяемым начислениям. Они вычитаются один раз из процентов, не уменьшая повторно базу цены и 6%. Суммы по периодам округлены независимо; при сложении отображённых округлений возможно расхождение 0,01 руб. Итог рассчитан из неокруглённых дневных величин.

Из 1 427 869,11 руб. процентов за период после выбытия 1 173 053,25 руб. начислены на непогашенные взносы, срок которых наступил до 06.02.2026, а 254 815,86 руб. — на взносы со сроками после этой даты. Сам факт регистрации права за иными лицами не приравнен в арифметике к автоматическому прекращению всякой просрочки. Основания исключения начислений, включая встречное неисполнение и просрочку кредитора, подлежат отдельной оценке суда.

По фактически наступившим дням до 03.10.2026 включительно начислено 3 436 935,70 руб. Для 04–19.10.2026 условно добавлено 100 852,32 руб. по последней опубликованной ставке Банка России 14% годовых. Будущая ставка и отсутствие новых оплат не установлены заранее: перед подачей расчёт следует актуализировать. Взнос со сроком 24.10.2026 сюда не включён.

Подробный расчёт процентов по 19 октября 2026 года

Интервал включительно	Дни	Ставка %	База гостиницы, руб.	База камер, руб.	395 по двум договорам, руб.
25.05.2023–01.06.2023	8	7,50	579 984,05	38 665,60	1 016,9583
27.06.2023–30.06.2023	4	7,50	579 984,05	38 665,60	508,4792
25.07.2023–27.07.2023	3	8,50	579 984,05	38 665,60	432,2073
25.08.2023–01.09.2023	8	12,00	579 984,05	38 665,60	1 627,1333
02.09.2023–04.09.2023	3	12,00	279 984,05	0,00	276,1487

Интервал включительно	Дни	Ставка %	База гостиницы, руб.	База камер, руб.	395 по двум договорам, руб.
26.09.2023–02.10.2023	7	13,00	579 984,05	38 665,60	1 542,3868
25.10.2023–29.10.2023	5	13,00	579 984,05	38 665,60	1 101,7049
30.10.2023–08.11.2023	10	15,00	579 984,05	38 665,60	2 542,3958
25.11.2023–05.12.2023	11	15,00	579 984,05	38 665,60	2 796,6354
06.12.2023–15.12.2023	10	15,00	200 000,00	0,00	821,9178
26.12.2023–29.12.2023	4	16,00	579 984,05	38 665,60	1 084,7556
30.12.2023–31.12.2023	2	16,00	300 000,00	0,00	263,0137
01.01.2024–24.01.2024	24	16,00	300 000,00	0,00	3 147,5410
25.01.2024–26.02.2024	33	16,00	879 984,05	38 665,60	13 252,6507
27.02.2024–25.03.2024	28	16,00	1 459 968,10	77 331,20	18 817,2155
26.03.2024–24.04.2024	30	16,00	2 039 952,15	115 996,80	28 274,7403
25.04.2024–27.04.2024	3	16,00	2 619 936,20	154 662,40	3 638,8178
28.04.2024–24.05.2024	27	16,00	2 319 936,20	154 662,40	29 208,3769
25.05.2024–24.06.2024	31	16,00	2 899 920,25	193 328,00	41 919,4298
25.06.2024–28.06.2024	4	16,00	3 479 904,30	231 993,60	6 490,7504
29.06.2024–24.07.2024	26	16,00	3 379 904,30	231 993,60	41 053,2657
25.07.2024–28.07.2024	4	16,00	3 959 888,35	270 659,20	7 397,6788
29.07.2024–31.07.2024	3	18,00	3 959 888,35	270 659,20	6 241,7915
01.08.2024–01.08.2024	1	18,00	3 859 888,35	270 659,20	2 031,4168

Интервал включительно	Дни	Ставка %	База гостиницы, руб.	База камер, руб.	395 по двум договорам, руб.
02.08.2024–26.08.2024	25	18,00	3 759 888,35	270 659,20	49 555,9125
27.08.2024–27.08.2024	1	18,00	4 339 872,40	309 324,80	2 286,4904
28.08.2024–15.09.2024	19	18,00	3 759 888,35	270 659,20	37 662,4935
16.09.2024–24.09.2024	9	19,00	3 759 888,35	270 659,20	18 831,2468
25.09.2024–24.10.2024	30	19,00	4 339 872,40	309 324,80	72 405,5302
25.10.2024–27.10.2024	3	19,00	4 919 856,45	347 990,40	8 204,0238
28.10.2024–29.10.2024	2	21,00	4 919 856,45	347 990,40	6 045,0702
30.10.2024–25.11.2024	27	21,00	4 519 856,45	347 990,40	75 411,7258
26.11.2024–29.11.2024	4	21,00	5 099 840,50	386 656,00	12 591,9592
30.11.2024–24.12.2024	25	21,00	4 519 856,45	347 990,40	69 825,6720
25.12.2024–28.12.2024	4	21,00	5 099 840,50	386 656,00	12 591,9592
29.12.2024–31.12.2024	3	21,00	4 519 856,45	347 990,40	8 379,0806
01.01.2025–24.01.2025	24	21,00	4 519 856,45	347 990,40	67 216,2962
25.01.2025–31.01.2025	7	21,00	5 099 840,50	386 656,00	22 096,3010
01.02.2025–24.02.2025	24	21,00	4 619 856,45	347 990,40	68 597,1181
25.02.2025–28.02.2025	4	21,00	5 199 840,50	386 656,00	12 856,5947
01.03.2025–24.03.2025	24	21,00	4 619 856,45	347 990,40	68 597,1181
25.03.2025–31.03.2025	7	21,00	5 199 840,50	386 656,00	22 499,0407
01.04.2025–24.04.2025	24	21,00	4 949 840,50	347 990,40	73 153,6102

