

The background of the entire page is a collage of numerous Polaroid-style photographs. The photos are tilted at various angles and overlap each other. They depict various scenes: people smiling, people in costumes (like a person with a white bunny mask and yellow sunglasses), people in a classroom or office setting, and people in social settings. Some photos have handwritten text on their white borders, such as "Чук и Гек 17.01.23", "8.03.23", "19.12.2", "22.05.23", "16.12.21", "4.12.2", and "16.1".

КОНКУРС ИГРОВЫХ СУДЕБНЫХ ПРОЦЕССОВ

«СУД ДА ДЕЛО»

МЕМОРАНДУМ ИСТЦА

ООО «Вспышка»

Дикая Я.В.

КОМАНДА № 28

2024



ОГЛАВЛЕНИЕ

ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ.....	5
СОКРАЩЕНИЯ.....	6
ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ.....	8
ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	8
I. НА МОМЕНТ ПОДАЧИ ИСКА ОТВЕТЧИК ЯВЛЯЛСЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕМ, А ИЗМЕНЕНИЕ ЭТОГО СТАТУСА НА СТАДИИ ОСТАВЛЕНИЯ ИСКА БЕЗ ДВИЖЕНИЯ НЕ ВЛИЯЕТ НА ПОДСУДНОСТЬ.....	8
А. Истец корректно определил подсудность при подаче иска.....	8
В. Правила подсудности были соблюдены при принятии иска к производству, несмотря на прекращение Ответчиком статуса ИП.....	8
і. Стадия оставления иска без движения нужна для устранения конкретных обстоятельств.....	8
іі. Факты, важные для принятия дела к производству, определяются судом на момент первоначального рассмотрения искового заявления.....	9
II. СВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЯНДЕКС КАРТАХ, НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ОБЩЕИЗВЕСТНЫМ ФАКТОМ.....	10
А. Сведения об открытом ПВЗ «Дикие ягоды», содержащиеся в Яндекс Картах не является известным широкому кругу лиц.....	11
В. Сведения об открытом ПВЗ «Дикие ягоды», содержащиеся в Яндекс Картах не является известным составу суда.....	12
МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	14
I. ОБЩЕСТВО ВПРАВЕ ИСТРЕБОВАТЬ ИМУЩЕСТВО ИЗ НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ ОТВЕТЧИКА.....	14
А. Право собственности ООО «Вспышка» на объект недвижимости было зарегистрировано в ЕГРН, поэтому общество вправе виндицировать имущество. 14	
В. Ответчик незаконно владеет объектом недвижимости.....	14



С. Договор аренды не противопоставим против Истца.....	15
i. Ответчик не зарегистрировал договор аренды Помещения.....	15
ii. Истец не знал и не должен был знать о договоре аренды.....	17
II. ООО «ВСПЫШКА» ВПРАВЕ ПОТРЕБОВАТЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ ДОХОДОВ ОТ НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ПО СТ. 303 ГК РФ.....	18
А. С 4 июля Ответчик знал о неправомерности своего владения.....	18
В. Факт проведения ремонтных работ в связи с протечкой не влияет на право Истца взыскать доход за указанный период неправомерного владения.....	19
ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	23
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	24
Приложение №1.....	29
Ходатайство.....	31
о приобщении дополнительных документов к материалам дела.....	31



ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ



10 июня 2023 г.
ООО «Вспышка»
заключило договор
купли-продажи
нежилого
помещения с В.Г.
Хитровым



19 июня 2023 г.
В ЕГРН внесена
запись о переходе
права
собственности на
помещение к
ООО «Вспышка»



30 июня 2023 г.
Лампова Е.Т.
узнает, что
купленное
помещение сдается
в аренду



3 июля 2023 г.
«Вспышка»
направило «Дикие
ягоды» письмо с
просьбой
освободить
помещение



6 июля 2023 г.
«Вспышка»
получило ответное
письмо от «Дикие
ягоды» с отказом
от освобождения
помещения



29 июля 2023 г.
«Вспышка»
обратилось в
Арбитражный
суд Московской
области



СОКРАЩЕНИЯ

РФ	Российская Федерация
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
АПК РФ	Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации
ВС РФ	Верховный Суд Российской Федерации
ВАС РФ	Высший арбитражный суд Российской Федерации
ПП ВС РФ	Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации
ЕГРН, реестр	Единый государственный реестр недвижимости
ФЗ	Федеральный закон
ООО	Общество с ограниченной ответственностью
ПАО	Публичное акционерное общество
ИП	Индивидуальный предприниматель
АС	Арбитражный суд
МЧС	Министерство Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий
ПВЗ	Пункт выдачи заказов
Истец, покупатель	ООО «Вспышка», Лампова Ефросинья Тарасовна
Ответчик, арендатор	ИП Дикая Ягода Валерьевна, маркетплейс «Дикие ягоды»
Продавец	ИП Хитров Вениамин Григорьевич`
«Вспышка»	ООО «Вспышка»



«Дикие ягоды»	Маркетплейс «Дикие ягоды»
Договор купли-продажи, договор	Договор № 121 купли-продажи нежилого помещения
Договор аренды, договор	Договор № 25/25-5/АР аренды нежилого помещения
Объект недвижимости, помещение, склад, ПВЗ	Нежилое помещение площадью 20 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, к. 1, помещ. 8
Стороны	Истец и Ответчик
Фабула	Фабула конкурса игровых судебных процессов «Суд да дело» 2024 г.
Ответы на вопросы к Фабуле	Ответы на вопросы к Фабуле конкурса игровых судебных процессов «Суд да дело» 2024 г.
с., стр.	Страница
ст.	Статья
п.	Пункт
ч.	Часть
абз.	Абзац
§	Параграф
др.	Другие



**ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ
ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ**

**I. НА МОМЕНТ ПОДАЧИ ИСКА ОТВЕТЧИК ЯВЛЯЛСЯ
ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕМ, А ИЗМЕНЕНИЕ ЭТОГО
СТАТУСА НА СТАДИИ ОСТАВЛЕНИЯ ИСКА БЕЗ ДВИЖЕНИЯ НЕ
ВЛИЯЕТ НА ПОДСУДНОСТЬ**

1. Дело, принятое арбитражным судом к своему производству с соблюдением правил подсудности, должно быть рассмотрено им по существу, хотя бы в дальнейшем оно стало подсудно другому суду¹.
2. Подсудность была определена истцом правильно [A], утрата Ответчиком статуса ИП в период оставления иска без движения не влияет на подсудность [B].

