

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

Команда “Прямо на право”

**Меморандум истца**

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>ОГЛАВЛЕНИЕ</b> .....	<b>2</b>
<b>СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ</b> .....	<b>3</b>
<b>ФАКТИЧЕСКИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА</b> .....	<b>4</b>
<b>КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ АРГУМЕНТОВ</b> .....	<b>5</b>
<b>1. На момент подачи иска Дикая Я. В. все еще обладала статусом ИП, значит дело подсудно арбитражному суду</b> .....	<b>5</b>
<b>ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ</b> .....	<b>6</b>
<b>ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ</b> .....	<b>6</b>
<b>I. СПОР ДОЛЖЕН БЫТЬ РАССМОТРЕН В АРБИТРАЖНОМ СУДЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</b> .....	<b>6</b>
А. Арбитражный суд имеет компетенцию на рассмотрение Спора.....	6
В. Спор должен быть рассмотрен по месту нахождения имущества – в Московской области.....	6
<b>II. Сведения, содержащиеся в «Яндекс Картах», не являются общеизвестным фактом и не могут быть приняты судом в качестве таковых</b> .....	<b>7</b>
<b>МАТЕРИАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ</b> .....	<b>8</b>
<b>III. ИСТЕЦ ВПРАВЕ ИСТРЕБОВАТЬ ИМУЩЕСТВО ИЗ НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ ОТВЕТЧИКА</b> .....	<b>8</b>
<b>IV. ИСТЕЦ ВПРАВЕ ПОТРЕБОВАТЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ ДОХОДОВ ОТ ВЛАДЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ</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>	общество 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 договор 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. На момент подачи иска Дикая Я. В. все еще обладала статусом ИП, значит дело подсудно арбитражному суду.
2. Согласно заявлениям представителей Яндекс Карт, их информация иногда может быть неточной и недостоверной, а также не проходят проверку модераторами.
3. Истец имеет право истребовать имущество из незаконного пользования. Поскольку договор об аренде не прошел государственную регистрацию, он не накладывает обязательств на Истца. Истец не мог знать о договоре аренды между Хитровым В. Г. и Дикой Я. В., поскольку в ЕГРН отсутствовали сведения о нем. Кроме того, сам Хитров В.Г. сообщил истцу о том, что помещение никем не занято.
4. Дикая Я. В не платила арендную плату после 3 июля 2023 г. Дикая Я. В. извлекала доходы от пользования помещением ООО “ Вспышка”.

## ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ

### ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

#### I. СПОР ДОЛЖЕН БЫТЬ РАССМОТРЕН В АРБИТРАЖНОМ СУДЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

##### A. Арбитражный суд имеет компетенцию на рассмотрение Спора

1. Арбитражный суд рассматривает дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности<sup>1</sup>. Гражданские права подлежат рассмотрению в Арбитражном суде, если хотя бы одной из сторон является гражданин, не имеющий статуса предпринимателя<sup>2</sup>.
2. Споры между гражданами, зарегистрированными в качестве индивидуальных предпринимателей, а также между указанными гражданами и юридическими лицами разрешаются арбитражными судами, за исключением споров, не связанных с осуществлением гражданами предпринимательской деятельности.
3. Если при подаче искового заявления в арбитражный суд ответчик был зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя, то данное дело подлежит рассмотрению в арбитражном суде, **несмотря на то, что в последующем ответчик утратил статус индивидуального предпринимателя**<sup>3</sup>.
4. Иск на Дикую Ягоду был подан 1 августа 2023, а статус ИП она утратила лишь 15 августа 2023.
5. Следовательно, несмотря на то, что Дикая Ягода утратила статус ИП, дело все равно может рассматриваться в арбитражном суде.

##### B. Спор должен быть рассмотрен по месту нахождения имущества – в Московской области

6. Иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества<sup>4</sup>. Исключительная подсудность в арбитражном процессе – распределение компетенции арбитражных судов по рассмотрению дела в первой инстанции, которое нельзя отменить или изменить соглашением сторон. Наряду с договорной в данном случае исключена возможность применения и общей, и альтернативной подсудности.

