

**МЕМОРАНДУМ ОТВЕТЧИКА**

по иску

ООО «Вспышка» к ИП Дикой Ягоде Валерьевне в Арбитражный суд Московской области об истребовании имущества из чужого незаконного владения и взыскании доходов от владения имуществом

г. Москва, 2024

## ОГЛАВЛЕНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ	3
ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ	5
ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ	6
<b>ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ</b>	<b>6</b>
<b>МАТЕРИАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ</b>	<b>12</b>
ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	19
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	20

## **СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ**

**АПК РФ** – «Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 № 95-ФЗ;

**ГК РФ** – «Гражданский кодекс Российской Федерации»

- часть первая – от 30.11.1994 № 51-ФЗ;
- часть вторая – от 26.01.1996 № 14-ФЗ;

**ГПК РФ** – «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 № 138-ФЗ;»

**Постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ №10/22** – Постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

**Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 165** – Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанными с признанием договоров незаключенными».

**Постановление Пленума ВАС РФ № 64** – Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания».

**ФЗ «Об информации»** – Федеральный закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» от 27.07.2006 № 149-ФЗ;

**ФКЗ** – Федеральный конституционный закон;

**АС** – арбитражный суд;

**ААС** – арбитражный апелляционный суд;

**ФАС** – федеральный арбитражный суд;

**СОЮ** – суд общей юрисдикции;

**ВС РФ** – Верховный суд Российской Федерации;

**ВАС РФ** – Высший арбитражный суд Российской Федерации;

**Интернет** – информационно-коммуникационная сеть «Интернет»;

**ООО** – общество с ограниченной ответственностью;

**ИП** – индивидуальный предприниматель;

**Истец, ООО «Вспышка»** – общество с ограниченной ответственностью «Вспышка»;

**Ответчик, ИП Дикая.Я.В** – индивидуальный предприниматель Дикая Ягода Валерьевна;

**Лампова Е.Т.** – Лампова Ефросинья Тарасовна, генеральный директор ООО «Вспышка»;

**ИП Хитров В.Г.** – индивидуальный предприниматель Хитров Вениамин Григорьевич, продавец спорного помещения;

**ПВЗ** – пункт выдачи заказов;

**Спорное помещение** – нежилое помещение, расположенное по адресу Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, к. 1 помещ. 8;

**Фабула** – фабула конкурса игровых судебных процессов «Суд да дело»;

**РФ** – Российская Федерация;

**ст.** – статья;

**ч.** – часть;

**п.** – пункт;

**пп.** – подпункт;

**абз.** – абзац;

**г.** – год/город;

**руб.** - рубль.

## ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ



## ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ

### ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

#### I. ПОЗИЦИЯ ОТВЕТЧИКА ПО ВОПРОСУ ВЕКТОРНОЙ ПОДСУДНОСТИ ИСКОВОГО ЗАЯВЛЕНИЯ.

1. Дело должно быть рассмотрено в Одинцовском городском суде МО, поскольку Ответчик утратил статус индивидуального предпринимателя на момент принятия иска к производству.
2. Опираясь на ч. 1 ст. 47 Конституции РФ, никто не может быть лишен права на рассмотрение его дела в том суде и тем судьей, к подсудности которых оно отнесено законом.
3. КС РФ неоднократно указывал в своих решениях, что право на судебную защиту, как оно сформулировано в статье 46 Конституции РФ, не предполагает возможность выбора гражданином по своему усмотрению того или иного способа и процедуры судебной защиты, особенности которых применительно к отдельным категориям дел определяются федеральными законами<sup>1</sup>.
4. Гражданское судопроизводство предназначено для рассмотрения споров между физическими и юридическими лицами<sup>2</sup>.
5. В соответствии с ч. 1 ст. 34 ФКЗ «О судах общей юрисдикции в Российской Федерации» № 1-ФКЗ районный суд рассматривает все гражданские дела в качестве суда первой инстанции за исключением дел, отнесенных федеральными законами к подсудности других судов.
6. В силу п. 1 ст. 30 ГПК РФ, иски о правах на нежилые помещения предъявляются в суд по месту нахождения этих помещений.
7. В настоящем деле спор касается прав на нежилое помещение, расположенное по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, к. 1, помещ. 8, поэтому подлежит рассмотрению в СОЮ по месту нахождения такого помещения – в Одинцовском городском суде МО.