Интервал включительно	Дни	Ставка %	База гостиницы, руб.	База камер, руб.	395 по двум договорам, руб.
25.04.2025–26.05.2025	32	21,00	5 529 824,55	386 656,00	108 928,0803
27.05.2025–08.06.2025	13	21,00	6 109 808,60	425 321,60	48 879,1930
09.06.2025–24.06.2025	16	20,00	6 109 808,60	425 321,60	57 294,2922
25.06.2025–24.07.2025	30	20,00	6 689 792,65	463 987,20	117 596,3811
25.07.2025–27.07.2025	3	20,00	7 269 776,70	502 652,80	12 776,5964
28.07.2025–25.08.2025	29	18,00	7 269 776,70	502 652,80	111 156,3890
26.08.2025–14.09.2025	20	18,00	7 849 760,75	541 318,40	82 761,3286
15.09.2025–24.09.2025	10	17,00	7 849 760,75	541 318,40	39 081,7385
25.09.2025–24.10.2025	30	17,00	8 429 744,80	579 984,00	125 889,3613
25.10.2025–26.10.2025	2	17,00	9 009 728,85	618 649,60	8 968,9005
27.10.2025–24.11.2025	29	16,50	9 009 728,85	618 649,60	126 224,0846
25.11.2025–21.12.2025	27	16,50	9 589 712,90	657 315,20	125 069,8909
22.12.2025–24.12.2025	3	16,00	9 589 712,90	657 315,20	13 475,5438
25.12.2025–26.01.2026	33	16,00	10 169 696,95	695 980,80	157 180,2151
27.01.2026–05.02.2026	10	16,00	10 749 681,00	734 646,40	50 342,2571
06.02.2026–15.02.2026	10	16,00	10 749 681,00	734 646,40	50 342,2571
16.02.2026–24.02.2026	9	15,50	10 749 681,00	734 646,40	43 892,1554
25.02.2026–22.03.2026	26	15,50	11 329 665,05	773 312,00	133 630,1302
23.03.2026–24.03.2026	2	15,00	11 329 665,05	773 312,00	9 947,6524

Интервал включительно	Дни	Ставка %	База гостиницы, руб.	База камер, руб.	395 по двум договорам, руб.
25.03.2026–24.04.2026	31	15,00	11 909 649,10	811 977,60	162 070,0388
25.04.2026–26.04.2026	2	15,00	12 489 633,15	850 643,20	10 964,6107
27.04.2026–25.05.2026	29	14,50	12 489 633,15	850 643,20	153 687,2933
26.05.2026–21.06.2026	27	14,50	13 069 617,20	889 308,80	149 723,8227
22.06.2026–24.06.2026	3	14,25	13 069 617,20	889 308,80	16 349,1531
25.06.2026–24.07.2026	30	14,25	13 649 601,25	927 974,40	170 737,3586
25.07.2026–26.07.2026	2	14,25	14 229 585,30	966 640,00	11 865,5458
27.07.2026–24.08.2026	29	14,00	14 229 585,30	966 640,00	169 031,9855
25.08.2026–02.09.2026	9	14,00	14 809 569,35	1 005 305,60	54 593,8149
03.09.2026–24.09.2026	22	14,00	14 809 569,35	1 005 305,60	133 451,5475
25.09.2026–03.10.2026	9	14,00	15 389 553,40	1 043 971,20	56 729,4274
04.10.2026–19.10.2026 *Прогноз*	16	14,00	15 389 553,40	1 043 971,20	100 852,3154
Итого	—	—	—	—	3 537 788,02

В строке: (база гостиницы + база камер) × ставка / 100 × число дней / 365; для 2024 года делитель 366. Интервалы разбиты при изменении базы, ставки, календарного года и выделенных периодов. День оплаты входит в прежнюю базу, со следующего дня она уменьшается. Нулевые интервалы не показаны. Начисления в строках приведены с четырьмя знаками; окончательный итог округлён до копеек после суммирования без промежуточного округления.

Банк России — официальная история ключевой ставки, проверено 03.10.2026

Правовое основание базы и очередности погашения: Постановление Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54, пункт 33 — база начисления; пункт 37 — очередность погашения; Карапетов А.Г. Комментарий к статье 395, пункт 5.4 // Перемена лиц в обязательстве и ответственность за нарушение обязательства / отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2022. С. 1128–1129

Влияние нотариального депозита на проценты

Если суд признает внесение 02.09.2026 надлежащим исполнением по статье 327 ГК РФ и подтвердит распределение 15 500 000 руб. на гостиницу и 1 100 000 руб. на камеры,

проценты на покрытую этим исполнением базу прекращаются после 02.09.2026. Это условный вариант; он не предрешает спор о назначении и правовом эффекте депозита. День надлежащего исполнения 02.09.2026 включён в начисление по пункту 48 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7; с 03.09.2026 покрытая часть базы исключается.

Показатель	Гостиница, руб.	Камеры, руб.	Оба договора, руб.
Наступившие цена и 6% на 02.09.2026	14 809 569,35	1 005 305,60	15 814 874,95
Депозит по заявленному распределению	15 500 000,00	1 100 000,00	16 600 000,00
Остаток депозита после этих взносов	690 430,65	94 694,40	785 125,05
395 по день депозита включительно	3 036 259,48	210 495,25	3 246 754,73
395 на сентябрьский взнос за 25.09–19.10	5 561,49	370,77	5 932,26
Всего 395 в условном варианте	3 041 820,97	210 866,01	3 252 686,98
Минус ранее уплаченные санкции	318 073,29	6 749,13	324 822,42
Минус остаток депозита в счёт 395	690 430,65	94 694,40	785 125,05
Условный остаток 395 на 19.10.2026	2 033 317,03	109 422,48	2 142 739,51

Для этой модели остаток депозита после наступившей цены и 6% отнесён на уже начисленные 395; будущее сентябрьское обязательство авансом не погашается. Поэтому с 25.09 начисляются проценты на новый взнос 618 649,65 руб. Сам сентябрьский взнос не входит в строку «остаток 395». Если нотариальные документы устанавливают иное назначение остатка, в частности авансовое покрытие сентябрьского взноса, нужно изменить распределение: оба эффекта одновременно учитывать нельзя. Округление выполнено по неокруглённым начислениям, а не сложением отображённых копеечных итогов.

