

В Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва

КОМАНДА №3

МЕМОРАНДУМ ОТВЕТЧИКА

По делу о сохранении договора аренды в силе при изменении сторон и отказе во взыскании
доходов в случае виндикации спорного имущества

ИСТЕЦ:
ООО «Вспышка»

ОТВЕТЧИК:
ИП Дикая Я.В.

Москва, 2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ	3
ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ	7
ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ	7
I. Сведения об открытом ПВЗ «Дикие Ягоды», содержащиеся в Яндекс Картах, являются общеизвестным фактом. Истец должен был знать, что данное помещение используется Ответчиком.	7
А. Информация в Яндекс. Картах является общедоступной.....	7
В. Информация, содержащаяся в Яндекс.Картах, является достоверной.....	8
II. Дело должно быть рассмотрено в Одинцовском городском суде Московской области по месту нахождения имущества, поскольку Ответчик утратил статус индивидуального предпринимателя на момент принятия иска к производству.	9
А. Дикая Я.В. – физическое лицо, не являющееся субъектом экономической деятельности.....	9
В. Дело подсудно Одинцовскому городскому суду Московской области.	10
МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ	12
III. Общество не вправе истребовать имущество из владения Ответчика, так как договор аренды продолжает действовать в силу ст. 617 ГК РФ. Истец должен был знать о наличии арендных отношений между Хитровым В.Г. и Дикой Я.В.	12
А. Договор аренды действителен, несмотря на отсутствие его регистрации.....	12
В. Лампова Е.Т. знала о существовании договора аренды между Хитровым В.Г. и Дикой Я.В.	13
IV. 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.	14
А. Истцом не может быть взыскана упущенная выгода.	14
В. Истцом не могут быть взысканы доходы от владения и аренда плата за пользование помещением.	15
С. Истцом не может быть взыскан реальный ущерб.....	16
ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	17
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	18
Нормативно-правовые акты	18
Судебная практика	18
Учебная литература.....	18
Иные источники	18

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

ПВЗ	Пункт выдачи заказов
Истец	ООО «Вспышка»
Ответчик	ИП Дикая Я.В.
ч.	Часть
ст.	Статья
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации – часть первая – от 30.11.1994 года № 51-ФЗ // «Собрание законодательства РФ», 1994, № 32, ст. 3301; – часть вторая – от 26.01.1996 года № 14-ФЗ // «Собрание законодательства РФ», 1996, № 5, ст. 410
ФЗ	Федеральный закон
п.п.	Пункт меморандума
п.	Пункт
Фабула	Фабула конкурса игровых судебных процессов «Суд да Дело»
Меморандум	Меморандум ответчика Дикой Ягоды Валерьевны к ООО «Вспышка»
Имущество	Нежилое помещение на первом этаже по адресу г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, к. 1, помещ. 8.
Договор аренды	Договор № 25/25-5/АР аренды нежилого помещения
Договор купли-продажи	Договор № 121 купли-продажи нежилого помещения
ред.	Редакция
ВАС	Высший арбитражный суд Российской Федерации
ИП	Индивидуальный предприниматель
ООО	Общество с ограниченной ответственностью
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
ЕГРИП	Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей
ППВС	Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации
ГПК РФ	Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ // «Собрание законодательства РФ», 2002, № 46, ст. 4532
АПК РФ	Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ // «Собрание законодательства РФ», 2002, № 30, ст. 3012
РФ	Российская Федерация

КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ

команда №3



17.03.2022

Лампова Е. Т. заключила с Хитровым В.Г. договор купли — продажи нежилого помещения

30.06.2023

Заключение договора аренды между Дикой Я.В. и Хитровым В.Г

10.06.2023

Возникновение спора между Дикой Я.В. и Ламповой Е.Т.

Лампова Е.Т. направила Дикой Я.В. письмо с требованием освободить помещение

06.07.2023

Деятельность ПВЗ на объекте временно приостановлена из-за ремонта, связанного с протечкой крыши

03.07.2023

Получение ответного письма от Дикой Я.В с отказом от освобождения помещения в связи с действием договора аренды

середина
07.2023

Обращение ООО «Вспышка» в Арбитражный суд Московской области

01.08.2023

Прекращение статуса ИП Дикой Я.В.

