

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

КОМАНДА №3

**МЕМОРАНДУМ истца**

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

## СПИСОК

## СОКРАЩЕНИЙ

Истец	ООО «Вспышка»
Ответчица	Дикая Ягода Валерьевна, имеющая статус индивидуального предпринимателя и ведущая деятельность под наименованием «Дикие Ягоды»
Продавец/арендодатель	Хитров Вениамин Григорьевич, имеющий статус индивидуального предпринимателя
ВС	Верховный Суд РФ
ВАС	Высший Арбитражный Суд
ФАС	Федеральный Арбитражный Суд
ПП ВС	Постановление Пленума Верховного Суда
ГПК	"Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 N 138-ФЗ
АПК	"Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации" от 24.07.2002 N 95-ФЗ
ГК	"Гражданский кодекс Российской Федерации" (от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ - 1 часть и от 26 января 1996 года N 14-ФЗ - 2 часть)
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского	Пленум ВС РФ №25

кодекса Российской Федерации"	
<p>Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора"</p>	Пленум ВС РФ №49
<p>Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 12.12.2023) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"</p>	Пленум ВС РФ №10 и ВАС №22

# КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ

## команда №3



10.06.2023

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

внесение в ЕГРН записи о переходе права собственности на помещение

19.06.2023

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

30.06.2023

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

03.07.2023

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

06.07.2023

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

Отсутствие возможности урегулирования спора договорным путем

29.07.2023

Обращение ООО «Вспышка» в Арбитражный суд Московской области

01.08.2023

ООО «Вспышка» устранило основания оставления иска без движения, приложив соответствующие документы

31.08.2023

принятие определения Арбитражным судом Московской области от к производству

оглавление:

## **ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ:**

### **I. Дело должно быть рассмотрено в Арбитражном суде Московской области.**

#### **A. Соответствие действий Истца требованиям подачи иска в суд по должной подсудности.**

1. Согласно ч. 1 ст. 27 АПК арбитражные суды рассматривают дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с предпринимательской деятельностью.
2. Согласно ч. 2 ст. 27 АПК арбитражные суды рассматривают дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями.
3. Истец, как и Ответчик, ведет предпринимательскую деятельность. Данный вывод подтверждают п. 1 и п. 6 Фабулы соответственно.
4. Истец и Ответчик зарегистрированы на момент подачи искового заявления в качестве субъектов, ведущих предпринимательскую деятельность: ООО и ИП в соответствии с п. 1 и п. 6 Фабулы.
5. ч. 1 ст. 38 АПК гласит: “Иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества.”
7. Иск подан по месту нахождения недвижимого имущества, в Арбитражный Суд Московской области по правилам ч. 1 ст. 38 АПК.
8. **Таким образом**, соблюдена территориальная подсудность, дело должно быть рассмотрено в арбитражном суде Московской области.

#### **B. Соответствие правилам подсудности на момент принятия искового заявления к производству**

9. 01.08.2023г исковое заявление было оставлено без движения, после чего 31 августа Арбитражный суд принял дело к рассмотрению, Истец считает верным продолжение рассмотрения дела в Арбитражном суде.
10. В соответствии с п. 15 Фабулы Ответчик с приобретением статуса самозанятого имеет намерение создать студию по маникюру, подобного рода действия свидетельствуют о продолжении экономической деятельности.
11. Ч. 2 ст 27 АПК устанавливает “Арбитражный суд рассматривает дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности”.
12. Согласно практике арбитражных судов Решение Арбитражного суда северо-кавказского округа Дело № А20-5752/2018г. критерий предмета спора приоритетнее субъектной составляющей.

13. Следовательно, предмет спора все еще остается связан с предпринимательской деятельностью сторон, поэтому по ч. 1 статьи 27 АПК дело должно рассматриваться в Арбитражном суде.
14. **Таким образом**, несмотря на утрату статуса ИП Ответчиком, дело остаётся подсудным Арбитражному суду