---

<sup>1</sup> Определения КС РФ от 22.04.2010 г. № 548-О-О, от 17.06.2010 г. № 873-О-О, от 15.07.2010 г. № 1061-О-О, от 21.03.2013 г. № 461-О

<sup>2</sup> Головки Л.В. Судостроительство и правоохранительные органы / Учебник. 2-е изд. М.: Издательский Дом «Городец», 2022. С. 9.

8. Согласно п. 3 Постановления Пленума ВС РФ, ВАС РФ от 18.08.1992 №12/12 «О некоторых вопросах подведомственности дел судам и арбитражным судам», гражданские дела подлежат рассмотрению в суде, если хотя бы одной из сторон является гражданин, не имеющий статуса предпринимателя.

9. В соответствии с абз. 5 п. 13 Постановления Пленума ВС РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», 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.

10. В силу ст. 127 АПК РФ, дело считается принятым и находящимся в производстве арбитражного суда с момента вынесения определения о принятии искового заявления к производству и подготовке дела к судебному разбирательству.

11. В настоящем разбирательстве Определение о принятии искового заявления к производству было вынесено 31.08.2023 г.<sup>3</sup>. Ответчик утратил статус ИП двумя неделями ранее – 15.08.2023 г.<sup>4</sup>, следовательно на момент принятия искового заявления он являлся гражданином-физическим лицом .

12. На основании п. 4 ст. 39 АПК РФ, если при рассмотрении дела в арбитражном суде выяснилось, что оно подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции, арбитражный суд передает дело в областной суд того же субъекта РФ для направления его в суд общей юрисдикции, к подсудности которого оно отнесено законом.

13. Утрата Ответчиком статуса ИП после подачи Истцом искового заявления является основанием для прекращения производства по делу в арбитражном суде из-за несоответствия подсудности, поскольку спор между сторонами подведомствен СОЮ.

14. КС РФ в определении от 15. 01. 2009 г. № 144-О-П указал, что, несмотря на отсутствие в АПК РФ прямого указания на несоблюдение правил подсудности, как на основание для отмены судебного акта в апелляционном, кассационном и надзорном порядке, решение, принятое с нарушением правил подсудности, не может быть признано правильным, поскольку оно, вопреки ч. 1 ст. 47, ч. 3 ст. 56 Конституции Российской Федерации,

---

<sup>3</sup> Приложение № 12 Фабулы

<sup>4</sup> Приложение № 13 Фабулы

принимается судом, не уполномоченным в силу закона на рассмотрение данного дела, что, как указано КС РФ в Определении от 03. 07. 2007 г. № 623-О-П, является существенным (фундаментальным) нарушением, влияющим на исход дела и искажающим саму суть правосудия.

При рассмотрении настоящего дела таким судебным актом может стать Решение Арбитражного суда МО, вынесенное по делу, которое по правилам субъектной подсудности подлежит рассмотрению в СОЮ.

15. Учитывая вышеизложенное, спор подлежит рассмотрению в СОЮ – Одинцовском городском суде МО.

## **II. ПОЗИЦИЯ ОТВЕТЧИКА ПО ВОПРОСУ ПРИНЯТИЯ СУДОМ СВЕДЕНИЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ЯНДЕКС КАРТАХ, В КАЧЕСТВЕ ОБЩЕИЗВЕСТНОГО ФАКТА.**

1. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, являются общеизвестным фактом.

2. В соответствии с п. 13 ст. 2 ФЗ «Об информации» сайт в сети «Интернет» – совокупность программ для электронных вычислительных машин и иной информации, содержащейся в информационной системе, доступ к которой обеспечивается посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по доменным именам и (или) по сетевым адресам, позволяющим идентифицировать сайты в сети «Интернет».

3. Сведения о наличии действующей организации Ответчика по месту нахождения спорного помещения, содержащиеся в «Яндекс Картах», расположены на сайте <https://yandex.ru/maps/> в Интернете.

Исходя из этого, по отношению к настоящему вопросу возможно рассмотрение Яндекс Карт с точки зрения сведений, содержащихся в Интернете.

4. Согласно ч. 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.

Исходя из указанной нормы, информация, размещенная Ответчиком в Интернете на веб-сайте <https://yandex.ru/maps/>, является общедоступной.

5. В силу ч. 1 ст. 7 ФЗ «Об информации», к общедоступной информации относятся общеизвестные сведения и иная информация, доступ к которой не ограничен.

