



# Меморандум Истца

**Истец:**

ООО «Вспышка»  
г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, д.  
3, к.1, лит. А

**Ответчик:**

ИП Дикая Ягода Валерьевна  
Московская область, Одинцовский  
городской округ, пос. ВНИИССОК, ул.  
Дениса Давыдова, д.9



# Содержание

Содержание.....	2
Список сокращений .....	2
Обстоятельства дела.....	4
Аргументы по процедуре .....	5
I. Дело должно быть рассмотрено в Арбитражном суде Московской области по месту нахождения имущества, поскольку на момент подачи Иска Ответчик был зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя .....	5
II. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, не могут быть признаны Судом в качестве общеизвестного факта.....	5
A. Информация на Яндекс Картах может являться недостоверной и неактуальной.....	5
B. Сведения на Яндекс Картах не являются общедоступными .....	6
C. Сведения из Яндекс Карт не являются официальными сведениями.....	6
D. Истец не обязан проверять сведения на интернет ресурсах, в частности на Яндекс картах.....	6
Аргументы по существу .....	6
III. Истец вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика .....	7
A. Истец является добросовестным приобретателем .....	7
B. Помещение принадлежит Истцу по праву собственности на основании Договора купли-продажи ...	8
C. Договор аренды, заключенный между Арендодателем и Ответчиком, не может быть противопоставлен Истцу .....	9
IV. В случае, если Суд удовлетворит требование виндикации Помещения, Истец также вправе потребовать от Ответчика возмещения доходов за Помещение.....	9
A. Ответчик является недобросовестным владельцем в период с 4 июля 2023 года .....	9
B. Ответчик имел возможность получать выгоду, владея помещением.....	10
C. Ответчик обязан возместить все доходы, которые он должен был получать в период с 4 июля 2023 года.....	11
Заявленные требования .....	12
Список использованных источников.....	14



## Список сокращений

**Объект недвижимости, Помещение**- нежилое помещение: кадастровый номер 55:33:078780:1919, общей площадью 20 квадратных метров, расположенное по адресу: Московская область, город Одинцово, Можайское шоссе, д.8 к.1, помещение 8, на 1 этаже.

**ИП**- индивидуальный предприниматель

**ООО** – общество с ограниченной ответственностью

**ВС РФ**- Верховный Суд Российской Федерации

**ВАС РФ** – Верховный Арбитражный Суд Российской Федерации

**АС**- Арбитражный суд

**Арендодатель, Продавец** - ИП “Хитров Вениамин Григорьевич”

**Арендатор, Ответчик** - ИП “Дикая Ягода Валерьевна”

**Покупатель, Истец** – ООО «Вспышка»

**ЕГРН**- Единый государственный реестр недвижимости

**ЕГРИП** – Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

**Due diligence**- Процедура составления объективного представления

**АПК РФ** - "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)

**ГК РФ** – Гражданский кодекс Российской Федерации

**Суд** - Арбитражный суд Московской области

**Договор аренды** - Договор № 25/25-5/АР аренды нежилого помещения, заключенный между ИП Хитров Вениамин Григорьевич и ИП Дикая Ягода Валерьевна

**Договор купли-продажи** - Договор № 121 купли-продажи нежилого помещения, заключенный между ИП Хитров Вениамин Григорьевич и ООО «Вспышка»

**Спорный период** – период с 4 июля 2023 года



## Обстоятельства дела

- 17.03.2022  Между Продавцом и Покупателем заключен Договор аренды
- 10.06.2023  Между Продавцом и Покупателем заключен Договор купли-продажи
- 19.06.2023  Запись о переходе права собственности внесена в ЕГРН
- 03.07.2023  Истец направил Ответчику письмо с просьбой освободить Помещение
- 06.07.2023  Истец получил ответное письмо от Ответчика
- 29.07.2023  Истец обратился в АС Московской области с виндикационным иском
- 01.08.2023  Суд оставил иск без движения в связи с недостатками искового заявления
- 15.08.2023  Ответчик прекратил статус ИП
- 31.08.2023  Суд принял исправленный иск к производству
- 01.10.2023  Назначено предварительное судебное заседание



## Аргументы по процедуре

1. Истец заявляет, что дело должно быть рассмотрено в Арбитражном суде Московской области по месту нахождения Имущества [II], а также что информация из Яндекс Карт не является общеизвестным фактом [III].

