**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

## Краткие письменные пояснения ответчика о ничтожности односторонних отказов

ООО «ВАШ ДОМ» просит отказать в первоначальном иске и признать ничтожными отказы ИП Степченкова А.Г. от двух договоров купли-продажи от 24.05.2023, выраженные в уведомлениях от 01.07.2026, с которыми истец связывает прекращение договоров с 03.07.2026. Основание — недобросовестное осуществление права на отказ в совокупности обстоятельств дела.

## Основания позиции ответчика

1. Июльский отказ подлежит самостоятельной проверке. Кассация отменила прежние акты и направила дело на новое рассмотрение, но не предписывала продавцу заявить новый отказ. Ссылка истца на исполнение её указаний не заменяет проверки отказа. Источники: постановление АС Центрального округа от 12.05.2026, с. 5–6; пояснения ИП Степченкова А.Г. к 29.09.2026, с. 15.

2. Просрочка не отменяет проверки добросовестности. Наличие права на отказ проверяется по пункту 2 статьи 489 ГК РФ и пункту 4.1.4 договоров; способ его осуществления — по пункту 4 статьи 450.1 ГК РФ. При отсутствии права применим пункт 12 Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54; при недобросовестном отказе — пункт 14, пункт 2 статьи 10 и пункт 2 статьи 168 ГК РФ. Последняя совокупность норм составляет основание встречного требования.

3. Просим оценить последовательность действий продавца. Принятые договорные платежи истец объявил штрафом; возвращённое ему имущество оформлено в долевую собственность и передано ООО «Звезда» в аренду с выкупом. После отмены судебных актов истец сохранил позицию о прекращении договоров и заявил новый отказ за неоплату. Просим сопоставить основания удержания денег, состав долга и возможность взаимного исполнения. Источники: уточнение ИП Степченкова А.Г., поступившее 29.06.2026, с. 4; его пояснения к 29.09.2026, с. 4, 12, 14–15; договор с ООО «Звезда» от 13.02.2026, с. 1–3.

Совокупность этих действий требует проверки на недобросовестность. Сама по себе цена новой сделки или отсутствие взаимного расчёта ничтожности не доказывает.

4. Расчёт должен соответствовать дате отказа. По двум договорам перечислено 9 255 933,47 руб.: обычные платежи — 8 931 111,05 руб., пени — 324 822,42 руб. Контроль наступивших взносов на 03.07.2026: 23 508 686,70 − 8 931 111,05 = 14 577 575,65 руб. без санкций и до правовой оценки спорных периодов. Будущая цена не является просрочкой без основания досрочного исполнения. Источники: договоры и графики от 24.05.2023; акты сверки истца за 24.05.2023–26.06.2026; выписка ПАО Сбербанк за 24.05.2023–25.04.2025, с. 1–4.

5. Депозит 16 600 000 руб. внесён 02.09.2026 (поручение № 685; отзыв ООО «ВАШ ДОМ» от 08.09.2026, с. 2 и 6; справка нотариуса Поспелова А.С. № 40/63-н/40-2026-8-170). Он может погашать ранее наступившие взносы, включая июльские, но датой надлежащего исполнения остаётся 02.09.2026. Отдельно подлежат оценке встречное исполнение и просрочка кредитора по статьям 328, 405–406 ГК РФ. Заявленный зачёт требования к Степченкову по доходам от «Звезды» при доказанности его условий может уменьшить долг с момента зачётоспособности по пункту 15 Пленума ВС РФ от 11.06.2020 № 6.

## Вопросы истцу по полным письменным пояснениям

Поддерживаем все адресованные истцу вопросы, в том числе совместные с другими участниками, изложенные в «Письменных пояснениях ответчика и ходатайстве об истребовании доказательств» от 04.10.2026 по делу № А23-9717/2024 (единый перечень вопросов 1–22 с адресными подпунктами, приложение 8; аудиокарта и ссылки на эпизоды — приложение 6). Просим предложить истцу представить по ним письменные объяснения по части 1 статьи 81 АПК РФ с указанием подтверждающего документа, даты, тома и листа дела; при отсутствии документа — прямо сообщить об этом. После оглашения объяснений просим предоставить возможность задать вопросы по части 2 статьи 81 АПК РФ и оценить достоверность ответов по статье 71 АПК РФ.

**Просим суд**

1. Отказать в первоначальном иске и удовлетворить встречные требования: признать ничтожными отказы ИП Степченкова А.Г. от обоих договоров от 24.05.2023, выраженные в уведомлениях от 01.07.2026, и не повлекшими прекращения договоров с 03.07.2026. Оценить основания отказа и совокупность обстоятельств его недобросовестного осуществления раздельно.

2. Разрешить возражения ответчика против принятия уточнений истца от 29.06.2026 и 27.08.2026 по статье 49 АПК РФ; установить принятую редакцию первоначальных и встречных требований, не подменяя уточнением новый самостоятельный иск.

3. Удовлетворить ходатайство об истребовании доказательств в полных пояснениях: раздельных расчётов, документов ЕГРН, передачи и оплаты «Звездой», имущества и работ, договоров и платежей по коммунальным ресурсам после возврата объектов. Проверить достоверность и согласованность объяснений истца с первичными документами и аудиопротоколом; предложить объяснить каждое существенное расхождение и отразить результат оценки в решении. Последствия статей 66, 111 и 188.1 АПК РФ применять только при установлении соответствующих оснований. 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. Учесть надлежащее нотариальное внесение от 02.09.2026 по его доказанному назначению. Отдельно рассмотреть заявленный зачёт в части денежного требования непосредственно к Степченкову по доходам от спорного имущества: установить основание, размер, сроки и доставку заявления, определить момент зачётоспособности и влияние на долг и 395. Заявленная доля Степченкова — 50% общих относимых платежей при подтверждении распределения, без повторного деления его доли пополам. Сам факт получения денег от «Звезды» права ответчика на эти деньги не устанавливает.

5. При отказе в первоначальном иске разрешить поддерживаемое заявление о повороте исполнения решения от 25.07.2025 по статьям 325–326 АПК РФ: о возврате гостиницы 40:26:000083:348, участка 40:26:000083:871, здания холодильных камер 40:26:000083:386 и участка 40:26:000083:870 и восстановлении права ООО «ВАШ ДОМ». Исследовать основания последующих прав и фактическое владение. Спор о самостоятельном праве Зубовой и владении «Звезды» разрешать по надлежащим требованиям и с надлежащим составом участников; статус третьего лица не заменяет статус ответчика. Пункты 52–53 Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22. 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).

6. Сохранить обеспечение по определению от 05.05.2026 до предусмотренных статьёй 96 АПК РФ оснований его прекращения; при удовлетворении требования о возврате недвижимости — до фактического исполнения судебного акта.

7. При рассмотрении удержания платежей разрешить альтернативное заявление по статье 333 ГК РФ, исключив повторный учёт одних потерь. При отказе в первоначальном иске отказать во взыскании с ответчика расходов истца; остальные расходы распределить по статьям 110–111 АПК РФ. Настоящие пояснения поддерживают ранее заявленные требования и возражения, но не заменяют процессуального оформления нового самостоятельного требования.

Представитель ООО «ВАШ ДОМ»
по доверенности от 20.03.2026



04 октября 2026 года Я.А. Мальков