A. Истец корректно определил подсудность при подаче иска

3. Дела, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности рассматриваются арбитражными судами². Иски о правах на недвижимое имущество предъявляются по месту нахождения этого имущества³.
4. Отношения ООО «Вспышка» и Дикой Е.В. связаны с предпринимательской деятельностью, поскольку Ответчик являлся индивидуальным предпринимателем и осуществлял деятельность ПВЗ⁴.
5. Таким образом, Истец правильно определил подсудность, подав иск в АС Московской области по месту нахождения имущества.

**B. Правила подсудности были соблюдены при принятии иска к производству,
несмотря на прекращение Ответчиком статуса ИП**

6. Институт оставления иска без движения нужен для устранения истцом конкретных недостатков иска [i], поэтому все остальные обстоятельства, важные для принятия иска к производству, определяются судом на момент первоначального рассмотрения иска [ii].

**i. Стадия оставления иска без движения нужна для устранения конкретных
обстоятельств**

7. Суд выносит определение об оставлении искового заявления без движения, если

¹ ч. 1 ст. 39 АПК

² ч. 1 ст. 27 АПК

³ ч. 1 ст. 38 АПК

⁴ П. 6 Фабулы



при его подаче были нарушены формальные требования⁵. В определении судья указывает **конкретные**⁶ «недостатки» иска, которые истец должен устранить в определенный период⁷.

8. Институт оставления иска без движения направлен на устранение истцом конкретных незначительных нарушений требований статей 125, 126 АПК. Указанные положения не касаются вопросов подсудности.
9. В рассматриваемом деле АС оставил иск без движения из-за несоблюдения истцом порядка уведомления других лиц, участвующих в деле.⁸
10. **Таким образом,** срок оставления иска без движения нужен был лишь для предоставления истцом доказательства надлежащего уведомления и в его течение не могла измениться подсудность.

ii. Факты, важные для принятия дела к производству, определяются судом на момент первоначального рассмотрения искового заявления.

11. В случае, если обстоятельства, послужившие основанием для оставления искового заявления без движения, будут устранены в срок, заявление считается поданным в день его первоначального поступления в суд и принимается к производству арбитражного суда⁹.
12. Если недостатки устранены в установленный срок, АС должен вынести определение о принятии искового заявления к производству¹⁰.
13. Из этого следует, что какие-либо иные изменения, не относящиеся к устранению обстоятельств, послуживших причиной для оставления иска без движения, не будут влиять на решение суда принять иск к производству.
14. Это подтверждается и судебной практикой. Например, ВС РФ установил, что дело должно быть подсудно арбитражному суду, несмотря на то, что пока иск оставался без движения, рассматриваемая категория дел была исключена из АПК¹¹. В аналогичном деле суд постановил, что иск был подан к верному

⁵ ч. 1 ст. 128 АПК

⁶ Комментарий к Арбитражному процессуальному кодексу Российской Федерации (постатейный) (4-е издание, исправленное и переработанное) / под ред. В.В. Яркова (Статут, 2020), комментарий к ч. 2 ст. 128

⁷ ч. 2 ст. 128 АПК

⁸ Приложение к Фабуле №11

⁹ ч. 3 ст. 128 АПК

¹⁰ Комментарий к Арбитражному процессуальному кодексу Российской Федерации (постатейный) (4-е издание, исправленное и переработанное) / под ред. В.В. Яркова (Статут, 2020), комментарий к ч. 3 ст. 128

¹¹ Определение экономической коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2015 г. № 304-КГ15-1497



ответчику, несмотря на то, что в момент оставления иска без движения ответчик прекратил деятельность путем реорганизации¹².

15. Следовательно, все остальные факты, важные для принятия дела к производству, определяются судом на момент первоначального рассмотрения искового заявления.

16. **Таким образом,** подсудность была определена судом 01.08.2023, в день вынесения определения об оставлении иска без движения. А изменение статуса Ответчика не повлияло на нее, ведь оно произошло в момент, когда иск оставался без движения.

17. **Обобщая,** дело было принято АС Московской области к своему производству с соблюдением правил подсудности и должно быть рассмотрено по существу.

II. СВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЯНДЕКС КАРТАХ, НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ОБЩЕИЗВЕСТНЫМ ФАКТОМ.

18. Обстоятельства, признанные судом общеизвестными, не нуждаются в доказывании¹³.

19. В доктрине выделяются две качественные характеристики, которым должны отвечать общеизвестные факты:

- известность факта широкому кругу лиц на определенной территории и известность его составу суда, рассматривающего дело;
- достоверность: общеизвестность именно факта (как чего-то объективного), а не сложившегося общественного мнения, оценочного суждения¹⁴.

20. К тому же невозможно признание факта общеизвестным, если он известен составу суда, но не известен широкому кругу лиц и наоборот¹⁵.