### **I. Дело должно быть рассмотрено в Арбитражном суде Московской области по месту нахождения имущества, поскольку на момент подачи Иска Ответчик был зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя**

2. Согласно Обзору судебной практики ВС РФ, гражданин может быть лицом, участвующим в арбитражном процессе в качестве стороны, исключительно в случаях, если на момент обращения в арбитражный суд он имеет государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя.
3. Согласно Постановлению Пленума ВС РФ, Пленума ВАС РФ № 6/8, 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 обстоятельств.
4. Согласно выписке из ЕГРИП, Ответчик являлся ИП до 15 августа 2023 года, то есть на момент подачи Иска в Арбитражный суд Московской области (1 августа 2023 года) Ответчик являлся ИП.
5. **Соответственно**, дело подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Московской области.

### **II. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, не могут быть признаны Судом в качестве общеизвестного факта**

Ответчик заявляет, что информация из Яндекс Карт не является общеизвестным фактом, тк она может являться недостоверной и неактуальной[A], не является общедоступной[B], не представляет собой актуальные сведения[C]. Кроме того, Истец не обязан проверять сведения из интернет-ресурсов, в частности из Яндекс Карт[D].

*A. Информация на Яндекс Картах может являться недостоверной и неактуальной*

6. Так как информация, взятая из Интернета, не защищена от вмешательства третьих лиц и не может не обновляться долгое время.
7. Следовательно, информация на Яндекс Картах может не соответствовать действительности.



*В. Сведения на Яндекс Картах не являются общедоступными*

8. Сведения не являются общедоступными, так как доступ к сети “Интернет” ресурсам имеют не все лица
9. Следовательно, данная информация не может выступать в качестве общедоступной

*С. Сведения из Яндекс Карт не являются официальными сведениями.*

10. Согласно судебной практике – суд в решении по делу Кустарев В.П.<sup>1</sup> постановил: Представленные в дело распечатки из интернет - ресурса ЯндексКарты к числу относимых и допустимых доказательств отнесены быть не могут. Так как, информация, содержащаяся в интернет-ресурсе ЯндексКарты не является официальной, носит информационный характер для пользователей.
11. ЯндексКарты не являются официальным интернет-ресурсом, содержащим информацию, достоверность которой обеспечивает и проверяет соответствующий орган власти либо иная организация, определенная таковой в установленном порядке.
12. Возможность проверить достоверность представленных в данной программе сведений отсутствует.
13. Следовательно, данные сведения не имеют достоверного характера и не могут быть признаны официальными.

*Д. Истец не обязан проверять сведения на интернет ресурсах, в частности на Яндекс картах*

14. Официальным сведением является только выписка из ЕГРН, в стандарт due diligence при заключении договора купли-продажи входит только проверка данных из ЕГРН, что было сделано Истцом.
15. **Следовательно**, сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, не могут быть признаны Судом в качестве общеизвестного факта.

---

<sup>1</sup>Рузский районный суд Московской области в Решении № 12-154/2018 от 16 октября 2018 г. по делу № 12-154/2018



## Аргументы по существу

16. Истец заявляет, что он вправе истребовать Спорное имущество из незаконного владения Ответчика [III]. В случае, если Суд удовлетворит данное требование, Истец также вправе потребовать от Ответчика возмещения доходов [IV].

### III. Истец вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика

17. Далее Истец докажет, что он вправе истребовать Помещение из незаконного владения Ответчика, так как он являлся добросовестным приобретателем [A], имеет право собственности на Помещение [B], а Договор аренды Ответчика не может быть противопоставлен Истцу [C].

#### *A. Истец является добросовестным приобретателем*

18. Согласно п. 6 ст. 8.1 ГК РФ, приобретатель недвижимого имущества, полагающийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным, пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.
19. Покупатель заказал выписку из ЕГРН<sup>2</sup>, которая подтверждала, что ограничения прав и обременения недвижимости отсутствуют и полагался на данную информацию при покупке Помещения.
20. Однако Помещение было обременено правами Арендатора согласно Договору аренды<sup>3</sup>, который не был зарегистрирован надлежащим образом с целью уклонения от уплаты налогов со стороны Арендодателя и аренды Помещения по более низкой ставке со стороны Арендатора.
21. Договор аренды между Ответчиком и Арендодателем не был зарегистрирован в ЕГРН и информации о нем не было в выписке из ЕГРН, заказанной Истцом.
22. Покупатель не знал и не мог знать, что Продавец по корыстным мотивам не зарегистрировал Договор аренды и что данное Помещение обременено правами Ответчика.
23. В Договоре купли-продажи присутствует пункт, гарантирующий Истцу отсутствие любых обременений Помещения правами других лиц, а также пункт, обязующий Продавца предоставить Покупателю всю информацию о Помещении<sup>4</sup>.
24. Также, Покупатель спросил Продавца о занятости Помещения и тот заверил его, что Помещение свободно<sup>5</sup>. Продавец гарантировал, что Помещение не обременено правами других лиц.

