



Команда №24



Истец

ООО "Вспышка"

Ответчик

Дикая Ягода Валерьевна

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ.....	3
КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ.....	4
СОДЕРЖАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	5
ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	5
I. ДЕЛО ДОЛЖНО БЫТЬ РАССМОТРЕНО В АРБИТРАЖНОМ СУДЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	5
I I. СВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЯНДЕКС.КАРТАХ, НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ОБЩЕИЗВЕСТНЫМ ФАКТОМ И НЕ МОГУТ БЫТЬ ПРИНЯТЫ СУДОМ В КАЧЕСТВЕ ТАКОВЫХ.....	6
МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	8
I. ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ПРОТИВОПОСТАВЛЕН ОБЩЕСТВУ..	8
II. ОБЩЕСТВО ВПРАВЕ ВИНДИЦИРОВАТЬ ИМУЩЕСТВО.....	10
III. ОБЩЕСТВО ВПРАВЕ ПОТРЕБОВАТЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ ДОХОДОВ, КОТОРЫЕ ДИКАЯ Я.В. ДОЛЖНА БЫЛА ПОЛУЧИТЬ ОТ ВЛАДЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ.....	11
ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	13
СПИСОК ИСТОЧНИКОВ.....	14

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

АПК РФ	Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации
АС	Арбитражный суд
АСМО	Арбитражный суд Московской области
ВС РФ	Верховный суд Российской Федерации
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
ЕГРН	Единый Государственный реестр недвижимости
ИП	Индивидуальный предприниматель
Истец	ООО «Вспышка»
ООО	Общество с ограниченной ответственностью
Ответчик	Дикая Ягода Валерьевна
Фабула	Фабула дела конкурса игровых судебных процессов «Суд да Дело» 23/24
ФЗ	Федеральный закон Российской Федерации

КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ

17 марта 2022	Сдача помещения в аренду
10 июня 2023	Купля-продажа помещения
Середина июня 2023	Проведение текущего ремонта в помещении и приостановление деятельности ПВЗ
19 июня 2023	Внесение записи в ЕГРН о переходе права собственности на помещение
30 июня 2023	Направление Ламповой дизайнера на объект, где было выяснено, что помещение сдается в аренду
3 июля 2023	Направление Ламповой письма по адресу «Дикие ягоды» с просьбой освободить помещение, приложив выписку из ЕГРН
6 июля 2023	Ответное письмо от «Дикие ягоды» с отказом от освобождения помещения
29 июля 2023	Обращение Общества в АСМО с иском к Дикой Я. В.
1 августа 2023	Вынесение судом определения об оставлении иска без движения
15 августа 2023	Прекращение Дикой Я.В. статуса ИП и принятие решения о получении статуса самозанятой
31 августа 2023	Принятие дела к производству АСМО

СОДЕРЖАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

I. ДЕЛО ДОЛЖНО БЫТЬ РАССМОТРЕНО В АРБИТРАЖНОМ СУДЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

A. Дело должно быть рассмотрено в арбитражном суде

1. Рассмотрению в арбитражных судах подлежат дела¹, связанные с осуществлением экономической и предпринимательской деятельности, а также иные дела с участием индивидуальных предпринимателей.
2. Истец является ООО, Ответчик обладает статусом ИП.²
3. В соответствии с Фабулой³ исковое заявление было направлено в АСМО и оставлено судом без движения до наступления обстоятельств, указанных в Фабуле⁴.
4. Утрата Ответчиком статуса ИП⁵ не имеет значения для определения подсудности, поскольку сложившаяся практика АС⁶ и позиция ВС РФ указывают на то, что необходимо обладать статусом ИП на момент подачи искового заявления в суд. В соответствии с Фабулой⁷ исковое заявление поступило в суд 29.07.2023 года, в этот момент Ответчик обладал статусом ИП⁸.
5. ВС РФ⁹ разъясняет, что при утрате ответчиком статуса ИП дело подлежит рассмотрению в АС, если исковое заявление поступило в суд до утраты статуса: «Из смысла норм процессуального законодательства с учетом разъяснений высших судебных инстанций следует, что гражданин может быть лицом, участвующим в арбитражном процессе в качестве стороны, исключительно в случаях, если на момент обращения в арбитражный суд он имеет государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя

¹ АПК РФ, ч. 1 и ч. 2 ст. 27.

² Фабула, п.1 и п.6.

³ Фабула, п. 11 и п. 13 и приложение №11, с. 27.

⁴ Фабула, п. 15 и приложение №13, с. 29-30..

⁵ Фабула, п. 15.

⁶ Постановление Пятого Апелляционного Арбитражного суда от 25.02.2022 г.

№ 05АП-8493/2021, Постановление Пятого Апелляционного Арбитражного суда от 14 ноября 2022 № 05АП-7201/2022, Постановлении Девятого Арбитражного Апелляционного суда от 10 июля 2023 г. № 09АП-47706/2023-ГК.