6. Общеизвестными могут признаваться обстоятельства, информация о широкой известности которых может быть получена из сети Интернет, а именно, с официальных сайтов государственных органов, юридических лиц и иных веб-сайтов, в том случае, если надежность и достоверность размещаемых на них сведений не вызывает сомнений у состава суда, рассматривающего дело<sup>5</sup>.

7. Информация о нахождении ПВЗ по адресу спорного помещения отражена на сайте Яндекс Карт<sup>6</sup> и на официальном сайте «Дикие ягоды»<sup>7</sup>.

8. В судебной практике устоялось мнение о том, что общеизвестность и общедоступность – тождественные понятия, если рассматривать их по отношению к сведениям, содержащимся в Интернете. Так, Омский областной суд в Апелляционном определении от 01.04.2015 г. по делу № 33-2103/2015 установил, что в силу ч. 1 ст. 61 ГПК РФ такие обстоятельства, как данные информационно-коммуникационной сети общего пользования Интернет являются общеизвестными.

9. К аналогичным выводам пришел Второй кассационный суд общей юрисдикции. Суд установил, что «сведения, которые, согласно обвинению, собирался распространять, являются общеизвестным фактом ввиду <...> публикации этих сведений в СМИ, в сети «Интернет»<sup>8</sup>.

10. Опираясь на вышеизложенное, сведения, содержащиеся на сайте Яндекс Карт в Интернете, являются и общедоступными, и общеизвестными.

11. С развитием принципа состязательности актуальным в настоящий момент стал вопрос об освобождении от процессуальной деятельности по доказыванию в связи с общеизвестностью отдельных фактов<sup>9</sup>.

12. В силу ч. 1 ст. 61 ГПК РФ обстоятельства, признанные судом общеизвестными, не нуждаются в доказывании.

---

<sup>5</sup> Гусьякова Е.А. Общеизвестные факты как обстоятельства, не подлежащие доказыванию в гражданском судопроизводстве. // Известия ТулГУ. Экономические и юридические науки. Вып. 4. Ч. II. Юридические науки. Тула: Изд-во ТулГУ, 2017. С. 132-133.

<sup>6</sup> Приложение № 10 Фабулы

<sup>7</sup> П. 10 Фабулы

<sup>8</sup> Кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27.06.2023 № 77-2044/2023

<sup>9</sup> Курзинер Е.Э. Роль общеизвестных фактов в доказывании. // Вестник Южно-Уральского государственного университета № 18 (90). Серия: Право. Выпуск 11, 2007. С. 51

13. Общеизвестность факта может быть признана судом лишь при наличии двух условий: объективном — известность факта широкому кругу лиц; субъективном – известности факта всем членам суда<sup>10</sup>.
14. Общеизвестными могут быть факты нахождения такого-то заведения в таком-то месте<sup>11</sup>.
15. В соответствии п. 6 Фабулы, Ответчик осуществлял предпринимательскую деятельность под коммерческим обозначением «Дикие ягоды» на протяжении почти полутора лет. С большой долей вероятности, за этот период о его деятельности и месте расположения ПВЗ узнал достаточно широкий круг лиц – все его клиенты, покупатели.
16. С не меньшей долей вероятности, членам суда также известно, что в Яндекс Картах размещается информация о месте нахождения коммерческих организаций. В настоящем споре на указанном ресурсе была размещена информация о том, что ПВЗ «Дикие ягоды» расположен по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, к. 1, помещ. 8.
17. Даже если на момент рассмотрения дела при возникновении в процессе вопроса об общеизвестности того или иного факта, суду этот факт неизвестен, однако при этом сведения о его очевидности и достоверности могут быть получены судом легко и оперативно из доступных источников, надежность которых не вызывает разумных сомнений – то этот факт также может быть признан не подлежащим доказыванию по смыслу ч. 1 ст. 61 ГПК РФ<sup>12</sup>.
18. Вследствие выполнения всех условий общеизвестности, факт о расположении ПВЗ «Дикие ягоды» по адресу спорного помещения является общеизвестным.
19. Общеизвестные факты освобождены от доказывания потому, что истинность их очевидна и доказывание является излишним<sup>13</sup>.
20. Установление объективной истины в праве основывается одновременно и на формальной оценке данных, и на основе сопоставления этих данных с реальной действительностью<sup>14</sup>. Истинное знание – это знание, совпадающее со своим предметом, соответствующее ему<sup>15</sup>.