---

<sup>2</sup>Фабула стр. 10, 11, 12

<sup>3</sup> Фабула стр. 16, 17

<sup>4</sup>Фабула стр. 7, 8



25. Продавец намеренно обманул Истца и поэтому тот не знал и не должен был знать о наличии Договора аренды.
26. Помещение Истец приобрел возмездно, по Договору купли-продажи, он заказал выписку из ЕГРН, не знал и не мог знать о наличии прав третьих лиц на Помещение.
27. **Соответственно**, Истец являлся добросовестным приобретателем.  
*В. Помещение принадлежит Истцу по праву собственности на основании Договора купли-продажи*
28. Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.
29. Правота Истца подтверждается судебной практикой - например, суд в Постановлении по делу о расторжении договора аренды<sup>6</sup> принял решение о законности расторжения договора аренды земельного участка; по материалам данного дела между продавцом и ответчиком был заключен договор купли-продажи, согласно которому право собственности на объект недвижимости и земельный участок перешло от продавца к ответчику. Ответчик направил в адрес истца (арендатора) письмо об отсутствии у него, как у нового собственника, намерения продолжать с ним арендные отношения и уведомил о необходимости освободить объект недвижимости. Полагая, что односторонний отказ ответчика от договора аренды является недействительным, истец обратился в арбитражный суд с исковым заявлением. Разрешая спор и отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции пришел к выводу о законности решения о расторжении договора аренды земельного участка.
30. Истец заключил Договор купли-продажи<sup>7</sup> с Продавцом, согласно которому Помещение переходит к Истцу в собственность.
31. Договор аренды Ответчика<sup>8</sup> был заключен с Арендодателем, а не с Истцом, следовательно обязанности по исполнению условий Договора также лежат на Арендодателе и он должен был обеспечить исполнение прав Арендатора.
32. Арендодатель не выполнил своих обязательств, он не информировал Истца о наличии Договора аренды и обременении Помещения правами Ответчика, и соответственно не обеспечил исполнение прав Ответчика.
33. Однако, это не было виной Истца и поэтому не должно влиять на его права на Помещение, возникшие с заключением Договора купли-продажи.
34. **Таким образом**, по Договору купли-продажи к Истцу перешло право собственности на Помещение и он полностью обладает правами на него<sup>9</sup>.

---

<sup>5</sup> Фабула стр. 14

<sup>6</sup> Постановление Семнадцатого Арбитражного Апелляционного суда Пермского края от 15 марта 2023 года по делу № А50-26131/2022

<sup>7</sup> Фабула стр. 7, 8, 9

<sup>8</sup> Фабула стр. 16, 17





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

35. Сторона Ответчика ссылается на статью 617 ГК РФ, но она в данном случае неприменима.
36. Согласно ч. 14 Постановления Пленума ВАС РФ № 73 - в силу статьи 308 ГК РФ права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам. В частности, к отношениям пользователя и третьего лица, приобретшего на основании договора переданную в пользование недвижимую вещь, не применяется пункт 1 статьи 617 ГК РФ.
37. Договор аренды между Ответчиком и Продавцом должен был быть зарегистрирован, т.к. был заключен на срок более 1 года - с 18.03.2022 по 03.10.2024 включительно.
38. Однако Договор аренды не был зарегистрирован должным образом, что следует из выписки ЕГРН<sup>10</sup>, заказанной Истцом, в которой отсутствует указание на обременение Помещения.
39. Арендодатель не зарегистрировал Договор аренды целенаправленно с мотивом уклонения от уплаты налогов, то есть с корыстной и противоправной целью.
40. **Следовательно**, права, предоставленные Ответчику Договором аренды, не могут быть противопоставлены Истцу, а статья 617 ГК РФ в данном случае не применима.
41. **Таким образом**, Истец вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика.

**IV. В случае, если Суд удовлетворит требование виндикации Помещения, Истец также вправе потребовать от Ответчика возмещения доходов за Помещение.**

42. Далее Истец докажет, что он вправе истребовать доходы, которые Ответчик должен был получать, т.к. Ответчик являлся недобросовестным владельцем [А], он должен был извлекать доходы из владения Помещением [В], и поэтому должен возместить Истцу данные доходы [С].