21. По своей территориальной распространенности общеизвестные факты могут быть известными на территории Российской Федерации или локально известными (на территории отдельного субъекта, района субъекта или города)¹⁶.

¹² Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20 ноября 2023 г. № 09АП-68798/2023, 09АП-70153/2023

¹³ ч. 1 ст. 69 АПК РФ

¹⁴ Гражданский процесс: Учебник (5-е издание, переработанное и дополненное) / Под ред. М.К. Треушникова. — М.: Статут, 2014

¹⁵ Гражданский процесс: Учебник (5-е издание, переработанное и дополненное) / Под ред. М.К. Треушникова. — М.: Статут, 2014

¹⁶ Арбитражный процесс: Учебник / А.В. Абсалямов, Д.Б. Абушенко, К.Л. Брановицкий и др.; отв. ред. В.В. Ярков. 7-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2017



22. Сведения об открытом ПЗВ «Дикие ягоды» неизвестно [А] ни широкому кругу лиц на определенной территории, [В] ни составу суда, рассматривающему дело.
- А. Сведения об открытом ПЗВ «Дикие ягоды», содержащиеся в Яндекс Картах не является известным широкому кругу лиц**
23. Сведения о нахождении ПЗВ «Дикие ягоды» не могут быть признаны общеизвестными даже локально, т.к. известно небольшому кругу лиц, проживающему только в пределах определенного района города. Лицам, проживающим в других районах этого города, а тем более в других городах или субъектах, данный факт не может быть широко известен.
24. Помимо этого, признание подобного факта общеизвестным будет нарушать единство практики, т.к. обычно локально известными фактами признаются, к примеру, имевшие место в определенном районе или городе стихийные бедствия и пр.
25. К примеру, судами были признаны общеизвестными такие факты как: запрет въезда на территорию Литовской Республики гражданам Российской Федерации¹⁷; введение санкций в отношении России со стороны США и стран Европейского союза¹⁸; факт засухи на территории Ульяновской области в июне-июле 2009 года¹⁹. А в случае с признанием общеизвестным факта использования лицом определенного земельного участка, суд отказался признавать его таковым²⁰.
26. Как видно из приведенных дел, категория широкой известности достаточно оценочна, что необходимо для большей гибкости и универсальности данного института. Однако, в судебной практике присутствует тенденция на более точечное и конкретное применение данной категории в отношении фактов, имеющих региональное или межрегиональное значение.
27. Известно, что данный маркетплейс известен только на территории Московской области²¹. Следовательно, сам маркетплейс, а тем более нахождение отдельных пунктов выдачи заказов, неизвестно за пределами указанного региона.

¹⁷ Абз. 8, п. 31, Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2023) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 15.11.2023)

¹⁸ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.02.2024 № Ф05-31621/2023 по делу № А40-68156/2023

¹⁹ Определение ВАС РФ от 05.11.2013 № ВАС-14819/13 по делу № 40-65761/11-43-432

²⁰ Определение Верховного Суда РФ от 25.04.2016 № 304-ЭС16-1947 по делу № А46-15897/2014

²¹ П. 14 Ответов на вопросы к Фабуле



28. Помимо этого, согласно Фабуле²², маркетплейс «Дикие ягоды» является небольшим, а значит, нельзя говорить о том, что он известен широкому кругу лиц.
29. **Таким образом**, факт нахождения конкретного ПВЗ по указанному адресу не может быть признан известным широкому кругу лиц.
- В. Сведения об открытом ПВЗ «Дикие ягоды», содержащиеся в Яндекс Картах не является известным составу суда**
30. Согласно мнению ученых-юристов, факт отвечает критерию известности составу суда в случае, если состав суда осведомлен об этом факте или может оперативно из доступных источников, надежность которых не вызывает разумных сомнений, узнать о нём²³.
31. Эти сведения могут быть получены из сети Интернет, но обязательно именно с сайтов, которые носят официальный характер. Под такими источниками традиционно понимаются официальные сообщения, в т.ч. на сайтах государственных органов, так как предполагается их публичная достоверность.
32. К тому же, достоверность фактов является важным критерием для признания их общеизвестности, т.к. таковыми могут быть признаны только объективные факты, а не сложившееся общественное мнение²⁴.
33. Так, ВС РФ²⁵ в одном из дел признал факт происшествия общеизвестным и не нуждающимся в доказывании на основании того, что оно было подтверждено справкой Главного управления МЧС России по Челябинской области. Общеизвестными в силу своей официальности были признаны данные с сайта Ростуризма²⁶.
34. Помимо этого, существует сервис для редакции Яндекс Карт - «Народная карта», через который каждый желающий может загрузить изменения в карты, которые после процедуры модерации (критерии которой неизвестны) будут загружены непосредственно в сервис.
35. Следовательно, Яндекс Карты нельзя считать надежным источником, потому что

²² П. 6 Фабулы

²³ Е.А. Гусякова. Общеизвестные факты как обстоятельства, не подлежащие доказыванию в гражданском судопроизводстве // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. 2017.

²⁴ Гражданский процесс: Учебник (5-е издание, переработанное и дополненное) / Под ред. М.К. Треушникова. — М.: Статут, 2014

²⁵ Определение Верховного Суда РФ от 20.02.2015 N 309-ЭС14-8702 по делу N А76-1173/2014

²⁶ Решение Левобережного районного суда города Воронежа от 13.10.2021 по делу № 2-1137/2021



недостаточно ясен процесс модерации, который проходят вносимые сведения, и к тому же, данные вносятся в систему без какого-либо контроля государственных органов, а значит, нельзя быть уверенными в их достоверности.