---

<sup>10</sup> Треушников М.К. Судебные доказательства. – Издание третье, исправленное и дополненное. – М.: ОАО «Издательский дом «Городец», 2004. С. 27.

<sup>11</sup> Ф.Н. Фаткуллин. Общие проблемы процессуального доказывания. – Казань, 1973. – С. 73.

<sup>12</sup> Гусякова Е.А. Указ. соч. С. 137.

<sup>13</sup> Треушников М. К. Указ. соч. С. 27.

<sup>14</sup> Васечко А.А., Щелоков К.С. К вопросу об истине в праве // Вестник Московского университета МВД России. – № 2, 2020. С. 30.

<sup>15</sup> Евдеева Н.В. Истинность как критерий юридической теории // Современное право. – № 3, 2012. С. 4.

21. В соответствии с ч. 3 ст. 67 ГПК РФ суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

22. Достоверность – это то же самое, что истинность<sup>16</sup>. Достоверность является синонимом истины, оттеняющим, подчеркивающим ее коренное отличие от вероятности<sup>17</sup>.

23. Сведения о том, что Ответчик занимался коммерческой деятельностью в спорном помещении, содержащиеся в Яндекс Картах, соответствуют действительности, значит являются истинными. Ответчик на самом деле использовал спорное помещение в качестве ПВЗ своего маркетплейса. Доказательством этому являются фотографии, которые ИП Хитров В.Г. прислал Ламповой Е.Т. при заключении ими договора купли-продажи спорного помещения. На снимках видны присущие ПВЗ объекты – стеллажи и коробки с изображением ягод<sup>18</sup>.

24. В судебной практике встречаются случаи, когда суды используют сведения сервиса Яндекс Карты в качестве доказательств по делу. Примером может послужить Апелляционное определение Московского областного суда от 17.04.2019 по делу № 33-12932/2019. Суд установил, что в качестве доказательств по делу могут быть использованы снимки программы Google Earth, тем самым подтвердив их допустимость и достоверность.

25. Географическая информационная система (ГИС) – это информационная система, обеспечивающая сбор, хранение, обработку, анализ и отображение пространственных данных и связанных с ними непространственных, а также получение на их основе информации и знаний о географическом пространстве<sup>19</sup>.

Руководствуясь данным определением, Google Earth являются ГИС. Яндекс Карты также относятся к ГИС. Основываясь на вышеизложенном, решения судов по существу затрагивают именно ГИС в целом, а не конкретные источники в частности.

26. Учитывая тот факт, что суды принимают сведения ГИС в качестве допустимых и достоверных доказательств, можно сделать следующий вывод. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, соответствуют действительности, являются достоверными и, как следствие, удовлетворяют основному критерию общеизвестности – истинности.

---

<sup>16</sup> Строгович М.С. Учение о материальной истине в уголовном процессе / АН СССР. Ин-т права. – М.; Л. : Изд. АН СССР, 1947. С. 93.

<sup>17</sup> Ларин А.М. От следственной версии к истине. – М. :Юрид. лит., 1976. С. 192.

<sup>18</sup> Приложение № 4 Фабулы

<sup>19</sup> Калинин А.А., Бондаренко А.М., Строгий Б.Н., Семенцов М.Н. Географические информационные системы. Курс лекций: учебное пособие – Зерноград: Азово-Черноморский инженерный институт ФГБОУ ВПО ДГАУ, 2015. С. 8.

27. Таким образом, сведения о деятельности Ответчика в спорном помещении, содержащиеся в Яндекс Картах, являются общеизвестным фактом. Истец должен был знать, что спорное помещение используется Ответчиком.

## **МАТЕРИАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ**

### **III. ПОЗИЦИЯ ОТВЕТЧИКА ПО ВОПРОСУ ИСТРЕБОВАНИЯ ИСТЦОМ ИМУЩЕСТВА ИЗ ВЛАДЕНИЯ ОТВЕТЧИКА.**

Так как Истец должен был знать о наличии арендных отношений между ИП Хитровым В. Г. и ИП Дикой Я. В. [А], договор аренды продолжает действовать в силу ст. 617 ГК РФ [В]. Следовательно, Истец не вправе истребовать имущество из владения Ответчика [С].

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

1. В силу ст. 432 ГК РФ существенным условием договора купли-продажи является предмет договора.