При альтернативном прочтении пункта 4.1.3 — с включением самого перенесённого дня срока — результат на 19.10.2026 без зачёта депозита составит 3 549 041,10 руб. (3 319 348,73 руб. по гостинице и 229 692,37 руб. по камерам). Подробная таблица выше раскрывает основной вариант со следующего дня.

Источники исходных чисел: договоры купли-продажи гостиницы и холодильных камер с участками от 24.05.2023, пункты 3.3 и 4.1.3, с. 2 каждого договора; приложения № 1 «График платежей», с. 1–2 каждого приложения; выписка ПАО Сбербанк, сформированная 25.04.2025 за 24.05.2023–25.04.2025, с. 1–4; платёжное поручение ООО «ВАШ ДОМ» № 685 от 02.09.2026, с. 1; отзыв ООО «ВАШ ДОМ», поданный 08.09.2026, с. 2 и 6. Правовые условия учёта депозита изложены в разделе 7 и в настоящем приложении.

Приложение 5 Реестр банковских операций по двум договорам

Источник: Выписка ПАО Сбербанк «Выписка операций по лицевому счёту в разрезе контрагента» по счёту ИП Степченкова А.Г. за 24.05.2023–25.04.2025, сформированная 25.04.2025, с. 1–4. В последней колонке реестра указан номер страницы самой выписки (в оригинале — 1/4, 2/4, 3/4, 4/4). В реестре 40 банковских операций: 37 обычных и 3 отдельных платежа санкций. По гостинице 30.06.2023 два поручения № 733 и № 734 показаны отдельно; в акте сверки по гостинице они сведены в одну сумму 579 984,05 руб.

№	Дата операции	№ поруч.	Договор	Сумма, руб.	Вид оплаты	Стр.
1	01.06.2023	611	Камеры	38 665,60	Цена и 6%	1
2	01.06.2023	607	Гостиница	579 984,05	Цена и 6%	1
3	30.06.2023	735	Камеры	38 665,60	Цена и 6%	1
4	30.06.2023	734	Гостиница	79 984,05	Цена и 6%	1
5	30.06.2023	733	Гостиница	500 000,00	Цена и 6%	1
6	27.07.2023	853	Камеры	38 665,60	Цена и 6%	1
7	27.07.2023	852	Гостиница	579 984,05	Цена и 6%	1
8	01.09.2023	1005	Камеры	38 665,60	Цена и 6%	1
9	01.09.2023	1006	Гостиница	300 000,00	Цена и 6%	2
10	04.09.2023	1007	Гостиница	279 984,05	Цена и 6%	2
11	02.10.2023	1167	Камеры	38 665,60	Цена и 6%	2
12	02.10.2023	1166	Гостиница	579 984,05	Цена и 6%	2
13	08.11.2023	1393	Камеры	38 665,60	Цена и 6%	2
14	08.11.2023	1392	Гостиница	579 984,05	Цена и 6%	2
15	05.12.2023	1542	Камеры	38 665,60	Цена и 6%	2
16	05.12.2023	1541	Гостиница	379 984,05	Цена и 6%	2
17	15.12.2023	1588	Гостиница	200 000,00	Цена и 6%	2
18	29.12.2023	1683	Камеры	38 665,60	Цена и 6%	2
19	29.12.2023	1684	Гостиница	279 984,05	Цена и 6%	2
20	27.04.2024	474	Гостиница	300 000,00	Цена и 6%	2
21	05.06.2024	609	Камеры	6 749,13	Санкции	3
22	05.06.2024	608	Гостиница	118 073,29	Санкции	3
23	28.06.2024	702	Гостиница	100 000,00	Цена и 6%	3
24	31.07.2024	815	Гостиница	100 000,00	Цена и 6%	3
25	01.08.2024	823	Гостиница	100 000,00	Цена и 6%	3
26	27.08.2024	903	Камеры	38 665,60	Цена и 6%	3

№	Дата операции	№ поруч.	Договор	Сумма, руб.	Вид оплаты	Стр.
27	27.08.2024	902	Гостиница	579 984,05	Цена и 6%	3
28	15.10.2024	1076	Гостиница	200 000,00	Санкции	3
29	29.10.2024	1117	Гостиница	400 000,00	Цена и 6%	3
30	29.11.2024	1247	Камеры	38 665,60	Цена и 6%	3
31	29.11.2024	1246	Гостиница	579 984,05	Цена и 6%	3
32	28.12.2024	1392	Камеры	38 665,60	Цена и 6%	3
33	28.12.2024	1391	Гостиница	579 984,05	Цена и 6%	4
34	31.01.2025	100	Камеры	38 665,60	Цена и 6%	4
35	31.01.2025	99	Гостиница	479 984,05	Цена и 6%	4
36	28.02.2025	234	Камеры	38 665,60	Цена и 6%	4
37	28.02.2025	233	Гостиница	579 984,05	Цена и 6%	4
38	31.03.2025	412	Камеры	38 665,60	Цена и 6%	4
39	31.03.2025	410	Гостиница	100 000,00	Цена и 6%	4
40	31.03.2025	411	Гостиница	150 000,00	Цена и 6%	4

Для поручения № 474 в акте / дате документа указано 26.04.2024, в выписке дата операции — 27.04.2024. В реестре используется банковская дата; это одна и та же сумма 300 000 руб., повторный учёт исключён.

Состав полученного	Гостиница	Камеры	Оба договора
Цена по распределению истца	6 372 681,85	414 625,76	6 787 307,61
Договорные 6%	2 017 110,80	126 692,64	2 143 803,44
Цена и 6% вместе	8 389 792,65	541 318,40	8 931 111,05
Отдельные санкции	318 073,29	6 749,13	324 822,42
Все банковские переводы	8 707 865,94	548 067,53	9 255 933,47

Суммы 6 372 681,85 и 2 017 110,80 руб. — соответственно цена и 6% только по гостинице. Ни одна из них не является полной оплатой двух договоров. Депозит 02.09.2026 в исторические 40 банковских переводов не включён.

