

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

г.Тюмень

30 июня 2026 года

Тюменский районный суд Тюменской области в составе:
председательствующего судьи Яковлевой Э.В.
при секретаре Катасоновой Н.Б.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по
иску **ДАнные СКРЫТЫ** к **ДАнные СКРЫТЫ** о взыскании
денежных средств,

встречному иску **ДАнные СКРЫТЫ** к **ДАнные СКРЫТЫ**
ДАнные СКРЫТЫ об обязанности заключить договор купли-продажи недвижимого
имущества

УСТАНОВИЛ:

ДАнные СКРЫТЫ обратилась в суд с иском к **ДАнные СКРЫТЫ** о взыскании
денежных средств, процентов за пользование чужими денежными
средствами. Требования мотивированы тем, что 24.10.2025 между **ДАнные СКРЫТЫ** и
ДАнные СКРЫТЫ был заключен предварительный договор купли-продажи
недвижимого имущества – земельного участка с кадастровым номером
72:17:2408001:1386, расположенного по адресу: Тюменская область,
Тюменский район, Чикчинское МО, в районе д.Якуши, а также жилого дома
с кадастровым номером 72:17:2408001:2203, расположенного по адресу:
Тюменская область, Тюменский район, д.Якуши, **ДАнные СКРЫТЫ**
СКРЫТО с обязательством сторон заключить основной договор купли-продажи не
позднее 15.01.2026. В соответствии с условиями предварительного договора,
на момент его подписания, объекты недвижимости находились под
обременением в виде ипотеки в силу закона в пользу кредитной организации
«АК БАРС». При этом, сторонами согласовано, что указанное обременение
подлежит снятию до подписания основного договора, снятие обременения
осуществляется за счет денежных средств истца. Во исполнение условий
предварительного договора, истцом ответчику были перечислены денежные
средства в размере 3 000 000 рублей, в том числе, 100 000 рублей в качестве
задатка и 2 900 000 рублей в качестве аванса в счет будущих платежей по
основному договору. Обязательства по предварительному договору
ответчиком исполнены не были, в связи с навязыванием условий,
существенно отличающихся от согласованных сторонами, а именно –
занижением договорной стоимости объектов недвижимости. Так, в
соответствии с п.2.1 предварительного договора купли-продажи от
24.10.2025, сторонами была согласована цена объектов недвижимости в

размере 6 500 000 рублей. Вместе с тем, согласно п.2.3 указанного договора, по инициативе ответчика, при подготовке и предполагаемом заключении основного договора купли-продажи, подлежала отражению иная цена – 3 100 000 рублей, что не соответствует условиям предварительного договора и фактически согласованной сторонами стоимости объектов недвижимости. Указанное расхождение в цене было предложено ответчиком как обязательное условие выхода на сделку, не было связано с изменением предмета договора либо его экономических параметров и означало намерение заключить основной договор на условиях, отличных от заранее согласованных сторонами. Кроме того, в установленный срок, ответчиком не было снято обременение в виде ипотеки с объектов недвижимости, что исключало заключение основного договора купли-продажи и государственной регистрации перехода права собственности. Сделка купли-продажи не состоялась по вине ответчика, тогда как истцом действий, направленных на уклонение от сделки либо нарушение условий предварительного договора, допущено не было. В силу п.4.5 предварительного договора, в случае отказа продавца от заключения основного договора купли-продажи, последний выплачивает покупателю двойную сумму задатка и сумму аванса в полном объеме в течение 5 рабочих дней с момента, когда из действий ответчика понятно его уклонение от заключения основного договора купли-продажи. 15.01.2026 истцом в адрес ответчика направлена претензия с требованием о возврате денежных средств в размере 3 000 000 рублей, полученных по предварительному договору от 24.10.2025, из которых 100 000 рублей сумма задатка, 2 900 000 рублей сумма аванса. 26.01.2026 истцу поступил ответ на претензию, в котором ответчик указала на недопустимость расторжения договора в одностороннем порядке. Истец просит взыскать с ответчика денежные средства в размере 3 100 000 рублей, из которых 200 000 рублей - сумма задатка в двойном размере, 2 900 000 рублей – сумма аванса; проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 26.01.2026 по 02.02.2026 в размере 10520 рублей, с последующим их начислением по день исполнения решения суда; расходы по оплате юридических услуг в размере 87 000 рублей; расходы по оплате госпошлины в размере 55 447 рублей (45774+10000), почтовые расходы в размере 334 рубля.