2. В рамках рассматриваемого договора купли-продажи, заключенного между ИП Хитровым В. Г. и ООО «Вспышка», предметом договора является спорное помещение, продажа которого является основанием возникновения договорных отношений между ИП Хитровым В. Г. и Истцом.

3. В силу п. 1 ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

4. Согласно пп. 4.2.2. договора купли-продажи нежилого помещения, заключенного между Истцом и ИП Хитровым В. Г., до принятия Помещения Истец обязан произвести его осмотр и проверку на соответствие характеристикам и сведениям, указанным в Договоре, и при отсутствии возражений подписать Акт приема-передачи<sup>20</sup>.

5. Поскольку переход права собственности был зарегистрирован<sup>21</sup>, можно утверждать, что покупатель подписал Акт приема-передачи, который является неотъемлемой частью договора купли-продажи недвижимого имущества. Таким образом, Истец подтвердил, что его полностью устраивают все характеристики приобретаемого имущества.

---

<sup>20</sup> Приложение № 1 Фабулы

<sup>21</sup> Приложение № 8 Фабулы

6. Стоит отметить, что разумный и добросовестный покупатель должен был осуществить фактический осмотр объекта<sup>22</sup>. В таком случае потенциальный новый собственник убедился бы в том, что в помещении находится ПВЗ<sup>23</sup>.

7. Согласно п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения» поскольку совершению сделки сопутствовали обстоятельства, которые должны были вызвать у приобретателя имущества сомнения в отношении права продавца на отчуждение спорного имущества (в том числе явно заниженная цена продаваемого имущества), суд пришел к выводу, что приобретатель не является добросовестным.

8. Согласно договору купли-продажи нежилого помещения, заключенному между ИП Хитровым В. Г. и Истцом, цена, по которой Истец приобрел нежилое помещение, равна 2 650 000 руб<sup>24</sup>. В то же время, согласно выписке из ЕГРН кадастровая стоимость этого помещения составляет 4 568 946, 21 руб<sup>25</sup>. Это свидетельствует о том, что Истец приобрел помещение по явно заниженной цене.

9. Наличие сопутствующего обстоятельства в виде заниженной цены должно было вызвать у Истца сомнения при приобретении недвижимого имущества и побудить его осуществить фактический осмотр спорного помещения.

10. В силу вышеизложенного, Истец должен был знать о наличии договора аренды, заключенного между ИП Хитровым В. Г. и Ответчиком.

### **В. Договор аренды продолжает действовать в силу ст. 617 ГК РФ.**

11. В силу 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.

12. Согласно п. 5 Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договор», арендатор здания по подлежащему государственной

---

<sup>22</sup> «Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.10.2014)

<sup>23</sup> Громов А. А. Право следования в аренде // Цивилистика, Учредители: Ассоциация выпускников Российской школы частного права. – 2021. – Т. 2. – №. 5. – С 73.

<sup>24</sup> Приложение № 1 Фабулы

<sup>25</sup> Приложение № 2 Фабулы

регистрации, но не зарегистрированному договору аренды не может ссылаться на его сохранение при изменении собственника (ст. 617 ГК РФ), если новый собственник в момент заключения договора, направленного на приобретение этого здания, не знал и не должен был знать о существовании незарегистрированного договора аренды.

13. На основании п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 отсутствие государственной регистрации договора аренды недвижимости означает, что заключенное между сторонами соглашение не дает лицу, принимающему имущество в пользование, прав на это имущество, которые могут быть противопоставлены третьим лицам, которые не знали о наличии договора аренды.

14. Вышеуказанные пункты предусматривают ситуацию, когда лицо не знало и не должно было знать о наличии обременений, однако в настоящем споре Истец должен был знать о наличии арендных отношений между ИП Хитровым В. Г. и Дикой Я. В.

15. Согласно п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 165 заявление приобретателя недвижимого имущества об отсутствии государственной регистрации договора аренды, о наличии которого он знал в момент приобретения недвижимости, является злоупотреблением правом (статья 10 ГК РФ).

16. На основании вышеуказанного пункта Информационного письма Президиума ВАС РФ № 165 согласившись приобрести в собственность недвижимое имущество, находящееся во владении арендатора, покупатель фактически выразил согласие и на сохранение обязательственных отношений, возникших из договора аренды. Поэтому договор аренды сохраняет силу по правилам статьи 617 ГК РФ.

17. На основании вышеизложенного договор аренды спорного помещения продолжает действовать в силу ст. 617 ГК РФ.

