

Команда 30

**МЕМОРАНДУМ ИСТЦА**

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	20
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	21

## 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;»

**Постановления Пленума ВАС РФ № 13** - Постановление 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»

**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

#### 1. ПОЗИЦИЯ ИСТЦА ПО ВОПРОСУ ВЕКТОРНОЙ ПОДСУДНОСТИ ИСКОВОГО ЗАЯВЛЕНИЯ.

1. Дело должно быть рассмотрено в АС МО, поскольку на момент подачи иска Ответчик был зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя.
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. В соответствии с ч. 1 ст. 27 АПК РФ арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности.
5. Исходя из ч. 2 ст. 27 АПК РФ, арбитражные суды рассматривают дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке.
6. Согласно ст. 28 АПК РФ, арбитражные суды рассматривают в порядке искового производства возникающие из гражданских правоотношений экономические споры и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями.
7. Из смысла названных норм арбитражного процессуального законодательства следует: определяющим моментом отнесения того или иного дела к подведомственности арбитражных судов являются субъектный состав, предмет спора, экономический характер

---

<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

требования<sup>2</sup>.

8. Согласно абз. 7 Ответа Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ на Вопрос №4 части VI (Разъяснения по вопросам, возникающим в судебной практике) «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации 1 (2014)» (утв. Президиумом ВС РФ 24.12.2014), 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.

9. Настоящий спор возник из гражданских правоотношений и носит экономический характер. Исковое требование предъявлено ООО «Вспышка» (юридическим лицом) к ИП Дикой Я.В. (гражданину-индивидуальному предпринимателю), в связи с чем спор по предмету и субъектному составу подлежит рассмотрению арбитражным судом.

10. В силу ч. 1 ст. 38 АПК РФ иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества.

11. Определением АС МО от 01.08.2023 г. исковое заявление Истца, поданное 29.07.2023 г. по месту нахождения спорного имущества<sup>3</sup>, было оставлено без движения<sup>4</sup>.

В установленный судом срок Истец устранил основания оставления иска без движения, приложив соответствующие документы, и определением АС МО от 31 августа 2023 г. оно было принято к производству<sup>5</sup>.

12. В соответствии с ч. 3 ст. 128 АПК РФ в случае, если обстоятельства, послужившие основанием для оставления искового заявления без движения, будут устранены в срок, установленный в определении арбитражного суда, заявление считается поданным в день его первоначального поступления в суд и принимается к производству арбитражного суда.

13. В п.15 Постановления Пленума ВАС РФ от 09.12.2002г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» разъяснено, что после поступления в арбитражный суд сведений об устранении всех обстоятельств, послуживших основанием для оставления заявления без движения,

---

<sup>2</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 18.09.2007 г. № 4757/07

<sup>3</sup> П. 11 Фабулы

<sup>4</sup> Приложение №11 Фабулы

<sup>5</sup> Приложение №12 Фабулы

заявление или жалоба принимаются к производству арбитражного суда и считаются поданными в день первоначального обращения.

14. При указанных обстоятельствах, датой подачи искового заявления ООО «Вспышка» является дата первоначального обращения с иском, а именно 29.07.2023 г., что предшествует дате утраты ответчиком статуса индивидуального предпринимателя – 15.08.2023 г<sup>6</sup>.

15. Согласно 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.

16. Таким образом, на момент подачи истцом заявления субъектный состав участников спорного правоотношения, его характер, предмет и основание заявленных требований свидетельствовали о том, что настоящий спор подлежит рассмотрению арбитражным судом, так как его сторонами являются лица, поименованные в ч. 2 ст. 27 АПК РФ, и спор связан с осуществлением ими предпринимательской и иной экономической деятельности.

Утрата Дикой Я.В. статуса индивидуального предпринимателя после подачи обществом искового заявления не является основанием для прекращения производства по делу, поскольку спор между сторонами не стал подведомствен суду общей юрисдикции.

17. Данные выводы также можно проследить в судебной практике. Так, ФАС Поволжского округа по делу № А57-24282/2012 в Постановлении от 13 августа 2013 г. установил, что ответчик утратил статус ИП в срок, предоставленный истцу для устранения обстоятельств, послуживших основанием для оставления искового заявления без движения. Суд установил, что датой принятия искового заявления считается момент его первоначальной подачи истцом, вследствие чего отнес спор к компетенции арбитражного суда.