ДАННЫЕ СКРЫТЫ обратилась в суд со встречным иском к **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** об обязанности заключить договора купли-продажи недвижимого имущества. Требования встречного иска мотивированы тем, что 24.10.2025 между **СКРЫТО** и **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, согласно которого стороны взяли на себя обязательство заключить основной договор купли-продажи до 15.01.2026. Общая цена объектов недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 72:17:2408001:1386, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Чикчинское МО, в районе д.Якуши, а также жилого дома с кадастровым номером 72:17:2408001:2203, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, д.Якуши, **ДАННЫЕ СКРЫТЫ**



СКРЫТО была определена сторонами в размере 6 500 000 рублей. Согласован порядок оплаты: 100 000 рублей оплачивается продавцу в качестве задатка; 2 900 000 рублей – в качестве аванса в день подписания предварительного договора; 2 000 000 рублей – оплачиваются за счет собственных средств покупателя до заключения основного договора; 1 500 000 рублей – покупатель оплачивает продавцу за счет собственных средств после государственной регистрации права. В день подписания предварительного договора ДАННЫЕ СКРЫТЫ оплатила ДАННЫЕ СКРЫТЫ 100 000 рублей в качестве задатка и 2 900 000 рублей аванс. В отношении объектов зарегистрирована ипотека в пользу АКБ «АК БАРС» (ПАО), о чем покупатель был уведомлен. Согласно п.2.3 предварительного договора стороны согласовали, что в основном договоре цена будет указана с занижением 3 100 000 рублей, изменение условий договора возможно по соглашению сторон. По мнению истца по встречному иску, довод ДАННЫЕ СКРЫТЫ о навязывании занижения цены, не состоятелен. 31.10.2025 ДАННЫЕ СКРЫТЫ в целях погашения ипотеки и исполнения условий предварительного договора, на банковском счете, с которого списываются платежи, были размещены денежные средства в сумме остатка долга по кредитному договору №1934108035505007 от 16.08.2022, заключенному с АКБ «АК БАРС» (ПАО). 13.12.2025 в групповом чате, где велась переписка по сделке, зять ДАННЫЕ СКРЫТЫ сообщил, что возникли проблемы по поводу ВНЖ, для его оформления обязательно наличие контракта с Российской армией или справка об освобождении от службы, делать он этого не будет. После указанной переписки 13.12.2025 ДАННЫЕ СКРЫТЫ сообщила об отказе от сделки, потребовала вернуть оплаченные денежные средства. В связи с чем, ДАННЫЕ СКРЫТЫ была вынуждена снять денежные средства со счета не погасив ипотеку. Истец по встречному иску указывает, что объекты недвижимости приобретались ДАННЫЕ СКРЫТЫ исключительно для своей дочери, зятя и внуки, которые по просьбе ДАННЫЕ СКРЫТЫ после заключения предварительного договора купли-продажи, были зарегистрированы в жилом доме. 11.01.2026 на электронную почту ДАННЫЕ СКРЫТЫ ДАННЫЕ СКРЫТЫ направила приглашение на сделку 15.01.2026. Согласие и намерение ДАННЫЕ СКРЫТЫ выйти на сделку не поступило. Истец по встречному иску просит обязать ДАННЫЕ СКРЫТЫ заключить договор купли-продажи недвижимого имущества – жилого дома с кадастровым номером 72:17:2408001:2203, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Чикчинское МО, д.Якуши, ДАННЫЕ СКРЫТЫ и земельного участка с кадастровым номером 72:17:2408001:1386, на условиях предварительного договора от 24.10.2025.

К участию в деле в качестве третьего лица привлечено Управление Росреестра по Тюменской области.