---

<sup>1</sup> Ч. 1 ст. 27 АПК РФ.

<sup>2</sup> Абз. 1 п.3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 18 августа 1992 года №12/12 «О некоторых вопросах подведомственности дел судам и и арбитражным судам»

<sup>3</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>4</sup> Ч. 1 ст. 38 АПК РФ.

7. К искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения.
8. Нежилое помещение, которое фигурирует в данном деле относится к недвижимым вещам. Объект недвижимости находится в Московской области, значит иск должен быть предъявлен в Арбитражный суд Московской области <sup>5</sup>.
9. Следовательно, Спор должен быть рассмотрен в Арбитражном суде Московской области.
10. Таким образом, Спор должен рассматриваться в Арбитражном суде Московской области.

**II. Сведения, содержащиеся в «Яндекс Картах», не являются общеизвестным фактом и не могут быть приняты судом в качестве таковых**

11. Общеизвестным фактом может являться только то, что известно широкому кругу лиц.
12. Вместе с тем, маркетплейс не является известным широкому кругу лиц.
13. Так, маркетплейс известен только на территории Московской области. Более того, видно, что у маркетплейса нет никаких оценок, а значит он не может являться известным.<sup>6</sup>
14. Сведения в «Яндекс Картах» также не могут являться общеизвестными в связи с тем, что для добавления нового объекта в «Яндекс Картах», объект добавляется без проверки достоверности модераторами<sup>7</sup>.
15. Таким образом, сведения не являются общеизвестными.

---

<sup>5</sup> Фабула. Приложение №2.

<sup>6</sup> Фабула. Приложение №10.

<sup>7</sup> п. 2 ст.2 Условий использования сервиса «Яндекс.Карты»

## МАТЕРИАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

### III. ИСТЕЦ ВПРАВЕ ИСТРЕБОВАТЬ ИМУЩЕСТВО ИЗ НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ ОТВЕТЧИКА

16. Собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.<sup>8</sup>
17. В случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.<sup>9</sup>
18. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.<sup>10</sup> По смыслу статей 164, 165, пункта 3 статьи 433 пункта 2 статьи 651, ГК РФ государственная регистрация договора осуществляется в целях создания возможности для заинтересованных третьих лиц знать о долгосрочной аренде.<sup>11</sup>
19. Договор между Хитровым В. Г. и Дикой Я. В. был заключен на срок от 18.03.2022 по 03.10.2024, что превышает срок в 1 год. Следовательно данный договор должен быть зарегистрированным, но так как Хитров В. Г и Дикая Я. В не зарегистрировали договор аренды, ООО «Вспышка» не могла знать об обременении помещения.<sup>12</sup>
20. Также Хитров предоставил информацию и убедил «Вспышка» в том, что данное помещение никем не занято, следовательно причин по которым ООО «Вспышка» должна была проверять информацию о данном помещении нет.<sup>13</sup>
21. Яндекс карты, на которые ссылается Дикая Я. В не являются официальными интернет ресурсами, содержащими информацию, достоверность которой обеспечивает и проверяет соответствующий орган власти, либо иная организация, определенная таковой в установленном порядке, возможность проверить достоверность информации, представленной в этом ресурсе отсутствует. Исходя из этого следует вывод о том, что ООО «Вспышка» даже если бы посмотрела, не должна была доверять этим данным так как они являются недостоверными.
22. Поскольку спорный договор не прошел необходимую государственную регистрацию и ООО «Вспышка» не знала об обременения, он не порождает тех последствий , которые могут

---

<sup>8</sup> Статья 301 ГК РФ

<sup>9</sup> п. 1 Статьи 164

<sup>10</sup> п. 2 Статьи 651 ГК РФ

<sup>11</sup> п. 3 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными».