36. **Таким образом,** данные полученные с использованием Яндекс Карт нельзя считать известными составу суда.
37. **Следовательно,** сведения о ПВЗ, содержащиеся в Яндекс Картах нельзя считать общеизвестными фактами.



МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

I. ОБЩЕСТВО ВПРАВЕ ИСТРЕБОВАТЬ ИМУЩЕСТВО ИЗ НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ ОТВЕТЧИКА.

38. Собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения²⁷.
39. Иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения (виндикационный иск) характеризуют следующие признаки: наличие у истца права собственности на истребуемую вещь, утрата фактического владения вещью и обладание ответчиком имуществом без надлежащего правового основания²⁸.
40. Общество вправе виндицировать имущество, так как [А] право собственности ООО «Вспышка» на Помещение было зарегистрировано в ЕГРН, а [В] Ответчик незаконно владеет этим объектом. Договор аренды не противопоставим против Истца [С].

А. Право собственности ООО «Вспышка» на объект недвижимости было зарегистрировано в ЕГРН, поэтому общество вправе виндицировать имущество

41. Когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом²⁹.
42. Доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из ЕГРН³⁰.
43. 19 июня 2023 г. в ЕГРН была внесена запись о переходе права собственности на спорное помещение к ООО «Вспышка»³¹.
44. Таким образом, ООО «Вспышка» стала собственником Помещения в силу регистрации за ним права в ЕГРН.

В. Ответчик незаконно владеет объектом недвижимости

45. Законным можно назвать такое владение, которое основано на законе или на договоре с собственником или иным лицом, уполномоченным на распоряжение

²⁷ Ст. 301 ГК РФ

²⁸ Решение Арбитражного суда г. Москвы от 21.02.2023 по делу № А40-116964/22-150-941

²⁹ П. 2 ст. 223 ГК РФ

³⁰ Абз. 3 п. 36 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»

³¹ П. 3 Фабулы, приложение №8 к Фабуле



вещью³².

46. Суды разъясняют, что незаконным владением признают случай, если у законного собственника есть все доказательства того, что спорное имущество действительно ему принадлежит. Для недвижимого имущества это будет выписка из ЕГРН³³.
47. Право собственности ООО «Вспышка» на объект недвижимости было зарегистрировано³⁴. Дикая Я.В., в свою очередь, не владеет имуществом ни по закону, ни по договору.
48. **Таким образом,** Ответчик незаконно владеет Помещением, принадлежащим Истцу.

С. Договор аренды не противопоставим против Истца.

49. В отношении третьих лиц договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. В отсутствие государственной регистрации такой договор влечет юридические последствия только лиц, которые знали или должны были знать о его заключении³⁵.
50. Договор аренды Помещения не может быть противопоставим в отношении Ответчика, так как [i] он не был надлежащим образом зарегистрирован, а [ii] Истец не знал и не должен был знать о его заключении.

i. Ответчик не зарегистрировал договор аренды Помещения

51. Незарегистрированный договор аренды не сохраняет силу после перехода права собственности, если новый собственник не знал о наличии обременений.
52. В отношении третьих лиц договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. В отсутствие государственной регистрации такой договор не влечет юридических последствий для третьих лиц, которые не знали и не должны были знать о его заключении³⁶.
53. Переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не

³² Ст. 305 ГК РФ

³³ Заочное решение Кунцевского районного суда города Москвы от 30.05.2023 по делу № 2-103/2023

³⁴ П. 3 Фабулы, приложение №8 к Фабуле.

³⁵ П. 3 ПП ВС РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»;
П. 3 ст. 433 ГК РФ

³⁶ П. 5 ПП ВС РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»



является основанием для изменения или расторжения договора аренды³⁷. При этом договор аренды, который подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, не сохраняет силу после перехода права собственности на арендуемое имущество, **если новый собственник, приобретая имущество, не знал о наличии такой сделки**³⁸.

54. В судебной практике отмечается, что если в момент заключения договора купли-продажи истец не знал о договоре аренды (записи в ЕГРП о договоре аренды отсутствовали, при осмотре склада представитель продавца заверил покупателя об отсутствии каких-либо обременений), признается, что в отношении него правоустановительные документы ответчика не имеют силы³⁹.
55. Суды отмечают, что разумными и осмотрительными действиями в момент совершения сделки купли-продажи считается получение выписки из ЕГРН об отсутствии сведений об обременениях в отношении приобретаемого жилого помещения, причем **не доверять данной информации оснований не имеется**⁴⁰.
56. Должной степенью осмотрительности при заключении сделки, и принятием всех возможных меры по проверке ее чистоты считается то, что Истец полагался на данные Единого государственного реестра прав недвижимости, был убежден, что получает достоверную и достаточную информацию об отсутствии обременений на приобретаемую недвижимость⁴¹.
57. Как следует из материалов дела, Лампова предприняла все возможные меры для того, чтобы проверить имущество на наличие обременений, действовала разумно и осмотрительно. Перед покупкой недвижимости Лампова получила выписку из ЕГРН, убедившись, что никаких обременений на имущество не наложено. Более того, Хитров В.Г. при заключении договора заверил Истца, что никакие другие лица не имеют прав на объект недвижимости. .
58. Обобщая, в настоящем деле незарегистрированный договор аренды не

³⁷ П. 1 ст. 617 ГК РФ

³⁸ Приложение Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 <Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными> // «Вестник ВАС РФ». Апрель, 2014. №4

³⁹ Абз. 13 п. 4 приложения Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 <Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными> // «Вестник ВАС РФ». Апрель, 2014. №4.

