

СУА ДА ДЕЛО

НИУ ВШЭ

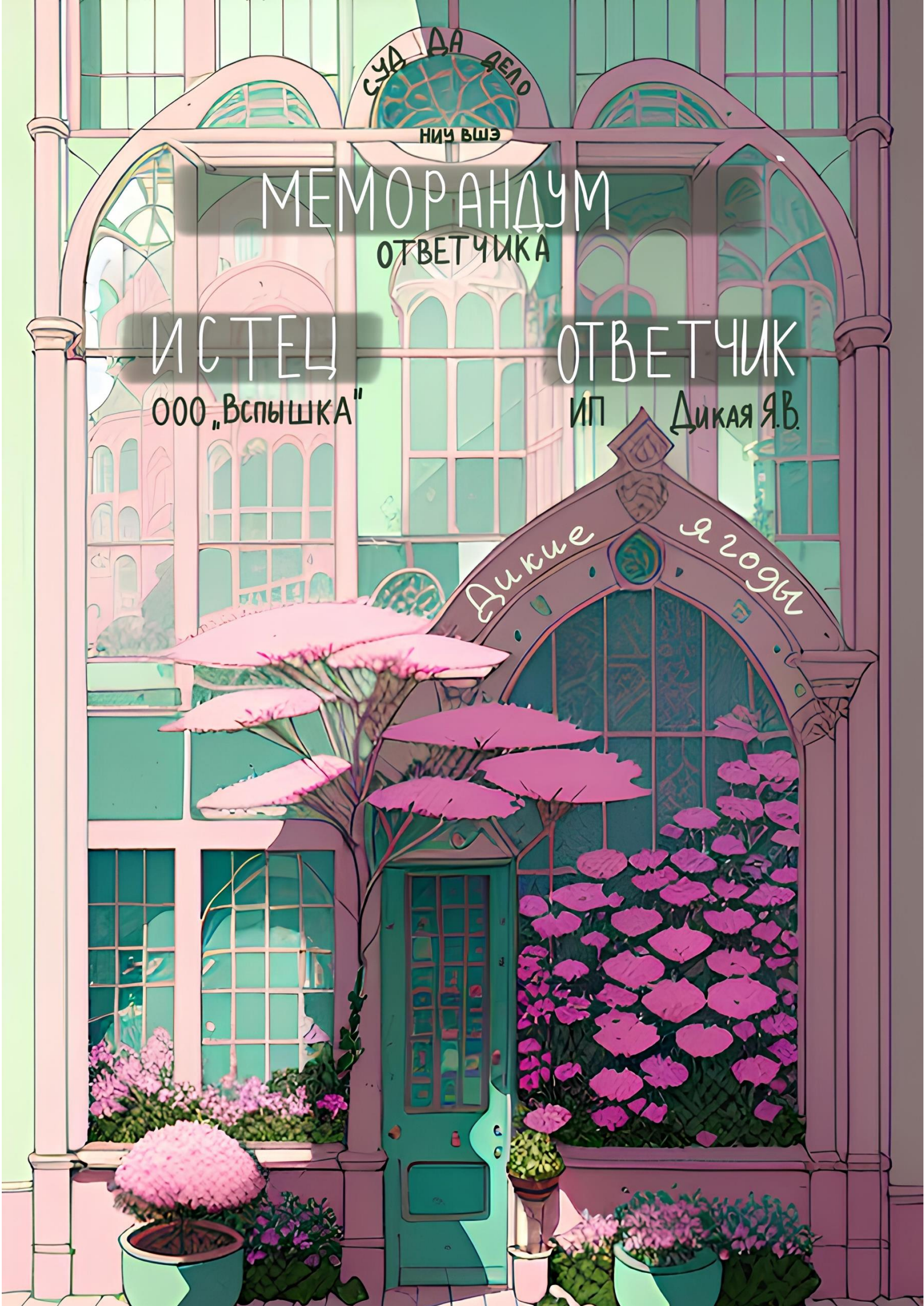
МЕМОРАНДУМ ОТВЕТЧИКА

ИСТЕЦ
ООО «Вспышка»

ОТВЕТЧИК
ИП Дикая Я.В.

Дикая

Я 2096



СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

Краткие сокращения	Полное наименование
АПК РФ	Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 №95-ФЗ (ред. от 29.12.2022) // Собрание законодательства РФ. - 29.07.2002. - № 30. - ст. 3012.
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022) // Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994. - № 32. - ст. 3301. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства РФ. - 29.01.1996. - № 5. - ст. 410.
ФЗ «Об информации»	Федеральный закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» от 27.07.2006 N 149-ФЗ
Фабула	Фабула Всероссийского конкурса игровых судебных процессов «Суд да дело»
Истец, Общество	ООО «Вспышка»
Ответчик	Дикая Я.В.
Помещение	Нежилое помещение площадью 20 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.8, кв.1, помещение 8

Иск	Исковое заявление, поданное ООО «Вспышка» против ИП Дикоя Я.В.
ПВЗ	Пункт выдачи заказов
ВС РФ	Верховный Суд Российской Федерации
ВАС РФ	Высший Арбитражный Суд Российской Федерации
ПП ВС/ВАС №6/8	Постановление Пленума ВС РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018) "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ"
ПП ВС/ВАС РФ № 10/22	Постановление Пленума ВС 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"
ПП ВАС РФ № 73	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"
ИП ВАС РФ № 66	Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой"
АС МО	Арбитражный суд Московской области
АС	Арбитражный суд

ЕГРИП	Единый Государственный Реестр индивидуальных предпринимателей
ЕГРП	Единый Государственный Реестр прав на недвижимое имущество и сделок к с ним
ЕГРН	Единый Государственный Реестр недвижимости
п.	Пункт
пп.	Подпункт
абз.	Абзац
ст.	Статья
С.	Страница

ФАКТИЧЕСКИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

- 14.05.2020 г.** Дикая Я.В. зарегистрирована в качестве ИП
- 17.03.2022 г.** Заключение Ответчиком договора аренды нежилого помещения с Хитровым В.Г.
- 16.06.2023 г** ПВЗ прекращает работу в связи с протечкой крыши в здании
- 03.07.2023 г.** Получение письма от Ламповой Е.Т. с просьбой освободить помещение
- 06.07.2023 г.** Направление ответного письма Ламповой Е.Т. с отказом освободить помещение
- 15.08.2023 г.** Прекращение статуса ИП у Дикой Я.В.
- 25.08.2023 г.** Получение копии искового заявления и приложений от ООО «Вспышка»
- 31.08.2023 г.** Исковое заявление ООО «Вспышка» к ИП Дикая Я.В. принято к производству АС МО

ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

I. Спор должен быть передан для рассмотрения по правилам подсудности в Одинцовский городской суд Московской области

1. Иск был принят к производству с нарушением правил подсудности, поскольку подсудность спора определяется к моменту принятия иска к производству, а Ответчик на момент принятия иска к производству уже не являлся ИП.
2. Согласно пп. 3 п. 2 ст. 39 АПК РФ, если при рассмотрении дела в суде выяснилось, что оно было принято к производству с нарушением правил подсудности, то оно передается по подсудности. Это означает, что подсудность иска определяется на момент принятия дела к производству в суде.
3. В ПП ВС/ВАС №6/8 указывается на то, что с момента прекращения действия государственной регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя, 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. Исходя из данной позиции, дела, принятые арбитражным судом к производству до утраты статуса индивидуального предпринимателя одной из сторон, рассматриваются в соответствующем арбитражном суде. Однако, если на момент принятия к производству одна из сторон больше не является индивидуальным предпринимателем, то данный спор подлежит рассмотрению в суде общей юрисдикции.

5. Иск Истца был принят к производству АС МО 31 августа 2023 г.¹. Однако за некоторое время до этого, 15 августа 2023 г., Ответчик, утратила статус ИП, что подтверждается соответствующей выпиской из ЕГРИП².
6. Из данной ситуации следует, что Иск был принят к производству в тот момент, когда сторона Ответчика уже утратила статус ИП, а значит был принят с нарушением правил подсудности.
7. Таким образом, одной из сторон данного разбирательства является гражданин, не являющийся ИП, а значит данный спор не подсуден АС МО.

II. Истец мог узнать о том, что спорное помещение используется Ответчиком, поскольку сведения о данном помещении общедоступны, в частности в сервисе Яндекс карты, и являются общеизвестным фактом

8. Информация о наличии в спорном Помещении ПВЗ является общеизвестной, поскольку является общедоступной, а также известна широкому кругу лиц.
9. Согласно ст. 69 АПК РФ, обстоятельства дела, признанные арбитражным судом общеизвестными, не нуждаются в доказывании.
10. В соответствии с п. 1 ст. 7 ФЗ «Об информации», к общедоступной информации относятся общеизвестные сведения и иная информация, доступ к которой не ограничен.
11. В соответствии с п. 4 ст. 7 ФЗ «Об информации», информация, размещаемая ее обладателями в сети Интернет в формате, допускающем автоматизированную обработку без предварительных изменений человеком в целях повторного ее использования, является общедоступной информацией, размещаемой в форме открытых данных.
12. В соответствии с доктринальным толкованием, общеизвестный факт - факт, известный широкому кругу лиц, сведения о котором могут быть получены из

¹ 14 Фабулы и Приложение № 12 к Фабуле

² Приложение № 13 к Фабуле

общедоступных источников³ События, о которых осведомлен неопределенный круг лиц, включая стороны, в гражданском и арбитражном процессе признаются общеизвестными фактами, не подлежащими доказыванию.

13. Это означает, что общедоступность и осведомленность определенного количества людей являются основополагающими в вопросе определения факта как общеизвестного.
14. Из этого следует, что общедоступной признается информация, размещенная в сети Интернет в форме открытых данных, то есть, доступ к которой можно получить без наличия специального права или разрешения, а также информация, которую можно беспрепятственно получить в сети Интернет на территории РФ.
15. Такая позиция также представлена в определении ВС РФ по делу № А40-70289/2018⁴, в котором указывается на неправомерное возложение судами на истца обязанности доказывать общеизвестность информации, содержащейся в открытом доступе в сети Интернет.
16. Сервис Яндекс Карты осуществляет свою работу в форме открытых данных. Для того, чтобы посмотреть информацию, содержащуюся в нём, не нужно получать специального разрешения, что делает такую информацию общедоступной в соответствии с законодательным критерием. Соответственно, информация о наличии в спорном помещении ПВЗ также считается общедоступной.
17. О наличии ПВЗ знало достаточно большое количество людей, поскольку он находился в публичном пространстве, а также был достаточно известен среди пользователей маркетплейса «Дикие Ягоды».
18. Таким образом, информация о наличии в спорном помещении ПВЗ является общеизвестной. Она не была каким-либо образом скрыта, доступ к ней также не был ограничен.

³ Ворожбит, Светлана Павловна. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук: "Электронные средства доказывания в гражданском и арбитражном процессе". Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский Государственный Университет, 2011. С. 9.

⁴ Определение ВС РФ от 30 июня 2022 г. № 305-ЭС22-8800 по делу № А40-70289/2018

19. Исходя из этого, у Истца была возможность проверить спорное помещение при помощи открытого сервиса Яндекс Карты, поскольку информация о нём размещена в открытом доступе и известна большому количеству людей. Таким образом, информация о ПВЗ является общеизвестной и не нуждается в дополнительном доказывании.

МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

III. Общество не вправе истребовать имущество из владения Ответчика

20. Истец не вправе истребовать имущество из владения Ответчика, так как [А] договор аренды продолжает действовать в силу п. 1 ст. 617 ГК РФ, а также [В] Истец должен был знать о наличии арендных отношений.

А. Отсутствие государственной регистрации договора аренды не влияет на сохранение права следования

21. В соответствии с п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.
22. Согласно п. 1 ст. 617 ГК РФ переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.
23. Согласно правовой позиции, выраженной в п.п. 23-24 ИП ВАС РФ № 66, право следования в аренде сохраняется при смене собственника.
24. Согласно абз. 5 п. 14 ПП ВАС РФ № 73 в случае отсутствия государственной регистрации право следования не сохраняется.
25. Целью государственной регистрации договора аренды является осведомление третьих лиц об обременении недвижимого имущества⁵.
26. Однако запись в реестре не является единственным доказательством знания контрагента о заключении договора аренды.

⁵ См.: Церковников М.А. Регистрация сделок с недвижимостью во Франции: принцип противопоставимости // Вестник ВАС РФ. №3. 2012. – С. 67

27. Судебная практика⁶ исходит из того, что приобретатель признается добросовестным, если докажет, что при совершении сделки он не знал и не должен был знать о неправомерности отчуждения имущества продавцом, в частности принял все разумные меры для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества⁷.
28. Соответственно, запись в реестре не является единственным источником знания приобретателя о наличии обременений.
29. Договор аренды между Хитровым В. Г. и Дикой Я. В. не был зарегистрирован. Отсутствие регистрации имело целью уклонение от уплаты налогов и снижение арендной платы.
30. В связи с отсутствием записи в реестре Истец посчитал, что обременений в Помещении нет. Однако Истец должен был принять иные разумные меры для удостоверения данного факта, тем самым Истец не соблюл стандарт поведения, требуемый со среднестатистического участника гражданского оборота.
31. Следовательно, отсутствие государственной регистрации договора аренды не препятствует сохранению права следования если будет доказано, что приобретатель должен был знать о заключении договора.

В. Истец должен был знать о наличии арендных отношений между Хитровым В.Г. и Дикой Я.В.

32. Согласно абз. 2 п. 38 ПП ВС/ВАС РФ № 10/22 запись в ЕГРП о праве собственности отчуждателя не является бесспорным доказательством добросовестности приобретателя⁸. Добросовестность приобретателя может быть доказана иными доказательствами.
33. Согласно абз. 4 п. 38 ПП ВС/ВАС РФ № 10/22 собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении

⁶ См., например, Постановление АС Московского округа от 07.08.2023 № Ф05-17665/2023 по делу № А41-64471/2022

⁷ Церковников М.А. Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя. М.: Статут, 2015. С. 58

⁸ Прим.: на данный момент вместо ЕГРП действует ЕГРН

сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

34. В порядке аналогии закона стандарт поведения покупателя при заключении договора купли-продажи следует приравнять к требованиям, которые предъявляются к добросовестному приобретателю вещи от несобственника в силу ст. 302 и 223 ГК РФ⁹.
35. В соответствии с пунктом 4.2.2 Договора купли-продажи и Обзором ВС РФ¹⁰ покупатель обязан до принятия Помещения провести его осмотр и проверку, однако непосредственный осмотр Помещения не был проведен.
36. Согласно правовой позиции, выраженной в одном из Определений ВС РФ¹¹ в случае отсутствия проявления минимальной степени осмотрительности в виде осмотра недвижимости перед заключением сделки, приобретатель не может считаться добросовестным приобретателем.
37. Факт наличия действующего договора аренды должен был быть установлен приобретателем в случае проявления разумной осмотрительности, т.е. осуществлении фактического осмотра, однако Истец приобретенное Помещение ни до заключения сделки, ни после регистрации права собственности фактически не осматривал, в связи с этим считается, что он должен был знать о существовании обременения.
38. На фотографиях, присланных Продавцом¹², видно, что Помещение занято иным лицом, так как стоят коробки, стеллажи и товары, что позволяет говорить о наличии торгового склада в Помещении и наличии прав третьих лиц на Помещение, из-за чего Истец должна была усомниться в отсутствии обременений.
39. Истец не получил ответ о наличии обременений. На вопрос Истца, занято ли кем-либо Помещение, он получил ответ, что ничего не зарегистрировано, а не

⁹ Церковников М.А. Ответственность за эвикцию. – С..58

¹⁰ "Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления" (утв. Президиумом ВС РФ 25.11.2015)

¹¹ Определение СКЭС ВС РФ от 20.08.2020 № 305-ЭС19-3996(6) по делу № А40-109856/2017

¹² Приложение №4 к Фабуле

утверждение о том, что Помещение никем не занято. Следовательно, ответ Продавца не свидетельствует об отсутствии обременений.

40. В связи с вышесказанным, Истец не приняла достаточных мер осмотрительности, то есть не соблюла требуемый стандарт поведения.
41. Следовательно, Истец должен был знать о наличии обременения.
42. Таким образом, отсутствие государственной регистрации договора аренды не препятствует сохранению договора аренды, так как приобретатель должен был знать о наличии обременения.

IV. Даже если ООО «Вспышка» вправе истребовать имущество из чужого владения, оно не может требовать возмещения доходов

43. Истец не вправе требовать возмещения доходов, поскольку Ответчик не осуществлял деятельность и не получал доход в силу объективных причин.
44. Согласно абз. 1 ст. 303 ГК РФ при истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе также 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.
45. Согласно Постановлению АС Московского округа от 17.06.2021 № Ф05-12265/2021¹³ возможность взыскания доходов от пользования имуществом зависит от способности данного имущества приносить доход.
46. В соответствии с Определением ВС РФ от 26 ноября 2019 г. № 309-ЭС19-13850 доход, который владелец должен был извлечь зависит от использования имущества в нормальном обороте, то есть сколько бы средний участник гражданского оборота извлек из пользования этим имуществом.

¹³ Прим.: данная правовая позиция была сформулирована в Постановлении Президиума ВАС РФ от 04.12.2012 N 10518/12

47. Следовательно, причины приостановления деятельности являются объективными в случае, если средний участник гражданского оборота не смог бы извлекать прибыль от пользования имуществом.
48. Таким образом, приостановление деятельности по объективным причинам исключает взыскание доходов от пользования чужим имуществом.
49. Поскольку Ответчик осуществляет деятельность в трехэтажном здании, протечка крыши играет важную роль в возможности продолжения деятельности.
50. В связи с протечкой крыши ПВЗ не мог осуществлять свою деятельность, соответственно, не приносил доход¹⁴.
51. Протечка на крыше привела к протечке в Помещении¹⁵.
52. Для предотвращения убытков Ответчик принял все необходимые меры, ожидаемые от среднего участника гражданского оборота: опубликовала запись о приостановлении работы, обратилась в управляющую компанию¹⁶.
53. Осуществление деятельности ПВЗ по объективным причинам было невозможно, так как средний участник гражданского оборота не был бы способен устранить данную проблему.
54. Следовательно, доходы от пользования имуществом не извлекались взысканию по объективным причинам.
55. Таким образом, поскольку возможность взыскания доходов от пользования истребуемого имущества зависит от возможности извлечения из него доходов средним участником гражданского оборота, Истец не вправе требовать их взыскания, т.к. в данном случае ПВЗ объективно не мог выполнять свои функции.

¹⁴ Ответ на вопрос № 7 по Фабуле

¹⁵ Ответ на вопрос № 16 по Фабуле

¹⁶ Приложение № 14 к Фабуле, ответ на вопрос № 2 по Фабуле

ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Принимая во внимание вышеописанные факты и руководствуясь ст. 39 АПК РФ, ст. 69 АПК РФ, ст. 7 ФЗ «Об информации», ст. 617 ГК РФ, ст. 302 ГК РФ, ст. 303 ГК РФ

ПРОШУ СУД:

1. Передать дело по подсудности в Одинцовский городской суд Московской области в связи с нарушением правил подсудности при принятии дела к производству.
2. Признать сведения об открытом ПВЗ «Дикие ягоды», содержащиеся в Яндекс Картах, общеизвестным фактом.
3. Отказать Истцу в истребовании имущества из владения Ответчика.
4. В случае удовлетворения требований Истца об истребовании имущества, отказать Истцу в возмещении доходов, поскольку такой доход не извлекался в указанное время.