### **С. Иные основания для рассмотрения дела в Арбитражном суде**

15. Продавец является индивидуальным предпринимателем в соответствии с п. 2 Фабулы, что также свидетельствует об экономическом характере спора.
16. Ответчик знал, что иск подан в арбитражный суд, у Ответчика была возможность подать ходатайство о рассмотрении дела в суде общей юрисдикции, у Ответчика был достаточный срок для этого действия с 15.08.2023 по 31.08.2023, но никаких действий предпринято не было.
17. Грибов Н.Д., доцент, к.ю.н., в своих работах “Противоречивое поведение лиц, участвующих в деле (Грибов Н.Д.) (“Арбитражный и гражданский процесс”, 2021, N 3)” и “Доктрина запрета противоречивого поведения (“Актуальные проблемы российского права”, 2020, N 3)” говорит, что *последствием* противоречивого поведения является *запрет ссылаться* на факты, с которыми сторона ранее соглашалась, а затем противоречиво их отрицает.
18. Несмотря на наличие у Ответчика возможности сообщить суду об изменении своего статуса, Ответчик заявил об этом после принятия искового заявления, что свидетельствует о противоречивом поведении, а значит Ответчик в силу противоречивого поведения должен быть лишён права ссылаться на обстоятельства, которые ранее она признавала и не опротестовывала.
19. **Таким образом**, в виду своего противоречивого поведения Ответчик лишается права высказывать возражения относительно родовой подсудности
20. В ст. 39 АПК указано: “Дело, принятое арбитражным судом к своему производству с соблюдением правил подсудности, должно быть рассмотрено им по существу, хотя бы в дальнейшем оно стало подсудным другому суду.”
22. Так, дело уже было принято судом к своему производству, следовательно оно должно быть рассмотрено до конца в арбитражном суде, т.к. было принято с соблюдением всех правил подсудности на момент подачи искового заявления.
23. **Таким образом**, Арбитражный суд Московской области является надлежащим судом в виду с соблюдения всех правил подсудности на момент принятия к производству
24. **Руководствуясь вышеизложенным**, на момент подачи искового заявления соблюдены все правила подсудности, на момент принятия ввиду отсутствия сведений об изменении статуса Ответчика также были соблюдены все требования о подсудности, Ответчик лишается права ссылаться на обстоятельства, которые ранее она не опротестовывала

## **II. Необходимость привлечения Продавца к участию в деле в качестве лица, не заявляющего самостоятельных требований**

25. Согласно ч.1. ст. 460 ГК “Продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц”
26. Согласно ст. 462 ГК “Если третье лицо по основанию, возникшему до исполнения договора купли-продажи, предъявит к покупателю иск об изъятии товара, покупатель обязан привлечь продавца к участию в деле, а продавец обязан вступить в это дело на стороне покупателя. Непривлечение покупателем продавца к участию в деле освобождает продавца от ответственности перед покупателем, если продавец докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предотвратить изъятие проданного товара у покупателя”
27. Основания спора возникли до купли-продажи, а значит необходимо привлечь Продавца как третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований, на стороне Истца, т.к. в ином случае Истец лишится ряда прав в дальнейшем
28. **Таким образом**, привлечение Продавца в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на стороне Истца является необходимым

## **III. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, не являются общеизвестным фактом.**

### **A. Сведения, содержащиеся на Яндекс Картах, не общеизвестны, не известны участникам и суду**

29. Согласно сложившемуся в доктрине мнению, в частности такое мнение выражено в учебнике для бакалавров под редакцией В.В. Яркова, общеизвестные факты – это факты, известные широкому кругу лиц: суду, участникам процесса и иным лицам.
30. Согласно ч.1 ст. 69 АПК “Обстоятельства дела, признанные арбитражным судом общеизвестными, не нуждаются в доказывании” общеизвестность фактов устанавливается судом.
31. Согласно ч. 1 ст. 56 ГПК РФ бремя доказывания обстоятельства лежит на стороне, ссылающейся на это обстоятельство.
32. Следовательно, Ответчик должен доказать общеизвестность фактов, но доказательств помимо лишь утверждения этого высказывания Ответчиком предоставлено не было согласно п. 16 Фабулы.
33. Истец в соответствии с п. 1 Фабулы находится в городе Санкт-Петербурге, в котором о маркетплейсе широкому кругу лиц не известно, не было известно и Истцу, позиция подтверждена и в Разъяснениях Фабулы в ответе на вопрос №14: “Маркетплейс известен только на территории Московской области”
34. **Таким образом**, сведения не общеизвестны, т.к. не были известны участникам дела, и не были признаны таковыми судом