⁴⁰ Апелляционное определение Калужского областного суда от 25.09.2023 № 33-2586/2023

⁴¹ Решение Зюзинского районного суда города Москвы от 02.09.2021 по делу № 2-409/2021



сохраняет силу после перехода права собственности, так как новый собственник не знал о наличии обременений. Истец в настоящем деле действовал добросовестно, разумно и осмотрительно; так, как ожидается от любого участника гражданского оборота.

ii. Истец не знал и не должен был знать о договоре аренды

59. Истец в настоящем деле действовал добросовестно, предпринял все требующиеся от него, как от любого участника гражданского оборота, меры для проверки имущества. Истец не должен был проверять информацию о помещении с Яндекс Карт, он сделала все, что требовалось при покупке помещения.
60. Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации⁴².
61. Как отмечается выше, что достаточным проявлением разумности и осмотрительности истца считается получение выписок из ЕГРН и использование информации, предоставленной продавцом при заключении договора.
62. Кроме того, Истцом при переписке с Хитровым В.Г. были запрошены актуальные фотографии помещения⁴³. На фото не было признаков того, что помещение занято Истцом.
63. На фотографии от продавца виден логотип «Диких ягод», изображенный на коробках. Во-первых, как указано выше, Лампова никогда не совершала покупки в данном сервисе, поэтому изображения ягод у Истца не ассоциировались с маркетплейсом. Более того, наличие каких-либо изображений на коробках не может являться основанием для того, чтобы усомниться в отсутствии обременений на помещение. Следовательно, Лампова не знала и не могла знать о наличии ПВЗ «Дикие ягоды» в приобретаемом помещении, не должна была дополнительно проверять информацию на сторонних ресурсах.
64. Следовательно, Истец не должен был искать дополнительную информацию об обременениях объекта недвижимости, так как достаточным проявлением

⁴² Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»

⁴³ Приложение № 4 к Фабуле



разумности и осмотрительности Истца считается получение выписок из ЕГРН и использование информации, предоставленной продавцом при заключении договора.

65. **Таким образом**, Истец не знал и не должен был знать о наличии ПВЗ «Дикие ягоды» в приобретаемом помещении.
66. **Обобщая**, Истец имеет право истребовать помещение из незаконного владения Ответчика.

II. ООО «ВСПЫШКА» ВПРАВЕ ПОТРЕБОВАТЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ ДОХОДОВ ОТ НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ПО СТ. 303 ГК РФ

67. Истец имеет право на взыскание с Ответчика доходов от владения помещением с 4 июля, так как [А] с этого момента Ответчик узнал о неправомерности своего владения. Кроме того, [В] факт проведения ремонтных работ в связи с протечкой не влияет на право Истца взыскать доход за указанный период.

A. С 4 июля Ответчик знал о неправомерности своего владения

68. При истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе потребовать от возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он получил повестку по иску собственника о возврате имущества⁴⁴.
69. Суды разъясняют, что **незаконным владением признают** случай, если у законного собственника есть все доказательства того, что спорное имущество действительно ему принадлежит. Для недвижимого имущества это будет выписка из ЕГРН⁴⁵.
70. Лампова Е.Т. предоставила фактическому владельцу имущества, Дикой Я.В., главное доказательство того, что ООО «Вспышка» является законным собственником помещения – направила выписку из ЕГРН. Так, в соответствии с практикой, с момента получения такой выписки считается, что Дикая Я.В. владеет имуществом незаконно.
71. Учитывая, что Лампова Е.Т. от лица Общества 3 июля 2023 г. направила по адресу «Дикие Ягоды» письмо с просьбой освободить помещение, приложив выписку из ЕГРН⁴⁶, Дикая Я.В. незаконно владела объектом недвижимости с 4 июля 2023 года, так из направленного ей письма должна была узнать о

⁴⁴ 303 ГК РФ

⁴⁵ Заочное решение Кунцевского районного суда города Москвы от 30.05.2023 по делу № 2-103/2023

⁴⁶ П. 8 Фабулы



незаконности своего владения. Ответчик, в свою очередь, знал об отсутствии государственной регистрации договора аренды и осознавал незаконность своего владения.

72. Лампова Е.Т. от лица Общества 3 июля 2023 г. направила по адресу «Дикие Ягоды» письмо с просьбой освободить помещение, приложив выписку из ЕГРН⁴⁷. Из направленного письма Ответчик узнал о неправомерности своего владения.

73. Дикая Я.В., в свою очередь, знала об отсутствии государственной регистрации договора аренды. Это означает, что в момент, когда Ответчик узнал о новом собственнике помещения и получил письмо от ООО «Вспышка» (с приложенной к нему выпиской из ЕГРН) с просьбой вернуть имущество, он узнал и о неправомерности своего владения.

74. Таким образом, Ответчик узнала о неправомерности своего владения с момента, когда он получил письмо от ООО «Вспышка» (4 июля 2023 г.).

В. Факт проведения ремонтных работ в связи с протечкой не влияет на право Истца взыскать доход за указанный период неправомерного владения.

75. В отношении применения ст. 303 ГК речь идет о возврате дохода, который ответчик извлек или должен был извлечь, от фактического обладания чужим имуществом – в виде арендной платы за это имущество, а также **прибыли**, получаемой в результате его нормальной производственной эксплуатации⁴⁸.

76. Положение ГК о неосновательно обогатившемся лице, который должен был извлечь доходы из имущества потерпевшего, необходимо применять таким образом, чтобы определить, какие доходы в аналогичных обстоятельствах и при подобных условиях обычно извлекаются лицами, занимающимися предпринимательской деятельностью, из такого же имущества⁴⁹.

