

В Арбитражный суд Московской области, просп. Академика Сахарова, 18,107053

Команда “Прямо на право”

**Меморандум ответчика**

По делу о признании права ООО “Вспышка” истребования с Ответчика имущества из  
незаконного владения и возмещения доходов от владения имуществом.

**Истец**

ООО “Вспышка”

**Ответчик**

Дикая Я. В.

Москва, 2024

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ.....</b>	<b>3</b>
<b>ФАКТИЧЕСКИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.....</b>	<b>4</b>
<b>КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ АРГУМЕНТОВ.....</b>	<b>5</b>
<b>ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ.....</b>	<b>6</b>
<b>ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ.....</b>	<b>6</b>
<b>II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТКРЫТОМ ПВЗ «ДИКИЕ ЯГОДЫ», СОДЕРЖАЩИЕСЯ В «ЯНДЕКС КАРТАХ», ЯВЛЯЮТСЯ ОБЩЕИЗВЕСТНЫМ ФАКТОМ. ИСТЕЦ ДОЛЖЕН БЫЛ ЗНАТЬ, ЧТО ДАННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ ОТВЕТЧИКОМ.....</b>	<b>7</b>
<b>III. ОБЩЕСТВО НЕ ВПРАВЕ ИСТРЕБОВАТЬ ИМУЩЕСТВО ИЗ ВЛАДЕНИЯ ОТВЕТЧИКА, ТАК КАК ДОГОВОР АРЕНДЫ ПРОДОЛЖАЕТ ДЕЙСТВОВАТЬ В СИЛУ СТ. 617 ГК РФ. ИСТЕЦ ДОЛЖЕН БЫЛ ЗНАТЬ О НАЛИЧИИ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕЖДУ ХИТРОВЫМ В.Г. И ДИКОЙ Я.В.....</b>	<b>8</b>
<b>IV. ДАЖЕ ЕСЛИ ООО «ВСПЫШКА» ВПРАВЕ ВИНДИЦИРОВАТЬ ИМУЩЕСТВО, ОНО НЕ МОЖЕТ ТРЕБОВАТЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ ДОХОДОВ, ПОСКОЛЬКУ В СПОРНЫЙ ПЕРИОД ДИКАЯ Я.В. НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЛА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И НЕ ПОЛУЧАЛА ДОХОД В СИЛУ ОБЪЕКТИВНЫХ ПРИЧИН.....</b>	<b>9</b>

## СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

<b>Органы/ Учреждения/ Суды</b>	
<b>ГК РФ</b>	Гражданский кодекс Российской Федерации
<b>АПК РФ</b>	Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации
<b>ВС РФ</b>	Верховный Суд Российской Федерации
<b>ФЗ</b>	Федеральный закон
<b>ВАС РФ</b>	Высший Арбитражный Суд Российской Федерации
<b>Общие сокращения</b>	
<b>Истец</b>	ООО “Вспышка”
<b>Хитров В.Г</b>	Гражданин Хитров Вениамин Григорьевич
<b>Дикая Я.В</b>	Гражданка Дикая Ягода Валерьевна
<b>ПВЗ</b>	Пункт выдачи заказов

## ФАКТИЧЕСКИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

<b>18.03.2022 – 03.10.2024</b>	Срок договора аренды между Дикой Я. В и Хитровым В. Г.
<b>10.06.2023</b>	Заключения договора купли-продажи между Ламповой Е. Т. и Хитровым В. Г.
<b>03.07.2023</b>	ООО «Вспышка» направила письмо Дикой Я. В. с просьбой освободить помещение.
<b>06.07.2023</b>	Дикая Я.В. отказалась освободить помещение
<b>29.07.2023</b>	Подача Иска.
<b>15.08.2023</b>	Дикая Я. В. утратила статус ИП.

## **КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ АРГУМЕНТОВ**

1. Дело не подсудно арбитражному суду в связи с утратой Дикой Я.В. статуса индивидуального предпринимателя, а подсудно суду общей юрисдикции.
2. Информация, размещенная в «Яндекс картах», является общедоступной и широко используемой, поэтому Истец должен был знать, что спорное помещение занято ответчиком.
3. При должной осмотрительности и бдительности Истец, приобретающий недвижимость, должен был узнать о договоре аренды. В связи с этим договор аренды сохраняет силу.
4. Дикая Я.В. Является добросовестным приобретателем имущества. В период, за который доходы должны были быть возмещены, Дикая Я.В. не получила и не могла получить доходы по объективным причинам (ремонт помещения). Не допускается также применение норм о неосновательном обогащении. Истец не вправе требовать возмещения доходов в связи с их отсутствием.

## ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ

### ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

#### I. ДЕЛО ДОЛЖНО БЫТЬ РАССМОТРЕНО В ОДИНЦОВСКОМ ГОРОДСКОМ СУДЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ ИМУЩЕСТВА, ПОСКОЛЬКУ ОТВЕТЧИК УТРАТИЛ СТАТУС ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ НА МОМЕНТ ПРИНЯТИЯ ИСКА К ПРОИЗВОДСТВУ

1. Ответчик не был зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя к моменту возбуждения производства по делу, в связи с чем настоящий спор должен быть передан по подсудности суду общей юрисдикции
2. Если при принятии искового заявления в арбитражный суд и возбуждении дела к производству ответчик был зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя, то данное дело подлежит рассмотрению в арбитражном суде, в ином случае спор должен быть рассмотрен в суде общей юрисдикции<sup>1</sup>. О принятии искового заявления арбитражный суд выносит определение, которым возбуждается производство по делу<sup>2</sup>.
3. В настоящем споре к моменту подачи искового заявления 01.08.2023<sup>3</sup> Ответчик обладал статусом, однако датой начала производства по делу является дата вынесения соответствующего определения Арбитражного суда Московской области от 31.08.2023<sup>4</sup>, Ответчик же к этой дате уже утратил статус индивидуального предпринимателя, в связи с чем настоящий спор не подведомственен Арбитражному суду Московской области.
4. Таким образом, настоящий спор должен быть рассмотрен в суде общей юрисдикции в соответствии с правилами о подсудности.

---

<sup>1</sup> П. 13 Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»

<sup>2</sup> Ч. 3 ст. 127 АПК РФ.

<sup>3</sup> П. 13 Фабулы.

<sup>4</sup> П. 14 Фабулы.

**II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТКРЫТОМ ПВЗ «ДИКИЕ ЯГОДЫ», СОДЕРЖАЩИЕСЯ В «ЯНДЕКС КАРТАХ», ЯВЛЯЮТСЯ ОБЩЕИЗВЕСТНЫМ ФАКТОМ. ИСТЕЦ ДОЛЖЕН БЫЛ ЗНАТЬ, ЧТО ДАННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ ОТВЕТЧИКОМ**

5. Обстоятельства могут быть признаны общеизвестными, если они известны широкому кругу лиц<sup>5</sup>. Общедоступность информации свидетельствует о ее общеизвестности<sup>6</sup>
6. Сведения в «Яндекс Картах» являются общедоступными, соответственно и общеизвестными, в связи с тем, что сервис «Яндекс Карты» является мировой платформой.
7. Сведения об открытом ПВЗ «Дикие Ягоды», содержащиеся в «Яндекс Картах», являются общеизвестным фактом. На основании того, что размещение информации в «Яндекс Картах» происходит в форме открытых данных.
8. Таким образом, поскольку информация находится в общем доступе, сведения об открытом пвз «дикие ягоды», содержащиеся в «яндекс картах», являются общеизвестным фактом.

---

<sup>5</sup> Ч. 1 ст. 69 АПК РФ.

<sup>6</sup> Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15.04.2021 №Ф09-1183/21 по делу № А76-27602/2020; Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2020 № 09АП-74701/2019 по делу № А40-10356/2019; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 04.10.2021 № Ф05-23278/2021 по делу №А40-249827/2020; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.01.2022 № Ф05-5923/2018 по делу № А40-172108/2016.

## МАТЕРИАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

### III. ОБЩЕСТВО НЕ ВПРАВЕ ИСТРЕБОВАТЬ ИМУЩЕСТВО ИЗ ВЛАДЕНИЯ ОТВЕТЧИКА, ТАК КАК ДОГОВОР АРЕНДЫ ПРОДОЛЖАЕТ ДЕЙСТВОВАТЬ В СИЛУ СТ. 617 ГК РФ. ИСТЕЦ ДОЛЖЕН БЫЛ ЗНАТЬ О НАЛИЧИИ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕЖДУ ХИТРОВЫМ В.Г. И ДИКОЙ Я.В.

9. Договор аренды, который подлежит государственной регистрации, но который не был зарегистрирован, сохраняет силу после перехода права собственности на арендуемое имущество, если новый собственник, приобретая имущество, знал о наличии такого договора.<sup>7</sup>
10. При должной осмотрительности и бдительности Истец, приобретающий недвижимость, должен был узнать о договоре аренды.
11. Во-первых, на скриншотах переписки истец видел пустые коробки с особым знаком (ягоды) и пустые стеллажи. Если бы он поинтересовался об их происхождении, он бы узнал о договоре аренды между Хитровым и Дикой.
12. Во-вторых, при очной проверке недвижимости, Истец бы точно знал, о том, что помещение занято Ответчиком. Тем не менее, Истец пренебрег личным осмотром помещения, что можно считать отсутствием проявления должной бдительности и осмотрительности.
13. В-третьих, при бдительном подходе к приобретению недвижимости, тем более для использования в коммерческих целях, они узнают местоположение этой недвижимости, а также о наличии других объектов рядом с этой недвижимостью, с помощью онлайн-карт. Если бы Истец придерживался подобного подхода, он бы узнал, о том, что Дикая Я. В. занимает это помещение.
14. Согласившись приобрести недвижимое имущество, занимаемое арендатором, покупатель фактически выразил согласие на сохранение обязательственных отношений, возникших из договора аренды. Следовательно, поэтому договор сохраняет силу
15. Таким образом, поскольку Истец знал о наличии обременений, договор аренды продолжает с ним действовать и он не может истребовать помещение из владения Ответчика.