## **В. Сведения из Яндекс карт не могут быть сопоставимы по достоверности с государственным реестром**

35. В силу закона п. 6 ст. 8.1 ГК РФ установлена презумпция достоверности реестра, учитывая вышеизложенное, сама информация из реестра объявляется по смыслу законодательного регулирования приоритетной над иной информацией.
36. Бевзенко Р.С. указывает, что реестр создан с целью упрощения гражданского оборота, для обеспечения защиты неограниченного круга третьих лиц. Для лица, положившегося на реестр, данные полученные из него считаются достоверными — продолжает он.
37. Дополнительные действия для проверки данных из реестра создавали бы излишнюю нагрузку на гражданский оборот<sup>1</sup>
38. Истец, как и указано в п.6 ст. 8.1 ГК РФ, был ознакомлен с данными реестра, в котором отсутствовала запись об обременении недвижимости, следовательно сведения на Яндекс картах не могут быть сопоставимы по достоверности с государственным реестром.
39. **Таким образом**, разумных оснований для сомнений в правдивости реестра у Истца также не имеется.
40. **Руководствуясь вышеизложенным**, сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, не являются общеизвестным фактом и не могут быть приняты судом в качестве таковых.

### **МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ:**

## **IV. Договор аренды, заключенный между Арендодателем и Ответчиком, не может быть противопоставлен Истцу.**

### **А. Обязательная государственная регистрация договора аренды недвижимости на срок более года.**

41. В п. 2 письма ВАС №53<sup>2</sup> указано, что к договорам аренды нежилых помещений должны применяться правила ч. 2 ст. 651 ГК.
42. Законодательством предусмотрена обязательная регистрация договоров аренды недвижимости на срок более года в соответствии с ч. 2 ст. 651 ГК.
43. Договор считается заключенным с момента такой регистрации согласно ч. 2 ст. 651 ГК.
44. Данная позиция нашла свое отражение в судебной практике высших судов: “договор аренды <...> подписанный сторонами сроком на 1 год, не прошел государственной регистрации, в связи с чем является незаключенным и не может быть признан недействительным.”
45. Тем самым ВАС РФ подтверждает, что договор является незаключенным не только для третьих лиц, но и для сторон такого договора, он не порождает никаких

<sup>1</sup> "Добросовестность как практический инструмент" Lextorium: Бевзенко Р.С., Егоров А.В.

<sup>2</sup> информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда N 53



правовых последствий и нельзя признать недействительной тот договор, которого нет.

46. Нижестоящие суды, также толкуют данную норму единообразно, например, в деле ФАС Северо-Западного округа, можно встретить следующее: поскольку договор аренды в установленном законом порядке не был зарегистрирован, суды сделали правильный вывод о его незаключенности.<sup>3</sup>
47. Это означает, что стороны были обязаны зарегистрировать договор аренды, так как их договор заключен на срок более года (СНОСКА Приложение №5 Фабулы, срок договора аренды), иначе договор не будет считаться заключенным для третьих лиц.
48. Поэтому Истец заявляет о непротивопоставимости договора аренды третьим лицам, т.е. Истцу.
49. **Таким образом**, в силу ч. 2 ст. 651 ГК договор аренды не имеет силы для Истца.

**В. Принцип следования в аренде и невозможность применения этого принципа в этом деле.**

50. Ч. 1 ст. 617 ГК устанавливает, что переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.
51. Однако ч. 1 ст. 617 ГК говорит о заключенном договоре, т.е. том договоре, который создает правовые последствия для третьих лиц.
52. Подтверждает высказанную позицию п. 5 постановления Пленума ВС РФ № 49<sup>4</sup>: “в отношении третьих лиц договор, подлежащий государственной регистрации, *считается заключенным с момента его регистрации*” и “в отсутствие государственной регистрации такой договор *не влечет юридических последствий для третьих лиц*”
53. Громов А.А.<sup>5</sup> указывает: “цель регистрации заключается в возможности противопоставить право следования и преимущественное право арендатора третьим лицам.”
54. Следовательно, договор аренды, заключенный между Арендодателем и Ответчиком, мог бы обеспечивать принцип следования из ч. 1 ст. 617 ГК лишь при государственной регистрации такого договора.
55. **Таким образом**, принцип следования не может распространяться на Истца, закон и судебная практика установила четкий стандарт: договор противопоставим третьим лицам лишь при его государственной регистрации.