Истец (ответчик по встречному иску) ДАННЫЕ СКРЫТЫ в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена, о причинах неявки не известила.

Представитель истца (ответчика по встречному иску) – Попова Ю.В., действующая на основании доверенности от 31.01.2026, в судебном

заседании требования поддержала по изложенным в иске основаниям, с требованиями встречного иска не согласилась.

Ответчик (истец по встречному иску) **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена, о причинах неявки не известила.

Представитель ответчика (истца по встречному иску) – Родионова М.М., действующая на основании доверенности от 07.04.2026, в судебном заседании с иском не согласилась, поддержала требования встречного иска.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по Тюменской области в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен, о причинах неявки не известил.

На основании ст.167 ГПК РФ, дело рассмотрено в отсутствие истца, ответчика и представителя третьего лица.

Заслушав доводы представителей сторон, изучив материалы дела, оценив представленные доказательства, суд признает иск **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** подлежащим частичному удовлетворению, а встречный иск **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** не подлежащим удовлетворению, по следующим основаниям.

Судом установлено, что **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** является собственником земельного участка с кадастровым номером 72:17:2408001:1386, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Чикчинское МО, в районе д.Якуши, а также жилого дома с кадастровым номером 72:17:2408001:2203, расположенного по адресу: Тюменская область, муниципальный район Тюменский, сельское поселение Чикчинское, д.Якуши, **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** что подтверждается выписками из ЕГРН.

Из выписок из ЕГРН от 05.03.2026 также следует, что в отношении вышеуказанных объектов недвижимости зарегистрировано обременение в виде ипотеки в силу закона в пользу АКБ «АК Барс» (ПАО) на срок с 17.08.2022 на 300 месяцев.

24.10.2025 между **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** (продавец) и **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** (покупатель) заключен предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества, в соответствии с п.1.1 которого продавец обязуется продать, а покупатель купить, в связи с этим стороны обязуются в срок и на условиях предварительного договора заключить основной договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 72:17:2408001:1386, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Чикчинское МО, в районе д.Якуши и здания с кадастровым номером 72:17:2408001:2203, расположенного по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Чикчинское МО, д.Якуши, **ДАННЫЕ СКРЫТЫ**

В п.1.3 предварительного договора указано, что вышеуказанные объекты недвижимости имеют обременение в виде государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу АКБ «АК Барс» (ПАО).

Сумма обременения по ипотеке в силу закона на момент заключения предварительного договора, составляет 3 038 903,31 рубля. Стороны пришли



к соглашению снять обременение, указанное в п.1.3 до подписания основного договора за счет средств покупателя (п.1.4 предварительного договора).

Согласно п.2.1 стороны оценивают объекты недвижимости в 6 500 000 рублей.

Из п.2.3 предварительного договора следует, что стороны договорились, что цена в основном договоре будет указана 3 100 000 рублей.

В п.2.4 предварительного договора определен порядок расчета: 100 000 рублей оплачивается продавцу в качестве задатка; 2 900 000 рублей – в качестве аванса в день подписания предварительного договора; 2 000 000 рублей – оплачиваются за счет собственных средств покупателя до заключения основного договора; 1 500 000 рублей – покупатель оплачивает продавцу за счет собственных средств после государственной регистрации права.

В соответствии с п.3.1, стороны обязуются заключить основной договор купли-продажи объектов недвижимости не позднее 15.01.2026 включительно. Согласно п.3.3 предварительного договора, продавец обязуется за три дня до заключения основного договора, указанного в п.3.1, предоставить документы, необходимые для государственной регистрации права собственности покупателя, в том числе выписку из ЕГРН об отсутствии ограничений (обременений).

24.10.2025 **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** осуществила перевод денежных средств на счет **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** в размере 3 000 000 рублей, в том числе, 100 000 рублей в качестве задатка по предварительному договору купли-продажи от 24.10.2025 и 2 900 000 рублей в качестве аванса по предварительному договору купли-продажи от 24.10.2025, что подтверждается платежными поручениями от 24.10.2025 №532855, 081851.