Приложение 6 Аудиокарта заседания 28 апреля 2026 года и сопоставление с материалами дела

Источник: аудиопротокол судебного заседания Арбитражного суда Центрального округа от 28.04.2026 по делу № А23-9717/2024. Подготовленный фрагмент длится 08:31 и соответствует 13:04–21:35 полной записи; в прежнем девятиминутном фрагменте это интервал 00:19–08:50. Для пересчёта прежнего тайминга вычитаются 19 секунд. Вопросы по этим эпизодам приведены в приложении 8 и сформулированы по смыслу эпизодов; спорные числа и дословные реплики просим проверить непосредственным прослушиванием полной записи.

Эпизод	Прежний фрагмент	Фрагмент 08:31
Безвозмездное использование	02:04	01:45
18 месяцев и около 11 млн руб.	02:25–02:46	02:06–02:27
Просрочка к моменту обращения в суд	02:49–05:33	02:30–05:14
Собственники, договоры и работа УФИЦ	08:22–08:50	08:03–08:31
Обсуждение значения личности собственника для ФСИН	08:41–08:50	08:22–08:31

Безвозмездное использование: вопрос 19 единого перечня (приложение 8).

18 месяцев и около 11 млн руб.: вопрос 2 единого перечня (приложение 8).

Просрочка к моменту обращения в суд: вопросы 1, 2 единого перечня (приложение 8).

3,6 млн руб.	4,6 млн руб.
6–9 месяцев	7 059 808,60 руб.*

Указанные варианты не являются установленными судом ответами. Сумма 7 059 808,60 руб. приведена по рабочей автоматической расшифровке эпизода 17:29–17:44 записи от 28.04.2026; последние цифры требуют подтверждения оригиналом. Контроль ответчика на 14.11.2024 по двум договорам без санкций — 4 867 846,85 руб.; сумма письменных компонентов истца — 4 587 862,84 руб.; разница — 279 984,01 руб.

Раскрытие сведений о собственниках и договорах: вопрос 22 единого перечня (приложение 8).

В возражении ИП Степченкова А.Г. на кассационную жалобу, поданном 14.04.2026 в 12:29:54 (п. 8, с. 3), уже сообщалось о восстановлении права истца и перезаключении договоров с УФСИН на идентичных условиях. Поэтому вопрос касается полноты и конкретизации этих сведений, а не их полного отсутствия. В приложениях к заявлению истца об уточнении иска, поступившему 29.06.2026, представлены: договор аренды имущества с последующим выкупом от 13.02.2026 (с. 1–8); брачный договор Степченкова А.Г. и Зубовой Е.И. от 10.02.2026 (с. 1–4); решение мирового судьи судебного участка № 5 Калужского судебного района от 08.04.2026 по делу № 2-571/2026 о расторжении брака (резолютивная часть, 1 страница); договор № 47 безвозмездного пользования от 19.02.2026 между ООО «Звезда» и ФКУ ИК-7 (с. 1–5, акт передачи — с. 6). Регистрация долей 11.02.2026 указана в п. 1.2 договора аренды, с. 1–2. Дата решения о расторжении брака не заменяет дату его

вступления в силу. Приведённый перечень не исключает иных обращений, реквизиты которых и предлагается уточнить.

Собственники, договоры и работа УФИЦ: вопрос 21 единого перечня (приложение 8).

Реплика суда в конце эпизода исследуется как уточняющий вопрос о значении личности собственника для ФСИН, а не как вступившее в силу установление ненужности собственника. Правовая позиция выводится из письменного постановления от 12.05.2026 и доказанных обстоятельств. Из реплики не делается вывод о безусловном сохранении либо прекращении всех договоров.

Достоверность объяснений истца просим оценить по статьям 71 и 81 АПК РФ с учётом указанных противоречий. По пункту 39 постановления Пленума ВС РФ от 23.12.2021 № 46 спор о правдивости изложенных фактов не тождественен заявлению о подложности документа по статье 161 АПК РФ. Заявление о фальсификации требует конкретного доказательства и признаков его подделки; приведённые вопросы такого заявления не заменяют. Пленум ВС РФ от 23.12.2021 № 46, пункты 36–39

Приложение 7 Сводные показатели по двум договорам

Гостиница с земельным участком и холодильные камеры с земельным участком. Общая договорная цена — 32 000 000 руб., ежемесячные взносы — 618 649,65 руб. Ниже сложены показатели приложений 2 и 3. Будущие взносы, санкции и нотариальный депозит не включены в наступивший долг.

Дата	Оплата цены и 6%	Наступившие взносы	Разница до депозита
01.03.2024	4 649 197,20	6 186 496,50	1 537 299,30
14.11.2024	6 267 846,85	11 135 693,70	4 867 846,85
31.03.2025	8 931 111,05	14 228 941,95	5 297 830,90
03.07.2026	8 931 111,05	23 508 686,70	14 577 575,65
02.09.2026	8 931 111,05	24 745 986,00	15 814 874,95
29.09.2026	8 931 111,05	25 364 635,65	16 433 524,60
19.10.2026*	8 931 111,05	25 364 635,65	16 433 524,60

*** Срез на 19.10.2026 условный: новых обычных оплат и изменения режима обязательств не предполагается, срок октябрьского взноса ещё не наступил.**

В основе общей разницы — фиксированные взносы по пунктам 3.3 договоров. Копеечное расхождение суммы округлённых компонентов по камерам (0,04–0,12 руб.) не переносится в основной итог. Общие показатели не означают признания правомерности начислений за все спорные периоды.

Нотариальный депозит и сравнение с наступившими взносами

На 02.09.2026: 16 600 000,00 − 15 814 874,95 = 785 125,05 руб. На 29.09.2026: 16 600 000,00 − 16 433 524,60 = 166 475,40 руб. Это арифметическое превышение депозита над контрольной разницей, а не безусловно установленная переплата. Правовой эффект депозита и допустимость зачёта оцениваются отдельно.