18. Аналогичное Постановление вынес Двенадцатый ААС по делу №А57-24282/2012 31.05.2013 г<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Приложение №13 Фабулы

<sup>7</sup> См также: Постановление Четвертого ААС по делу №А19-1184/2018 от 24.05.2018 г.



19. Учитывая вышеизложенное, спор подлежит рассмотрению в АС МО.

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

1. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, не являются общеизвестным фактом и не могут быть приняты судом в качестве таковых.

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.

Руководствуясь понятиями общего и частного, делаем вывод, что любой общеизвестный факт является общедоступным, но не любой общедоступный факт является общеизвестным.

6. Подтверждение такой позиции можно найти в судебной практике. Так, Семнадцатый ААС в Постановлении от 24.06.2013 г. по делу № А60-7720/2012 указал на ошибочность позиции о том, что информация из Интернета является общедоступной, соответственно не

нуждается в доказывании. Суд установил, что само по себе размещение сведений в Интернете не означает их общеизвестность, и соответственно не освобождает стороны от обязанности доказывания их достоверности<sup>8</sup>.

7. Опираясь на вышеизложенное, сведения, содержащиеся на сайте Яндекс Карт в Интернете, являются общедоступными, но не общеизвестными.

8. 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>.

9. В силу ч. 1 ст. 69 АПК РФ обстоятельства дела, признанные арбитражным судом общеизвестными, не нуждаются в доказывании.

10. 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>.

Признание факта общеизвестным при наличии одного объективного признака противоречило бы принципу оценки доказательств по внутреннему убеждению судей; при наличии одного субъективного признака – знания факта судьями исключало бы процесс познания данного факта из-под контроля участников дела<sup>11</sup>.

11. С большой долей вероятности, как присутствующие на судебном заседании слушающие, так и члены суда не обладали до момента проведения разбирательств по настоящему делу сведениями о том, что с марта 2022 г. спорное нежилое помещение используется Ответчиком для осуществления предпринимательской деятельности под коммерческим названием «Дикие ягоды».

12. Вследствие невыполнения обязательных критериев общеизвестности, суд не может принять в качестве общеизвестного факта указанные сведения.

---

<sup>8</sup> Аналогичную позицию указал ФАС Северо-Кавказского округа в Постановлении от 30.11.2009 г. по делу № А32-9105/2009

<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.

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

<sup>11</sup> Курьлев С.В. Установление истины в советском правосудии. Автореферат дис. на соискание ученой степени доктора юридических наук / Моск. гос. ун-т им. М. В. Ломоносова. Юрид. фак. – Москва, 1967. С. 18.

13. Общеизвестные факты освобождены от доказывания потому, что истинность их очевидна и доказывание является излишним<sup>12</sup>.

14. К общеизвестным фактам относятся лишь те, в истинности которых не может сомневаться ни один разумный человек<sup>13</sup>.

15. 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>.

16. В соответствии с ч. 3 ст. 71 АПК РФ доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

Из указанной нормы следует, что соответствие доказательства действительности является основным критерием его достоверности.

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

18. В судебной практике встречаются случаи, когда достоверность сведений, содержащихся в Яндекс Картах, ставится под сомнение. Например, ФАС Западно-Сибирского округа в Постановлении от 13.04.2018г. по делу № А45-14860/2016 установил, что программа Google Earth Pro не является официальным интернет-ресурсом, содержащим информацию, достоверность которой обеспечивает и проверяет соответствующий орган власти либо иная организация, определенная таковой в установленном порядке, возможности проверить достоверность представленных в данной программе сведений отсутствует.

19. АС Чеченской республики в ходе рассмотрения дела № А77-1156/2019 установил, что представленные истцом распечатанные страницы сервиса «Google.maps» не соответствуют действительности. На распечатках были отображены объявления о размещении

---

<sup>12</sup> Треушников М. К. Указ. соч. С. 27.

<sup>13</sup> Мухин И.И. Объективная истина и некоторые вопросы судебных доказательств при осуществлении правосудия. – Л., 1971. С. 85.

<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.

<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.