*А. Ответчик является недобросовестным владельцем в период с 4 июля 2023 года*

43. Недобросовестным владельцем является лицо, которое знало или должно было знать, что его владение незаконно. Недобросовестный арендатор — лицо, знавшее об отсутствии правомочий у арендодателя распоряжаться имуществом, согласно ст. 303 ГК РФ и п. 12 Постановления ВАС РФ №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды».
44. Истец 3 июля 2023 направил по адресу Ответчика письмо<sup>11</sup>, сообщающее о переходе права собственности на Помещение к Истцу вместе с выпиской из ЕГРН, подтверждающей это<sup>12</sup>, а

---

<sup>9</sup>Фабула стр. 7, 8

<sup>10</sup>Фабула стр. 10, 11, 12

<sup>11</sup>Фабула стр. 19

<sup>12</sup>Фабула стр. 21



также о неосведомленности Истца о наличии Договора аренды до покупки, и осведомляющее Ответчика, что продолжать предоставлять помещение в аренду Истец не планирует и просит Ответчика освободить Помещение.

45. Ответчик ответил на письмо Истца<sup>13</sup>, что доказывает то, что он его получил и был ознакомлен с содержанием.
46. После получения письма Истца Ответчик знал о переходе права собственности на помещение, прекращения права Арендодателя распоряжаться имуществом и добросовестности Истца, а следовательно знал о незаконности своего владения помещением.
47. Однако, Ответчик продолжал занимать Помещение и пользоваться им для ведения бизнеса.
48. **Следовательно**, Ответчик в период с 4 июля 2023 г. - после момента получения письма, является недобросовестным владельцем.

*В. Ответчик имел возможность получать выгоду, владея помещением*

49. В судебной практике признается позиция, согласно которой из самого факта владения помещением следует возможность получения выгоды, вне зависимости от того воспользовался ли ей фактический собственник или нет.
50. Так, например, суд в Решении по делу о взыскании неосновательного обогащения по иску Михеева Н.Е., Михеевой С.В., Михеева Е.О. к Гуцу Ю.И., Мальцеву П.Е., Минеевой Т.А.<sup>14</sup> постановил возместить истцам доходы, которые ответчик должен был получать от пользования помещением, несмотря на то, что помещение находилось в ненадлежащем состоянии, доводы ответчика о невозможности использования помещения по назначению суд отверг, в том числе потому что ответчик продолжал хранить в помещении оборудование.
51. Из владения помещением следует возможность получения выгоду, вне зависимости от того получал ли владелец доход фактически.
52. Несмотря на протечку в крыше Ответчик мог продолжать извлекать из Помещения выгоду.
53. В частности, Ответчик планирует открыть в Помещении студию маникюра, то есть получать в будущем доход от Помещения. Владение Помещением Ответчиком в настоящий момент способствует осуществлению этого и получению Ответчиком дохода в будущем, так как оно является необходимым для осуществления данного плана, владение Помещением избавляет Ответчика от необходимости искать место для открытия студии, оплачивать работу риелтора или нести убытки при выполнении ее самим Ответчиком, заключать новый договор аренды, платить обеспечительные платежи. Также для открытия студии маникюра необходимо переоборудование Помещения, что Ответчик мог осуществлять уже в настоящий момент,

---

<sup>13</sup>Фабула стр. 22

<sup>14</sup>Кузнецкий районный суд Пензенской области в Решении № 2-4/2019 2-4/2019(2-855/2018;)-М-915/2018 2-855/2018 М-915/2018 от 12 апреля 2019 г. по делу № 2-4/2019



потому что он владеет Помещением. Таким образом владение Помещением приносит Ответчику выгоду и доходы в долгосрочной перспективе.

54. Также Ответчик продолжал хранить в помещении свои вещи, что видно из фотографии присланной Продавцом Истцу<sup>15</sup>, а значит продолжал использовать помещение и извлекать из него выгоду.
55. **Следовательно**, Ответчик мог и должен был извлекать и извлекал доход владея Помещением.