**С. Истец не вправе истребовать имущество из владения Ответчика, так как договор аренды продолжает действовать в силу ст. 617 ГК РФ.**

18. В силу ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

19. Согласно п. 32 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22, применяя статью 301 ГК РФ, судам следует иметь в виду, что собственник вправе истребовать свое имущество от лица, у которого оно фактически находится в незаконном владении.

20. Согласно Приложению № 5 Фабулы между Ответчиком и ИП Хитровым В. Г., который являлся собственником спорного помещения до перехода права собственности к Истцу, был заключен договор аренды нежилого помещения с 18.03.2022 г. по 03.10.2024 г. Следовательно, владение и пользование Ответчиком спорным помещением является законным.

21. В силу п. 34 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения.

В частности, установлен запрет на использование виндикации при наличии договорного отношения<sup>26</sup>.

22. В связи с вышеизложенным, Ответчик правомерно владел и пользовался спорным помещением на основании договора аренды.

23. Таким образом, в силу того, что Истец должен был знать о наличии арендных отношений между ИП Хитровым В. Г. и ИП Дикой Я. В., договор аренды спорного помещения продолжает свое действие. Следовательно, Истец не вправе истребовать имущество из владения Ответчика.

#### **IV. ПОЗИЦИЯ ОТВЕТЧИКА ПО ВОПРОСУ ТРЕБОВАНИЯ ВОЗМЕЩЕНИЯ ДОХОДОВ, КОТОРЫЕ ОН ИЗВЛЕКАЛ ОТ ПОЛЬЗОВАНИЯ СПОРНЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ.**

В случае, если суд удовлетворит требование Истца о виндикации спорного помещения, Истец не вправе требовать возмещения доходов от Ответчика, поскольку Ответчик не извлекал [А] и не мог извлекать доходы от пользования спорным помещением с 16.06.2023 г [В].

#### **А. Истец не вправе требовать возмещения доходов от Ответчика, поскольку Ответчик не извлекал доходы от пользования спорным помещением с 16.06.2023 г.**

1. В силу ст. 303 ГК РФ при истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе также потребовать возврата или возмещения всех доходов от лица, которое знало или должно было знать, что его владение незаконно.

2. Статья 303 ГК РФ ограничивается исключительно доходами неуправомоченного владельца вещи, которые могут заключаться или в плодах, приносимых самой вещью, или в

---

<sup>26</sup> Громов А. А. Взыскание собственником доходов и иных выгод, полученных арендодателем и арендатором в отсутствие правового основания //Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2020. – №. 3. – С. 6.

прибыли, получаемой ввиду распоряжения вещью (например, при передаче вещи в субаренду)<sup>27</sup>.

3. При обсуждении вопроса о требовании возмещения доходов от недобросовестного владельца Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ обратила внимание на необходимость установить, осуществлялось ли владение и пользование имуществом после получения информации о его неправомерном владении<sup>28</sup>.

4. В п. 17 Фабулы сказано, что с середины июня 2023 г. из-за проведения ремонта, связанного с протечкой крыши, деятельность ПВЗ на объекте была фактически временно приостановлена.

5. На основании вышеизложенного можно утверждать, что Ответчик не осуществлял владение и пользование имуществом после получения информации о его неправомерном владении и не извлекал доходы от пользования спорным помещением.

**В. Ответчик не мог извлекать доходы от владения и пользования спорным помещением.**

6. Виндикационный иск собственника может сопровождаться требованием о взыскании всех доходов, которые незаконный владелец получил или должен был извлечь за период недобросовестного владения объектом (ст. 303 ГК РФ)<sup>29</sup>.

7. При обсуждении вопроса о требовании возмещения доходов от недобросовестного владельца Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ обратила внимание на необходимость выяснить, возможно ли было объективно осуществлять владение и пользование имуществом в период осведомленности владельца о его незаконном владении<sup>30</sup>.

8. Спорное помещение находится в 3-х этажном доме<sup>31</sup>, что говорит о том, что крыша здания является частью долевой собственности.

9. На основании ст. 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в расходах и издержках по его содержанию и сохранению.

---

<sup>27</sup> Громов А. А. Взыскание собственником доходов и иных выгод, полученных арендодателем и арендатором в отсутствие правового основания //Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2020. – № 3. – С. 9.

<sup>28</sup> Громов А.А. Указ. соч. С. 8.

<sup>29</sup> Громов А.А. Указ. соч. С. 6.