---

<sup>7</sup> Согласно ст. 1 ФЗ от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»

**IV. ДАЖЕ ЕСЛИ ООО «ВСПЫШКА» ВПРАВЕ ВИНДИЦИРОВАТЬ ИМУЩЕСТВО, ОНО НЕ МОЖЕТ ТРЕБОВАТЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ ДОХОДОВ, ПОСКОЛЬКУ В СПОРНЫЙ ПЕРИОД ДИКАЯ Я.В. НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЛА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И НЕ ПОЛУЧАЛА ДОХОД В СИЛУ ОБЪЕКТИВНЫХ ПРИЧИН.**

16. 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 владения; от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества.<sup>8</sup>
17. Дикая Я. В. Является добросовестным приобретателем имущества<sup>9</sup>, поскольку получила нежилое помещение в пользование на основании договора аренды с Хитровым В. Г. Следовательно речь идет о возмещении тех доходов, которая Дикая Я. В. получила с момента получения письма с требованием освободить помещение от Истца, а именно с 3 июля 2023 года.
18. Вместе с тем в указанный период Дикая Я. В. не вела и не могла вести в помещении никакой коммерческой деятельности в связи с проведением ремонтных работ<sup>10</sup>. Взыскание доходов невозможно по причине их отсутствия.
19. Кроме того, даже если бы Дикая Я.В. освободила помещение сразу с момента получения требования об этом, Истец все равно не смог бы воспользоваться им и извлечь из него доход, так как ремонтные работы не позволяли осуществлять пользование им. Это обстоятельство не позволяет Истцу требовать в том числе и возмещения упущенной выгоды.<sup>11</sup>
20. Не допускается также применение норм о неосновательном обогащении<sup>12</sup>, поскольку имущество находилось в собственности Дикой Я.В. на основании договора аренды, заключенным с Хитровым В. Г. от 18.03.2022, который на тот момент являлся собственником помещения, что подтверждается выпиской из ЕГРН. Следовательно, пользование помещением нельзя считать неосновательным обогащением, а значит невозможно

---

<sup>8</sup> п. 1 Статьи 303 ГК РФ

<sup>9</sup> Согласно ст. 1 ФЗ от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»

<sup>10</sup> 19 пункт фабулы

<sup>11</sup> Согласно ст. 4 ФЗ от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»

<sup>12</sup> 1102 статья ГК РФ

применение статьи 1107 ГК РФ и иных статей 60 главы ГК РФ. Кроме того, согласно пояснениям ВС РФ и судебной практике, статья 303 имеет приоритет над нормами о неосновательном обогащении, поэтому ответчик никаким образом не может использовать их.<sup>13</sup>

21. Важно отметить, что Ответчик обязан покинуть помещение с момента вступления в силу решения суда, если в его рамках требование Истца о виндикации будет удовлетворено. На момент получения требования Истца об освобождении помещения, Ответчик не был обязан покидать его в силу отсутствия судебного решения.
22. Таким образом, даже если требование Истца о виндикации будет удовлетворено, то Истец не вправе требовать возмещения доходов в связи с их отсутствием.

---

<sup>13</sup> Постановление Пленума ВАС 73

## **ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ**

На основании вышеизложенного, а также статей 10, 15, 617 ГК РФ и федеральному закону от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации».

### **ПРОШУ СУД:**

1. В удовлетворении исковых требований отказать полностью или в части.
2. Признать настоящее дело неподсудным Арбитражному суду Московской области и передать дело по подсудности в Одинцовский городской суд.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2002 г. - № 30. - Ст. 3012 с изм. и допол. в ред. от 25.12.2023.
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994 г. - № 32. - Ст. 3301 с изм. и допол. в ред. от 24.07.2023.
3. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996 г. - № 5. – Ст. 410 с изм. и допол. в ред. от от 13.06.2023.
4. Гражданский процесс: Учебник (5-е издание, переработанное и дополненное) / Под ред. М.К. Треушникова. — М.: Статут, 2014.
5. 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.
6. Журнал “Цивилистика” [Электронный ресурс] // URL: <https://privlaw-journal.com>
7. Арбитражная практика для юристов.
8. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15.04.2021 №Ф09-1183/21 по делу № А76-27602/2020;
9. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.02.2020 № 09АП-74701/2019 по делу № А40-10356/2019;
10. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 04.10.2021 № Ф05-23278/2021 по делу №А40-249827/2020;
11. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.01.2022 № Ф05-5923/2018 по делу № А40-172108/2016.