



Команда №24



Истец

ООО "Вспышка"

Ответчик

Дикая Ягода Валерьевна

ОГЛАВЛЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ СОКРАЩЕНИЙ.....	3
КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ.....	5
СОДЕРЖАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	6
ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	6
I. ДЕЛО ДОЛЖНО БЫТЬ РАССМОТРЕНО В ОДИНЦОВСКОМ ГОРОДСКОМ СУДЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ ИМУЩЕСТВА.....	6
А. Дело должно быть рассмотрено в суде общей юрисдикции.....	6
В. Дело должно быть рассмотрено в суде по месту нахождения имущества.....	8
II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТКРЫТОМ ПВЗ «ДИКИЕ ЯГОДЫ», СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЯНДЕКС КАРТАХ, ЯВЛЯЮТСЯ ОБЩЕИЗВЕСТНЫМ ФАКТОМ.....	8
МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	10
I. ДОГОВОР АРЕНДЫ СОХРАНЯЕТ СИЛУ ПРИ ИЗМЕНЕНИИ СТОРОН.....	10
А. Истец должен был знать о наличии арендных отношений между Хитровым В.Г. и Дикой Я. В.....	10
II. ООО «ВСПЫШКА» НЕ ВПРАВЕ ТРЕБОВАТЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ ДОХОДОВ.....	13
А. В спорный период Дикая Я.В. не осуществляла деятельность и не получала доход в силу объективных причин.....	13
В. Истцом не представлены доказательства возможности получения при обычных условиях гражданского оборота доходов, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода)	14
ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	18
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	19

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ СОКРАЩЕНИЙ

Общие сокращения	
Абз.	Абзац
Аладько А.И	Аладько Александра Игоревна
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
ГПК РФ	Гражданский процессуальный Кодекс Российской Федерации
д.	Дом
Дикая Я. В.	Дикая Ягода Валерьевна
Договор купли-продажи	Договор №121 купли-продажи нежилого помещения от 10 июня 2023 года между ИП Хитровым Вениамином Григорьевичем и ООО «Вспышка»
Договор аренды	Договор №25/25-5/АР аренды нежилого помещения от 10 июня 2023 года между ИП Хитровым Вениамином Григорьевичем и ИП Дикой Ягодой Валерьевной
ЕГРИП	Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей
Ерофеев Д.В.	Ерофеев Дмитрий Вячеславович
ИП	Индивидуальный предприниматель
Истец	ООО «Вспышка»

к.	Квартира
Карапетов А.Г.	Карапетов Артём Георгиевич
Клиенты	Лица, состоящие в переписке с ООО «Вспышка» в соответствии с приложением № 6
Матвиенко С. В.	Матвиенко Сергей Владимирович
Мороз А.И.	Мороз Алексей Иванович
Ответчик	Дикая Ягода Валерьевна
Общество	ООО «Вспышка»
ООО	Общество с ограниченной ответственностью
ПВЗ	Пункт выдачи заказов
П	Пункт
Помещ.	Помещение
Покупатель	ООО «Вспышка»
Приложение	Приложение к фабуле дела дела конкурса игровых судебных процессов «Суд да Дело»
Продавец	Хитров Вениамин Григорьевич
РФ	Российская Федерация
Сафонова М. В.	Сафонова Марина Вадимовна

Ст.	Статья
С.	Страница
Фабула	Фабула дела конкурса игровых судебных процессов «Суд да Дело»
ФЗ	Федеральный закон
Фетисова Е. М.	Фетисова Екатерина Михайловна
Хитров В. Г.	Хитров Вениамин Григорьевич
Ч.	Часть
Суды	
ААС	Арбитражный апелляционный суд
ВАС РФ	Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ

17 марта 2022	Сдача помещения в аренду
10 июня 2023	Купля-продажа помещения
Середина июня 2023	Проведение текущего ремонта в помещении и приостановление деятельности ПВЗ
19 июня 2023	Внесение записи в ЕГРН о переходе права собственности на помещение
30 июня 2023	Направление Ламповой дизайнера на объект, где было выяснено, что помещение сдается в аренду
3 июля 2023	Направление Ламповой письма по адресу «Дикие ягоды» с просьбой освободить помещение
6 июля 2023	Ответное письмо от «Дикие ягоды» с отказом от освобождения помещения
29 июля 2023	Обращение Общества в Арбитражный суд Московской области с иском к Дикой Я. В.
1 августа 2023	Вынесение судом определения об оставлении иска без движения
15 августа 2023	Прекращение Дикой Я.В. статуса ИП и принятие решения о получении статуса самозанятой
31 августа 2023	Принятие дела к производству АСМО

СОДЕРЖАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

I. ДЕЛО ДОЛЖНО БЫТЬ РАССМОТРЕНО В ОДИНЦОВСКОМ ГОРОДСКОМ СУДЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ ИМУЩЕСТВА

A. Дело должно быть рассмотрено в суде общей юрисдикции

1. В соответствии с п. 2 ст. 27 АПК РФ, арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке.
2. Также согласно ст. 22.3 ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», государственная регистрация физического лица в качестве индивидуального предпринимателя утрачивает силу после внесения об этом записи в единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей.
3. Из этого следует, что Ответчик на момент принятия иска к производству являлся физическим лицом, не относящимся ни к одной из перечисленных в п. 2 ст. 27 АПК РФ категорий лиц, так как 15.08.2023 Ответчик прекратила статус индивидуального предпринимателя¹, о чем свидетельствует выписка из ЕГРИП от 15.09.2023².
4. Более того, в соответствии с п. 13 Постановления №6/8³, с момента прекращения действия государственной регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя дела с участием указанных граждан, в том числе и связанные с осуществлявшейся ими ранее предпринимательской деятельностью, подведомственны судам общей юрисдикции, за исключением случаев, когда такие дела были приняты к производству арбитражным судом с соблюдением правил о подведомственности до наступления указанных выше обстоятельств.
5. Статус ИП Ответчик утратил 15.08.2023⁴, иск был принят Арбитражным судом Московской области 31.08.2023.⁵ То есть дело подведомственно суду общей юрисдикции.

¹ С. 3 п. 15 Фабулы.

² С. 29 Фабулы.

³ Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 N 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

⁴ С. 3 п. 15 Фабулы.

⁵ С. 3 п. 14 Фабулы.

6. В судебной практике также сложился подобный порядок правоприменения⁶. Так, в Постановлении Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2023 № 19АП-3358/2023 по делу № А08-1339/2023 указано:

«Поскольку на момент предъявления иска ответчик прекратил деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, иск не отнесен к исключительной компетенции арбитражного суда, не представлены доказательства обращения истца в суд общей юрисдикции с аналогичным исковым заявлением и отказа суда общей юрисдикции в принятии его к производству, место нахождения ответчика - г. Москва, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу, что настоящее дело подлежит передаче в Московский городской суд для направления его в суд общей юрисдикции, к подсудности которого оно отнесено законом».

7. **Таким образом**, дело должно быть подсудно суду общей юрисдикции.

В. Дело должно быть рассмотрено в суде по месту нахождения имущества.

8. Согласно ч. 1 ст. 30 ГПК РФ, иски о правах на земельные участки, участки недр, здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, а также об освобождении имущества от ареста предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества.

9. Согласно Договору купли-продажи от 10.06.2023⁷ помещение, расположенное по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, к. 1, помещ. 8, на 1 этаже, является нежилым.

10. **Таким образом**, дело по иску о праве на данное нежилое помещение должно рассматриваться в Одинцовском городском суде Московской области.

II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТКРЫТОМ ПВЗ «ДИКИЕ ЯГОДЫ», СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЯНДЕКС КАРТАХ, ЯВЛЯЮТСЯ ОБЩЕИЗВЕСТНЫМ ФАКТОМ

12. По смыслу п. 1 ст. 7 ФЗ от 27.07.2006 № 149-ФЗ, к общедоступной информации относятся общеизвестные сведения и иная информация, доступ к которой не ограничен. **Из этого следует**, что законодатель признает, что все общеизвестные сведения являются общедоступными.

⁶ Апелляционное определение Московского городского суда от 30.03.2021 по делу № 33-12860/2021.

⁷ С. 7 Фабулы.

13. В Постановлении Второго арбитражного апелляционного суда от 05.10.2018 № 02АП-6457/2018 по делу № А17-1295/2016 аналогичный Яндекс Картам картографический сервис был признан общедоступным, а сведения, содержащиеся в нем использовались при рассмотрении дела без доказывания сторонами. То есть суд признал сведения с данного сервиса общеизвестными.

