

СУДА ДА ДЕЛО

НИЧ ВШЕ

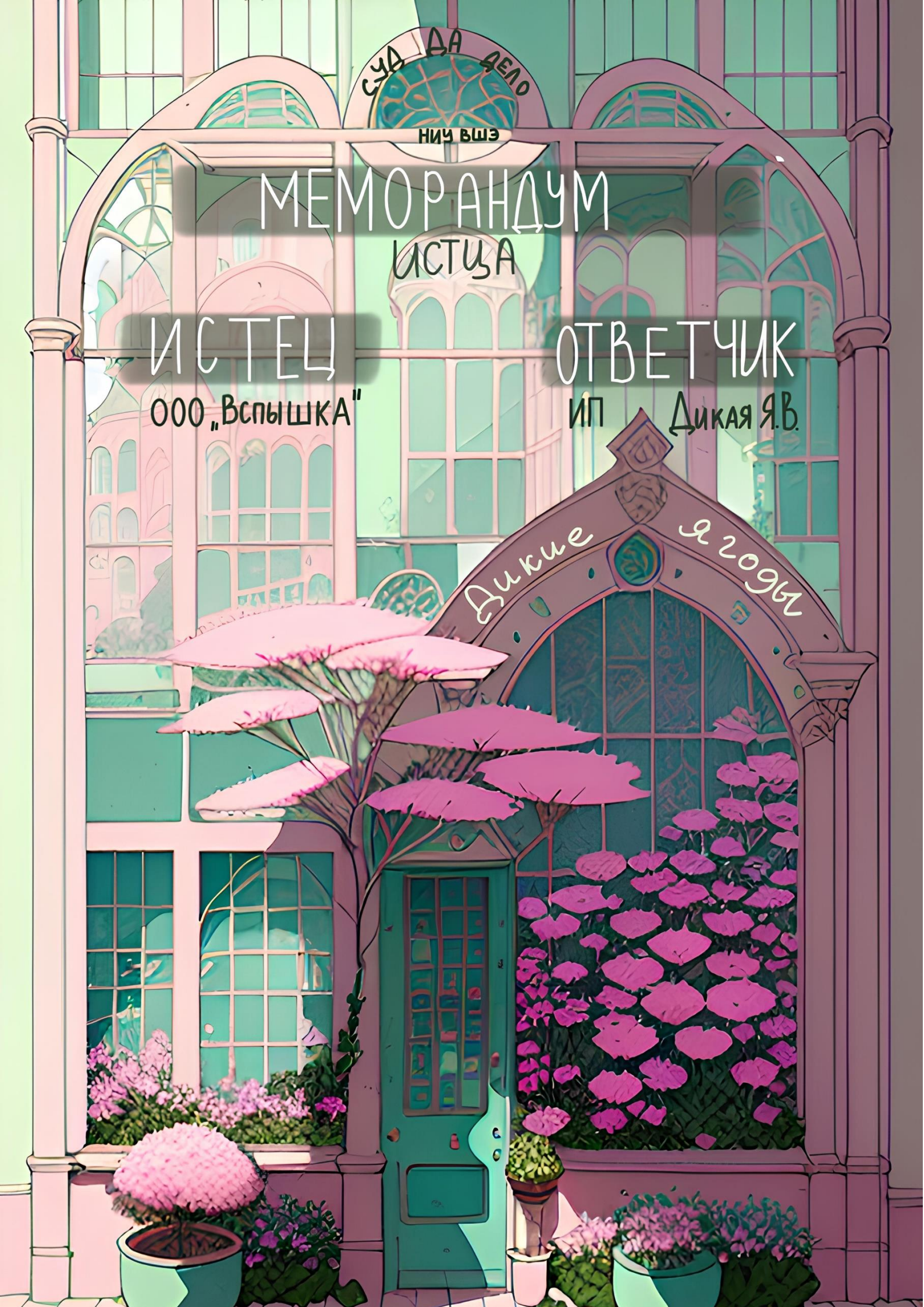
МЕМОРАНДУМ ИСТЦА

ИСТЕЦ
ООО „Вспышка“

ОТВЕТЧИК
ИП Дикая Я.В.