⁷ Фабула, п. 11.

⁸ Фабула, п. 15.

⁹ Обзора судебной практики ВС РФ 1, Раздел 6, вопрос 4.

либо если участие гражданина без статуса индивидуального предпринимателя в арбитражном процессе предусмотрено федеральным законом».

6. **Таким образом**, спор между Истцом и Ответчиком подсуден АС.

Б. Дело должно быть рассмотрено в суде по месту нахождения имущества

7. Предметом иска является истребование недвижимого имущества из чужого незаконного владения. В соответствии с АПК¹⁰ такой спор должен быть рассмотрен в арбитражном суде по месту нахождения спорного имущества (исключительная подсудность).

8. Согласно Договору купли-продажи от 10.06.2023¹¹ помещение, расположенное по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, к. 1, помещ. 8, на 1 этаже, является нежилым.

9. **Таким образом**, исковое заявление должно быть рассмотрено по месту нахождения спорного имущества в АСМО.

1.1. СВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЯНДЕКС.КАРТАХ, НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ОБЩЕИЗВЕСТНЫМ ФАКТОМ И НЕ МОГУТ БЫТЬ ПРИНЯТЫ СУДОМ В КАЧЕСТВЕ ТАКОВЫХ

10. В соответствии с АПК¹² доказательства, признанные судом общеизвестными, не нуждаются в доказывании.

11. В Комментариях к судебной практике¹³ на основе доктрины выделяется два критерия общеизвестного факта: известность факта составу суда и широкому кругу лиц, общеизвестность именно обстоятельства, а не сложившегося общественного мнения.

12. По смыслу ФЗ № 149-ФЗ¹⁴ информация, размещенная на сервисы Яндекс.Карты, является общедоступной, однако не является общеизвестной, поскольку факт известности каких-либо обстоятельств для состава суда и широкого круга лиц не следует из общедоступности информации.

¹⁰ АПК РФ, ч. 1 ст. 38.

¹¹ Фабула, с. 7.

¹² АПК РФ, ч. 1 ст. 69.

¹³ «Комментарий судебной практики» (выпуск 28) (отв. ред. К.Б. Ярошенко) («ИЗиСП», «Инфотропик Медиа», 2023) страницы 100-114.

¹⁴Федеральный закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» от 27.07.2006 № 149-ФЗ, ст. 7.

13. Ответчик опирается на общественное мнение, что люди пользуются различными ресурсами в сети Интернет, чтобы узнать местоположение организаций, также существует убеждение, что организации вносят данные о своем местоположении на такие ресурсы, однако такое мнение не может являться причиной признания какого-то факта общеизвестным.
14. В соответствии с условиями использования сервиса Яндекс.Карты¹⁵ пользователь вправе самостоятельно добавлять на карту пользовательскую информацию (в том числе и об организациях, расположенных по определенному адресу), поэтому информация на данном ресурсе не может отвечать критерию достоверности.
15. Судебная практика¹⁶ указывает, что данные сервиса Яндекс.Карты должны быть подтверждены другими доказательствами, ВС РФ также отказывал в признании сведений из Яндекс.Карт надлежащим доказательством¹⁷. Более того, сведения из сети Интернет не могут быть признаны общеизвестными:

«Обстоятельства, основанные на публикациях в СМИ, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайтах, не могут быть отнесены к числу общеизвестных фактов, поскольку их известность широкому кругу лиц основана на «искусственном» продвижении данной информации через распространение информации путем публикаций авторами описываемых событий, с отражением их личной оценки происходящего»¹⁸.

16. **Таким образом**, специфика сервиса Яндекс.Карты, допускающая свободное редактирование данных карт, не гарантирует достоверность сведений. Кроме того, нет подтверждений того, что сведения из Яндекс.Карт известны составу суда и широкому кругу лиц. В силу этих фактов сведения, содержащиеся на сервисе Яндекс.Карты, не могут быть признаны общеизвестными фактами и не могут быть приняты судом в качестве таковых.

¹⁵ Условия использования сервиса Яндекс.Карты от 22.02.2024, п. 2.1.

¹⁶ Постановление Двенадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 07.05.2021 года по делу № А57-20336/2020.

¹⁷ Постановление ВС РФ от 9 января 2024 г. по делу № 12-0076/2022.

¹⁸ Постановление Одиннадцатого Арбитражного Апелляционного суда № А55-20746/2018.

МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

I. ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ПРОТИВОПОСТАВЛЕН ОБЩЕСТВУ

А. Право следования не может сохраняться, так как отсутствует государственная регистрация договора аренды

15. Согласно п. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды зданий и сооружений заключенный на срок более года подлежит государственной регистрации.