14. Согласно ч. 1 ст. 61 ГПК РФ, обстоятельства, признанные судом общеизвестными, не нуждаются в доказывании.

15. Общеизвестным факт может быть признан судом при наличии двух условий в совокупности: 1) известности факта широкому кругу лиц на данной территории; 2) известности данного факта суду (судье). Не может быть признан общеизвестным факт, если он известен суду, но неизвестен широкому кругу лиц, и наоборот⁸.

16. Факт об открытом ПВЗ «Дикие ягоды», содержащийся в Яндекс Картах, известен широкому кругу лиц на данной территории, поскольку является известным на территории Московской области.⁹

17. Суду этот факт также известен, так как в Фабуле дела¹⁰ содержатся сведения о ПВЗ «Дикая Ягода», размещенные на сервисе Яндекс Карты.

18. Более того, сведения, содержащиеся на онлайн-сервисах аналогичных Яндекс Картам, а также на иных сервисах телекоммуникационной сети Интернет, уже признавались судами общеизвестной информацией¹¹, а также информацией, доступной для предметной проверки сторонами и использовались в качестве допустимых доказательств.¹² Так в Постановлении 8 ААС от 22.02.2019 по делу А70-6990/2018 указано:

«Проект (Google Планета Земля) является открытым источником информации, а используемые снимки размещены на серверах компании, а не на устройстве пользователя программы (часть 1 статьи 69 АПК РФ), вследствие чего представленная информация доступна для предметной проверки сторонами».

19. Следовательно, сведения об открытом ПВЗ «Дикие Ягоды», содержащиеся в Яндекс Картах, являются общеизвестным фактом, и Истец должен был знать о наличии договора аренды между Хитровым и Ответчиком.

⁸ Гражданский процесс: Учебник (5-е издание, переработанное и дополненное) / Под ред. М.К. Треушникова. — М.: Статут, 2014, с. 175.

⁹ Ответ на вопрос №14 по Фабуле, с. 3.

¹⁰ Приложение №10, с. 26 Фабулы.

¹¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 26.06.2007 № 2096/07 по делу № А28-19473/05-393/25, решение Вологодского УФАС России от 24.06.2022 N 035/10/18.1-310/2022.

¹² Апелляционное определение Московского областного суда от 17.04.2019 по делу № 33-12932/2019, Апелляционное определение Волгоградского областного суда от 06.08.2015 по делу № 33-9163/2015, Апелляционное определение Омского областного суда от 02.07.2014 по делу № 33-4176/2014.

МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

III. ДОГОВОР АРЕНДЫ СОХРАНЯЕТ СИЛУ ПРИ ИЗМЕНЕНИИ СТОРОН

А. Истец должен был знать о наличии арендных отношений между Хитровым В.Г. и Дикой Я. В.

20. Общество не вправе истребовать имущество из владения Ответчика, так как договор аренды продолжает действовать в силу ст. 617 ГК РФ, и Истец должен был знать о наличии арендных отношений между Хитровым В.Г. и Дикой Я. В.

21. Переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды¹³.

22. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации¹⁴.

23. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом¹⁵.

24. Государственная регистрация договора аренды недвижимости имеет целью защиту интересов третьих лиц, которые могут приобретать права на эту недвижимость. Она создает для таких лиц возможность получить информацию о существующих договорах аренды, заключенных в отношении недвижимой вещи¹⁶.

25. По общему правилу отсутствие государственной регистрации договора аренды недвижимости означает, что заключенное между сторонами соглашение не дает лицу, принимающему имущество в пользование, прав на это имущество, которые могут быть противопоставлены не знавшим об аренде третьим лицам¹⁷.

26. Арендатор здания по подлежащему государственной регистрации, но не зарегистрированному договору аренды не может ссылаться на его сохранение при изменении собственника, если новый собственник в момент заключения договора, направленного на приобретение этого здания, не знал и не должен был знать о существовании незарегистрированного договора аренды¹⁸.

27. Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права

¹³ П. 1 ст. 617 ГК РФ.

¹⁴ П. 2 ст. 651 ГК РФ.

¹⁵ П. 3 ст. 433 ГК РФ.

¹⁶ Абз. 13 п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165.

¹⁷ Абз. 7 п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165.