29.07.2023

Оставление искового заявления без движения в связи с отсутствием уведомления, которое должен был приложить истец

15.08.2023

31.08.2023
принятие определения Арбитражным судом Московской области от к производству

КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ПОЗИЦИИ ОТВЕТЧИКА



Процессуальная часть

ч. 1 ст. 30 ГК РФ

Иски о правах на здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, , другие объекты, прочно связанные с землей, предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества

Дикая Я.В. утратила статус Индивидуального Предпринимателя до начала судопроизводства.

Дело должно быть рассмотрено в Одинцовском городском суде Московской области

Дело подсудно Суду общей юрисдикции, а не Арбитражному суду

Общезвестность - факт известен широкой общественности, есть возможность оперативно получить соответствующую информацию из доступных и достоверных источников.

Обстоятельства, признанные судом общеизвестными, не нуждаются в доказывании

ч. 1 ст. 69 ГК РФ

Информация, размещаемая ее обладателями в сети "Интернет" в формате, допускающем автоматизированную обработку без предварительных изменений человеком в целях повторного ее использования, является общедоступной информацией

Сведения об открытом ПВЗ «Дикие Ягоды», содержащиеся в Яндекс картах, являются общеизвестным фактом и истец должен был знать, что данное помещение используется ответчиком

КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ПОЗИЦИИ ОТВЕТЧИКА



Материальная часть

ст. 617 ГК РФ

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

Договор действителен. Дикая Я.В. была введена в заблуждение по вопросу о сроке договора аренды. Этим воспользовался Хитров В.Г.

Договор аренды действителен, права арендодателя перешли к Ламповой Е.Т

Ламповая Е.Т. приобрела имущества, об обременении которого она знала

Собственник имущества вправе потребовать от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек со времени, когда он узнал о неправомерности владения

Под убытками понимаются реальный ущерб и упущенная выгода (представляющие собой неполученный доход истца)

ст. 15 ГК РФ

В промежуток времени с момента, когда Дикая Я.В. узнала о неправомерности владения, до момента судебного разбирательства, она не осуществляла деятельность по обстоятельствам непреодолимой силы

Реальный ущерб и упущенная выгода (убытки) не могут быть взысканы с Дикой Я.В.

ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ

ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

I. Сведения об открытом ПВЗ «Дикие Ягоды», содержащиеся в Яндекс.Картах, являются общеизвестным фактом. Истец должен был знать, что данное помещение используется Ответчиком.

1. Согласно ч. 1 ст. 69 ГК РФ обстоятельства, признанные судом общеизвестными, не нуждаются в доказывании.

2. К.С. Юдельсон¹ под общеизвестным фактом понимал «имеющий широкую известность факт, от доказывания которого суд по признаку общеизвестности освобождает».

3. С.В. Курылёв² выделял два признака, при наличии которых может констатироваться общеизвестность факта: объективный и субъективный. Объективность подразумевает, что факт известен широкой общественности, а субъективность означает известность факта всему составу суда (либо возможность оперативно получить соответствующую информацию из доступных и достоверных источников).

4. Общеизвестные факты бывают трех видов³: всемирно известные, известные на территории отдельного государства, известные на территории отдельного населенного пункта.

А. Информация в Яндекс. Картах является общедоступной.

5. Согласно ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»⁴: «Информация, размещаемая ее обладателями в сети «Интернет» в формате, допускающем автоматизированную обработку без предварительных изменений человеком в целях повторного ее использования, является общедоступной информацией, размещаемой в форме открытых данных.»

6. Данная позиция находит своё отражение и в судебной практике Каргасокского районного суда (Томская область), который установил, что данные Яндекс карт являются общественным фактом.⁵

¹ Юдельсон К.С. Проблема доказывания в советском гражданском процессе. – М., 1951.

² Курылёв С.В. Основы теории доказывания в советском правосудии. – Минск, 1969. – С. 52.

³ Абрамов С.Н. Советский гражданский процесс. – М., 1952. – С. 183.

⁴ Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (ред. от 12.12.2023) // Собрании законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 31 (часть I). – Ст. 3448

⁵ Решение Каргасокского районного суда от 08.07.2020 по делу № 12-22/2020. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/LDrKnoqbau6R/>

7. В приложении Яндекс.Карт доступны детальные карты более 2 000 крупных городов России и других стран. В Российской Федерации 170 тысяч населенных пунктов (11 из которых города-миллионники).⁶

8. В соответствии с содержанием ст. 7 ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» Данные Яндекс.Карт являются общедоступной информацией, открытыми данными.