<sup>12</sup> п. 2 Статьи 651 ГК РФ

<sup>13</sup> Фабула стр. 13

оказать влияние на права и интересы третьих лиц, не знавших о факте заключения договора аренды и о содержании его условий.<sup>14</sup>

23. Общество не обязано соблюдать условия договора аренды помещения, заключенного предыдущим собственником Хитровым с Дикой. Договор об аренде не накладывает никаких обязательств для истца и он имеет право истребовать помещение себе. Важно отметить, что в судебной практике по схожим ситуациям решение выносится в пользу истца.<sup>15</sup>
24. ООО «Вспышка» вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. В данном случае у Дикой Я. В, так как между ними не было заключено ни одного договора аренды, Дикая Я. В незаконно занимает помещение «Вспышка»
25. Таким образом, Общество вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика, так как договор аренды, заключённый между Хитровым В.Г. и Дикой Я.В., не может быть противопоставлен ООО «Вспышка».

#### **IV. ИСТЕЦ ВПРАВЕ ПОТРЕБОВАТЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ ДОХОДОВ ОТ ВЛАДЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ**

26. 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>16</sup>
27. По договору купли-продажи, который был заключен между Хитровым В. Г. и ООО «Вспышка»<sup>17</sup> Помещение принадлежит ООО «Вспышка». Так как между ООО «Вспышка» и Дикой Я. В. не был заключен договор, Дикая Я. В. незаконно владеет помещением ООО «Вспышка».
28. Дикая Я. В незаконно пользовалась помещением ООО «Вспышка», а также получало от него доход, поэтому Дикая Я. В. должна возместить все, что она сберегла во время пользования помещением ООО «Вспышка».<sup>18</sup>

<sup>14</sup> п. 3 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными».

<sup>15</sup> п. 3 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными».

<sup>16</sup> п. 1 Статьи 303 ГК РФ

<sup>17</sup> Приложение стр. 7

<sup>18</sup> п. 2 Статьи 1105 ГК РФ

29. Дикая Я. В незаконно занимала помещение ООО «Вспышка» и получало от него доход. 3 июля 2023 года Дикая Я. В. узнала о смене владельца, получив письмо от Ламповой Е.Т с просьбой освободить помещение<sup>19</sup>, однако далее не запросила реквизиты для перечисления арендной платы. Дикая Я. В. продолжала получать доходы – в виде сбережений, незаконно занимая помещение ООО «Вспышка».<sup>20</sup>
30. ООО «Вспышка» вправе требовать возвращения доходов полученных после осведомления о смене собственника, в данном случае после письма от «Вспышка» для Дикой Я. В.<sup>21</sup>, следовательно Дикая Я. В должна вернуть все доходы, полученные с 3 июля 2023 года.
31. Так как Дикая Я. В осуществляла деятельность в помещении Ламповой Е. Т., а также занимала помещение, принадлежащее ей, «Вспышка» имеет право взыскать арендную плату, которую Дикая Я. В должна была заплатить «Вспышка»
32. Так как в период с 19 июня 2023 г по 3 июля 2023 г Дикая Я. В еще не была осведомлена о смене собственника и продолжала платить арендную плату Хитрову В. Г, а арендная плата была ниже рыночной<sup>22</sup>, ООО «Вспышка» имеет право взыскать разницу между рыночной стоимости арендной платы и той, которую Дикая Я. В платила Хитрову В. Г
33. Таким образом, ООО «Вспышка» потребовать возмещения доходов от владения имуществом, начиная с 3 июля 2023 г. в размере неполученной арендной платы.

---

<sup>19</sup> Фабула стр. 19

<sup>20</sup> п. 1 Статьи 1107 ГК РФ

<sup>21</sup> Фабула стр. 19

<sup>22</sup> п. 7 стр 2 Фабулы

### **ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:**

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 164, 301, 303, 608, 651, 1105, 1107 ГК РФ, а также статьями 27, 38 АПК РФ.

### **ПРОШУ СУД:**

1. Исковые требования удовлетворить полностью или частично.
2. Признать настоящее дело подсудным Арбитражному суду Московской области и передать его ему.

## 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.