**С. Добросовестный возмездный приобретатель в лице Истца.**

56. Добросовестность заключается в поведении “ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны” в соответствии с п. 1 Пленума ВС РФ №25.
57. Возмездность подразумевает под собой встречное приобретение чего-либо.

---

<sup>3</sup> Постановление ФАС Северо-Западного округа от 21.05.2013 по делу N А05-10679/2012

<sup>4</sup> пленум верховного суда РФ, постановление от 25 декабря 2018 г. N 49 о некоторых вопросах применения общих положений гражданского кодекса РФ о заключении и толковании договора

<sup>5</sup> “Право следования в аренде” стр 72

58. Истец изучил и получил выписку из ЕГРН, подтверждающую отсутствие обременения.
59. В договоре купли-продажи отсутствует указание на обременение, также его отсутствие гарантируется продавцом, что прямо следует из Приложения №1 Фабулы.
60. Громов А.А.<sup>6</sup> указывает, что аффилированность продавца и приобретателя может иметь силу презумпции осведомленности.
61. Истец не является аффилированным лицом к продавцу (родство, свойство отсутствуют).
62. Бевзенко Р.С. и Егоров А.В. подчеркивают<sup>7</sup>, что стандарт добросовестности меняется от характера деятельности лиц.
63. Характер деятельности Истца заключается в покупке недвижимости для последующей сдачи в аренду лицам для осуществления фотосессий в соответствии с п. 1 Фабулы.
64. Следовательно, Истцу, исходя из характера своей деятельности, затруднительно посещать каждый объект, непосещение недвижимости, при наличии других убедительных доказательств в правдивости положений договора, является добросовестным.
65. **Таким образом**, следуя определениям из судебной практики и доктрине, можно сделать вывод о том, что Истец добросовестный возмездный приобретатель.
66. **Руководствуясь доводами из пп. А, В, С**, договор аренды, заключенный между Арендодателем и Ответчиком, не может быть противопоставлен Истцу.

## **V. Истец вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика**

### **А. Способ защиты права: иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения**

67. Ст. 301 ГК гласит: “собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения”.
68. Ст. 304 ГК устанавливает: “собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.”
69. В настоящем деле Ответчик занимает спорное помещение и отказывается его покидать, что следует из Приложения №9 Фабулы, следовательно, нарушено владение Истца над помещением.
70. **Таким образом**, Истец подает иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

---

<sup>6</sup> ”Право следования в аренде” стр 73

<sup>7</sup> ”Добросовестность как практический инструмент” Lextorium: Бевзенко Р.С., Егоров А.В.

## **В. Доказательства права собственности на спорное помещение.**

71. Согласно п. 36 Пленуму ВС №10 и ВАС №22 лицо, обратившееся с таким иском, должно доказать свое право собственности на имущество.
72. В соответствии с ст. 8.1. ГК принадлежность объекта гражданских прав подтверждается государственной регистрацией таких прав. Недвижимость относится к таким объектам.
73. Государственная регистрация осуществляется при внесении соответствующей записи в ЕГРН.
74. Право собственности Истец может подтвердить выпиской из ЕГРН (Приложение №8 Фабулы).
75. Также в своем письме Ответчик подтверждает правомерное владение Истца (Приложение №9), заявляя о продолжении договора аренды, признавая в Истце - арендодателя, т.е. собственника имущества, отрицание этого факта говорило бы о противоречивом поведении Ответчика.
76. **Таким образом, Истцом доказано право собственности на спорное помещение.**
77. **Руководствуясь пп. А, В, Истец вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика.**