¹⁸ П. 5 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 года №49.

и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное¹⁹.

28. Упречность поведения лица, несоответствие его поведения стандарту обычной разумности и добросовестности, в том числе выразившееся в отсутствии действий по производству осмотра имущества и проверки прав на него у третьих лиц, определены судебной практикой²⁰.

29. К общедоступной информации относятся общеизвестные сведения и иная информация, доступ к которой не ограничен²¹.

30. Получение данных сведений входит в стандарт добросовестности их получателя, в соответствии с судебной практикой²² и доктриной²³.

31. К некоторым участникам гражданских правоотношений закон²⁴, а также сформировавшееся в судебной практике позиция²⁵, предъявляют повышенные требования при осуществлении ими гражданских прав и обязанностей.

32. По состоянию на 25 мая 2023 года ограничения прав и какие-либо обременения объекта недвижимости отсутствовали²⁶.

33. ООО «Вспышка» занимается предпринимательской деятельностью по сдаче помещений в аренду для фотосессий²⁷. В соответствии с вышеизложенными положениями закона²⁸ и позицией судебной практики²⁹, ООО «Вспышка»- профессиональный участник рынка недвижимости. Исходя из этого к Обществу предъявляется повышенный стандарт

¹⁹ П. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25.

²⁰ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 25.01.2018 № 308-ЭС17-14180(1,2) по делу № А15-1917/2014, Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 1 октября 2014 г.), Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П.

²¹ Ст. 7 Федеральный закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» от 27.07.2006 № 149-ФЗ.

²² Постановления Арбитражного суда Московского округа от 16.11.2018 по делу № А40-217835/17, Арбитражного суда Уральского округа от 21.10.2019 по делу № А76-27412/2016.

²³ Ст. : Применение норм ст. 431.2 ГК РФ в судебной практике (Аладько А.И., Ерофеев Д.В.).

²⁴ П. 3 ст. 401 ГК РФ.

²⁵ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 08.06.2016 № 308-ЭС14-1400 по делу N А20-2391/2013, Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 05.12.2023 № 19-КГ23-27-К5, Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 31.10.2023 № 44-КГ23-17-К7, п. 14. Обзора судебной практики разрешения судами споров, связанных с принудительным исполнением требований исполнительных документов банками и иными кредитными организациями (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 16.06.2021).

²⁶ Фабула. Приложение 2, с. 10.

²⁷ Фабула. П. 1, с. 2.

²⁸ Меморандум Ответчика. Сноска 14.

²⁹ Меморандум Ответчика. Сноска 15.

требований. Поведение ООО «Вспышка» не соответствовало повышенному стандарту ожидаемого добросовестного поведения при ведении деятельности предпринимателями.

34. Осмотр с имуществом было произведено за три дня до заключения договора посредством одной фотографией³⁰, «сделанной на днях» продавцом³¹, не позволяющей полностью рассмотреть объект. Помимо этого, покупатель был обязан произвести осмотр и проверку помещения на соответствие характеристикам и сведениям, указанным в договоре³². Из данной фотографии невозможно точно определить данные обстоятельства, так как она не способна отразить полностью характеристики объекта (площадь, адрес, этаж, отсутствие обременения правами третьих лиц). Истцом так и не был произведен непосредственный осмотр приобретаемого имущества, соответствующий стандарту осмотра и обязанностям покупателя.

35. Действия по заключению купли-продажи, основанные на выписки из ЕГРН³³, удостоверяющей сведения об объекте недвижимости на 25 мая 2023 года, когда договор купли-продажи был заключен лишь 10 июня 2023 года, также свидетельствуют о неразумности покупателя данного объекта. Очевидно, данные сведения могут не соответствовать действительности в связи с большим промежутком времени между данными датами.

36. Ответ – «Ничего не зарегистрировано»³⁴ – не дает разумному и осмотрительному покупателю исчерпывающее знание об отсутствии прав третьих лиц на данное имущество. Покупатель не проявил должной осмотрительности и разумности при получении ответа продавца о наличии обременения имущества правами третьих лиц.

37. Покупатель не совершил действия, направленные на установление информации о правах третьих лиц на имущество, находящееся в нежилом помещении (коробки и стеллажи), в том числе не истребовал соответствующих объяснений от продавца. Указание продавца на возможность реализации данного движимого имущества, в отношении которого продавец не указал, а покупатель не имел информацию о его принадлежности другим лицам, и непринятие мер по установлению таких прав, также исключают добросовестность покупателя.