01.12.2025 **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** в счет погашения задолженности по кредитному договору № 1934108035505007 от 16.08.2022, внесла денежные средства в размере 3 200 000 рублей на счет в ПАО «АК Барс» Банк, что подтверждается приходным кассовым ордером № 2898 от 01.12.2025.

11.01.2026 **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** на электронную почту **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** направлено уведомление о готовности подписать основной договор купли-продажи объектов недвижимости, указанных в предварительном договоре купли-продажи.

15.01.2026 истцом в адрес ответчика направлена досудебная претензия о возврате денежных средств в размере 3 000 000 рублей, уплаченных по предварительному договору купли-продажи от 24.10.2025, из которых 100 000 рублей сумма задатка, 2 900 000 рублей сумма аванса.

В ответе на претензию, **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** предложено подписать соглашение о расторжении предварительного договора купли-продажи от 24.10.2025.

ДАННЫЕ СКРЫТЫ в адрес **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** было направлено соглашение о расторжении предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества, которое не было подписано истцом на предложенных условиях.

28.01.2026 денежные средства в размере 3 210 720,16 рублей были сняты **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** со счета без оплаты задолженности по ипотеке, что подтверждается выпиской по счету.

Согласно ст.8 ГК РФ, гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из договора.

В соответствии с ч.1 ст.420 ГК РФ, договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Граждане и юридические лица свободны в заключении договора (ч.1 ст.421 ГК РФ).

В силу ч.1 ст.429 ГК РФ, по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор (ч.4 ст.429 ГК РФ).

Как указано в ст.309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В силу ч.1 ст.329 ГК РФ, задаток является одним из способов обеспечения исполнения обязательств.

Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения (ч.1 ст.380 ГК РФ).

В ч.1 ст.381 ГК РФ указано, что при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (статья 416) задаток должен быть возвращен.

В соответствии с ч.1 ст.416 ГК РФ, обязательство прекращается невозможностью исполнения, если оно вызвано наступившим после возникновения обязательства обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает.

Согласно ст.56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Как установлено судом, следует из материалов дела и не оспаривалось сторонами, объекты недвижимости, указанные в предварительном договоре купли-продажи от 24.10.2025 **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** имела намерение приобрести для своей дочери **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** её супруга

ДАННЫЕ СКРЫТЫ и их дочери **ДАННЫЕ СКРЫТЫ**
ДАННЫЕ СКРЫТЫ которые 06.11.2025 были зарегистрированы по адресу: Тюменская область, Тюменский район, д.Якуши, **ДАННЫЕ СКРЫТЫ**

СКРЫТО

Вместе с тем, из протокола осмотра доказательств нотариусом Ефремовой Л.А. в виде переписки в мессенджере Телеграмм следует, что у



ДАННЫЕ СКРЫТЫ

возникли сложности с оформлением вида на жительство, в связи с изданием указа №821, устанавливающего, что для получения вида на жительство необходимо наличие контракта с российской армией либо справки об освобождении от военной службы; предлагалось вернуться к сделке после окончательного урегулирования его статуса.

Разрешая заявленные требования, суд находит заслуживающим внимания довод истца **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** о том, что в предусмотренный п.3.3 предварительного договора срок (за три дня до заключения основного договора), **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** не представлено доказательств снятия обременений в виде ипотеки с объектов недвижимости, являющихся предметом договора.

При этом, суд учитывает, что до настоящего времени обременение на объекты недвижимости значится зарегистрированным.

Вместе с тем, суд также принимает во внимание, что обязательство по снятию обременения (оплата задолженности по кредитному договору за счет денежных средств покупателя) не было исполнено ответчиком, в связи с возникновением обстоятельств, не зависящих от обеих сторон (необходимость снятия денежных средств с целью их возврата покупателю ввиду наличия обстоятельств, препятствующих сделке).

Таким образом, исходя из совокупности установленных обстоятельств, анализа вышеуказанных норм, суд находит законным, обоснованным и подлежащим удовлетворению требование истца о взыскании с ответчика денежных средств, уплаченных по предварительному договору купли-продажи от 24.10.2025 в счет аванса в размере 2 900 000 рублей.