туристических фирм по адресу спорного нежилого строения, однако после совместного осмотра здания сторонами не было установлено обстоятельств, позволяющих установить наличие в нем туристических агентств и туроператоров, а также фактов занятия ими помещений ранее<sup>18</sup>.

20. 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 Pro» и «Google.maps» 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.

21. Учитывая несоответствие информации в ГИС, а в нашем случае в «Яндекс Картах», действительности, ее недостоверность, суд не может принять ее в качестве доказательства по делу и, как следствие, признать общеизвестной.

22. Таким образом, сведения о деятельности Ответчика в спорном помещении, содержащиеся в Яндекс Картах, не могут быть приняты судом в качестве общеизвестного факта.

## **МАТЕРИАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ**

### **III. ПОЗИЦИЯ ИСТЦА ПО ВОПРОСУ ИСТРЕБОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ИЗ ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ.**

Так как договор аренды, заключенный между ИП Хитровым В. Г. и ИП Дикой Я. В. подлежал государственной регистрации, но не был зарегистрирован [А], и Истец не знал и не мог знать о наличии арендных отношений [В], он не может быть противопоставлен Истцу [С]. Следовательно, Истец вправе истребовать имущество из чужого незаконного владения [D].

---

<sup>18</sup> Решение АС Чеченской Республики от 21.07.2020 г. по делу № А77-1156/2019

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

**А. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный между ИП Дикой Я. В. и Хитровым В. Г., подлежит государственной регистрации.**

1. По общему правилу, согласно п. 2 ст. 609 ГК РФ, договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.
2. В силу п. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
3. Согласно п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений», нежилое помещение является объектом недвижимости, неразрывно связанным со зданием или сооружением, в котором оно находится, поэтому к таким договорам аренды должны применяться правила п. 2 ст. 651 ГК РФ.
4. Договор аренды нежилого помещения между ИП Дикой Я. В. и ИП Хитровым В. Г. был заключен в письменной форме на срок более года – с 18.03.2022 г. по 03.10.2024 г.<sup>20</sup>, следовательно, он подлежит государственной регистрации.

**В. Истец не знал и не мог знать о наличии арендных отношений.**

5. В дополнение к вышеизложенному, 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 договора», арендатор здания по подлежащему государственной 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.
6. Перед покупкой недвижимости Истец проверил выписку из ЕГРН<sup>21</sup> и запросил фотографии нежилого помещения<sup>22</sup> у ИП Хитрова В. Г., убедившись, что отсутствуют какие-либо обременения на приобретаемое имущество.

---

<sup>20</sup> Приложение № 5 Фабулы

<sup>21</sup> Приложение № 2 Фабулы

<sup>22</sup> Приложение № 4 Фабулы

7. В силу п. 1.3 договора купли-продажи нежилого помещения<sup>23</sup> продавец гарантировал, что на момент заключения Договора Помещение не является предметом залога, не обременено иными правами третьих лиц. Также продавец в ходе переписки указал, что продаёт помещение без обременений<sup>24</sup>.

8. В связи с вышеизложенным, Истец не мог знать о наличии обременения на приобретаемое имущество в виде договора аренды, заключенным между ИП Хитровым В. Г. и Ответчиком.

9. Также стоит учитывать, что в силу п. 4.2.2 договора купли-продажи<sup>25</sup>, заключенного между ИП Хитровым В. Г. и ООО «Вспышка» до принятия Помещения произвести его осмотр и проверку на соответствие характеристикам и сведениям, указанным в Договоре, в удобном для Покупателя формате.

10. Согласно п. 5 Фабулы, Истец не имел возможности самостоятельно осмотреть помещение, поскольку срочно улетел в Хабаровск на переговоры, а работники ООО «Вспышка» были вынуждены оставаться в Санкт-Петербурге. Однако ввиду наличия желания покупателя увидеть истинное состояние объекта до его приобретения Истец запросил у продавца актуальные фотографии помещения., что позволяет сделать вывод о том, что, несмотря на отсутствие фактического осмотра, он был произведен Истцом удобным для него способом.

11. Согласно одной из доктринальных позиций, осуществление фактического осмотра объекта не является критерием для признания покупателя разумным и добросовестным, так как подобные доводы в судебной практике отклоняются ввиду отсутствия у покупателя обязательств осуществить соответствующую проверку<sup>26</sup>.