77. Ответчик опирается на тот факт, что Дикая Я.В. не получила реального дохода от пользования спорным помещением. Однако, для применения ст. 303 ГК следует установить безосновательность приобретения имущества его фактическим пользователем, факт или возможность использования этого имущества для извлечения доходов и размер этих доходов⁵⁰.

⁴⁷ П. 8 Фабулы

⁴⁸ Определение ВАС РФ от 31.10.2012 № ВАС-10518/12 по делу № А36-5059/2010

⁴⁹ Постановление Президиума ВАС РФ от 18.03.2014 № 18222/13 по делу № А40-117032/12

⁵⁰ Решение Арбитражного суда Омской области от 10 марта 2022 г. по делу № А46-8960/2021



78. Исходя из правового смысла ст. 303 ГК РФ следует, что собственник вправе требовать от лица, в незаконном владении которого находилось имущество, не только сумму реально полученного дохода, но и сумму предполагаемого дохода, то есть которую лицо должно было извлечь за период противоправного владения⁵¹.
79. Таким образом, сам по себе факт отсутствия использования объекта, не означает невозможность взыскания потенциальной прибыли⁵².
80. При ином подходе к толкованию норм права неосновательно обогатившееся лицо, пользуясь чужим имуществом, не имело бы никаких негативных экономических последствий и было бы демотивировано к тому, чтобы не допускать неосновательного обогащения, равно как не было бы экономически стимулировано к скорейшему возврату имущества потерпевшему⁵³.
81. В деле «Строительной компании «Автобетон» против ИП Захаревич А.Д.⁵⁴ суд удовлетворил иск о взыскании доходов по правилам ст. 303 ГК, указав, что отсутствие реальной прибыли не влияет на возможность применения данной нормы, и взыскал с ответчика размер неосновательного обогащения в виде арендной платы за все время владения спецтехникой.
82. Таким образом, утверждение о том, что Ответчик фактически не получил прибыли от пользования спорным имуществом, не будет иметь силы и не может повлиять на право истца взыскать неправомерные доходы по 303 ГК.
83. В настоящем деле Дикая Я.В. получила претензию об освобождении помещения 4 июля, направив ответное письмо с отказом 6 июля. До момента судебного разбирательства Ответчик отказался исполнять требования истца, продолжая фактически незаконно владеть спорным помещением. В связи с этим, учитывая, что настоящий иск был принят судом 31 августа, а предварительное заседание было назначено на 1 октября, Истец имеет право взыскать как минимум размер трехмесячной арендной платы ввиду безвозмездного пользования объектом.
84. Ответчик ссылается на то, то деятельность ПВЗ (и как следствие – извлечение прибыли) была приостановлена из-за протечки крыши. Однако, помещение

⁵¹ Решение Арбитражного суда Московской области от 18 мая 2017 г. по делу № А41-55668/2015

⁵² Решение Арбитражного суда Омской области от 10 марта 2022 г. по делу № А46-8960/2021

⁵³ Постановление Президиума ВАС РФ от 18.03.2014 № 18222/13 по делу № А40-117032/12

⁵⁴ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.02.2021 № Ф04-1894/2020 по делу № А46-14135/2019



находилось в распоряжении Дикой Я.В. все время, включая период с начала июня по дату настоящего судебного разбирательства – 1 октября. Появление протечки крыши, приведшей к временной приостановке деятельности ПВЗ, произошло в июне⁵⁵. При этом, ремонтные работы по ее устранению начались еще при предыдущем собственнике, а именно – 16 июня.

85. В материалах дела не указан точный срок проведения ремонтных работ. В связи с этим будет обоснованным обращение к специализированным частным компаниям, которые занимаются ремонтом на профессиональной основе. В материалах Приложения №1 представлено ориентировочное время выполнения ремонтных работ по устранению протечек, иных повреждений потолка аналогичного спорному помещению. Исходя из них мы можем говорить о том, что время, необходимое для устранения описанных в Фабуле эксплуатационных дефектов объекта, не будет выходить за рамки месяца, в крайнем случае – полутора месяцев. Таким образом, учитывая, что ремонтные работы в спорном помещении начались еще с 16 июня, можно установить, что протечки, приведшие к приостановлению деятельности ПВЗ, должны быть устранены ко второй половине июля.
86. Исходя из этого, мы можем говорить о том, что все эксплуатационные дефекты помещения должны были быть устранены и оно снова могло использоваться в предпринимательских целях с конца июля, в крайнем случае – начала августа. В связи с этим, Ответчик имел возможность возобновить деятельность ПВЗ, тем самым продолжая извлекать доход от спорного помещения.
87. Однако, даже если Ответчик примет решение о прекращении деятельности маркетплейса «Дикие ягоды», она все еще сможет использовать помещение в целях предпринимательской деятельности. Так, Дикая Я.В. приняла решение получить статус самозанятой 15 августа⁵⁶. Из фавулы явно следует намерение и возможность Ответчика переделать пункт ПВЗ под студию маникюра. Для осуществления этой деятельности и получения дохода от, в том числе, неправомерного пользования спорным помещением, имеются все необходимые предпосылки: девушка закончила специальные курсы и стала мастером ногтевого сервиса⁵⁷.

⁵⁵ П. 4 Ответов на вопросы к Фабуле, Приложение №14 Фавулы

⁵⁶ Приложение №13 Фавулы

⁵⁷ П. 15 Фавулы



88. **Таким образом,** Ответчик, с конца июля / начала августа обладал возможностью для извлечения прибыли от деятельности ПВЗ до момента, пока он не получит статус самозанятого и не реорганизует помещение под маникюрный салон, продолжая получать доход уже от данной сферы услуг.
89. **Обобщая,** Ответчик обязан возместить все доходы от неправомерного владения помещением, начиная с 4 июля 2023 года.



ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст. 1, 10, 301, 303, 433, 617 ГК РФ; ст. 39, 69, 125, 126, 128 АПК РФ Истец просит Уважаемый суд:

1. Рассмотреть дело в Арбитражном суде Московской области по месту нахождения имущества.
2. Истребовать помещение по адресу Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, к. 1, помещ. 8 от Дикой Я.В.;
3. Возместить доходы Дикой Я.В. за всё время незаконного владения имуществом, начиная с 4 июля.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Сокращенное название источника	Полное название источника	Где цитируется
--------------------------------	---------------------------	----------------

Нормативно-правовые акты

АПК РФ	Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ	§1, 3, 7, 8, 11, 18
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ	§38, 41, 45, 49, 53, 68, 75, 77, 78, 81, 82,

Судебная практика и разъяснения к ней

Определение экономической коллегии ВС РФ	Определение экономической коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2015 г. № 304-КГ15-1497	§14
Постановление	Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20 ноября 2023 г. № 09АП-68798/2023, 09АП-70153/2023	§14
Обзор судебной практики ВС	Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2023) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 15.11.2023)	§25
Постановление	Постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.02.2024	§25



	№ Ф05-31621/2023 по делу № А40-68156/2023	
Определение ВАС РФ	Определение ВАС РФ от 05.11.2013 № ВАС-14819/13 по делу № 40-65761/11-43-432	§25
Определение ВС РФ	Определение Верховного Суда РФ от 25.04.2016 № 304-ЭС16-1947 по делу № А46-15897/2014	§25
Определение ВС РФ	Определение Верховного Суда РФ от 20.02.2015 N 309-ЭС14-8702 по делу N А76-1173/2014	§33
Решение	Решение Левобережного районного суда города Воронежа от 13.10.2021 по делу № 2-1137/2021	§33
Решение	Решение Арбитражного суда г. Москвы от 21.02.2023 по делу № А40-116964/22-150-941	§39
ПП ВС № 10/22	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»	§42
Решение	Заочное решение Кунцевского районного суда города Москвы от 30.05.2023 по делу № 2-103/2023	§46



ПП ВС № 49	Постановление Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»	Пленума §49, 52
Информационное письмо № 165	Информационное Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 <Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными> // «Вестник ВАС РФ». Апрель, 2014. №4	письмо §53, 54
Определение	Апелляционное Калужского областного суда от 25.09.2023 № 33-2586/2023	определение §55
Решение	Решение Зюзинского районного суда города Москвы от 02.09.2021 по делу № 2-409/2021	§56
ПП ВС № 25	Постановление Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»	Пленума §60
Определение ВАС РФ	Определение ВАС РФ от 31.10.2012 № ВАС-10518/12 по делу № А36-5059/2010	§75



Постановление Президиума ВАС
Постановление Президиума ВАС РФ от 18.03.2014 № 18222/13 по делу № А40-117032/12 §76, 80

Решение
Решение Арбитражного суда Омской области от 10 марта 2022 г. по делу № А46-8960/2021 §77, 79

Решение
Решение Арбитражного суда Московской области от 18 мая 2017 г. по делу № А41-55668/2015 §78

Постановление
Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.02.2021 № Ф04-1894/2020 по делу № А46-14135/2019 §81

Литература

Фабула
Фабула конкурса игровых и судебных процессов «Суд да дело» 2024 г. §4, 9, 28, 43, 47, 62 71, 72, 84, 87

Ответы на вопросы по фабуле
Ответы на вопросы по фабуле конкурса игровых и судебных процессов «Суд да дело» 2024 г. §27, 84

Комментарий
Комментарий к Арбитражному процессуальному кодексу Российской Федерации (постатейный) (4-е издание, исправленное и переработанное) / под ред. В.В. Яркова (Статут, 2020) § 7, 12

Учебник
Гражданский процесс: Учебник (5-е издание, переработанное и §19, 20, 32



дополненное) / Под ред. М.К.
Треушников. — М.: Статут, 2014

Учебник

Арбитражный процесс: Учебник / §21
А.В. Абсалямов, Д.Б. Абушенко,
К.Л. Брановицкий и др.; отв. ред.
В.В. Ярков. 7-е изд., перераб. и доп.
М.: Статут, 2017

Статья

Е.А. Гусякова. Общеизвестные §30
факты как обстоятельства, не
подлежащие доказыванию в
гражданском судопроизводстве //
Известия Тульского
государственного университета.
Экономические и юридические
науки. 2017.



Приложение №1

Вопрос, который был задан нескольким частным ремонтным компаниям:



1 файл Скачать (616 КБ) Сохранить в Облако Почта считает файл безопасным

Здравствуйте! Нас интересует устранение протечки в потолке нежилого помещения 20м², используемого под небольшой склад на первом этаже, Московская область, г. Одинцово. Сквозь подвесной потолок стала просачиваться вода. Прикрепляю фото помещения, фото самой протечки сейчас прислать не могу (пока нет физической возможности приехать на место и сфотографировать).

Ремонт пока только планируется. Пишу с целью консультации, узнать ориентировочные даты, за которые возможно провести работы. Понимаю, что без посещения объекта сказать конкретно тяжело, но можете, пожалуйста, прояснить, в какие приблизительные сроки обычно возможно устранить протечки в помещении?

Возможно ли уложить проведение работ в месяц?