16. К договорам аренды нежилых помещений применяются правила п. 2 ст. 651 ГК РФ¹⁹.

17. Поскольку в отношении третьих лиц договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации²⁰, последствием отсутствия государственной регистрации договора является невозможность противопоставить договор третьим лицам, в том числе неприменение правил о следовании²¹.

18. Договор аренды между Хитровым и Дикой Ягодой не был зарегистрирован в надлежащем порядке²².

19. Соответственно, договор аренды не может быть противопоставлен Обществу, Дикая Ягода несет риск отсутствия надлежащей государственной регистрации и должна освободить помещение принадлежащее Обществу.

¹⁹ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений».

²⁰ ПП ВС РФ №49 от 25 декабря 2018 г., п.5

²¹ ПП ВАС РФ №73 от 17.11.2011 N 73; Аренда : комментарий к статьям 606–625 и 650–655 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание] / Отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва : М-Логос, 2023. – 816 с. (Комментарии к гражданскому законодательству #Глосса); Андрей Громов «Право следования в аренде»//Цивилистика - Выпуск № 5 / сентябрь–октябрь / 2021; Определение № ВАС-15800/12 ОТ 29.11.2012 ; Постановление АС Поволжского округа от 16.10.2014 N Ф06-15518/13 по делу № А55-28978/2013; Постановление 11 ААС от 9 октября 2023 г. № 11АП-15273/23 по делу № А65-6999/2023; Постановление четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23 мая 2023 г. по делу № А05-10589/2022

²² Фабула, п.7 с.2

В. Право следования не может сохраняться, так как Общество не знало и не могло знать о наличии договора аренды между Хитровым и Дикой Ягодой

20. Договор аренды, который подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, сохраняет силу после перехода права собственности на арендуемое имущество, если новый собственник, приобретая имущество, знал о наличии такого договора²³.

21. Общество не знало и не могло знать о наличии обременения имущества.

22. Во-первых, приобретатель недвижимого имущества, который полагается при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным²⁴.

23. Как добросовестный и осмотрительный покупатель Общество проверило ЕГРН на наличие зарегистрированных обременений нежилого помещения, право собственности на которое передается Обществу по договору купли-продажи²⁵.

24. Во-вторых, Общество произвело осмотр объекта путем отправки фотографий со стороны продавца²⁶. Фотографии, отправленные Хитровым, не могли свидетельствовать о наличии аренды имущества третьим лицом.

25. В-третьих, в соответствии с ответами к вопросам по Фабуле²⁷, маркетплейс известен только на территории Московской области, и Лампова не совершала покупок на маркетплейсе, что свидетельствует о том, что ей не мог быть он известен.

²³ п.4 Информационного письма Президиума ВАС от 25.02.2014 № 165

²⁴ п.6 ст. 8.1 ГК РФ

²⁵ Фабула, п.4

²⁶ Фабула, п.5

²⁷ Ответы на вопросы по Фабуле, п.14

26. Кроме того, согласно судебной практике²⁸, факт осмотра или не осмотра помещения перед покупкой не является подтверждением осведомленности покупателя о наличии обременений.

27. Следовательно, другая сторона не вправе доказывать осведомленность Общества о наличии обременений на основании факта отсутствия осмотра помещения на месте.

28. Также нежилое помещение продавалось по средне рыночной цене²⁹, следовательно Общество не могло предположить наличие обременений по этому основанию.

29. Кроме того, продавец указал, что продает имущество без обременений³⁰.

30. **Таким образом,** совокупность вышеприведенных фактов свидетельствует о том, что истец не знал и не мог знать о наличии обременений полученного по договору купли-продажи нежилого помещения, хотя и выполнил все необходимые действия, чтобы проверить имущество.

31. Следовательно, право следования не может сохраниться по основанию того, что Общество было осведомлено о наличии обременения.

II. ОБЩЕСТВО ВПРАВЕ ВИНДИЦИРОВАТЬ ИМУЩЕСТВО

32. В случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам ст. 301 ГК РФ³¹.

33. Собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения³².

²⁸ Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 9 октября 2023 г. № 11АП-15273/23 по делу № А65-6999/2023

²⁹ Ответы на вопросы по фабуле, №17

³⁰ Фабула, приложение №1

³¹ Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

³² ст. 301 ГК РФ

34. К числу юридически значимых обстоятельств, подлежащих установлению судом при рассмотрении виндикационного иска, относятся:³³

- a) наличие права собственности истца на истребуемое имущество;
- b) наличие спорного имущества в натуре и нахождение его у ответчика;
- c) незаконность владения ответчиком спорным имуществом;
- d) отсутствие между истцом и ответчиком отношений обязательственного характера по поводу истребуемого имущества.