12. Подобная позиция прослеживается в Постановлении ФАС Московского округа от 17 июня 2020 г. по делу № А40-73958/2019. При рассмотрении дела суд оставил без внимания доводы Истца, что Ответчик при заключении сделки купли-продажи, как добросовестный покупатель, должен был осмотреть приобретаемый объект, поэтому не мог не знать о наличии договора аренды в спорном помещении.

---

<sup>23</sup> Приложение № 1 Фабулы

<sup>24</sup> п. 4 Фабулы

<sup>25</sup> Приложение № 1 Фабулы

<sup>26</sup> Громов А. А. Право Следования в аренде //Цивилистика, Учредители: Ассоциация выпускников Российской школы частного права. – 2021. – Т. 2. – №. 5. – С. 73.

**С. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный между ИП Дикой Я. В. и Хитровым В. Г., не может быть противопоставлен ООО «Вспышка».**

13. 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.

14. На основании п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанными с признанием договоров незаключенными» 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 не знавшим об аренде третьим лицам.

В частности, к договорам, не прошедшим государственную регистрацию не применяется п. 1 ст. 617 ГК РФ.

15. Как разъяснено в п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ № 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», если судами будет установлено, что при отсутствии государственной регистрации договора аренды, собственник передал имущество в пользование и по условиям пользования сторонами было достигнуто соглашение и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством.

16. На основании п. 3 ст. 308 ГК РФ обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

17. Аналогичную позицию Пленум ВС РФ указал в п. 2 Постановления от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении», обязательство не создает прав и обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц). Соответственно, стороны обязательства не могут выдвигать в отношении третьих лиц возражения, основанные на обязательстве между собой, равно как и третьи лица не могут выдвигать возражения, вытекающие из обязательства, в котором они не участвуют.

18. Принимая во внимание указанный пункт Постановления Пленума ВС РФ, обязательство ИП Хитрова В. Г. по договору аренды не создает обязанностей для Истца, не участвующего в нем в качестве стороны.

19. На основании вышесказанного, к договору аренды, заключенному между ИП Дикой Я. В. и ИП Хитровым В. Г., не применяется п. 1 ст. 617 ГК РФ, и он не может быть противопоставлен Истцу.

#### **D. ООО «Вспышка» вправе истребовать имущество из незаконного владения ИП Дикой Я. В.**

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

21. В соответствии с п. 32 Постановления 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», 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.

22. В силу того, что к Ответчику не применяются нормы п. 1 ст. 617 ГК РФ, его владение и пользование спорным помещением признается незаконным.

23. Согласно п. 3 Фабулы, Истец является собственником нежилого помещения, поэтому он вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика.

24. Таким образом, учитывая вышеизложенное, принцип противопоставимости не может применяться к правоотношениям Ответчика и Истца, и Истец вправе истребовать имущество из чужого незаконного владения.

#### **IV. ПОЗИЦИЯ ИСТЦА ПО ВОПРОСУ ВОЗМЕЩЕНИЯ ДОХОДОВ ОТ ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ.**

Ответчик неправомерно извлекал доходы из фактического обладания чужим имуществом [А] с 04.07.2023 г [В]. Следовательно, Истец вправе потребовать от Ответчика возмещения доходов от незаконного владения имуществом [С].

**A. Ответчик неправомерно извлекал доходы из фактического обладания чужим имуществом.**



1. 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>27</sup>.

2. Согласно позиции ВАС РФ, изложенной в Определении от 31.10.2012 № ВАС-10518/12 «О передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации», в ст. 303 ГК РФ речь идет о возврате дохода, который ответчик должен был извлечь от фактического обладания чужим имуществом — в виде арендной платы за это имущество, прибыли, получаемой в результате его нормальной производственной эксплуатации и т.д.

3. На основании одной из доктринальных позиций, пользователь извлекает доход уже из того факта, что имущество находится в его пользовании. Не стоит забывать также о том, что ст. 303 ГК РФ упоминает как фактически полученные доходы, так и доходы, которые незаконный владелец должен был бы извлечь при использовании вещи (вне зависимости от того, использовал ли он вещь самостоятельно, сдавал ли в аренду по заниженной стоимости или допускал простой)<sup>28</sup>.

4. На основании вышеизложенного, несмотря на то, что деятельность ПВЗ, находящегося в спорном помещении, была приостановлена с середины июня 2023 г.<sup>29</sup>, и ИП Дикая Я. В. допускал простой помещения, он должен был извлекать доход от фактического обладания чужим имуществом.

5. Таким образом, можно утверждать, что Ответчик должен был извлекать доходы от пользования спорным помещением.

**В. Течение срока, когда владение и пользование спорным помещением Ответчиком стало неправомерным, началось с 04.07.2023 г.**

6. На основании ст. 191 ГК РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

---

<sup>27</sup> Громов А.А. Взыскание собственником доходов и иных выгод, полученных арендодателем и арендатором при отсутствии правового основания. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 26.11.2019 № 309-ЭС19-13850 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 3. С. 6.

<sup>28</sup> Громов А.А. Указ. соч. С. 9.

<sup>29</sup> П. 17 Фабулы

7. Истец 3 июля 2023 г. направил Ответчику письмо с просьбой освободить помещение в силу перехода права собственности от ИП Хитрова В.Г. к ООО «Вспышка»<sup>30</sup>, поэтому течение срока, когда Ответчик узнал о неправомерности владения имуществом, началось 4 июля 2023 г.

Начиная с этого момента, Ответчик перестал быть добросовестным владельцем, так как узнал о неправомерности владения имуществом.

**С. ООО «Вспышка» вправе потребовать от ИП Дикой Я. В. возврата или возмещения доходов от незаконного владения имуществом.**

8. 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.

9. Согласно п. 12 Постановления Пленума ВАС РФ № 13, указанная норма о расчетах при возврате имущества из чужого незаконного владения подлежит применению как в случае истребования имущества в судебном порядке, так и в случае добровольного возврата имущества во внесудебном порядке.

10. В силу вышеуказанного пункта Постановления Пленума ВАС РФ № 13 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).

11. Конструкция ст. 303 ГК РФ предполагает, что недобросовестность может быть как изначальной, так и привходящей<sup>31</sup>.

12. В силу ст. 303 недобросовестным владельцем признается лицо, которое знало или должно было, что его владение незаконно.

---

<sup>30</sup> Приложение №7 Фабулы

<sup>31</sup> Громов А.А. Указ. соч. С. 12.

13. На основании того, что между ИП Хитровым В. Г. и ИП Дикой Я.В. был заключен договор аренды нежилого помещения, Ответчик был уверен, что его владение и пользование спорным помещением правомерно на основании действующего договора.

14. Однако Истец известил Ответчика о переходе права собственности от ИП Хитрова В. Г. к ООО «Вспышка» и об утрате правомочий пользования и владения спорным помещением. В связи с этим, Ответчик признается недобросовестным владельцем, так как он знал, что его владение незаконно.

15. Так как право собственности на спорное помещение перешло к Истцу, права Ответчика на пользование и владение спорным помещением по договору аренды, заключенному между ИП Хитровым В.Г. и Ответчиком, были утрачены. В связи с этим Истец вправе потребовать возврата или возмещения доходов от незаконного владения имуществом.

16. Таким образом, на основании вышеизложенного, Истец вправе потребовать возмещения доходов, которые ответчик должен был извлечь от незаконного владения имуществом с 4 июля 2023 г.

## **ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ**

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 47 Конституции РФ, ст.ст. 27, 28, 38, 69, 71, 128 АПК РФ, ст.ст. 2, 7 ФЗ «Об информации», ст.ст. 191, 301, 303, 308, 609, 617, 651 ГК РФ,

### **ПРОШУ СУД:**

1. Признать векторную подсудность дела Арбитражному суду Московской области.
2. Отказать Ответчику в принятии сведений, содержащихся в Яндекс Картах, в качестве общеизвестных.
3. Истребовать в пользу Истца спорное помещение из незаконного владения Ответчика.
4. Взыскать с Ответчика в пользу Истца доходы от владения и пользования 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: 02.02.2024 г.;
2. «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: 02.02.2024 г.;
3. Федеральный закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» от 27.07.2006 N 149-ФЗ / дата обращения: 03.02.2024 г.
4. «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: 02.02.2024 г.;
5. «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: 03.02.2024 г.