9. В соответствии с вышеизложенным (п.п. 5 – п.п.9) данные, размещенные в Яндекс.Картах, можно отнести к категории общеизвестных фактов, известных на территории определённого государства.

10. **Таким образом,** сведения об открытом ПВЗ «Дикие Ягоды», содержащиеся в Яндекс картах, являются общедоступными, и истец должен был знать, что данное помещение используется ответчиком, поскольку представленная информация является общедоступной, а возможность оперативно получить соответствующую информацию из доступных и достоверных источников и формируют общеизвестный факт.

В. Информация, содержащаяся в Яндекс.Картах, является достоверной.

11. Согласно Условиям использования сервиса «API Яндекс.Карт»⁷ запрещается: «Сохранять, обрабатывать и видоизменять полученные через сервис данные (включая результаты геокодирования), за исключением случаев временного хранения (кэширования) результатов геокодирования исключительно для целей улучшения функциональности и работоспособности сервиса и только для использования в рамках возможностей, предоставляемых сервисом.»

12. Публикация информации в Яндекс.Картах осуществляется путем предоставления фото- и видеоматериалов, доказывающих местонахождение объекта, что проверяется службой Яндекс.⁸

13. Буквальное толкование п.п. 5 и п.п. 11 означает, что информация не может быть изменена и размещена без дополнительной проверки со стороны Яндекса.

14. Дикая Я.В. предоставила все данные, подтверждающие действительность местонахождения ПВЗ, по указанному адресу, что было одобрено и опубликовано модераторами сервиса Яндекс.Карты, а соответственно это подтверждает достоверность информации об осуществлении деятельности Ответчицы на данном объекте.

⁶ Россия на электронной карте. Исследования Яндекса. – URL: https://yandex.ru/company/researches/2009/ya_russia_map_09/

⁷ Пользовательское соглашение сервиса «API Яндекс.Карты». – URL: https://yandex.ru/legal/maps_api/20120730/index.html.

⁸ Требования к размещению – Яндекс Бизнес. Справка. – URL: <https://yandex.ru/support/business-priority/add-company/info-terms.html>.

15. Таким образом, информация, находящаяся в Яндекс.Картах, проверяется на достоверность и не может быть изменена человеком.

16. Учитывая п.п. А – п.п. В сведения об открытом ПВЗ «Дикие Ягоды», содержащиеся в Яндекс Картах, должны быть признаны общеизвестным фактом. Истец должен был знать, что данное помещение используется Ответчиком.

II. Дело должно быть рассмотрено в Одинцовском городском суде Московской области по месту нахождения имущества, поскольку Ответчик утратил статус индивидуального предпринимателя на момент принятия иска к производству.

17. 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.

18. Согласно 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.

19. В связи с прекращением им статуса ИП, дело должно быть рассмотрено судом общей юрисдикции, а не арбитражным судом.

А. Дикая Я.В. – физическое лицо, не являющееся субъектом экономической деятельности.

20. В соответствии с п. 9 ст. 22.3 ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»⁹ при представлении индивидуальным предпринимателем заявления о государственной регистрации прекращения физическим лицом деятельности в качестве индивидуального предпринимателя государственная регистрация физического лица в качестве индивидуального предпринимателя утрачивает силу после внесения об этом записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей. Таким образом, датой прекращения деятельности физического лица в качестве индивидуального предпринимателя является дата внесения в ЕГРИП записи о прекращении физическим лицом деятельности в качестве индивидуального предпринимателя.

21. 15.08.2023 ИП Дикая Ягодка Валерьевна официально прекратила свою предпринимательскую деятельность, что подтверждается выпиской из ЕГРИП.¹⁰

⁹ Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (ред. от 25.12.2023) // Собрании законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 33 (Часть I). – Ст. 3431

¹⁰ Приложение №13 Фабулы

22. С момента прекращения действия государственной регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя, в частности, в связи с истечением срока действия свидетельства о государственной регистрации, аннулированием государственной регистрации и т.п., 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 обстоятельств¹¹.

23. Следовательно, на момент принятия иска к производству, Дикая Я.В. прекратила свою предпринимательскую деятельность и выступает в статусе физического лица.¹²

24. **Таким образом,** Дикая Я.В. – не является субъектом экономической деятельности.