35. Нежилое помещение должно быть истребовано у Дикой Я.В., так как:

- e) Общество является собственником нежилого помещения, право собственности зарегистрировано в ЕГРН³⁴.
- f) Нежилое помещение находится во владении Дикой Я.В.³⁵.
- g) Владение Дикой Я.В. является незаконным и между сторонами отсутствуют отношения обязательственного характера, так как право следования аренды отсутствует.

36. Соответственно, Общество может истребовать нежилое помещение из незаконного владения Дикой Я.В.

III. ОБЩЕСТВО ВПРАВЕ ПОТРЕБОВАТЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ ДОХОДОВ, КОТОРЫЕ ДИКАЯ Я.В. ДОЛЖНА БЫЛА ПОЛУЧИТЬ ОТ ВЛАДЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ

А. 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 владения³⁶.

³³ Определение Верховного Суда РФ от 24.11.2015 по делу № 4-КГ15-39

Решение Арбитражного суда Костромской области от 25 мая 2023 г. по делу № А31-12250/2022

³⁴ Фабула, Приложение №8.

³⁵ Фабула, п.6.

³⁶ ст. 303 ГК РФ.

В. Под доходами, которые владделец должен был получить понимаются доходы, которые извлек бы средний участник оборота³⁷.

37. Дикая Я.В. действует недобросовестно, нарушая разумные сроки проведения текущего ремонта, что не может считаться поведением среднего участника оборота.

38. Дикая Я.В. имеет причины действовать таким образом, так как:

- а) ее деятельность убыточна³⁸
- б) во время ремонта Дикая Я.В. не выплачивает арендную плату³⁹
- с) ссылаясь на ремонт, Дикая Я.В. может избежать взыскание с нее доходов за незаконное владение имуществом по ст. 303.

С. С добросовестного владельца собственник вправе истребовать доходы с того момента, как владделец узнал, что его владение незаконно.

40. Претензия была направлена Обществом 3 июля 2023 года⁴⁰.

41. Соответственно, подлежат взысканию доходы со следующего дня после направления претензии.

Д. Следовательно, подлежат взысканию доходы с Дикой Я.В., которые она могла получить за владение имуществом с 4 июля 2023 года.

³⁷ Громов А.А. 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 // Вестник экономического правосудия, №3, 2020.

³⁸ Фабула, п.15, с.3.

³⁹ Фабула, Приложение №1, п.2.4, с. 16.

⁴⁰ Фабула, п.9, с.2.

ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

1. Продолжить рассмотрение дела в Арбитражном суде Московской области;
2. Отказать в признании сведений, полученных из сервиса Яндекс.Карты, надлежащим доказательством;
3. Истребовать имущество из незаконного владения Ответчика;
4. Возместить доходы, который должен был получить Ответчик, начиная с 4 июля 2023 года;
5. Возложить судебные расходы на Ответчика в полном объеме.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. «Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.01.2024).
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023).
3. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023).
4. Федеральный закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» от 27.07.2006 № 149-ФЗ (последняя редакция).
5. Условия использования сервиса Яндекс.Карты // Яндекс. Правовые документы URL: https://yandex.ru/legal/maps_termsofuse/?lang=ru (дата обращения: 28.02.2024).

Судебная практика

1. Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»
3. Определение Верховного Суда РФ от 24.11.2015 по делу № 4-КГ15-39
4. 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»
5. Определение № ВАС-15800/12 ОТ 29.11.2012
6. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений»
7. Информационное письмо Президиума ВАС от 25.02.2014 № 165
8. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2023) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2023)
9. Решение Арбитражного суда Костромской области от 25 мая 2023 г. по делу № А31-12250/2022

10. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 9 октября 2023 г. № 11АП-15273/23 по делу № А65-6999/2023
11. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 16.10.2014 № Ф06-15518/13 по делу № А55-28978/2013
12. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 9 октября 2023 г. № 11АП-15273/23 по делу № А65-6999/2023
13. Постановление четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23 мая 2023 г. по делу № А05-10589/2022
14. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 22.06. 2022 года № Ф03-2355/2022
15. Постановление Пятого Апелляционного суда от 25.02.2022 г. № 05АП-8493/2021
16. Постановление Пятого Апелляционного суда от 14.11.2022 г. № 05АП-7201/2022.
17. Постановление Девятого Арбитражного Апелляционного суда от 10.07.2023 г. № 09АП-47706/2023-ГК.
18. Постановление Одиннадцатого Арбитражного Апелляционного суда № А55-20746/2018.
19. Постановление Двенадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 07.05.2021 года по делу № А57-20336/2020.

Правовая доктрина

1. 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)
2. Громов А.А. Право следования в аренде // Цивилистика, №5, 2021
3. Громов А.А. 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 // Вестник экономического правосудия, №3, 2020
4. «Комментарий судебной практики» (выпуск 28) (отв. ред. К.Б. Ярошенко) («ИЗиСП», «Инфотропик Медиа», 2023) страницы 100-114.