Общие поступления с учётом депозита

Банковские переводы продавцу 9 255 933,47 руб. + депозит нотариусу 16 600 000,00 руб. = 25 855 933,47 руб. Всего направлено без отдельно уплаченных санкций: 8 931 111,05 + 16 600 000,00 = 25 531 111,05 руб. Эти суммы включают разные виды платежей и не являются размером погашенной покупной цены; средства нотариуса не обозначаются как уже полученные продавцом.

Взносы за период после выбытия недвижимости

Контрольная граница — 06.02.2026. До 19.10.2026 включительно внутрь этого периода попадают восемь сроков графика: февраль–сентябрь 2026 года. Цена, договорные 6% и фиксированный взнос показаны раздельно; нотариальный депозит в этой таблице не распределяется. Продолжение отсутствия права до будущей даты 19.10 предполагается условно.

Срок по графику	Цена по двум договорам, руб.	Договорные 6%, руб.	Фиксированные взносы, руб.
24.02.2026	540 705,90	77 943,76	618 649,65
24.03.2026	543 409,43	75 240,22	618 649,65
24.04.2026	546 126,47	72 523,18	618 649,65
24.05.2026	548 857,11	69 792,54	618 649,65
24.06.2026	551 601,40	67 048,26	618 649,65
24.07.2026	554 359,40	64 290,25	618 649,65
24.08.2026	557 131,20	61 518,45	618 649,65
24.09.2026	559 916,85	58 732,80	618 649,65
Итого восемь взносов	4 402 107,76	547 089,46	4 949 197,20

Сумма округлённых компонентов графика: 4 949 197,22 руб. Фиксированный договорный итог: 4 949 197,20 руб. Разница 0,02 руб. образована округлениями графика камер и не увеличивает базу 395. Срок 24.05.2026 для определения просрочки перенесён на 25.05.2026.

Проверка общей разницы: 11 484 327,40 руб. на конец 05.02.2026 + 4 949 197,20 руб. новых взносов = 16 433 524,60 руб. на 19.10.2026 до зачёта депозита. Это совокупность старых и новых обязательств. Проценты по статье 395 в неё не входят и раскрыты отдельно в приложении 4.

Просим отдельно оценить правомерность начисления взносов и процентов за период после выбытия имущества, с учётом оснований прекращения договоров, поведения сторон и правового эффекта депозита. Выделение строк обозначает предмет спора и не подменяет эту оценку.

Уточнение периода начисления процентов

Суммы ниже показывают отдельную расчётную альтернативу ответчика по январской дате. Её применение зависит от правовой оценки суда. Непрерывный расчёт в предыдущих таблицах сохранён для проверки арифметики и не является признанием всех начислений.

Решение Арбитражного суда Калужской области изготовлено 25.07.2025; резолютивная часть объявлена 16.07.2025. Другая дата расторжения в резолютивной части не установлена. Решение было обжаловано. По части 1 статьи 180 АПК РФ оснований прекращать начисление процентов по статье 395 ГК РФ только из-за принятия этого решения в июле 2025 года не имеется.

Апелляционное постановление объявлено 12.01.2026 и изготовлено полностью 26.01.2026. Для вступления в законную силу имеет значение 26.01.2026: часть 5 статьи 271 АПК РФ и пункт 37 постановления Пленума ВС РФ от 30.06.2020 № 12. Дата 25.01.2026 — лишь последний день перед этой границей, а не дата судебного акта.

Суммы по двум договорам на январскую границу

Последний включённый день	Гостиница руб.	Камеры руб.	Оба договора руб.
25.01.2026	1 920 315,60	134 498,01	2 054 813,61
26.01.2026	1 924 773,55	134 803,10	2 059 576,65

Первая строка применяется только при исключении судом начислений начиная с 26.01.2026; вторая — если 26.01 включается, а исключение начинается с 27.01. Разница за один день — 4 763,04 руб. Суммы начислены до учёта ранее отдельно оплаченных санкций 324 822,42 руб. После их однократного вычета условные остатки составляют соответственно 1 729 991,19 и 1 734 754,23 руб.; сентябрьский депозит здесь не распределяется.

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 12.05.2026 решение и апелляция отменены, дело направлено на новое рассмотрение. Поэтому январская граница не установлена окончательно как дата прекращения всех денежных обязанностей. Необходимо оценить последствия отмены, фактический возврат недвижимости и условия встречного исполнения. Ответчик оспаривает основания начислений за соответствующие периоды, сохраняя требование о действии договоров и восстановлении права.

Судебные акты: решение от 25.07.2025, с. 1 и 18; постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.01.2026 № 20АП-4229/2025, с. 1 и 13–14; постановление Арбитражного суда Центрального округа от 12.05.2026, с. 1 и 6. Все акты — по делу № А23-9717/2024.

Январский взнос и спорный интервал

Дата январского взноса по графику — 24.01.2026, суббота. В применённом расчёте срок оплаты переносится по статье 193 ГК РФ на понедельник 26.01.2026; начисление просрочки по новому взносу начинается 27.01.2026. Таким образом, отдельно оценивается обязанность внести 618 649,65 руб. в день принятия апелляционного постановления.

Строка 27.01–05.02.2026 за 10 дней при ставке 16 процентов

Вариант базы	Гостиница руб.	Камеры руб.	395 за 10 дней руб.
Прежний долг и январский взнос	10 749 681,00	734 646,40	50 342,26
Только прежний долг без январского взноса	10 169 696,95	695 980,80	47 630,37
Часть январского взноса	579 984,05	38 665,60	2 711,89

Расчёт выполнен без промежуточного округления, с делителем 365. Исключение только январского взноса уменьшает эту строку на 2 711,89 руб., но не обнуляет проценты на прежнюю базу 10 865 677,75 руб. Полное исключение строки на 50 342,26 руб. требует отдельного вывода суда об отсутствии оснований начисления за весь интервал. Эти два варианта не складываются.