В. Дело подсудно Одинцовскому городскому суду Московской области.

25. В силу ч. 1 ст. 30 ГПК РФ и ч. 1 ст. 38 АПК РФ иски о правах на недвижимое имущество рассматриваются в суде по месту нахождения этого имущества.

26. Исключительная подсудность – особый вид подсудности, предписывающей рассмотрение определенных категорий дел в судах, точно указанных в законе.¹³

27. Данная позиция подтверждается Апелляционным определением Санкт-Петербургского городского суда¹⁴, который подтвердил исключительную подсудность дела о праве на имущество.

28. Спорное имущество находится по адресу Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, к. 1, помещ. 8, 1 этаж

29. В подсудность Одинцовского городского суда Московской области входит территория г. Одинцово, где расположено спорное имущество.¹⁵

30. **Таким образом,** дело должно быть рассмотрено в Одинцовском городском суде Московской области по месту нахождения имущества, поскольку Ответчик утратил статус индивидуального предпринимателя на момент принятия иска к производству.

¹¹ Постановление Пленум Верховного Суда Российской Федерации и Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 1996. – № 9.

¹² Приложение №14 Фабулы.

¹³ Верховный суд рассказал, какой суд прекратит ипотеку. – Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации. URL: https://www.vsrfr.ru/press_center/mass_media/29138/?clckid=8f1709d9#:~:text=Исключительная%20подсудность%20-%20особый%20вид%20подсудности,29%2C%2031%2C%2032%20ГПК.

¹⁴ Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 11.01.2023 по делу № 33-3557/2023. – Сайт Судебные решения РФ. – URL: <https://судебныерешения.рф/73616229>

¹⁵ Территориальная подсудность Одинцовского городского суда Московской области. – Официальный сайт Одинцовского городского суда Московской области. – URL: <http://odintsovo.mo.sudrf.ru/modules.php?name=terr>

31. **Учитывая п.п. А – п.п. В** дело должно быть рассмотрено в Одинцовском городском суде Московской области по месту нахождения имущества, поскольку Ответчик утратил статус индивидуального предпринимателя на момент принятия иска к производству.

МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

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

32. Согласно ст. 617 ГК РФ переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

33. В соответствии со ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

34. Ответчик считает, что договор не может быть расторгнут, в связи с тем, что истец должен был знать о наличии обременения имущества перед его покупкой, что оставляет в силе ст. 617 ГК РФ несмотря на отсутствие государственной регистрации договора аренды.

А. Договор аренды действителен, несмотря на отсутствие его регистрации.

35. В соответствии со ст. 165 ГК РФ: «Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.»

36. Согласно п. 2 ст. 179 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

37. «Если одна сторона видит, как ее контрагент, выражая свою волю в сделке, заблуждается, но намеренно в своих интересах не сообщает последнему об истинном положении вещей, – налицо обман.»¹⁶

38. Договором аренды нежилого помещения¹⁷ предусмотрена автоматическая пролонгация.¹⁸ Данное обстоятельство ввело в заблуждение ответчика, который предполагал, что в таком случае, договор считается заключенным на неопределенный срок.

39. В свою очередь арендодатель, с целью уклонения от уплаты налогов¹⁹, не зарегистрировал договор аренды надлежащим образом.

40. Исходя из буквального толкования п.п. 32 и п.п. 33 следует, что при отсутствии иска потерпевшего, сделка не может быть признана недействительной.

¹⁶ Гришаев С.П., Богачева Т.В., Свит Ю.П. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая» (постатейный). – Специально для системы Гарант, 2019.

¹⁷ Договор № 25/25-5/АР аренды нежилого имущества из приложения №5 Фабулы.

¹⁸ п.4.2 Договора аренды нежилого имущества из приложения №5 Фабулы.

¹⁹ п. 7 Фабулы.

41. Иск, указанный в п.п. 35 ответчиком не был подан, что свидетельствует об оставлении в силе договора аренды.

42. Ответчик узнал о необходимости регистрации сделки 3 июля 2023 года, следовательно согласно п.п. 31 и в соответствии с п. 3 ст. 165 ГК РФ имеет 1 год для подачи заявления в суд на Хитрова В.Г. для подтверждения действительности сделки.

43. **Таким образом,** Договор аренды действителен, несмотря на отсутствие его регистрации.