Вместе с тем, оснований для взыскания с ответчика задатка в двойном размере суд не усматривает, в связи с чем задаток подлежит возврату истцу в размере 100 000 рублей.

По мнению суда, оснований в силу ч.5 ст.429 ГК РФ для обязания **СКРЫТО** заключить с **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** договор купли-продажи недвижимого имущества, суд не усматривает, в связи с чем, данное требование встречного иска удовлетворению не подлежит.

Согласно ст.395 ГК РФ, в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Суд находит обоснованным требование истца о взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами.

Согласно представленного истцом расчета, с которым суд соглашается, признавая его арифметически верным, за период с 26.01.2026 по 02.02.2026 сумма процентов составляет 10 520,55 рублей, которая подлежит взысканию с ответчика, с последующим начислением процентов, начиная с 03.02.2026 по день фактического исполнения решения суда.

Согласно ст.98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

Исковые требования ДАННЫЕ СКРЫТЫ удовлетворены на 96,7%.

При подаче иска, истцом оплачена госпошлина в размере 45 774 рублей, что подтверждается платежным поручением № 688514 от 02.02.2026, а также оплачена госпошлина за подачу заявления о принятии обеспечительных мер в размере 10000 рублей, что подтверждается платежным поручением № 358622 от 02.02.2026.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию государственная пошлина в размере 53933 рублей (55774*96,7%).

Кроме того, истцом понесены почтовые расходы в размере 334 рублей, что подтверждается кассовым чеком от 04.02.2026, которые суд признает судебными, подлежащими взысканию с ответчика в пользу истца.

Согласно ст.100 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

29.12.2025 и 22.01.2026 между ИП Пирметовым Р.Р. (исполнитель) и ДАННЫЕ СКРЫТЫ (заказчик) заключен договор на оказание юридических услуг, стоимость услуг по которым, в общей сумме, составила 87 000 рублей и была оплачена ДАННЫЕ СКРЫТЫ в полном объеме, что подтверждается квитанциями от 29.12.2025, 22.01.2026.

Как следует из материалов дела, интересы ДАННЫЕ СКРЫТЫ представляла Попова Ю.В. на основании выданной доверенности и договора №3/2024 на оказание юридических услуг от 20.06.2024, заключенного между ИП Пирметовым Р.Р. и Поповой Ю.В.

Таким образом, определяя размер подлежащих возмещению расходов на оплату услуг представителя, суд принимает во внимание вид и объем правовой помощи, оказанной истцу её представителем, категорию спора и уровень его сложности, с учетом принципов разумности, считает возможным определить ко взысканию с ответчика расходы на оплату услуг представителя в размере 40000 рублей, признавая данную сумму разумной.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 55-56, 67, 167, 194-199, ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** удовлетворить частично.
Взыскать с **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** 04.09.1972 г.р. (паспорт 7117 308128) в пользу **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** 13.01.1981 г.р. (паспорт 7124 868544) денежные средства в сумме 3 000 000 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в порядке ст.395 ГК РФ за период с 26.01.2026 по 02.02.2026 в сумме 10 520,55 руб. с продолжением их



начисления с 03.02.2026 по день фактического исполнения решения суда, расходы на оплату госпошлины в размере 53 933 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 40 000 руб., почтовые расходы в сумме 334 руб. Всего взыскать 3 104 797,55 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований, отказать.

В удовлетворении исковых требований **ДАННЫЕ СКРЫТЫ**
ДАННЫЕ СКРЫТЫ к **ДАННЫЕ СКРЫТЫ** об обязанности заключить договор купли-продажи недвижимого имущества, отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Тюменский областной суд путем подачи апелляционной жалобы в Тюменский районный суд в течение 1 месяца со дня вынесения мотивированного решения.

Мотивированное решение составлено 10 июля 2026 года.

Судья
Копия верна
Судья

/подпись/

Э.В. Яковлева

Э.В. Яковлева

Документ подписан
электронной подписью

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат 4F3EEBD1D2623E74FB1A8A4E06DDE087
Владелец Яковлева Эльвира Витальевна
Действителен с 04.05.2026 по 28.07.2027