Позиция ответчика по спорному периоду

Истец добился судебного расторжения договоров и возврата недвижимости. Просим оценить, сохранялась ли в этих условиях обязанность ответчика уплачивать покупную цену, включая январский взнос, и имеются ли основания начислять на неё проценты. Необходимо разграничить период действия отменённых судебных актов, период после их отмены 12.05.2026 при невосстановленном встречном предоставлении и период после оспариваемого июльского отказа. В отношении каждого периода подлежат установлению сохранявшееся денежное обязательство и основания ответственности за его неисполнение.

Пункты 2–4 статьи 453 ГК РФ и пункты 3–5 постановления Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 № 35 требуют оценки последствий расторжения и встречных предоставлений. Пункт 66 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 разъясняет судьбу неустойки при прекращении основной обязанности; он не заменяет проверку оснований начисления процентов по статье 395 ГК РФ. Статьи 328, 405 и 406 ГК РФ применяются с установлением конкретных препятствий и условий исполнения. Само изменение записи ЕГРН не исключает автоматически прежнюю просрочку.

Нормативные основания: статья 453 ГК РФ; статья 180 АПК РФ; Пленум ВС РФ № 12 пункт 37; Пленум ВАС РФ № 35; Пленум ВС РФ № 7 пункт 66; статья 406 ГК РФ

Приложение 8 Единый перечень вопросов участникам дела

По спорным фактам просим дать ответ отдельно по каждому договору от 24.05.2023, указав даты, суммы и существующие подтверждающие документы, том и лист дела. Если ответ или документ уже раскрыты, допускается точная ссылка на соответствующее место вместо повторного представления. Цена, договорные 6%, санкции, наступившие и будущие взносы показываются раздельно. Адресат сообщает собственные действия и известные ему факты; чужие сведения обозначаются с указанием источника. Условные вопросы о последствиях прекращения договоров не означают признания ответчиком такого исхода.

Объяснения участникам, истребование существующих документов у держателей и просьбы суду остаются разными процессуальными частями. Ссылки на доказательства в вопросах не заменяют ходатайство с конкретным держателем, периодом и относимостью документа.

Вопрос 1 Основания первоначального судебного расторжения

1.1. Истцу: какие нарушения каждого договора обосновывали первоначально заявленное судебное расторжение по пункту 2 статьи 450 ГК РФ?

1.2. Просим указать нарушенную обязанность, срок, продолжительность просрочки и ущерб, объяснить значение гарантийного письма от 15.04.2024, принятого исполнения и предусмотренных договором санкций.

1.3. Какие требования и фактические основания поддерживаются при новом рассмотрении?

1.4. Первоначальные основания просим отделить от июльских отказов; расчёт раскрыть по вопросу 2.

Вопрос 2 Единая проверяемая сверка начислений, оплат и расхождений

2.1. Истцу: просим представить по каждому договору единый построчный расчёт с датой взноса, начислением цены и 6%, датой и назначением платежа, его распределением, остатком и отдельно санкциями.

2.2. В расчёте выделить срезы 14.11.2024 и 03.07.2026, а также подтверждённую дату подачи первоначального иска; объяснить расхождение собственных платёжных строк и итогов, показатели 4 059 888,35 руб. и 8,6%, а также различие начисленных взносов и остатка после оплат при упоминании в заседании 28.04.2026 18 месяцев и приблизительно 11 млн руб. Отдельно просим раскрыть причину, дату и состав расхождения на 14.11.2024 по двум договорам без санкций: сумма письменных компонентов истца — 4 587 862,84 руб., контроль ответчика — 4 867 846,85 руб., разница — 279 984,01 руб.

2.3. Какие конкретные операции августа 2024 — марта 2025 подтверждают утверждение о существенно меньших платежах и непрерывном росте долга?

2.4. Сопоставить варианты 3,6 млн руб., 4,6 млн руб., 6–9 месяцев и 7 059 808,60 руб., встречающиеся в обсуждении долга, с одним проверяемым расчётом. Устные числа проверяются по оригиналу записи; последние цифры суммы 7 059 808,60 руб. требуют подтверждения. Рабочая расшифровка не принимается за установленный факт; соответствующие эпизоды сохраняются в аудиокарте приложения 6.

Вопрос 3 Удержание платежей в качестве штрафа и изменение их квалификации

3.1. Истцу: какие из полученных до 31.03.2025 9 255 933,47 руб. он считает исполнением договоров, а какие удерживает как штраф?

3.2. Для каждой группы просим указать условие соответствующего договора, нарушение, размер и дату возникновения санкции, включая наступление предусмотренных договором условий прекращения и возврата имущества.

3.3. Объяснить отдельно судьбу 8 931 111,05 руб. цены и 6% и 324 822,42 руб. ранее уплаченных санкций; при ссылке на добровольную уплату штрафа или зачёт назвать подтверждение.

3.4. Менялась ли квалификация либо позиция о принятии исполнения до 01.07.2026, когда и как это сообщено ответчику? Просим перечислить конкретные платежи и предложения об исполнении, которые истец принимал, отклонял либо относил к санкциям, с датами и подтверждающими документами. Вопрос относится ко всему соответствующему периоду исполнения договоров до 01.07.2026, включая период до отмены судебных актов 12.05.2026, а не только к действиям после кассации.

Вопрос 4 Надлежащий денежный кредитор и порядок оплаты

4.1. Истцу: изменялись ли после регистрации долей Степченкова и Зубовой денежный кредитор либо порядок оплаты по договорам от 24.05.2023?

4.2. Просим указать основание, объём, дату и уведомление ответчика об изменении; при отсутствии изменения — надлежащего получателя и реквизиты.

4.3. Переход доли в недвижимости просим отделить от перехода денежного требования.

Вопрос 5 Основания начислений и судьба денежных обязанностей при прекращении

5.1. Истцу: какие денежные обязанности по каждому договору он считает сохраняющимися или прекращёнными в периоды 26.01–11.05.2026 и 12.05–02.07.2026, а также с 03.07.2026 — условно, при его позиции о прекращении договоров с этой даты?