### Судебная практика

1. Определение Конституционного Суда 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 КС РФ от 17. 06. 2010 г. № 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 Руцина 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 N 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 Президиума ВАС РФ от 18.09.2007 г. № 4757/07 // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 06.02.2024 г.;

6. «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации 1 (2014)» (утв. Президиумом ВС РФ 24.12.2014) // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 06.02.2024 г.;

7. Постановления Пленума ВАС РФ от 09.12.2002г. № 11 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 06.02.2024 г.;

8. Постановление Пленума ВС РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 08.02.2024 г.;

9. Постановление ФАС Поволжского округа от 13.08.2013 г. по делу № А57-24282/2012 // <https://faspo.arbitr.ru> / дата обращения: 08.02.2024 г.;

10. Постановление Двенадцатого ААС от 31.05.2013 г. по делу №А57-24282/2012 // <https://12aas.arbitr.ru> / дата обращения: 11.02.2024 г.;

11. Постановление Четвертого ААС от 24.05.2018 г. по делу №А19-1184/2018 // <https://4aas.arbitr.ru> / дата обращения: 11.02.2024 г.;

12. Постановление Семнадцатого ААС от 24.06.2013 г. по делу № А60-7720/2012 // <https://17aas.arbitr.ru> / дата обращения: 12.02.2024 г.;

13. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 30.11.2009 г. по делу № А32-9105/2009 // <https://fassko.arbitr.ru> / дата обращения: 13.02.2024 г.;

14. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 13.04.2018г. по делу № А45-14860/2016 // <https://faszso.arbitr.ru> / дата обращения: 13.02.2024 г.;
15. Решение АС Чеченской Республики от 21.07.2020 г. по делу № А77-1156/2019 // <https://chechnya.arbitr.ru> / дата обращения: 13.02.2024 г.
16. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 13.02.2024 г.;
17. Постановление Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 13.02.2024 г.;
18. Постановление ФАС Московского округа от 17.06.2020 г. по делу № А40-73958/2019 // <https://fasmo.arbitr.ru> / дата обращения: 17.02.2024 г.;
19. 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.;
20. Постановление 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» // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 18.02.2024 г.;
21. Постановление Пленума ВС РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 20.02.2024 г.;
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» // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 20.02.2024 г.;
23. Определение ВАС РФ от 31.10.2012 № ВАС-10518/12 «О передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации» // <https://vsrf.ru> / дата обращения: 21.02.2024 г.;

24. 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. Курзинер Е.Э. Роль общеизвестных фактов в доказывании. // Вестник Южно-Уральского государственного университета № 18 (90). Серия: Право. Выпуск 11, 2007. – 143 с. / дата обращения: 13.02.2024 г.;
2. Треушников М.К. Судебные доказательства. – Издание третье, исправленное и дополненное. – М.: ОАО «Издательский дом «Городец», 2004. – 272 с. / дата обращения: 18.02.2024 г.;
3. Курьлев С.В. Установление истины в советском правосудии. Автореферат дис. на соискание ученой степени доктора юридических наук / Моск. гос. ун-т им. М. В. Ломоносова. Юрид. фак. – Москва, 1967. – 85 с. / дата обращения: 19.02.2024 г.;
4. Мухин И.И. Объективная истина и некоторые вопросы судебных доказательств при осуществлении правосудия. – Л., 1971. – 245 с. / дата обращения: 21.02.2024 г.;
5. Васечко А.А., Щелоков К.С. К вопросу об истине в праве // Вестник Московского университета МВД России. – № 2, 2020. – 103 с. / дата обращения: 21.02.2024 г.;
6. Евдеева Н.В. Истинность как критерий юридической теории // Современное право. – № 3, 2012. – 158 с. / дата обращения: 21.02.2024 г.;
7. 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.;
8. Ларин А.М. От следственной версии к истине. – М. :Юрид. лит., 1976. – 207 с. / дата обращения: 23.02.2024 г.;
9. 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: 26.02.2024 г.;



10. Громов А. А. Право Следования в аренде //Цивилистика, Учредители: Ассоциация выпускников Российской школы частного права. – 2021. – Т. 2. – №. 5. – С. 67-82. / дата обращения: 23.02.2024 г.;

11. 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: 28.02.2024 г.