В. Лампова Е.Т. знала о существовании договора аренды между Хитровым В.Г. и Дикой Я.В.

44. В соответствии со ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав.

45. Сведения об открытом ПВЗ «Дикие Ягоды», содержащиеся в Яндекс картах, являются общеизвестным фактом (п.п. 5 – п.п. 9), и истец должен был знать, что данное помещение используется ответчиком.

46. Приобретатель должен был знать о наличии договора аренды, так как согласно п.п. 4.1.3 Договора данную информацию должен был предоставить Покупателю – Продавец, а также в соответствии с п.п. 4.2.2. эту информацию мог получить сам Покупатель в ходе осмотра и проверки Помещения.²⁰

47. Информация в виде фотографий, предоставленная Хитровым В.Г истцу также подтверждала наличие обременения спорного помещения.²¹

48. Из п.п.39 – п.п.42 следует, что действия Ламповой Е.Т. являются злоупотреблением правом. Истец знал или должен был знать о наличии договора аренды.

49. **Таким образом,** согласившись приобрести в собственность недвижимое имущество, находящееся во владении арендатора, Лампова Е.Т. фактически выразила согласие и на сохранение обязательственных отношений, возникших из договора аренды.

50. **Учитывая п.п.А и п.п.В,** переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

²⁰ Приложение №1 Фабулы.

²¹ Приложение №3 Фабулы.

IV. 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.

51. Согласно ст. 15 ГК РФ 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).

52. Согласно ст. 303 ГК РФ собственник имущества вправе 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 имущества.

53. В соответствии с постановлением Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа²² для удовлетворения требований о возмещении убытков необходимо доказать четыре составляющих гражданско-правовой ответственности: «наступление вреда; противоправность поведения причинителя вреда, причинную связь между первым и вторым элементами; вину причинителя вреда.

54. На основании вышеизложенного и в соответствии с фабулой дела вина Ответчика отсутствовала, вследствие этого, а также в связи с неиспользованием помещения с момента выявления спора, с него не могут быть взысканы доходы и причиненные Истцу убытки.

А. Истцом не может быть взыскана упущенная выгода.

55. Согласно п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»²³ упущенной выгодой являются не полученные кредитором доходы, которые он получил бы с учетом разумных расходов на их получение при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено.

56. Согласно ч. 1 п. 5 ППВС РФ № 7 причинная связь между неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником и убытками должна быть доказана с разумной степенью достоверности.

57. Под разумной степенью достоверности следует понимать характерный для гражданских споров стандарт доказывания «баланс вероятностей». Иначе говоря, для того

²² Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 09.08.2010 г по делу № А11-12155/2009 // КонсультантПлюс.

²³ Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса РФ об ответственности за нарушение обязательств» (ред. от 22.06.2021) // Бюллетене Верховного Суда Российской Федерации. – 2016. – № 5.

чтобы доказать наличие причинной связи, истцу достаточно убедить суд в том, что наличие причинной связи между нарушением и убытками более вероятно, чем ее отсутствие²⁴.

58. Ответчик считает, что с него не может быть взыскана упущенная истцом выгода, поскольку информация, представленная истцом²⁵, не подтверждает факта заключения договоров с лицами, предложившими оферту.

59. Отсутствие вины Ответчика в незаключении таких договоров подтверждается предоставленными истцом переписками с заказчиками, в которых истец утверждает, что на данный момент договор не может быть заключен в связи с тем, что бронирование студии еще не доступно по причине ее недавней покупки, а также в связи с тем, что бронь не осуществляется на даты свыше 2 месяцев.

60. **Таким образом**, исходя из формулировки ст. 15 ГК РФ, с ответчика не может быть взыскана упущенная выгода вследствие отсутствия его вины.

В. Истцом не могут быть взысканы доходы от владения и арендная плата за пользование помещением.

61. Согласно ст. 402 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (форс-мажор).

62. Согласно ст. 617 ГК РФ переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

63. В июле в связи с началом ремонта на объекте, ответчик была вынуждена приостановить свою деятельность в помещении, что является обстоятельством, не зависящим от воли стороны (причиной ремонта является протечка крыши).

64. По обстоятельствам, указанным в п.п. 59 Ответчик не осуществляла и не могла осуществлять предпринимательской деятельности на спорном объекте.

65. Согласно ст. 617 ГК РФ договор аренды, заключенный между Хитровым В.Г. и Дикой Я.В продолжает действовать несмотря на изменение лица, в праве собственности у которого находится помещение.

²⁴Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307-453 Гражданского кодекса Российской Федерации / Отв. ред. А.Г. Карапетов. – М.: Статут, 2017. 1120 с.

²⁵Приложение №6 Фабулы.

66. Договором аренды нежилого помещения²⁶ регламентируется, что арендная плата за пользование нежилым помещением не взыскивается за период, в который лицо не могло использовать помещение в силу независимых от него причин.

67. **Таким образом**, исходя из формулировки ст. 402 ГК РФ, с ответчика не может быть взыскан доход и арендная плата за прошедшее время в связи с отсутствием такого дохода по независимым от лица обстоятельствам.

С. Истцом не может быть взыскан реальный ущерб.

68. Согласно ст. 461 ГК РФ при изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований.

69. Савенкова О.В. утверждала, что реальный ущерб состоит из нескольких элементов. Во-первых, произведенные расходы на восстановление нарушенного права, т.е. такие расходы, которые произвело для того, чтобы восстановить свое право. В данной ситуации необходимо учитывать не всякие расходы, понесенные в связи с нарушением права, а именно те, которые необходимо было произвести для восстановления нарушенного права.

70. Договор аренды нежилого помещения был заключен 17.03.2022 года, договор аренды был заключен 10.06.2023, что на 1 год и 3 месяца позже заключения договора аренды.

71. **Таким образом**, согласно ст. 461 ГК РФ, реальный ущерб, нанесенный истцу, должен быть возмещен продавцом спорного помещения Хитровым В.Г.

72. **Учитывая п.п. А – п.п. С**, ООО «Вспышка» не может требовать возмещения доходов, поскольку в спорный период Дикая Я.В. не осуществляла деятельность и не получала доход в силу объективных причин.

²⁶ Приложение №5 Фабулы.

ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Принимая во внимание вышеизложенные факты и руководствуясь ст. 10, ч. 1 ст. 69, ст. 165, ст. 303, ст. 617 ГК РФ, ч.1 ст. 30 ГПК РФ

ПРОШУ СУД:

1. Передать рассмотрение дела в Одинцовский городской суд Московской области по месту нахождения спорного имущества в связи с утратой Ответчиком статуса индивидуального предпринимателя на момент принятия иска к производству

2. Признать сведения об открытом ПВЗ «Дикие Ягоды», содержащиеся в Яндекс Картах, общеизвестным фактом.

3. Принять факт осведомленности истца о наличии арендных отношений между Хитровым В.Г. и Дикой Я.В., а в следствии этого признать договор аренды действительным в соответствии со ст. 617 ГК РФ

4. В случае виндикации освободить Ответчика от возмещения доходов, получение которых в спорный период не было возможно по обстоятельствам, не зависящим от воли стороны

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 №95-ФЗ // «Собрание законодательства РФ», 29.07.2002, № 30, ст. 3012.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30.11.1994 №51-ФЗ // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации часть вторая от 30.11.1994 №51-ФЗ // «Собрание законодательства РФ», 29.01.1996, № 5, ст. 410.
4. «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 25.12.2023, с изм. от 25.01.2024)
5. Федеральный закон «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» от 08.08.2001 № 129-ФЗ (последняя редакция)
6. ФЗ от 27.07.2006 № 149-ФЗ (ред. от 12.12.2023) «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»

Судебная практика

7. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 (ред. от 22.06.2021) «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»
8. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 11.01.2023 по делу № 33-3557/2023
9. Решение Каргасокского районного суда от 8 июля 2020 г. по делу № 12-22/2020. <https://sudact.ru/regular/doc/LDrKnoqbau6R/>

Учебная литература

10. Юдельсон К.С. Проблема доказывания в советском гражданском процессе. М., 1951.
11. Курылёв С.В. Основы теории доказывания в советском правосудии. Минск, 1969.
12. Абрамов С.Н. Советский гражданский процесс. М., 1952.
13. Гришаев С.П., Богачева Т.В., Свит Ю.П. «Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая» (постатейный), 2019
14. Савенкова О.В. Возмещение убытков в современном гражданском праве. – М.: Проспект, 2006. 141с.

Иные источники

15. Условиям использования сервиса «API Яндекс. Карт» https://yandex.ru/legal/maps_api/20120730/index.html