<sup>30</sup> Громов А.А. Указ. соч. С. 8.

<sup>31</sup> Ответ на вопрос № 1 Фабулы

10. Вопрос о порядке содержания общего имущества нежилого здания, помещения в котором принадлежат нескольким лицам, законом прямо не урегулирован. Однако Пленум ВАС РФ в п. 1 постановления № 64 разъяснил, что в соответствии с п. 1 ст. 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
11. В силу п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ № 64 крыша здания относится к общему имуществу здания.
12. В п. 3, 4 вышеуказанного Постановления Пленума ВАС РФ указано, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
13. В соответствии с вышеизложенным, можно сделать вывод, что ремонт крыши здания, в котором находится спорное помещение, является обязанностью собственников жилых и нежилых помещений данного здания, то есть ИП Хитрова В. Г., так как на момент протечки он являлся собственником спорного помещения. В дальнейшем эта обязанность перешла к Истцу.
14. В связи с этим, можно утверждать, что Ответчик не мог извлекать доходы от владения и пользования спорным помещением в силу обстоятельств, не зависящих от него.
15. В дополнение к вышеизложенному, в силу п. 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» при рассмотрении споров по искам собственника, имущество которого было сдано в аренду неуправомоченным лицом, судам необходимо учитывать, что они подлежат разрешению в соответствии с положениями ст. 303 ГК РФ, которые являются специальными для регулирования отношений, связанных с извлечением доходов от незаконного владения имуществом, и в силу статьи 1103 ГК РФ имеют приоритет перед общими правилами о возврате неосновательного обогащения (статья 1102, пункт 2 статьи 1105 ГК РФ).
16. Таким образом, в случае, если суд удовлетворит требование Истца о виндикации спорного помещения, Истец не вправе требовать возмещения доходов от Ответчика.

## **ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ**

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 47 Конституции РФ, ст. 34 ФКЗ «О судах общей юрисдикции в Российской Федерации», ст.ст. 30, 61, 67 ГПК, ст.ст. 39, 127 АПК РФ, ст.ст. 2, 7 ФЗ «Об информации», ст.ст. 249, 301, 303, 432, 556, 617 ГК РФ,

### **ПРОШУ СУД:**

1. Вынести определение о передаче дела в Одинцовский городской суд Московской области..
2. Признать сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, общеизвестным фактом.
3. Отказать Истцу в удовлетворении требования об истребовании спорного помещения из владения Ответчика.
4. Отказать Истцу в удовлетворении требования о возмещении Ответчиком доходов от владения спорным помещением.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные акты

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) / дата обращения: 03.02.2024 г.;
2. Федеральный конституционный закон от 07.02.2011 № 1-ФКЗ (ред. от 31.07.2023) «О судах общей юрисдикции в Российской Федерации» / дата обращения: 03.02.2024 г.;
3. «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 25.12.2023, с изм. от 25.01.2024) / дата обращения: 03.02.2024 г.;
4. «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) / дата обращения: 03.02.2024 г.;
5. Федеральный закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» от 27.07.2006 № 149-ФЗ / дата обращения: 14.02.2024 г.;
6. «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) / дата обращения: 03.02.2024 г.;
7. «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) / дата обращения: 04.02.2024 г.

### Судебная практика

1. Определение КС РФ от 22. 04. 2010 г. № 548-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Ломакина Александра Николаевича на нарушение его конституционных прав пунктом 1 части первой статьи 134 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации» // <https://ksrf.ru> / дата обращения: 14.02.2024 г.;
2. Определение Конституционного Суда РФ от 17. 06. 2010 года № 873-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалоб гражданина Заходякина Николая Дмитриевича на нарушение его конституционных прав пунктом 1 части первой статьи 134, статьей 392 и частью второй статьи 441 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, а также частью 1 статьи 128 Федерального закона «Об исполнительном производстве» // <https://ksrf.ru> / дата обращения: 13.02.2024 г.;