*С. Ответчик обязан возместить все доходы, которые он должен был получать в период с 4 июля 2023 года.*

56. Согласно ст. 303 ГК РФ, при истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе также потребовать от лица, которое знало или должно было знать, что его владение незаконно (недобросовестный владелец), возврата или возмещения всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время владения; 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 со времени, когда он получил повестку по иску собственника о возврате имущества.
57. Данная статья используется в таком же контексте в судебной практике - например, согласно Решению суда по делу о взыскании доходов собственником имущества по иску Павлова А.В. к обществу с ограниченной ответственностью «Елань», Елисееву Н.В.<sup>16</sup> суд постановил удовлетворить исковые требования истца и взыскать с ответчика убытки. В данном деле истец (собственник помещения и земельного участка) просил суд взыскать с ответчиков (арендаторов данной собственности в определенный период) доходы за период, когда ответчики владели собственностью незаконно. Суд определил, что из ст 303 ГК РФ следует, что доходы взыскиваются с момента, когда недобросовестный владелец узнал или должен был узнать, что его владение незаконно, в материалы дела представлено письмо, согласно которому истец просил освободить ответчиков в определенный срок, помещение, находящееся на земельном участке и именно с этого срока начинается период недобросовестного владения имуществом, за который необходимо возместить доходы. Суд удовлетворил иск.
58. К тому же, факт получения уведомления об инициировании судебного спора об истребовании объекта из незаконного владения свидетельствует о том, что все последующие доходы могут быть взысканы собственником. Поэтому Истец вправе взыскать доходы от

---

<sup>15</sup>Фабула стр. 15

<sup>16</sup>Решение Муромского городского суда Владимирской области № 2-1020/2016 2-1020/2016~М-669/2016 М-669/2016 от 20 июня 2016 г. по делу № 2-1020/2016



владения имуществом от Ответчика, как минимум с 29 июля 2023 года - с момента подачи иска в Арбитражный суд Московской области<sup>17</sup>.

59. Ответчик знал о незаконности своего владения Помещением после 4 июля 2023 года, и являлся недобросовестным владельцем.
60. Также Ответчик должен был извлекать доход из владения помещением[В].
61. Кроме того, Ответчик не платил арендную плату начиная с 4 июля 2023 года<sup>18</sup>.
62. **Таким образом,** Истец вправе потребовать от Ответчика возмещения доходов за Помещение, которые он должен был получать с 4 июля 2023 года.

---

<sup>17</sup>Фабула стр.3 п.11

<sup>18</sup>Ответы на вопросы по Фабуле стр. 3 п. 12



## Заявленные требования

63. На основании всего вышеизложенного и руководствуясь АПК РФ: статья 66, статья 39, Истец просит уважаемый Суд:
1. Рассмотреть дело в Арбитражном суде Московской области по месту нахождения имущества;
  2. Истребовать имущество из незаконного владения Ответчика;
  3. Возместить доходы от владения имуществом, которые Ответчик мог получать, начиная с 4 июля 2023 года.



## Список использованных источников

### Нормативно-правовые акты РФ

Краткое название	Полное название
Ст.8.1 ГК РФ (6 пункт)	ГК РФ Статья 8.1. Государственная регистрация прав на имущество
Ст.303 ГК РФ (1 и 2 абзацы)	ГК РФ Статья 303. Расчеты при возврате имущества из незаконного владения
Ст. 308 ГК РФ	ГК РФ Статья 308. Стороны обязательства
Ст.309 ГК РФ	ГК РФ Статья 309. Общие положения
Ст.617 ГК РФ (1 пункт)	ГК РФ Статья 617. Сохранение договора аренды в силе при изменении сторон

### Судебная практика РФ

Краткое название	Полное название
№ А50-26131/2022	Постановление Семнадцатого Арбитражного Апелляционного суда Пермского края от 15 марта 2023 года по делу № А50-26131/2022
№ 2-4/2019	Кузнецкий районный суд Пензенской области в Решении 2-4/2019(2-855/2018;)-М-915/2018 2-855/2018 М-915/2018 от 12 апреля 2019 г. по делу № 2-4/2019
№ 2-1020/2016	Решение Муромского городского суда Владимирской области № 2-1020/2016 2-1020/2016-М-669/2016 М-669/2016 от 20 июня 2016 г. по делу № 2-1020/2016

### Доктринальные источники

Автор	Полное название
Михаил Александрович Церковников	Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации No 3/2012 Аренда: комментарий к статьям 606–625 и 650–655 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание] / Отв. ред.



А. Г. Карапетов. –

Москва: М-Логос, 2023. – 816 с. (Комментарии к гражданскому законодательству #Глосса)

Андрей Андреевич Громов

Взыскание собственником доходов и иных выгод, полученных арендодателем и арендатором в отсутствие правового основания Комментарий к определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 26.11.2019 № 309-ЭС19-13850

### Электронные источники

Краткое название

Полное название

КонсультантПлюс

КонсультантПлюс (<https://www.consultant.ru/>)

СудАкт

Судебные и правовые акты РФ (<https://sudact.ru/>)

### Иные источники

Краткое название

Полное название

Постановления ВАС РФ №73 (Пункт 12)

Постановления ВАС РФ №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды».