

Команда № 23

Меморандум Истца

По делу по иску

ООО «Вспышка» к ИП Дикой Ягоде Валерьевне о подведомственности спора Арбитражному суду, признании сведений, содержащихся в Яндекс Картах, общеизвестными, возможности истребовать спорное имущество, возмещении доходов от владения имуществом

Истец:

ООО «Вспышка»

Ответчик:

ИП Дикая Ягода
Валерьевна

Москва, 2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	1
СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ	3
КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ СО СТОРОНЫ ИСТЦА	7
ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ	8
I. ДЕЛО ДОЛЖНО БЫТЬ РАССМОТРЕНО В АРБИТРАЖНОМ СУДЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	8
А. Спор содержит все критерии подведомственности дела арбитражному суду	8
В. Ответик на момент подачи иска был зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя	9
С. Дело должно быть рассмотрено в арбитражном суде по месту нахождения спорного имущества	10
II. СВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЯНДЕКС КАРТАХ, НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ОБЩЕИЗВЕСТНЫМИ И НЕ МОГУТ БЫТЬ ПРИНЯТЫ СУДОМ В КАЧЕСТВЕ ТАКОВЫХ	11
А. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, не являются общеизвестными в соответствии с критериями, которые определены в правовой доктрине	12
В. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, в судебной практике не признаются общеизвестными фактами	12
С. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, не содержат заведомо такого свойства доказательства, как достоверность	13
МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ	15
III. ОБЩЕСТВО ВПРАВЕ ИСТРЕБОВАТЬ ИМУЩЕСТВО ИЗ НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ ОТВЕТЧИКА, Т.К. ДОГОВОР АРЕНДЫ, ЗАКЛЮЧЁННЫЙ МЕЖДУ В.Г. ХИТРОВЫМ И Я.В. ДИКОЙ, НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ПРОТИВОПОСТАВЛЕН ООО «ВСПЫШКА»	15
А. Договор аренды не был зарегистрирован в установленном законом порядке	15
В. ООО «Вспышка» не знало и не должно было знать об обременении нежилого помещения	16

С. Договор аренды, заключенный между В.Г. Хитровым и Я.В. Дикой, не может быть противопоставлен Истцу	18
IV. ООО «ВСПЫШКА» ВПРАВЕ ИСТРЕБОВАТЬ ИМУЩЕСТВО ИЗ НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ Я.В. ДИКОЙ, А ТАКЖЕ ПОТРЕБОВАТЬ ВОЗМЕЩЕНИЕ ДОХОДОВ ОТ ВЛАДЕНИЕМ ИМУЩЕСТВОМ ПО СТ.303 ГК РФ, НАЧИНАЯ С 4 ИЮЛЯ 2023 Г.	19
А. ООО «Вспышка», кроме истребования имущества из незаконного владения, может также потребовать возмещение доходов от владения имуществом	19
В. Ответчик был уведомлен о том, что его пользование спорным имуществом является незаконным, поэтому Истец вправе потребовать возмещения доходов, полученных после 4 июля 2023 г.	21
ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	22
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	23
I. Нормативно-правовые акты	23
II. Судебная практика:	25
Приложение №1. Временная линия изложения фактов	30

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

Общие сокращения	
Истец, Общество, ООО «Вспышка»	Общество с ограниченной ответственностью «Вспышка»
Ответчик, Я.В. Дикая	Дикая Ягода Валерьевна
Стороны	Истец и Ответчик
ИП	Индивидуальный предприниматель
Продавец, В.Г.Хитров	Индивидуальный предприниматель Хитров Вениамин Григорьевич
Е.Т.Лампова	Лампова Ефросинья Тарасовна, генеральный директор ООО «Вспышка»
Договор аренды	Договор № 25/25-5/АР аренды нежилого помещения, заключенный 17 марта 2022 г.
Договор купли-продажи	Договор № 121 купли-продажи нежилого помещения, заключённый 10 июня 2023 г.
Помещение, имущество	Нежилое помещение: кадастровый номер 55:33:078780:1919, общей площадью 20 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, к. 1, помещ. 8, на 1 этаже
ПВЗ	Пункт Выдачи заказов «Дикие ягоды»

Определение Арбитражного суда Московской области об оставлении иска без движения	Определение Арбитражного суда Московской области об оставлении иска без движения от 01.08.2023 по делу № А41-88888/2023
Определение Арбитражного суда Московской области о принятии иска к производству	Определение Арбитражного суда Московской области о принятии иска к производству и подготовке дела к судебному разбирательству от 31.08.2023 по делу № А41-88888/2023
Выписка из ЕГРН на момент покупки помещения	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на основании запроса от «25» мая 2023 г
Выписка из ЕГРИП	Выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей от 15.09.2023 № ИЭ9965-23-3386173
ЕГРИП	Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
Фабула	Фабула дела конкурса игровых судебных процессов «Суд да Дело»
Приложение	Приложения к Фабуле дела конкурса игровых судебных процессов «Суд да дело»
Нормативно-правовые акты, суды, федеральные службы	
АПК РФ	Арбитражный процессуальный кодекс

	Российской Федерации от 24.07.2002 года № 95-ФЗ // «Собрание законодательства Российской Федерации», 29.07.2002, № 30, ст. 3012
ВАС РФ	Высший Арбитражный суд Российской Федерации
ВС РФ	Верховный суд Российской Федерации
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации: <ul style="list-style-type: none"> ● часть первая - от 30.11.1994 года № 51-ФЗ // «Собрание законодательства Российской Федерации», 05.12.1994, № 32, ст. 3301; 4 ● часть вторая - от 26.01.1996 года №14-ФЗ // «Собрание законодательства Российской Федерации» от 29.01.1996, № 5, ст. 410
РФ	Российская Федерация
Росстат	Федеральная служба государственной статистики
Конституция РФ	«Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)
СК	Судебная коллегия
ФЗ	Федеральный Закон
Графические сокращения	

г.	Год
г.	Город
ст.	Статья
ч.	Часть
п.	Пункт
под.	Подпункт
т.к.	Так как
т.е.	То есть

КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ СО СТОРОНЫ ИСТЦА

Дата	Факт
ООО «Вспышка» решило открыть очередную точку в Подмосковье.	
7 июня 2023 г.	Е.Т. Лампова уведомила продавца о невозможности лично осмотреть помещение.
10 июня 2023 г.	ООО «Вспышка» в лице Е.Т. Ламповой заключило договор купли-продажи нежилого помещения с В.Г. Хитровым.
12 июня 2023 г.	Заключен акт-приема передачи помещения.
25 июня 2023 г.	Истцу стали поступать заказы от клиентов на декабрь.
30 июня 2023 г.	Дизайнер был направлен на объект, когда оказалось, что помещение с марта 2022 г. сдается в аренду
3 июля 2023 г.	Е.Т. Лампова направила Я.В. Дикой письмо с просьбой освободить помещение.
29 июля 2023 г.	Общество обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения и о взыскании доходов от владения имуществом, полученных после уведомления с требованием освободить помещение.
1 августа 2023 г.	Вынесено определение Судом об оставлении искового заявления без движения, на исправление недостатков был дан 1 месяц.
31 августа 2023 г.	Определением Арбитражного суда Московской области дело было принято к производству, т.к. Общество исправило недостатки в указанный срок.

Процессуальная часть

I. ДЕЛО ДОЛЖНО БЫТЬ РАССМОТРЕНО В АРБИТРАЖНОМ СУДЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

A. Спор содержит все критерии подведомственности дела арбитражному суду

1. В соответствии со ст.27 АПК РФ в арбитражных судах могут рассматриваться дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности.
2. Основными критериями подведомственности дела арбитражному суду являются экономический или связанный с предпринимательской или иной экономической деятельностью характер дела и субъектный состав сторон¹.
3. Спор между сторонами связан с осуществлением экономической деятельности. Согласно основным определениям, содержащимся в Приказе Росстата², экономическая деятельность может осуществляться тогда, когда для производства конкретных товаров и услуг происходит объединение материальных средств, труда, технологии производства или промежуточных товаров.
4. ООО «Вспышка» заключило договор купли-продажи³ нежилого помещения для последующей сдачи его в аренду для фотосессий⁴, используя свой труд (запись клиентов для фотосессии⁵, подготовка помещения к фотосессиям), т.е. для осуществления экономической деятельности.
5. Я.В. Дикая занималась предпринимательской деятельностью в соответствии со ст. 2 ГК РФ, а именно использовала спорное имущество в качестве пункта выдачи заказов для деятельности маркетплейса⁶ с целью получения выгоды⁷, будучи зарегистрированной в качестве индивидуального предпринимателя⁸.

¹ Арбитражный процесс: Практикум: Учебное пособие / Под ред. проф.В.В. Яркова, проф. С.Л. Дегтярева; Урал. гос. юрид. ун-т. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2017. – 352 с.

² Приказ Росстата от 31.12.2014 № 742 (ред. от 04.02.2016) «О Методических указаниях по определению основного вида экономической деятельности хозяйствующих субъектов на основе Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД 2) для формирования сводной официальной статистической информации»

³ Приложение №1 Фабулы

⁴ П.1, П.2 Фабулы

⁵ Приложение №6 Фабулы

⁶ П.6 Фабулы

⁷ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.07.2018 № Ф05-1831/2017 по делу № А40-71238/2015

⁸ Приложение №13 Фабулы

6. Спор между Ответчиком и Истцом связан с осуществлением экономической и предпринимательской деятельностью.
7. Таким образом, дело содержит один из необходимых критериев подведомственности дела арбитражному суду — экономический характер спора.

В. Ответик на момент подачи иска был зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя

8. Согласно Обзору судебной практики ВС № 1 (2014), гражданин может участвовать в арбитражном процессе в качестве стороны исключительно в случаях, если на момент обращения в арбитражный суд он имеет государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя или в иных случаях, предусмотренных федеральным законом. Иной подход к решению данного вопроса противоречил бы общему принципу разграничения юрисдикционных полномочий судов общей юрисдикции и арбитражных судов⁹.
9. Согласно постановлению Пленума ВС РФ №6 и Пленума ВАС РФ №8¹⁰, с момента прекращения действий регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя дела с участием гражданина в качестве стороны подведомственны судам общей юрисдикции, за исключением случаев, когда дело было принято арбитражным судом к производству с соблюдением правил о подсудности до наступления момента прекращения действий регистрации.
10. Исковое заявление¹¹ было оставлено без движения 01.08.2023. Согласно ст.128 АПК РФ, «в случае, если обстоятельства, послужившие основанием для оставления искового заявления без движения, будут устранены в срок, установленный в определении арбитражного суда, заявление считается поданным в день его первоначального поступления в суд и принимается к производству арбитражного суда». Истец устранил основания оставления искового заявления без движения в течение срока, определенного Арбитражным судом для их устранения¹².
11. Если на момент подачи иска ответчик обладал статусом индивидуального предпринимателя, то «утрата ответчиком статуса индивидуального предпринимателя в ходе рассмотрения дела

⁹ ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 1 (2014). Утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24 декабря 2014 года

¹⁰ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»

¹¹ П.13 Фабулы

¹² П.14 Фабулы

не влечет за собой изменение подведомственности и необходимость прекращения производства по делу»¹³.

12. Кроме того, коллегия судей ВАС РФ¹⁴ отмечает, что если на момент подачи искового заявления ответчик обладал статусом индивидуального предпринимателя, утратив его незадолго до рассмотрения дела в суде общей инстанции, то истец не мог заранее предугадать прекращения статуса ответчиком, следовательно, нет оснований предполагать, что ответчик был заведомо необоснованно привлечен к участию в деле.
13. Дикая Я.В. на момент подачи иска 29.07.2023 обладала статусом индивидуального предпринимателя¹⁵, значит, дело должно быть рассмотрено Арбитражным судом.
14. Таким образом, субъектный состав является подходящим для рассмотрения спора Арбитражным судом, а не судом общей юрисдикции.

С. Дело должно быть рассмотрено в арбитражном суде по месту нахождения спорного имущества

15. Согласно п.1 ст. 38 АПК, «иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества».
16. На основании постановления Пленума ВС РФ от 23 декабря 2021 года № 46 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции», к искам о правах на недвижимое имущество в том числе относятся иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения¹⁶.
17. Согласно Постановлению Пленума ВС РФ¹⁷ №10, «судам следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении». На основании данной позиции Арбитражный суд Московского округа¹⁸ утверждает о необходимости о том, что «юридически значимой и подлежащей доказыванию является одновременная совокупность следующих обстоятельств: наличие у истца права собственности, а также незаконность владения имуществом ответчиком».

¹³ Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2023 № 09АП-47706/2023-ГК по делу № А40-60131/2023

¹⁴ Определение ВАС РФ от 24.04.2014 № ВАС-1589/14 по делу № А72-5422/2013

¹⁵ Приложение №13 фабулы

¹⁶ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.12.2021 № 46 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции»

¹⁷ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 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»

¹⁸ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.02.2024 № Ф05-307/2024 по делу № А41-32538/2023

18. Причиной спора стал отказ Ответчика освободить нежилое помещение¹⁹, на которое у Истца есть право собственности²⁰ на основании договора купли-продажи²¹. Факт отказа Я.В.Дикой освободить помещение подтверждается ответом²² от 06.07.2023 на письмо Истца²³.
19. На основании того, что в деле имеются доказательства обоих необходимых обстоятельств для подачи иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения, спор должен рассматриваться по месту нахождения спорного имущества.
20. **Таким образом**, 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 и спор имеет связанный с осуществлением экономической деятельности характер.

II. СВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЯНДЕКС КАРТАХ, НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ОБЩЕИЗВЕСТНЫМИ И НЕ МОГУТ БЫТЬ ПРИНЯТЫ СУДОМ В КАЧЕСТВЕ ТАКОВЫХ

A. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, не являются общеизвестными в соответствии с критериями, которые определены в правовой доктрине

21. Согласно ч.1 ст.69 АПК РФ, обстоятельства, которые суд признает общеизвестными, в доказывании не нуждаются.
22. В законодательстве нет точного определения общеизвестного факта. Для уточнения понятия необходимо обратиться к доктринальным источникам и правоприменительной практике.
23. В.В. Ярков указывал на то, что факт должен быть известен широкому кругу лиц, в том числе и составу судей, рассматривающему дело, чтобы считаться общеизвестным. Такой же позиции придерживались и другие юристы, изучающие процессуальное право, в том числе и С.В.Курылев²⁴, В.В. Молчанов²⁵.

¹⁹ п.9 Фабулы

²⁰ ст.218 ГК РФ

²¹ Приложение №1 Фабулы

²² Приложение № 9 Фабулы

²³ Приложение №7 Фабулы

²⁴ Избранные труды / С.В. Курылев. – Минск : Редакция журнала «Промышленно-торговое право», 2012. – 607 с. – (Наследие права).

²⁵ Молчанов, В. В. Основы теории доказательств в гражданском процессуальном праве : учебное пособие / В. В. Молчанов. - Москва : ИКД «Зерцало-М», 2017. - 352 с.

24. По территориальному признаку общеизвестные факты бывают всемирно известными (авария на АЭС Фукусима-1 в Японии), известными в пределах территории Российской Федерации (например, авария на Саяно-Шушенской ГЭС), а также локально известными (например, стихийные бедствия, имевшие место в районе, городе, области)²⁶.
25. Местонахождение ПВЗ не может являться локальным общеизвестным фактом, о чем свидетельствует анализ популярности ПВЗ по сравнению с другими организациями, расположенными по тому же адресу. Если у «Суши Пицца Wok» есть 209 оценок²⁷ в сервисе Яндекс Карты, то у ПВЗ «Дикие ягоды» - 0, что может свидетельствовать о непопулярности ПВЗ среди местных жителей, неосведомленности о его работе для широкого круга лиц.
26. На основе сравнения можно сделать вывод о том, что местонахождение ПВЗ по адресу Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.8, к.1, помещ.8 не считается общеизвестным фактом, т.к. не соответствует критерию известности широкому кругу лиц, который установлен в правовой доктрине

В. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, в судебной практике не признаются общеизвестными фактами

27. Анализ судебной практики также подтверждает, что сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, нельзя считать общеизвестными. Позиция Верховного суда заключается в том, что общеизвестными могут быть признаны такие факты, как, например, запрет въезда на территорию Литовской республики гражданам РФ с 19 сентября 2022 года²⁸, экономический кризис 2008 года²⁹, информация об индексе потребительских цен³⁰ и другие; то есть преимущественно те данные, которые известны широкому кругу лиц на территории РФ.
28. Если обратить внимание на судебную практику признания общеизвестными фактов локального значения, позиция Арбитражного суда Московского округа заключается в том, что суд первой инстанции должен производить правовую оценку сведений, содержащихся в Яндекс Картах, и исследовать их, а не освобождать стороны от доказывания³¹.

²⁶ Арбитражный процесс: Практикум: Учебное пособие / Под ред. проф. В.В. Яркова, проф. С.Л. Дегтярева; Урал. гос. юрид. ун-т. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2017. – 352 с.

²⁷ Приложение №10 Фабулы

²⁸ «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2023)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 15.11.2023)

²⁹ Определение Верховного Суда РФ от 25.03.2021 № 307-ЭС19-26698 по делу № А56-1486/2010

³⁰ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 09.08.2022 № 305-ЭС22-8800 по делу № А40-70289/2018

³¹ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.10.2020 № Ф05-14818/2020 по делу № А40-127686/2019

29. Кроме того, в соответствии с судебной практикой «фотографии геолокации с сайта «Яндекс.Карты» не могут быть приняты в качестве достоверных доказательств³².
30. Таким образом, необходимо доказать достоверность сведений, содержащихся в Яндекс Картах, для использования их в качестве доказательств в суде, что противоречит определению³³ общеизвестного факта.

С. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, не содержат заведомо такого свойства доказательства, как достоверность

31. По смыслу ч.1 ст.71 АПК РФ доказательства должны быть достоверными. При этом достоверным признается факт, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.
32. В соответствии с п.2.1 Условия использования сервиса Яндекс.Карты³⁴ Пользователю предоставляется функциональная возможность самостоятельно и по своему выбору добавлять на карты пользовательскую информацию, т.е. любое лицо, руководствуясь своими интересами, может добавлять метки на карте без предоставления достоверных сведений.
33. П.2.2 Условия использования сервиса Яндекс.Карты устанавливает, что сервис не несет никакой ответственности за обозначение и описание любого Пользовательского объекта, не подтверждает и не опровергает соответствие законодательству, корректность и достоверность описания любого Пользовательского объекта. Значит, нет гарантий того, что все метки поставлены верно, а не являются ошибкой³⁵ анонимного Пользователя.
34. Таким образом, данные, содержащиеся в Яндекс Картах, могут быть недостоверными. Вероятность ошибки не позволяет признать сведения, содержащиеся в открытом доступе на сервисе, как достоверные. Сервис не гарантирует, что представленная информация является актуальной. Если суд примет сведения о местонахождении ПВЗ, содержащиеся в Яндекс Картах, как общеизвестные, то будет нарушен порядок оценки доказательств³⁶.
35. Таким образом, сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, не являются общеизвестным фактом и не могут быть приняты судом в качестве таковых, т.к. они противоречат

³² Постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.11.2020 № Ф05-18056/2020 по делу № А40-188108/2019

³³ ч.1 ст.69 АПК РФ

³⁴ Условия использования сервиса Яндекс.Карты:

https://yandex.ru/legal/maps_termsfuse/?lang=ru&ysclid=lsxh40dkk6725682614

³⁵ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.08.2021 № Ф05-20419/2021 по делу № А41-8464/2021

³⁶ ст. 71 АПК РФ

доктринальному определению общеизвестных фактов, судебной практике и свойству достоверности доказательств.

МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

III. ОБЩЕСТВО ВПРАВЕ ИСТРЕБОВАТЬ ИМУЩЕСТВО ИЗ НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ ОТВЕТЧИКА, Т.К. ДОГОВОР АРЕНДЫ, ЗАКЛЮЧЕННЫЙ МЕЖДУ В.Г. ХИТРОВЫМ И Я.В. ДИКОЙ, НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ПРОТИВОПОСТАВЛЕН ООО «ВСПЫШКА»

А. Договор аренды не был зарегистрирован в установленном законом порядке

36. Договор аренды подразумевает обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование³⁷.
37. Договор аренды нежилого помещения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации³⁸.
38. В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключённым, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.
39. Для государственной регистрации аренды недвижимого имущества необходима государственная регистрация договора аренды³⁹.
40. При государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества в реестр прав на недвижимость вносятся записи об ограничении права и обременении объекта недвижимости⁴⁰.
41. По смыслу п. 1 ст. 164 ГК РФ в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают для третьих лиц после ее регистрации.
42. Договор аренды⁴¹ нежилого помещения №25/25-5/АР между Я.В.Дикой и В.Г.Хитровым, вступающий в силу с 18.3.2022 до 03.10.2024, не был зарегистрирован в установленном

³⁷ ст.606 ГК РФ

³⁸ ст.651 ГК РФ

³⁹ Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция)

⁴⁰ Приказ Росреестра от 07.12.2023 № П/0514 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости» (Зарегистрировано в Минюсте России 31.01.2024 № 77083)

⁴¹ Приложение №5

- порядке, в связи с чем договор не влечет юридических последствий для третьих лиц, которые не знали и не должны были знать о его заключении⁴².
43. Согласно п. 5 постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», арендатор нежилого помещения по подлежащему государственной регистрации, но не зарегистрированному договору аренды не может ссылаться на его сохранение при изменении собственника⁴³, если новый собственник в момент заключения договора, направленного на приобретение этого здания (например, договора продажи нежилого помещения), не знал и не должен был знать о существовании незарегистрированного договора аренды.
44. В правовой доктрине выделяются два критерия, при существовании которых правило следования аренды не применяются: при не зарегистрированный в установленном порядке договоре аренды и неосведомленности покупателя о факте обременения имущества в момент заключения договора купли-продажи⁴⁴.
45. Таким образом, не зарегистрированный в надлежащем порядке договор аренды между Я.В.Дикой и В.Г.Хитровым является одним из представленных критериев.

В. ООО «Вспышка» не знало и не должно было знать об обременении нежилого помещения

46. Арендатор, который отказывается от требуемой законом регистрации, должен понимать, что прежде всего страдают его правовые интересы, не обеспеченные, в частности, правом следования (ст. 617 ГК РФ).
47. Кроме того, злоупотребление правом подтверждается положением, что договор не был зарегистрирован в установленном законом порядке, потому что арендодатель желал «уйти от налогов»⁴⁵.
48. Согласно п.1.3. Договора купли-продажи Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора «помещение не является предметом залога, не обременено иными правами третьих лиц».

⁴² Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»

⁴³ ст.617 ГК РФ

⁴⁴ 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

⁴⁵ П.7 Фабулы

49. По смыслу ст. 179 ГК РФ, «обманом считается не только сообщение информации, не соответствующей действительности, но также и намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота»⁴⁶.
50. В.Г. Хитров не уведомил ООО «Вспышка» об обременении имущества, предоставил заведомо недостоверные сведения⁴⁷, т.е. поступил недобросовестно. При этом никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения⁴⁸.
51. Согласно п. 1 ст. 460 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.
52. В соответствии с позицией Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ⁴⁹ «при наличии в Договоре купли-продажи пункта о том, что имущество в продаже не находится в залоге и свободно от прав третьих лиц, покупатель не обязан дополнительно проверять соответствующую информацию по открытым источникам».
53. Таким образом, Истец не знал об обременении и не обязан был дополнительно проверять данную информацию в Яндекс Картах.
54. У Истца отсутствовали основания предполагать обман В.Г.Хитрова на момент заключения договора купли-продажи в соответствии с презумпцией добросовестности⁵⁰, т.к. его утверждения об отсутствии обременении подтверждались данными, содержащимися в ЕГРН⁵¹.
55. Новый собственник помещения получил выписку из ЕГРН, подтверждающую личность собственника (продавца) имущества, а также отсутствие каких-либо зарегистрированных обременений, что могло иметь место при соблюдении требований о регистрации договора аренды⁵².
56. Значит, Истец не знал и не должен был знать о существовании обременения, при этом не желал продолжения⁵³ арендных правоотношений с Ответчиком.

⁴⁶ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26.01.2016 № 18-КГ15-215

⁴⁷ Приложение №3 Фабулы

⁴⁸ ст.1 ГК РФ

⁴⁹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 23.11.2021 № 16-КГ21-27-К4

⁵⁰ Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2011. – 958 с.

⁵¹ Приложение №2

⁵² А.Громов Выпуск №5 «Право следования в аренде»

⁵³ П.8 Фабулы

С. Договор аренды, заключенный между В.Г. Хитровым и Я.В. Дикой, не может быть противопоставлен Истцу

57. Согласно Постановлению Пленума ВАС РФ⁵⁴ №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, такое лицо не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок (пункт 1 статьи 621 ГК РФ), а к отношениям пользователя и третьего лица, приобретшего на основании договора переданную в пользование недвижимую вещь, не применяется пункт 1 статьи 617 ГК РФ о сохранении договора аренды».
58. На основании вышеизложенных аргументов, ООО «Вспышка» не знало и не должно было знать о существующем обременении ввиду несоблюдения порядка государственной регистрации договора аренды и недобросовестного поведения В.Г. Хитрова.
59. После перехода права собственности на спорное помещение Истцу Хитров В.Г. лишается права сдавать имущество в аренду⁵⁵, а арендатор — правомочия аренды недвижимого имущества⁵⁶.
60. Таким образом, Истцу нельзя противопоставить незарегистрированный договор, для ООО «Вспышка» вещь незаконно находится во владении у Ответчика⁵⁷.

Д. Истец имеет право истребовать имущество из чужого незаконного владения

61. Допустимость защиты права собственности определяется ч.2 ст. 45 Конституции РФ, в соответствии с которой каждый вправе защищать свои права способами, не запрещенными законом.
62. Для обоснования требований необходимо доказать два существенных обстоятельства: наличие права собственности Истца на спорное имущество и незаконное владение Ответчиком⁵⁸.
63. Истец приобретает право собственности на спорное имущество посредством заключения договора купли-продажи, в отсутствие права следования арендатор лишается оснований

⁵⁴ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»

⁵⁵ Ст.608 ГК РФ

⁵⁶ Постановление Президиума ВАС РФ от 08.10.2013 № 5257/13 по делу № А07-5384/2012

⁵⁷ «Момент заключения договора в российском гражданском праве: монография» (Танага А.Н.) («Прспект», 2023)

⁵⁸ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.02.2024 № Ф05-34386/2023 по делу № А40-245425/2022

- владеть и пользоваться объектом (поскольку сам арендодатель более не имеет подобных прав), и новый собственник может изъять у него вещь посредством виндикационного иска.
64. Кроме того, выделяются три основных критерия⁵⁹, необходимых для подачи виндикационного иска: субъект права на виндикацию – законный собственник, субъект обязанности – незаконный владелец вещи, объект виндикации – индивидуально-определенная вещь, сохранившаяся в натуре.
65. ООО «Вспышка» является собственником⁶⁰ спорного помещения, объекта виндикации, которым пользуется незаконный владелец имущества, Я.В.Дикая.
66. В споре между Ответчиком и Истцом есть все основания для подачи виндикационного иска.
67. **Таким образом**, Общество вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика, так как договор аренды, заключенный между Хитровым В.Г. и Дикой Я.В., не может быть противопоставлен ООО «Вспышка».

IV. ООО «ВСПЫШКА» ВПРАВЕ ИСТРЕБОВАТЬ ИМУЩЕСТВО ИЗ НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ Я.В. ДИКОЙ, А ТАКЖЕ ПОТРЕБОВАТЬ ВОЗМЕЩЕНИЕ ДОХОДОВ ОТ ВЛАДЕНИЕМ ИМУЩЕСТВОМ ПО СТ.303 ГК РФ, НАЧИНАЯ С 4 ИЮЛЯ 2023 Г.

А. ООО «Вспышка», кроме истребования имущества из незаконного владения, может также потребовать возмещение доходов от владения имуществом

68. В силу п. 24 Информационного письма⁶¹ Президиума ВАС РФ № 66 при перемене собственника арендованного имущества независимо от того, ставился ли вопрос о переоформлении договора аренды, прежний собственник утрачивает, а новый приобретает право на получение доходов от сдачи имущества в аренду.
69. Платеж арендатора в пользу незаконного владельца не имеет никакого юридического значения для собственника и не лишает его права взыскать с арендатора плату за пользование за весь период владения объектом в отсутствие законных оснований⁶².

⁵⁹ Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2011. – 958 с.

⁶⁰ Приложение №8

⁶¹ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»

⁶² А.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

70. Даже если бы Я.В.Дикая продолжала платить аренду В.Г. Хитрову, это не лишало бы Истца право взыскать плату за пользование спорным имуществом.
71. Виндикационный иск собственника может сопровождаться требованием о взыскании всех доходов, которые незаконный владелец получил или должен был извлечь за период недобросовестного владения объектом⁶³.
72. В соответствии со 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».
73. Так как Я.В.Дикой было доставлено письмо, содержащее сведения о смене собственника имущества⁶⁴, Ответчик знал о том, что его владение не является законным без согласия Истца.
74. Статья 303 ГК РФ ограничивается исключительно доходами неуправомоченного владельца вещи, которые могут заключаться в прибыли, получаемой ввиду распоряжения вещью.
75. Помимо этого, в правовой доктрине⁶⁵ представлена позиция, согласно которой пользователь извлекает доход уже из того факта, что имущество находится в его пользовании.
76. Кроме того, ст. 303 ГК РФ упоминает как фактически полученные доходы, так и доходы, которые незаконный владелец должен был бы извлечь при использовании вещи.
77. Тот факт, что Я.В.Дикая могла получать выгоду от использования спорного помещения, дает основание истцу требовать возмещение доходов в соответствии со ст.303 ГК РФ.

В. Ответчик был уведомлен о том, что его пользование спорным имуществом является незаконным, поэтому Истец вправе потребовать возмещения доходов, полученных после 4 июля 2023 г.

78. При применении ст.303 ГК РФ необходимо учитывать, был ли Ответчик осведомлен о том, что его пользование спорным имуществом является неправомерным⁶⁶.

⁶³ Ст.303 ГК РФ

⁶⁴ Приложение №7 Фабулы

⁶⁵ А.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

⁶⁶ А.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

79. Истец для защиты своих законных интересов сообщил Ответчику о том, что пользование Я.В.Дикой спорным имуществом является неправомерным, потребовав освободить нежилое помещение⁶⁷.
80. Согласно позиции ВС РФ, юридически значимые сообщения могут быть направлены почтовым сообщением⁶⁸.
81. В соответствии со ст.165.1 ГК РФ «уведомления, требования, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему».
82. Я.В.Дикая считается извещенной о незаконном пользовании имуществом после получения письма.
83. Согласно ст.303 ГК РФ, «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».
84. По смыслу ст.303 ГК РФ Истце вправе требовать от Ответчика возмещения доходов, полученных от пользования имуществом с 4 июля 2023 г. — после доставки письма.
85. **Таким образом,** Я.В.Дикая вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика и потребовать возмещение доходов за пользование имуществом на следующий день после уведомления арендатора о смене собственника. Тот факт, что Ответчик продолжает пользоваться вещью, которая принадлежит на праве собственности ООО «Вспышка» без согласия Истца, свидетельствует о недобросовестности арендатора.

⁶⁷ Приложение №7 Фабулы

⁶⁸ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», Определение Верховного Суда РФ от 06.03.2023 № 305-ЭС22-21439 по делу № А40-183129/2021

ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

На основании вышеизложенного, а также руководствуясь ст. 27, 69, 38 АПК РФ, 651, 460, 308, 303 ГК РФ

ПРОШУ СУД:

1. Признать дело подлежащим рассмотрению в Арбитражном суде Московской области.
2. Не принимать сведения, содержащиеся Яндекс. Картах, как общеизвестные при рассмотрении спора.
3. Истребовать спорное имущество из незаконного владения Ответчика.
4. Взыскать с Я.В.Дикой доходы от владения имуществом с 4 июля 2023 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

I. Нормативно-правовые акты

Нормативно-правовой акт	Пункты меморандума, где цитируется
Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 года № 95-ФЗ // «Собрание законодательства Российской Федерации», 29.07.2002, № 30, ст. 3012	П. 1, 10, 15, 21, 31
Приказ Росстата от 31.12.2014 № 742 (ред. от 04.02.2016) «О Методических указаниях по определению основного вида экономической деятельности хозяйствующих субъектов на основе Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД 2) для формирования сводной официальной статистической информации»	П.3
Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»	П.9
Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.12.2021 № 46 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции»	П.16

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 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»	П.17
Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (последняя редакция)	П.39
Приказ Росреестра от 07.12.2023 № П/0514 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости» (Зарегистрировано в Минюсте России 31.01.2024 № 77083)	П.40
Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»	П.42
Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»	П.66, П.80
Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды »	П.57

Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая - от 30.11.1994 года № 51-ФЗ // «Собрание законодательства Российской Федерации», 05.12.1994, № 32, ст. 3301; 4	П.14
Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.12.2021 № 46 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции»	П.1, П.15

II. Судебная практика:

Наименование судебной практики	Пункты меморандума, где цитируется:
Постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.07.2018 № Ф05-1831/2017 по делу № А40-71238/2015	П.5
Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2023 № 09АП-47706/2023-ГК по делу № А40-60131/2023	П.10
ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 1 (2014). Утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24 декабря 2014 года	П.8

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2023 № 09АП-47706/2023-ГК по делу № А40-60131/2023	П.11
Определение ВАС РФ от 24.04.2014 № ВАС-1589/14 по делу № А72-5422/2013	П.12
Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.02.2024 № Ф05-307/2024 по делу № А41-32538/2023	П.17
Определение Верховного Суда РФ от 25.03.2021 № 307-ЭС19-26698 по делу № А56-1486/2010	П.27
«Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2023)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 15.11.2023)	П.27
Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 09.08.2022 № 305-ЭС22-8800 по делу № А40-70289/2018	П.27
Постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.10.2020 № Ф05-14818/2020 по делу № А40-127686/2019	П.28
Постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.11.2020 № Ф05-18056/2020 по делу № А40-188108/2019	П.29

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.08.2021 № Ф05-20419/2021 по делу № А41-8464/2021	П.33
Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2023 № 09АП-69661/2023 по делу № А40-113721/2023	П.42
Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26.01.2016 № 18-КГ15-215	П.49
Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 23.11.2021 № 16-КГ21-27-К4	П.52
Постановление Президиума ВАС РФ от 08.10.2013 № 5257/13 по делу № А07-5384/2012	П.59
Постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.02.2024 № Ф05-34386/2023 по делу № А40-245425/2022	П.62
Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»	П.68
Определение Верховного Суда РФ от 06.03.2023 № 305-ЭС22-21439 по делу № А40-183129/2021	П.80

III. **Доктринальные источники:**

Наименование доктринального источника	Пункты меморандума, где упоминается
Арбитражный процесс: Практикум: Учебное пособие / Под ред. проф.В.В. Яркова, проф. С.Л. Дегтярева; Урал. гос. юрид. ун-т. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2017. – 352 с.	П.2, П.24
Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2011. – 958 с.	П.54, П.63
Избранные труды / С.В. Курылев. – Минск : Редакция журнала «Промышленноторговое право», 2012. – 607 с. – (Наследие права)	П.23
Молчанов, В. В. Основы теории доказательств в гражданском процессуальном праве : учебное пособие / В. В. Молчанов. - Москва : ИКД «Зерцало-М», 2017. - 352 с.	П.23
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	П.44

А.Громов Выпуск №5 «Право следования в аренде»	П.55
«Момент заключения договора в российском гражданском праве: монография » (Танага А.Н.) («Проспект», 2023)	П.60
А.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	П.69, П.74, П.78

Краткое изложение фактов

⚡ со стороны Истца ⚡

ООО «Вспышка» решило открыть очередную точку в Подмосковье

7 июня 2023 г.

Е.Т. Лампова уведомила продавца о невозможности лично осмотреть помещение.

10 июня 2023 г.

ООО «Вспышка» в лице Е.Т.Ламповой заключило договор купли-продажи нежилого помещения с В.Г. Хитровым

12 июня 2023 г.

Заключен акт-приема передачи помещения.

25 июня 2023 г.

Истцу стали поступать заказы от клиентов на декабрь.

30 июня 2023 г.

Дизайнер был направлен на объект, когда оказалось, что помещение с марта 2022 г. сдается в аренду

3 июля 2023 г.

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

29 июля 2023 г.

Общество обратилось в Арбитражный суд Московской области к ИП Е.Т.Ламповой с иском.

1 августа 2023 г.

Вынесено определение Судом об оставлении искового заявления без движения, на исправление недостатков был дан 1 месяц

31 августа 2023 г.

Определением Арбитражного суда Московской области дело было принято к производству