5.2. Просим отдельно раскрыть цену по наступившим и будущим взносам, договорные 6%, санкции и обязательства, связанные с возвратом имущества: основание, базу, ставку и период.

5.3. В этом расчёте объяснить исключение 125 808,70 руб. за июль–август при сохранении 225 707,16 руб. за февраль–апрель и значение фактического возврата имущества и отмены судебных актов.

5.4. Вопрос не предполагает ни автоматического списания, ни автоматического восстановления всех начислений.

Вопрос 6 Действия после кассации и исполнение при сохранении договоров

6.1. Истцу — фактические действия: какие действия после 12.05.2026 и до 01.07.2026 предпринимались по расчётам, доступу ООО «ВАШ ДОМ» к объектам, передаче имущества и урегулированию пользования третьими лицами? Просим указать предложения обеих сторон и ответы.

6.2. Истцу — позиция при сохранении договоров: Если суд установит сохранение договоров от 24.05.2023, какие обязательства истец считает подлежащими исполнению, какие препятствия усматривает в правах Зубовой и договоре со «Звездой» и как предлагает их устранить, согласовав встречное предоставление и платежи покупателя?

Уточнение: фактические действия и условную позицию на будущий исход просим изложить раздельно.

Вопрос 7 Конкретное нарушение для июльских отказов и договорные ограничения

7.1. Истцу: какие конкретные неисполненные взносы по каждому договору образуют самостоятельное основание отказов от 01.07.2026?

7.2. Просим по состоянию на заявляемую дату последствий 03.07.2026 раскрыть сроки, суммы, длительность и число нарушений, отделив прежнюю просрочку от последующих взносов и будущей цены.

7.3. Если будущая цена досрочно истребуется, указать основание и дату ускорения.

7.4. Как при этом применены пункт 2 статьи 489 ГК РФ и ограничение пункта 4.1.4 каждого договора; какое значение имеют стоимость имущества, длительность нарушения и период действия впоследствии отменённых судебных актов отдельно от факта оплаты менее половины цены?

Вопрос 8 Принятое исполнение и сохранение права на отказ

8.1. Истцу: совершал ли он при поступлении поздних платежей либо после него действия, выражавшие волю принять эти платежи как исполнение или сохранить договор?

8.2. Если да, просим назвать сами действия, отличив их от простого банковского зачисления, и конкретные нарушения, о которых истцу в тот момент было известно либо должно было быть известно.

8.3. Сопровождалось ли осознанное принятие исполнения оговоркой о сохранении права на отказ, когда и как она была доведена покупателю?

8.4. При обосновании отказов от 01.07.2026 просим разграничить уже исполненные обязанности, сохранявшуюся длящуюся просрочку и новые либо будущие этапы исполнения, указав факты по каждому договору.

8.5. Какие действия истца подтверждают разумность и добросовестность осуществления права на отказ?

8.6. Простое зачисление платежа не принимается заранее за подтверждение всего договора или отказ от права реагировать на любое последующее нарушение.

Вопрос 9 Нотариальный депозит и обязанности, которые он может погашать

9.1. Истцу: какие конкретные обстоятельства внесения 16 600 000 руб. в депозит нотариуса 02.09.2026 оспариваются: основание статьи 327 ГК РФ, кредитор, определённость и назначение обязательств, сумма либо иное?

9.2. Просим назвать полученные нотариальные документы, обращения и ответы, затем отдельно изложить, какие обязанности депозит может или не может погасить при сохранении договоров и при их прекращении.

9.3. Сентябрьскую дату исполнения просим не переносить на июль; возможность зачёта встречного требования рассматривается отдельно по вопросу 18.

Вопрос 10 Значение трёх платежей санкций 2024 года

10.1. Истцу: какие конкретные нарушения, суммы и периоды, по его позиции, признаны каждым из трёх платежей санкций 2024 года?

10.2. Просим назвать соответствующие расчёты и назначения платежей.

10.3. Распространяет ли истец значение этих трёх платежей на иные периоды или начисления, в том числе после судебного расторжения и возврата имущества? Если да, на каком основании?

10.4. Этот вопрос касается доказательственного значения оплаты, а не основания удержания остальных денег как штрафа по вопросу 3.

Вопрос 11 Состав и формирование договорной цены сделки со «Звездой»

11.1. Истцу: какой состав недвижимости, движимых вещей и результатов работ учтён в выкупной цене 50 млн руб. по сделке со «Звездой»?

11.2. Просим объяснить сопоставимость цен гостиницы с участком 30 и 48 млн руб. и камер с участком 2 и 2 млн руб., указав дату, состояние имущества и учёт работ ответчика и последующих работ.

11.3. Договорную цену просим отделить от рыночной оценки и фактически полученных сумм.

Вопрос 12 Конкретные возражения против отчёта оценщика

12.1. Истцу: какие данные и выводы отчёта оценщика Иванова О.Н. № 008/25 от 16.04.2025 о стоимости гостиницы и участка на 07.04.2025 оспариваются?

12.2. Просим отдельно назвать возражения по составу, состоянию, обременениям, НДС и методу, а также подтверждающие документы.

12.3. Если предлагается иная стоимость, указать её дату и состав имущества.

Вопрос 13 Движимые вещи ответчика и основания их передачи

13.1. Истцу и ООО «Звезда»: какие индивидуально определённые движимые вещи переданы по договору от 13.02.2026 и какие из них совпадают с приобретениями ООО «ВАШ ДОМ», подтверждёнными материалами дела?

13.2. Просим представить акт и опись и указать по каждой совпадающей вещи передавшее лицо и документальное основание его права распоряжения.

13.3. Нахождение вещи в здании просим не заменять подтверждением её принадлежности.

Вопрос 14 Сохранившиеся улучшения и возражения против затрат

14.1. Истцу: какие позиции перечня работ и затрат из дополнения ООО «ВАШ ДОМ» к возражению признаются и какие оспариваются по выполнению, оплате, источнику средств, сохранности результата или размеру?

14.2. Просим дать позиционный ответ и назвать имеющиеся подтверждения.