3. Определение КС РФ от 15 июля 2010 г. № 1061-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Рущина Александра Петровича на нарушение его конституционных прав положением п. 1 части первой статьи 134 Гражданского Процессуального Кодекса Российской Федерации» // <https://ksrf.ru> / дата обращения: 13.02.2024 г.;
4. Определение КС РФ от 21.03.2013 № 461- О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Карасевой Александры Викторовны на нарушение ее конституционных прав частью первой статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации» // <https://ksrf.ru> / дата обращения: 15.02.2024 г.;
5. Постановление Пленума ВС РФ, ВАС РФ от 18.08.1992 №12/12 «О некоторых вопросах подведомственности дел судам и арбитражным судам» // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 17.02.2024 г.;
6. 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 Гражданского кодекса Российской Федерации» // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 17.02.2024 г.;
7. Определение КС РФ от 15.01.2009 № 144-О-П «По жалобе Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации на нарушение конституционных прав гражданки Халимбековой Шамалы Шарабутдиновны положениями части 4 статьи 39, статей 270, 288 и 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» // <https://ksrf.ru> / дата обращения: 19.02.2024 г.;
8. Апелляционное Определение Омского областного суд от 01.04.2015 г. по делу № 33-2103/2015 // <https://oblsud.oms.sudrf.ru> / дата обращения: 19.02.2024 г.;
9. Кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27.06.2023 № 77-2044/2023 // <http://2kas.sudrf.ru> / дата обращения: 19.02.2024 г.;
10. Апелляционное определение Московского областного суда от 17.04.2019 по делу № 33-12932/2019 // <https://fasmo.arbitr.ru> / дата обращения: 20.02.2024 г.;
11. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения» // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 13.02.2024 г.;

12. Постановление Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договор» // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 13.02.2024 г.;
13. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанными с признанием договоров незаключенными» // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 17.02.2024 г.;
14. Постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 20.02.2024 г.;
15. «Обзор судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестных приобретателей, по искам государственных органов и органов местного самоуправления» (утв. Президиумом ВС РФ 01.10.2014) // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 20.02.2024 г.;
16. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 20.02.2024 г.;
17. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 21.02.2024 г.

### **Научная литература**

1. Головки Л.В. Судоустройство и правоохранительные органы / Учебник. 2-е изд. М.: Издательский Дом «Городец», 2022. – 279 с. / дата обращения: 17.02.2024 г.;
2. Гусякова Е.А. Общеизвестные факты как обстоятельства, не подлежащие доказыванию в гражданском судопроизводстве. // Известия ТулГУ. Экономические и юридические науки. Вып. 4. Ч. II. Юридические науки. Тула: Изд-во ТулГУ, 2017. – 214 с. / дата обращения: 21.02.2024 г.;
3. Курзинер Е.Э. Роль общеизвестных фактов в доказывании. // Вестник Южно-Уральского государственного университета № 18 (90). Серия: Право. Выпуск 11, 2007. – 143 с. / дата обращения: 21.02.2024 г.;

4. Треушников М.К. Судебные доказательства. – Издание третье, исправленное и дополненное. – М.: ОАО «Издательский дом «Городец», 2004. – 272 с. / дата обращения: 21.02.2024 г.;
5. Ф.Н. Фаткуллин. Общие проблемы процессуального доказывания. – Казань, 1973. – С. 113 / дата обращения: 23.02.2024 г.;
6. Васечко А.А., Щелоков К.С. К вопросу об истине в праве // Вестник Московского университета МВД России. – № 2, 2020. – 103 с. / дата обращения: 23.02.2024 г.;
7. Евдеева Н.В. Истинность как критерий юридической теории // Современное право. – № 3, 2012. – 158 с. / дата обращения: 25.02.2024 г.;
8. Строгович М.С. Учение о материальной истине в уголовном процессе / АН СССР. Ин-т права. – М.; Л. : Изд. АН СССР, 1947. – 123 с. / дата обращения: 23.02.2024 г.;
9. Ларин А.М. От следственной версии к истине. – М. :Юрид. лит., 1976. – 207 с. / дата обращения: 23.02.2024 г.;
10. Калинин А.А., Бондаренко А.М., Строгий Б.Н., Семенцов М.Н. Географические информационные системы. Курс лекций: учебное пособие – Зерноград: Азово-Черноморский инженерный институт ФГБОУ ВПО ДГАУ, 2015. – 304 с. / дата обращения: 23.02.2024 г.;
11. Громов А. А. Право Следования в аренде //Цивилистика, Учредители: Ассоциация выпускников Российской школы частного права. – 2021. – Т. 2. – №. 5. – С. 67-82. / дата обращения: 21.02.2024 г.;
12. Громов А. А. Взыскание собственником доходов и иных выгод, полученных арендодателем и арендатором в отсутствие правового основания //Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2020. – №. 3. – С. 4-18./ дата обращения: 27.02.2024 г.