38. Покупатель не совершил действия, направленные на установление информации о правах третьих лиц на имущество, находящееся в нежилом помещении (коробки и стеллажи)³⁵, в том числе не истребовал соответствующих объяснений от продавца. Указание продавца на

³⁰ Фабула. Приложение 4, с.15.

³¹ Фабула. Приложение 3, с. 13.

³² Фабула. Приложение 1, с. 7.

³³ Фабула. Приложение 2, с. 10.

³⁴ Фабула. Приложение 3, с.14.

³⁵ Фабула. Приложение 4, с. 15.

возможность реализации данного движимого имущества³⁶, в отношении которого продавец не указал, а покупатель не имел информацию о его принадлежности другим лицам, и непринятие мер по установлению таких прав, также исключают добросовестность, разумность и осмотрительность покупателя.

39. Покупатель не предпринял разумных и осмотрительных действий по получению общедоступной информации, в том числе из официального сайта ИП Дикие Ягоды, Яндекс Карт и социальной сети «ВКонтакте».

40. **Таким образом**, договор аренды сохраняет силу при изменении сторон, так как договор противопоставим Обществу несмотря на отсутствие государственной регистрации договора аренды, поскольку, не произведя действий по получению информации об объекте недвижимости, соответствующих добросовестному и разумному поведению, Общество должно было знать о наличии прав третьих лиц на данное имущество.

IV. ООО «ВСПЫШКА» НЕ ВПРАВЕ ТРЕБОВАТЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ ДОХОДОВ

А. В спорный период Ответчик не осуществлял деятельность и не получал доход в силу объективных причин

41. Даже если ООО «Вспышка» вправе виндицировать имущество, оно не может требовать возмещения доходов, поскольку, в спорный период Дикая Я.В. не осуществляла деятельность и не получала доход в силу объективных причин.

42. При истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе также потребовать от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества³⁷.

43. Условием для возможности взыскания доходов по данной статье судебная практика признает действительное извлечение доходов³⁸ в результате пользования спорным имуществом, а также, чтобы имущество, являлось доходоприносящим³⁹.

44. С середины июня 2023 из-за проведения текущего ремонта, связанного с протечкой крыши, деятельность ПВЗ на объекте была фактически временно приостановлена, поэтому

³⁶ Фабула. Приложение 3, с.14.

³⁷ ч. 1 ст. 303 ГК РФ.

³⁸ Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 16.03.2020 N Ф10-470/2020 по делу № А83-17413/2018, Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 26.11.2019 № 309-ЭС19-13850 по делу № А50-7869/2018.

³⁹ Постановление Президиума ВАС РФ от 04.12.2012 № 10518/12 по делу № А36-5059/2010.

Ответчик не получал и не мог получить доход⁴⁰. ПВЗ не мог продолжать свою работу в связи с протечкой крыши⁴¹.

45. Факт протечки подтвержден актом о протечке, составленным и подписанным управляющей компанией⁴², арендодатель был осведомлен о ремонтных работах и претензии о возмещении вреда не направлялись⁴³. Публикация информации о протечке была осуществлена в день протечки⁴⁴ в социальной сети «ВКонтакте» на странице маркетплейса Дикие Ягоды⁴⁵.

46. **Таким образом**, Истец не может требовать возмещения доходов, поскольку в спорный период Ответчик не осуществляла деятельность и не получала доход в силу отсутствия возможности действительного извлечение доходов и пользования недоходоприносящим имуществом.

В. Истцом не представлены доказательства возможности получения при обычных условиях гражданского оборота доходов, если бы его право не было нарушено

47. Даже если ООО «Вспышка» вправе виндицировать имущество, оно не может требовать возмещения доходов, поскольку, оно не смогло бы получить данные доходы при обычных условиях гражданского оборота независимо от нарушения его права Дикой Я.В.

48. При истребовании имущества из чужого незаконного владения, под доходами, подлежащих возврату или возмещению, подразумевается упущенная выгода⁴⁶.

49. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода)⁴⁷.

50. При определении размера упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления (пункт 4 статьи 393 ГК РФ).

⁴⁰ Фабула. П. 17, с. 4.