14.3. Фактические затраты, сохранность результата и прирост стоимости просим различать; денежные последствия возможного прекращения договоров рассматриваются отдельно по вопросу 19.

Вопрос 15 Подготовка сделки со «Звездой» и осведомлённость о споре

15.1. Истцу и ООО «Звезда»: когда начались переговоры и были согласованы состав имущества, цена и условия выкупа по договору от 13.02.2026?

15.2. Просим указать сохранившиеся датированные предложения, проекты и иные документы, а также обстоятельства включения пунктов 2.6–2.7 о кассационной жалобе и регистрационных ограничениях.

15.3. Необходимость этих условий для работы УФИЦ рассматривается отдельно по вопросу 21.

Вопрос 16 Фактическое исполнение и денежные поступления от «Звезды»

16.1. Истцу и ООО «Звезда»: какие суммы по договору от 13.02.2026 уплачены каждому получателю к 03.10.2026 и отдельно по 03.07.2026 включительно?

16.2. Просим представить сверку дат, сумм, получателей, назначений, подтверждений и остатка, показав зачёт аренды в выкупную цену без повторного учёта.

16.3. Какие сроки рассрочки, первоначальный платёж, обеспечение и последствия просрочки действовали и изменялись?

16.4. Согласованные условия просим отделить от совершённых платежей.

Вопрос 17 Источник утверждения о предписании кассации направить отказ

17.1. Истцу: какой конкретный фрагмент письменного постановления кассации от 12.05.2026 он считает предписанием направить отказ от 01.07.2026?

17.2. Если основанием названа устная реплика 28.04.2026, указать время полной записи и отделить её от резолютивной части и собственной позиции истца.

17.3. Самостоятельные основания отказа раскрываются по вопросу 7.

Вопрос 18 Условия встречного денежного требования и зачёта

18.1. Истцу: какие условия заявляемого зачёта он оспаривает — существование встречного денежного требования ООО «ВАШ ДОМ» непосредственно к Степченкову, принадлежность, размер, срок, однородность, содержание или доставку заявления?

18.2. Просим дать ответ по каждому условию с учётом пунктов 12, 15 и 19 постановления Пленума ВС РФ от 11.06.2020 № 6.

18.3. Необходимо отделить суммы Степченкова от полученного Зубовой и определить, какие сохраняющиеся денежные обязанности способны к зачёту.

18.4. Вопрос не является новым заявлением о зачёте и не признаёт встречную сумму установленной.

Вопрос 19 Альтернативный взаимный расчёт при прекращении и выгода от пользования

19.1. Истцу: если суд установит прекращение договоров, какое основание и порядок взаимного расчёта он предлагает в отношении платежей покупателя, пользования объектами, санкций, сохранившихся улучшений и отдельных вещей?

19.2. Применительно к утверждению 28.04.2026 о безвозмездном пользовании просим определить период, вид выгоды и расчёт, отдельно показав фактические доходы и сбережённые расходы.

19.3. Как учитываются внесённая цена, договорные 6%, санкции и необходимые расходы без повторной компенсации одного интереса?

19.4. Это условная альтернатива основной позиции о сохранении договоров, а не признание расторжения.

Вопрос 20 Текущее использование объектов и занятость лиц УФИЦ

20.1. ООО «Звезда» и ФКУ ИК-7: как на 30.09.2026 фактически использовались каждое спорное здание и связанные с УФИЦ рабочие места?

20.2. Просим отдельно назвать проживающих, работающих и лиц без работы, а по работающим — работодателей, виды и фактические адреса работ внутри объектов и вне их.

20.3. Указать подтверждающие документы; для первоначального ответа достаточно обезличенных групповых данных.

Вопрос 21 Условия продолжения УФИЦ при смене собственника и сопоставление схем

21.1. Истцу и ФКУ ИК-7 — сравнение договорных схем: какие условия прежней ссуды ООО «ВАШ ДОМ» — ФКУ и новой схемы собственники — ООО «Звезда» — ФКУ сравниваются при утверждении об идентичности? Просим сопоставить помещения и вещи, площади, сроки, содержание и расходы и назвать различия, влияющие на УФИЦ.

21.2. Истцу — наличие препятствия продолжению УФИЦ: утверждает ли истец, что восстановление права ООО «ВАШ ДОМ» при сохранении целевого использования помещений повлечёт прекращение работы УФИЦ? Если да, просим назвать конкретное препятствие, подтверждающий пункт договора либо акт ФКУ или УФСИН и объяснить расхождение с позицией ООО «Звезда».

21.3. ФКУ ИК-7 — официальное условие: назвать документ и пункт, если продолжение работы исключено при таком исходе, либо подтвердить отсутствие соответствующего условия.

21.4. ИП Зубовой Е.И. — необходимость её доли: назвать требование ФКУ/УФСИН о необходимости именно её 1/2 доли либо подтвердить отсутствие такого требования.

21.5. ИП Степченкову А.Г. — необходимость права выкупа: назвать требование передать имущество «Звезде» именно с выкупом как условие работы УФИЦ либо объяснить документальное основание такой необходимости.

Уточнение: каждый адресат отвечает только на относящуюся к нему часть.

Вопрос 22 Раскрытие сведений о долях, сделках и семейном статусе

22.1. Истцу: сообщались ли суду и ответчику до либо в ходе заседания 28.04.2026 сведения о брачном договоре от 10.02.2026, регистрации долей 11.02.2026, аренде с выкупом от 13.02.2026 и договоре № 47 от 19.02.2026? Просим отдельно установить этот рубеж раскрытия для каждого документа и назвать дату и процессуальную форму сообщения.

22.2. Просим по каждому назвать дату, том и лист, а для устного сообщения — место полной аудиозаписи.

22.3. Когда истцу стало известно о решении о расторжении брака от 08.04.2026, когда оно вступило в силу и когда эти сведения раскрыты?

22.4. При позднем представлении указать причину и значение.

22.5. Учитывается уже имевшееся возражение истца от 14.04.2026: вопрос касается полноты и конкретизации раскрытия, а не предполагает полного отсутствия сведений.