Дикое

я 2096



Список сокращений

Краткое сокращение	Полное наименование
Истец	Общество с ограниченной ответственностью “Вспышка”
Ответчик	Дикая Ягода Валерьевна.
Продавец	Хитров Вениамин Григорьевич, имеющий статус индивидуального предпринимателя
ИП	Индивидуальный предприниматель
Договор аренды	Договор аренды между ИП Хитровым В.Г и ИП Дикой Я.В.
Договор купли-продажи	Договор купли-продажи между ООО “Вспышка” и ИП Хитровым В.Г.
Помещение	Нежилое помещение: кадастровый номер 55:33:078780:1919, общей площадью 20 (двадцать) кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, к. 1, помещ. 8
П.	Пункт
Абз.	Абзац
Ст.	Статья
Ч.	Часть
Фабула	Фабула Всероссийского конкурса игровых судебных процессов “Суд да дело”
Разъяснения	Ответы на вопросы по фабуле
ВС РФ	Верховный суд Российской Федерации
ВАС РФ	Высший арбитражный суд Российской Федерации
ПП ВС РФ	Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации

ПП ВАС РФ	Постановление Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации
АСМО	Арбитражный суд Московской Области
АС	Арбитражный суд
АПК РФ	Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации часть 1 от 30.11.1994 № 51-ФЗ, Гражданский кодекс Российской Федерации часть 2 от 26.01.1996 № 14-ФЗ
ФЗ об информации	Федеральный закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» от 27.07.2006 № 149-ФЗ
Меморандум	Меморандум команды №26

Фактические обстоятельства

18.03.2022	Ответчик и Продавец заключили Договор Аренды Помещения на срок более 1 года (2 г., 6 мес., 16дн.)
10.06.2023	Истец и Продавец заключили Договор купли-продажи Помещения
19.06.2023	Право собственности на Помещение было зарегистрировано в ЕГРН
03.07.2023	Истец направил Ответчику письмо с просьбой освободить Помещение
29.07.2023	Истец обратился с иском к Ответчику
01.08.2023	Суд оставил исковое заявление Истца без движения
15.08.2023	Отмена регистрации Дикой Я.В. в качестве ИП
31.08.2023	Принятие иска к производству

ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

I. Дело должно быть рассмотрено в АСМО

1. Дело должно быть рассмотрено в АСМО, поскольку [А] соблюдены критерии для отнесения дела к компетенции АС, [В] истцом верно определена подсудность и [С] дело, принятое судом с соблюдением правил подсудности, должно быть рассмотрено этим судом.

А. Дело соответствует критериям для отнесения его к компетенции АС

2. Ст. 27 АПК РФ определяет критерии для отнесения спора к компетенции АС: таковыми являются [А-1] экономический характер спора и [А-2] субъектный состав спора.

А-1. Дело соответствует критерию экономического характера спора.

3. Ч. 1 ст. 27 АПК РФ указывает на критерий экономического характера спора: АС рассматривает дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности.
4. Критерий экономического характера спора более подробно раскрывается в судебной практике: согласно позиции Президиума ВС для отнесения дела к компетенции АС спорное материальное правоотношение должно возникнуть в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности¹.
5. Спорное Помещение, исходя из обстоятельств дела, уже использовалось Ответчиком для ведения предпринимательской деятельности². Также обе стороны намереваются использовать помещение с целью осуществления предпринимательской деятельности в будущем³.
6. Таким образом, спорное правоотношение возникло в сфере предпринимательской деятельности, то есть критерий экономического характера спора соблюден.

¹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24.01.2017 по делу № 308-ЭС16-15109

² Фабула, п. 6

³ Фабула, п.п. 2 и 15

А-2. Дело соответствует критерию субъектного состава спора.

7. Ч. 2 ст. 27 АПК РФ указывает на критерий субъектного состава спора: применительно к данному спору, дело относится к компетенции АС, если обе его стороны зарегистрированы в качестве ИП.
8. В соответствии с позицией Президиума ВС РФ, гражданин может быть лицом, участвующим в арбитражном процессе в качестве стороны, если на момент обращения в суд он имеет государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя⁴.
9. Судебной практикой подтверждается позиция о том, что статус ИП, необходимый для отнесения дела к компетенции АС, должен быть зарегистрирован именно на момент обращения в АС, даже если на момент принятия иска к производству гражданин прекратил регистрацию в качестве ИП⁵.
10. Из обстоятельств дела следует, что Истец обратился с иском 29 июля 2023, а Ответчик прекратил регистрацию в качестве ИП только 15 августа 2023⁶.
11. Таким образом, на момент обращения в АС, ответчик был зарегистрирован в качестве ИП. Следовательно, критерий субъектного состава спора также соблюден.
12. Оба критерия отнесения спора к компетенции АС соблюдены. Следовательно, дело относится к компетенции АС.

В. Истцом верно определена территориальная подсудность.

13. Ч. 1 ст. 38 АПК РФ закрепляет исключительную подсудность дел, вытекающих из исков о правах на недвижимое имущество: такие дела рассматриваются судом по месту нахождения спорного имущества.

⁴ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №1 (2014) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 24.12.2014), раздел VI, пункт 4

⁵ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.10.2020 по делу №66-224/2020; Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.01.2021 по делу № А21-2606/2020; Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 04.03.2021 по делу № А58-3537/2017

⁶ Фабула, п.п. 11 и 15

14. В соответствии с разъяснениями Пленумов ВАС и ВС к искам о правах на недвижимое имущества относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения⁷.
15. Истец обратился в АС с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о чем свидетельствуют обстоятельства дела⁸. Следовательно, иск, с которым обратился Истец, является иском о праве на недвижимое имущество.
16. Таким образом, дело подсудно суду по месту нахождения Помещения, то есть АСМО.

С. Дело, принятое судом с соблюдением правил подсудности, должно быть рассмотрено этим судом.

17. Согласно ч. 1 ст. 39 АПК РФ дело, принятое АС к своему производству с соблюдением правил подсудности, должно быть рассмотрено АС по существу, хотя бы в дальнейшем это дело стало подсудным другому суду.
18. В соответствии с п.п. 12, 16 дело подсудно именно АСМО как с точки зрения компетенции, так и с точки зрения территориальной подсудности.
19. Следовательно, дело должно быть рассмотрено в АСМО.

II. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, не являются общеизвестным фактом

20. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, не являются общеизвестным фактов, поскольку [А] не известны широкому кругу лиц лишь по факту своего размещения в Яндекс Картах и [В] являются потенциально недостоверными, поэтому не могут быть приняты судом без дополнительной проверки.

А. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, не известны широкому кругу лиц лишь по факту размещения в Яндекс Картах.

21. Ч. 1 ст. 69 АПК РФ освобождает стороны от обязанности доказывать факты, признанные АС общеизвестными.

⁷ 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»

⁸ Фабула, п.12

22. Судебная практика закрепляет известность широкому кругу лиц как обязательный признак общеизвестного факта⁹.
23. Российская процессуальная доктрина также определяет известность широкому кругу лиц как один из обязательных признаков общеизвестного факта¹⁰.
24. Отдельно судебная практика указывает на то, что общедоступность сведений, то есть возможность ознакомиться с ними неопределенному кругу лиц¹¹ не означает их общеизвестность¹².
25. Сведения о деятельности Ответчика в Помещении, размещенные в соответствии с обстоятельствами дела в Яндекс картах¹³ являются общедоступными, однако не установлено, что широкий круг лиц был с ними ознакомлен.
26. Таким образом, сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, нельзя считать общеизвестным фактом, поскольку не представлены факты, подтверждающие известность опубликованных в Яндекс картах сведений широкому кругу лиц.

В. Сведения, размещенные в Яндекс картах, являются потенциально недостоверными, поэтому не могут быть приняты судом как общеизвестный факт.

27. Согласно ч. 4 ст. 15 АПК РФ принимаемые АС решения должны быть обоснованными, то есть, исходя из российской процессуальной доктрины, помимо прочего, решению должно предшествовать правильное определение всех обстоятельств, имеющих значение для дела¹⁴.
28. Согласно ч. 1 ст. 69 АПК РФ признание факта общеизвестным судом освобождает стороны от обязанности его доказывать, то есть суд принимает истинность таких обстоятельств без дополнительной проверки.

⁹ Постановление Девятого Арбитражного апелляционного суда от 04.10.2021 по делу № А40-263633/20127994; Постановление Девятого Арбитражного апелляционного суда от 15.11.2023 по делу № А40-117072/23; Постановление Федерального Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 30.11.2009 по делу № А32-9105/2009

¹⁰ Гражданский процесс: Учебник / Под ред. М.К. Треушников. 7-е изд., перераб. М.: Издательский Дом «Городец», 2020.– С.273, - 992 с

¹¹ Ч. 7 ст. 7 ФЗ об Информации

¹² Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 02.03.2021 по делу № А32-52667/2018; Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.11.2021 по делу № А56-14043/2019; Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.06.2020 по делу № А45-30237/2019

¹³ Приложение 10 к Фабуле

¹⁴ Арбитражный процесс: учебник / отв. ред. В. В. Ярков. 8-е изд., перераб. и доп. – Москва: Статут, 2021–С.384

29. Согласно ч. 2 ст. 71 АПК РФ АС оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства. Таким образом, АПК РФ закрепляет обязанность АС рассматривать каждое приведенное доказательство на, в том числе, предмет достоверности.
30. Вместе с тем, п. 4.7 пользовательского соглашения Яндекс карт допускает потенциальную недостоверность представленной в Яндекс картах сведений¹⁵. Тем самым, использование сведений, размещенных в Яндекс картах, исходя из технических характеристик системы, подходит даже под стандарт доказательств, требующий дополнительной судебной проверки.
31. При этих условиях принятие сведений, содержащихся в Яндекс картах, без дополнительной проверки путем признания этих сведений общеизвестным фактом недопустимо, поскольку судебное решение должно быть обоснованным, то есть основываться на правильном определении обстоятельств, имеющих значение для дела, что невозможно в случае принятия судом без дополнительной проверки потенциально недостоверных сведений.
32. Таким образом, исходя из п.п. 26 и 31 Меморандума, сведения, содержащиеся в Яндекс картах, не являются общеизвестным фактом и не могут быть приняты судом в качестве таковых.

¹⁵ Условия использования сервиса Яндекс Карты // Условия использования сервиса Яндекс.Карты. URL:- https://yandex.ru/legal/maps_termsofuse/(дата обращения: 03.03.2024)

МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

I Истец вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика

33. [А] Истец вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика, [В] Договор аренды не может быть противопоставлен Истцу.

А. Истец как собственник Помещения вправе истребовать Помещение из незаконного владения.

34. [А-1] Для виндикации Истец имеет все основания, [А-2] так как права Ответчика на владение Помещением не были зарегистрированы.

А-1. Истец являлся собственником

35. Согласно ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.
36. Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на недвижимое имущество подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.
37. 10 июня 2023 года Истец заключил с Продавцом Договор купли-продажи Помещения¹⁶.
38. 12 июня был составлен акт приема-передачи помещения¹⁷.
39. 19 июня 2023 года в ЕГРН было внесено изменение о смене собственника¹⁸.
40. Право Истца на законное владение основывается на договоре Истца с Продавцом и подтверждается государственной регистрацией¹⁹.
41. Таким образом, Истец, приобретший право собственности на Помещение на основании Договора купли-продажи и зарегистрировавший право собственности в ЕГРН, является собственником Помещения.
42. Таким образом, Истец вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика.

¹⁶ п.2 Фабулы

¹⁷ Ответ на вопрос №22 в Разъяснениях

¹⁸ п. 3 Фабулы и Приложение №1 к Фабуле

¹⁹ Приложение №1 и Приложение №8 к Фабуле

А-2. Ответчик не зарегистрировал Договор аренды Помещения

43. П. 2 ст. 609 ГК РФ устанавливает обязательную регистрацию Договора аренды недвижимого имущества.
44. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права²⁰.
45. Регистрация договоров аренды на срок 1 года и более призвана оповещать иных третьих лиц о существующих обременениях недвижимого имущества²¹.
46. Суды при решении аналогичных дел указывают, что отсутствие регистрации договора аренды не отменяет достигнутых сторонами взаимных договоренностей, однако не свидетельствует о его заключенности и подтверждении статуса арендатора перед третьими лицами²².
47. Стороны осознанно достигли договоренностей о размере арендных платежей, которые были снижены в связи с решением не регистрировать договор аренды²³.
48. Указанные факты свидетельствуют о том, что стороны намеренно уклонились от государственной регистрации Договора аренды.
49. Таким образом, с момента перехода права собственности к Истцу, Ответчик незаконно владел Помещением.

В. Договор аренды, заключенный между ИП и Дикой не может быть противопоставлен ООО “Вспышка”

50. Согласно п.1 ст. 617 ГК переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.
51. П.3 ст. 433 ГК РФ устанавливает, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

²⁰ ПП ВС РФ №10/ВАС РФ №22

²¹ Дарницын П.А. Стороны не зарегистрировали сделку с недвижимостью. Какие последствия это повлечет? // Арбитражная практика для юристов. №3. 2017. – с. 31-36

²² Постановление Восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 11.08.2016 по делу № А47-11/2016

²³ Приложение №5 к Фабуле и п. 7 Фабулы

52. П. 19 ПП ВАС №73 указывает, что в силу ст. 308 ГК РФ права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам.
53. Принцип противопоставимости заключается в том, что сделка считается заключенной между сторонами в момент заключения, но в отношении третьих лиц новый статус и права сторон появляются с момента регистрации (соглашения) договора в регистрационном ведомстве²⁴.
54. Договор аренды не прошел государственную регистрацию²⁵.
55. Для сохранения договора аренды при смене собственника необходимо право следования. Так как законное владение у арендатора прекратилось, то у Истца по отношению к Ответчику не возникло статуса арендодателя.
56. Таким образом, не прошедший государственную регистрацию Договор аренды Помещения между Ответчиком и Продавцом не создает правовых последствий для Истца как для третьего лица по отношению к данному договору. Следовательно, Договор аренды не может быть противопоставлен Истцу.

II. ООО «Вспышка» вправе потребовать возмещения доходов от владения имуществом по ст. 303 ГК РФ, начиная с 4 июля 2023 г.

57. [А] Ответчик, как субъект предпринимательской деятельности, обязан возместить доходы, полученные от незаконного владения Помещением [В] с момента, когда был уведомлен Истцом о своем незаконном владении.
- А. Текущий ремонт не является основанием невозможности извлекать доход от владения имуществом, так как не является обстоятельством непреодолимой силы.**
58. П.3 ст. 401 ГК РФ определяет обстоятельства непреодолимой силы как чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

²⁴ Бевзенко Р.С. Регистрационный конструктор, или как создать идеальную регистрационную систему? // Вестник гражданского права. - 2018. - №2

²⁵ п. 7 Фабулы и Приложения №2 и №5 к Фабуле

59. Абз. 2 ст. 8 ПП ВС № 7 указывает, что требование чрезвычайности подразумевает исключительность рассматриваемого обстоятельства, наступление которого не является обычным в конкретных условиях.
60. При работе в Помещении Ответчик, как субъект профессиональной деятельности, мог и должен был предполагать, что у используемого Помещения могут произойти повреждения, требующие текущего ремонта.
61. Согласно абз. 3 ст. 8 ПП ВС № 7 обстоятельство признается непредотвратимым, если любой участник гражданского оборота, осуществляющий аналогичную с должником деятельность, не мог бы избежать наступления этого обстоятельства или его последствий.
62. Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей²⁶.
63. На основании п. 62 Меморандума текущий ремонт носит превентивный характер по отношению к неисправным эксплуатационным показателям.
64. П. 2 ст. 616 ГК РФ устанавливает обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества.
65. Следовательно, текущий ремонт не является обстоятельством, освобождающим субъекта предпринимательской деятельности от ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, так как не подпадает под регулирование п. 3 ст. 401 ГК РФ как обстоятельство непреодолимой силы.
66. Таким образом, Ответчик имел возможность извлекать доходы от владения имуществом и возместить Истцу доходы от незаконного владения имуществом.

В. Истец вправе требовать возмещения доходов от владения имуществом по ст. 303 ГК РФ, начиная с 4 июля 2023 г.

²⁶ Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 (с изм. от 22.06.2022) «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

67. Согласно абз. 1 ст. 303 ГК РФ при истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе также потребовать от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества.
68. Истец отправил извещение Ответчику 3 июля 2023 года²⁷.
69. На основании поведения Ответчика можно сделать вывод о том, что Ответчик не знал о смене собственника Помещения, а значит является добросовестным владельцем²⁸.
70. Таким образом, требования Истца о возмещении доходов от владения имуществом начиная со дня, следующего за днем уведомления (4 июля).

ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Принимая во внимание вышеописанные факты и руководствуясь ст. 27 АПК РФ, ст. 29 АПК РФ, ст. 69 АПК РФ, ст. 301 ГК РФ, ст. 303 ГК РФ, ст. 433 ГК РФ

ПРОШУ СУД:

1. Рассмотреть дело по существу;
2. Не принимать сведения, размещённые в Яндекс Картах в качестве общеизвестного факта;
3. Истребовать имущество из незаконного владения Дикой Я. В.;
4. Взыскать с Дикой Я. В. доходы от владения имуществом с 4 июля 2023 года.

²⁷ Приложение №7 к Фабуле

²⁸ Приложение №9 к Фабуле