⁴¹ Ответы на вопросы по фабуле. П. 7, с. 2.

⁴² Ответы на вопросы по фабуле. П. 2, с. 2.

⁴³ Ответы на вопросы по фабуле. П. 5, с. 2.

⁴⁴ Ответы на вопросы по фабуле. П. 2, с. 2.

⁴⁵ Фабула. Приложение 14, с.31.

⁴⁶ Постановления Президиума ВАС РФ от 29.01.2013 № 11687/12 по делу № А04-8526/2011.

⁴⁷ П. 2 ст. 15 ГК РФ.

В то же время в обоснование размера упущенной выгоды кредитор вправе представлять не только доказательства принятия мер и приготовлений для ее получения, но и любые другие доказательства возможности ее извлечения⁴⁸.

51. В соответствии с судебной практикой⁴⁹, Ответчик вправе предоставить доказательства того, что доходы не были бы получены кредитором, например, в связи с объективным изменением условий его деятельности. Доходы подлежат возмещению, если соответствующий доход мог быть извлечен в обычных условиях оборота, либо при совершении предпринятых мер и приготовлений, но возможность его получения была утрачена вследствие неправомерных действий ответчика. Истец должен доказать, что допущенное ответчиком нарушение явилось единственным препятствием, не позволившим ему получить доходы⁵⁰. Доктрина⁵¹ отмечает необходимость устанавливать возможность извлечения дохода уполномоченным лицом от правомерного использования имуществом.

52. Истец должен доказать причинно-следственную связь между нереализованной возможностью получения дохода и действиями Ответчика⁵².

53. Лампова Е.Т. неоднократно указывала, что она не намеревалась сохранять арендные отношения с Дикой Я.В., поскольку помещение было приобретено для осуществления иной деятельности⁵³. Лампова Е.Т. планировала в ближайшее время сделать ремонт, так как уже поступило несколько заказов от фотографов и клиентов на декабрь в преддверии новогодних праздников⁵⁴.

54. Из переписки с потенциальными клиентами, очевидно:

- а) по состоянию на 25 июня 2023 года запись на бронирование еще не открывалась, то есть записей не было;
- б) ближайшими датами, доступными для брони, ориентировочно являются числа конца июля;
- в) двум из трёх клиентов помещение нужно лишь в декабре, а третьему клиенту : «...пока не срочно» .

⁴⁸ П. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7.

⁴⁹ П. 11 Обзора судебной практики по спорам, связанным с договором финансовой аренды (лизинга).

⁵⁰ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 07.02.2023 г. № 305-ЭС22-19546 по делу № А40-142010/2021.

⁵¹ Ст. «Обзор правовых позиций Верховного Суда Российской Федерации по вопросам частного права за ноябрь 2019 г». (Карапетов А.Г., Матвиенко С.В., Мороз А.И., Сафонова М.В., Фетисова Е.М.).

⁵² Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 02.10.2023 № 305-ЭС23-10752 по делу № А40-78202/2022.

⁵³ Фабула. П. 8, с. 2. и Приложение 7, с. 19.

⁵⁴ Фабула. П. 8, с. 2, и Приложение 6, с. 18.

Данные обстоятельства указывают на отсутствие возможности извлечения доходов управомоченным лицом от правомерного использования имущества - сдачи нежилого помещения в аренду для фотосессий.

55 При этом Общество не может требовать возмещения доходов, так как приобретая имущество для сдачи помещения в аренду⁵⁵, оно не смогло бы осуществлять данную деятельность в связи с объективным изменением условий его деятельности (протечкой крыши)⁵⁶, поэтому не смогло бы получить доходы от такой деятельности из-за невозможности использования имущества по объективным причинам.

56. Истец, заключив договор купли-продажи нежилого помещения 10 июня 2023 года⁵⁷, и намереваясь сделать ремонт в нем, направил своего дизайнера в данное помещение лишь 30 июня 2023 года⁵⁸. Данные факты демонстрирует медлительный характер, предпринятых Истцом для получения доходов и сделанные с этой целью приготовления, указывая на отсрочку по его воле момента возможности использования помещения в предпринимательских целях.

57. Использование имущества путем сдачи его в аренду предполагалось ориентировочно с конца июля⁵⁹. Данные факты указывают, что владение имуществом Ответчиком не является единственной причиной невозможности извлечения доходов за данный период, поэтому Общество не вправе претендовать на доходы, не полученные в связи с самостоятельным затягиванием момента начала использования имущества.