1. В ходе переписки с компанией ООО «ГЕЛИОС» нам был предложен план по проведению ремонта помещения (срок выполнения работ составляет 10 дней)⁵⁸:



Общество с ограниченной ответственностью «ГЕЛИОС-СТРОЙ»
ИНН/КПП 7716807609/771601001
129337, г. Москва, ул. Красная Сосна, д. 20 стр. 1
+7 (495) 943-66-88 e-mail: mail@aquavis.ru www.aquavis.ru

Денис Кливанский (Заказчик) и ООО «ГЕЛИОС-СТРОЙ» (Исполнитель)

Расчет стоимости работ по площадной инъекционной гидроизоляции ж/б потолка складского помещения 20 м², г. Москва

24.02.2024

№ п/п	Характеристика работ					Характеристика материалов					
	Наименование работ	Ед. измер.	Кол-во ед.	Ст-ть ед., руб.	Сумма, ком. руб.	Наименование строительных и расходных материалов	Ед. измер.	Цена за ед., руб.	Раско А	Ко-во, ед.	Сумма, руб.
Раздел 1. Площадочная гидроизоляция						50		м2			
1	Разметка инъекционных центров и бурение шпуров 1 м2 х 17 шт.	шт.	340,00	175,00	59 500,00	Буры высокопрочные	руб	1 082,00	0,20	5,00	5410,00
2	Комплекс работ по монтажу лакеров	шт.	340,00	150,00	51 000,00	Лакер металлический 10*100 мм., цанга	шт.	110,00	15,00	340,00	37 400,00
3	Работы по инъектированию ППУ составами АкваВИС	шт.	340,00	240,00	81 600,00	Эластичный ПУ гель АкваВИС Г	кг	1350,00	0,30	102,00	137 700,00
						Эластичная ПУ смола АкваВИС С400	кг	1350,00	0,25	85,00	114 750,00
4	Удаление лакеров	шт.	340,00	58,00	19 720,00	х	х	х	х	х	х
5	Заделка инъекционных центров	шт.	340,00	95,00	32 300,00	Смесь цементная ремонтная Гидро SM-4	кг	86,00	0,15	51,00	4 386,00
											305 596,00
											549 716,00
						Накладные расходы				0,10	54 971,60
						Итоговая стоимость с накладными расходами					604 687,60
						НДС (%)				0,20	120 937,52
						Итоговая стоимость с НДС					725 625,12

Аванс в размере 50 % от суммы договора
Гарантия на выполненные работы - 2 года
Срок выполнения работ - 10 рабочих дней

Генеральный директор
ООО "ГЕЛИОС-СТРОЙ"



Слабодчиков А.И.

⁵⁸ <https://aquavis.ru/>



2. Переписка с представителем компании «ReRest Company» (подобные работы по устранению протечек укладываются в месяц)⁵⁹:



ReRest Company <ceo@reres.ru>
24 февраля 2024, 16:22

Добрый день, Денис. В целом такие протечки можно устранить за один два дня максимум. Но есть нюансы когда причина находится в помещении которое не доступно для осмотра и нет полноценного доступа. И да, необходимо обследование для понимания источника протечки. Помещение находится на последнем этаже Или над вами есть еще этаж ?



Денис Кливанский 24 февраля, 16:51
Кому: ReRest Company



Наш склад (20м²) находится на первом этаже, само здание трехэтажное. Получается, что если источник протечки находится над нашим помещением (в случае, например, протечки крыши), то ремонт может занять, как Вы сказали, больше, чем один / два дня. Скажите, пожалуйста, возможно ли в таком случае приблизительно все еще уложиться в срок до месяца или полутора месяца (для полного понимания, конечно, необходимо обследование, просто нам пока желательно понять ориентировочно временные рамки работ)?



ReRest Company 24 февраля, 17:25
Кому: вам

Да возможно.

3. Компания «Ремонт Экспресс» обязуется выполнить ремонтные работы в срок около 20 дней⁶⁰:

Калькулятор ремонта

Укажите тип строения

Новостройка Вторичная

Выберите помещение

Офис

Задайте площадь квартиры (м2)

20 м²

Выберите вид ремонта

Косметический Дизайнерский
 Капитальный Под ключ

Срок работы: от 20 до 24 дней

Скидка составит: 6 000 руб.

Ремонт Экспресс

Спасибо! Заявка успешно отправлена!

Ваш «Капитальный» ремонт офиса, площадью 20 м2 займет 20 дней и его примерная стоимость ремонтных работ составит от 120 000 до 180 000 рублей.

Скидка не учтена и составит: 6 000 рублей.

4. Компания «Сказано – Сделано» сможет выполнить ремонтные работы в срок от 21 до 30 дней⁶¹:

Что нужно отремонтировать: Офис

Вид ремонта: Капитальный

Тип недвижимости: Вторичная

Дополнительно:

- скидка 10%
- дизайн-проект
- подбор чистовых материалов (бесплатно)
- спецификация на черновой материал (бесплатно)

Ориентировочный срок работ: от 21 до 30 дней

Площадь квартиры: 20 м²

⁵⁹ <https://reres.ru/>

⁶⁰ <https://ремонт-экспресс.рф/>

⁶¹ <https://skazano-sdelano.pro/>



В Арбитражный суд Московской области

г. Москва, проспект Академика Сахарова, д. 18

Заявитель:

ООО «Вспышка»

Адрес: г. Санкт-Петербург, ул.

Кантемировская, д. 3, к.1, лит. А

ОГРН 9877899877899

Дело № А41-88888/2023

Ходатайство

о приобщении дополнительных документов к материалам дела

На основании ст. 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации просим приобщить к материалам дела № А41-88888/2023 следующие документы:

1. Приложение №1: переписки, коммерческие предложения с частными ремонтными компаниями, подтверждающие возможное время выполнения ремонтных работ по устранению протечек, иных повреждений потолка аналогичного спорному помещению.

31.08.2023

Истец: ООО «Вспышка»