## **VI. Истец вправе потребовать возмещения доходов от владения имуществом по ст. 303 ГК РФ, начиная с 4 июля 2023г.**

### **А. Возмещение реального ущерба по ст. 303 ГК.**

78. Ст. 303 ГК говорит, что при истребовании имущества, лицо вправе запросить возврата или возмещения доходов, которые были у фактического владельца.
79. В том числе, ст. 303 ГК предусматривает возврат имущества при получении повестки от собственника о незаконном владении имуществом.
80. Ст. 327 ГК предусматривает надлежащее исполнение обязательства путем внесения платежей в депозит нотариуса при неопределенности кредитора.
81. Громов А.А.<sup>8</sup> говорит о возможности внесения арендных платежей в депозит нотариуса при неизвестности реквизитов нового арендодателя.
82. Истец уведомил Ответчика о неправомерности владения и предоставил разумный срок на освобождение помещения в соответствии с п. 9 Фабулы и Приложением №7 Фабулы.
83. Истец считает необходимым взыскать реальный ущерб по ст. 303 ГК, используя расчет среднемесячной суммы аренды, 40 000 (сорок тысяч) рублей, исходя из Приложения №5 Фабулы.
84. Ответчик не уплачивал арендные платежи с 04.07.23 до 01.09.23, т.е. 2 месяца не вносил плату, следовательно, сумма реального ущерба - 80 000 (восемьдесят тысяч) рублей
85. Ответчик, неправомерно владея имуществом, препятствовал деятельности Истца по возможности начать ремонтные работы в помещении в соответствии с п. 8 Фабулы.

---

<sup>8</sup> “Право следования в аренде”

Подтверждение намерений можно увидеть и в п. 6 Фабулы, речь о “дизайнере”, что прибыл на объект.

86. Ремонтные работы не могут являться основанием для неосвобождения помещения от имущества Ответчиком и остановкой уплаты платежей аналогичных по размеру тем, что были бы уплачены, если бы был договор аренды аналогичный недействительному, так как правоотношения возникли в середине июля в соответствии с п. 17 Фабулы, в то время как письмо с извещением было отправлено 3 июля, что подтверждается п. 9 Фабулы.
87. **Таким образом**, имеются все законные основания по взысканию 80 000 (восемьдесят тысяч) рублей Истцом с Ответчика в качестве реального ущерба.

#### **В. Взыскание упущенной выгоды.**

88. Ч. 2 ст. 15 ГК предусматривает взыскание упущенной выгоды, как тех доходов, которое лицо могло бы получить при обычных условиях гражданского оборота.
89. Истец считает наличие таких условий, так как он имел заказы, что подтверждается Приложением №6 Фабулы и понимал важность начала работ в кратчайшие сроки.
90. Средний размер аренды в Одинцово фотостудии на час равен 3 000 (трех тысячам) рублей в соответствии с данными сервиса “Авито”.
91. В соответствие с подтвержденным фактом переписки Истца с потенциальными клиентами, истец обладал тремя потенциальными заказами, следовательно, 9 000 (девять тысяч) рублей является надлежащей суммой для взыскания упущенной выгоды.
92. **Таким образом**, имеются основания для взыскания 9 000 (девяти тысяч) рублей с Ответчика.
93. **Руководствуясь пп. А и В**, Истец вправе истребовать возмещения доходов от владения имуществом с Ответчика за то время, пока она создавала препятствия Истцу для пользования имуществом.

### **ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:**

Принимая во внимание вышеизложенные факты и руководствуясь ч. 1 и 2 ст. 27, ч. 1 ст. 38 АПК, ст. 301, 303, 651 ГК РФ

**ПРОСИМ СУД:**

1. Освободить спорное помещение от Ответчика и ее имущества.
2. Взыскать реальный ущерб в размере 80 000 (восемь тысяч) рублей и 9 000 (девяти тысяч) рублей в качестве упущенной выгоды.
3. Привлечь Продавца к участию в деле как третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований.

## **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

### **Судебная практика**

4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора"
5. Решение Арбитражного суда северо-кавказского округа Дело № А20-5752/2018г.
6. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53 <О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений>
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"
8. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 21.05.2013 по делу N А05-10679/2012

### **Учебная литература и иные источники**

9. Противоречивое поведение лиц, участвующих в деле (Грибов Н.Д.) ("Арбитражный и гражданский процесс", 2021, N 3)"
10. "Доктрина запрета противоречивого поведения ("Актуальные проблемы российского права", 2020, N 3)
11. Учебник для бакалавров под редакцией В.В. Ярков
12. "Право следования в аренде" Громов А.А.
13. "Введение в российское право недвижимости. Выпуск 3" Бевзенко Р.С.