58. **Таким образом**, Истец не вправе требовать возмещения доходов, так как он не представил доказательства, подтверждающие наличие у него возможности извлечь доходы в обычных условиях оборота, а также обосновывающие с разумной степенью достоверности их размер и причинную связь между нарушением его права Ответчиком и не полученными доходами.

⁵⁵ Фабула. П. 1, с.2.

⁵⁶ Фабула. П. 17. с. 4, Приложение 14, с. 31, Ответы на вопросы по фабуле. п 7, с.2.

⁵⁷ Фабула. Приложение 1, с. 8.

⁵⁸ Фабула. П. 6, с 2.

⁵⁹ Фабула. Приложение 6, с. 18.

ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

На основании изложенного просим суд:

В процессуальной части:

1. Передать дело по подсудности в Одинцовский городской суд Московской области по месту нахождения имущества;
2. Признать сведения об открытом ПВЗ «Дикие Ягоды», содержащиеся в Яндекс Картах, общеизвестным фактом и освободить Ответчика от доказывания факта знания Истца о наличии договора аренды.

В материальной части:

3. Признать сохранение договора аренды в силе;
4. В случае, если суд признает право Истца виндигировать имущество, отказать в возмещении доходов.

В части судебных расходов:

5. Возложить судебные расходы на ООО «Вспышка» в полном объеме.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. «Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.01.2024).
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023).
3. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023).
4. Федеральный закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» от 27.07.2006 № 149-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный закон «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» от 08.08.2001 № 129-ФЗ (последняя редакция).
6. Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» .
7. «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 25.12.2023, с изм. от 25.01.2024).

Судебная практика

1. Постановлении Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2023 № 19АП-3358/2023 по делу № А08-1339/2023.
2. Апелляционное определение Московского городского суда от 30.03.2021 по делу № 33-12860/2021.
3. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 22.02.2019 по делу А70-6990/2018.
4. Апелляционное определение Московского областного суда от 17.04.2019 по делу № 33-12932/2019.
5. Апелляционное определение Волгоградского областного суда от 06.08.2015 по делу № 33-9163/2015.
6. Апелляционное определение Омского областного суда от 02.07.2014 по делу № 33-4176/2014.

7. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165.
8. Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 года №49.
9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25.
10. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 25.01.2018 № 308-ЭС17-14180(1,2) по делу № А15-1917/2014.
11. Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 1 октября 2014 г.).
12. Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П.
13. Постановления Арбитражного суда Московского округа от 16.11.2018 по делу № А40-217835/17, Арбитражного суда Уральского округа от 21.10.2019 по делу № А76-27412/2016.
14. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 08.06.2016 № 308-ЭС14-1400 по делу N А20-2391/2013.
15. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 05.12.2023 № 19-КГ23-27-К5.
16. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 31.10.2023 № 44-КГ23-17-К7.
17. Обзор судебной практики разрешения судами споров, связанных с принудительным исполнением требований исполнительных документов банками и иными кредитными организациями (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 16.06.2021).
18. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73.
19. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 16.03.2020 № Ф10-470/2020 по делу № А83-17413/2018.
20. Постановление Президиума ВАС РФ от 04.12.2012 № 10518/12 по делу № А36-5059/2010.
21. Постановление Президиума ВАС РФ от 29.01.2013 № 11687/12 по делу № А04-8526/2011.
22. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7.
23. Обзор судебной практики по спорам, связанным с договором финансовой аренды (лизинга).

24. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 07.02.2023 г. № 305-ЭС22-19546 по делу № А40-142010/2021.

25. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 02.10.2023 № 305-ЭС23-10752 по делу № А40-78202/2022.

Правовая доктрина

1. Гражданский процесс: Учебник (5-е издание, переработанное и дополненное) / Под ред. М.К. Треушникова. — М.: Статут, 2014.

2. Статья: Применение норм статьи 431.2 ГК РФ в судебной практике (Аладько А.И., Ерофеев Д.В.).

3. Статья «Обзор правовых позиций Верховного Суда Российской Федерации по вопросам частного права за ноябрь 2019 г» . (Карапетов А.Г., Матвиенко С.В., Мороз А.И., Сафонова М.В., Фетисова Е.М.).