

МЕМОРАНДУМ ИСТЦА

Истец
ООО “Вспышка”

Ответчик
Дикая Я. В.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ СОКРАЩЕНИЙ.....	2
ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	5
I. Дело должно быть рассмотрено в АС МО по месту нахождения имущества.....	5
А. Исковое заявление было подано в АС МО и после своевременного устранения недостатков Истцом должно быть принято к производству в Арбитражном суде.....	5
II. Истец не должен был знать о том, что помещение обременено договором аренды и используется ответчиком, так как данная информация не является общеизвестным фактом.....	6
А. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, не являются общеизвестным фактом и не могут быть приняты судом в качестве таковых.....	6
В. Источники, в которых расположена информация о нахождении ПВЗ ответчика в помещении, не являются СМИ, и следовательно – источниками общеизвестных фактов.....	8
С. Даже если сведения о наличии у ответчика аренды помещения будут приняты судом как общеизвестный факт, незнание этого факта не должно влиять на правомерность требований истца к ответчику.....	10
МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	12
III. Общество вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика.....	12
А. Договор аренды между Ответчиком и Хитровым В.Г. не может быть противопоставлен Истцу.....	12
В. Помещение подлежит виндикации у Дикой Я. в собственность ООО «Вспышка»..	13
С. Право собственности Истца на имущество, подлежащее виндикации, является подтвержденным.....	13
IV. ООО «Вспышка» вправе истребовать доходы, извлеченные из пользования помещением в качестве ПВЗ, от Дикой Я.В. с 4 июля 2023 года.....	14
А. Истец имеет право взыскать доходы от незаконного владения помещением, используемым под ПВЗ.....	14
В. Доходами признается сумма, которая устанавливается исходя из совокупности обстоятельств дела; при этом понятие «доходы» не равноценно понятию «прибыль(выручка)».....	16

ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	19
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	20

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ СОКРАЩЕНИЙ

Истец	ООО «Вспышка»
Ответчик	Дикая Ягода Валерьевна
Договор аренды	Договор № 25/25-5/АР аренды нежилого помещения от 17 марта 2022 года, заключенный между Хитровым В.Г. (арендодателем) и Дикой Я.В (арендатором).
Помещение	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Московская область, город Одинцово, Можайское шоссе, д.8, к.1.
Интернет	Информационно-телекоммуникационная сеть «Интернет»
СМИ	Средства массовой информации
Роскомнадзор	Федеральная служба по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций
Росстат	Федеральная служба государственной статистики
ЕГРП	Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
ПВЗ	Пункт выдачи заказов

ГК РФ	Гражданский Кодекс Российской Федерации
АПК РФ	Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации
ПП ВС РФ	Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации
ВАС РФ	Высший Арбитражный Суд Российской Федерации
АС МО	Арбитражный суд Московской области
АС ЦО	Арбитражный суд Центрального округа

КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТИЧЕСКИХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ

-  **25 мая 2023**
Выписка из ЕГРН о принадлежности помещения Хитрову В.Г. и отсутствии обременения.
-  **7 июня 2023**
Лампова Е.Т. заочно знакомится с помещением, Хитров В.Г. утверждает, что помещение никем не занято.
-  **10 июня 2023**
Заключение договора купли-продажи между Ламповой Е.Т. и Хитровым В.Г.
-  **19 июня 2023**
Внесение записи о переходе права собственности на указанное помещение.
-  **21 июня 2023**
Выписка из ЕГРН о принадлежности помещения Ламповой Е.Т.
-  **30 июня 2023**
Лампова Е.Т. направила дизайнера на объект и узнала об аренде помещения Дикой Я.В.
-  **3 июля 2023**
Лампова Е.Т. направила "Диким Ягодам" письмо с просьбой освободить помещение.
-  **6 июля 2023**
Общество получило ответное письмо от Дикой Ягоды с отказом от освобождения.
-  **29 июля 2023**
Общество обратилось в Арбитражный суд Московской области.
-  **1 августа 2023**
Арбитражный суд МО вынес определение об оставлении искового заявления без движения.
-  **31 августа 2023**
Дело было принято к производству.

ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

I. Дело должно быть рассмотрено в АС МО по месту нахождения имущества.

1. Исковое заявление считается поданным в день его первоначального поступления в суд и подлежит рассмотрению в Арбитражном суде [А], а также относится к его компетенции [В].

А. Исковое заявление было подано в АС МО и после своевременного устранения недостатков Истцом должно быть принято к производству в Арбитражном суде.

2. Согласно ч.3 ст. 128 АПК РФ, мы можем прийти к выводу о том, что заявление считается поданным в день его первоначального представления в суд и принимается к производству Арбитражного суда.

3. Утрата стороной статуса ИП в период рассмотрения дела не изменяет подведомственность спора¹, даже при условии изменения статуса до момента принятия дела к рассмотрению.

4. После подачи Истцом искового заявления в АС МО было вынесено решение о приостановлении иска без движения до устранения нарушений. На исправление недостатков искового заявления Истцу был дан 1 месяц².

5. Истец устранил основания оставления иска без движения, приложив соответствующие документы, и определением АС МО от 31 августа 2023 г. оно было принято к производству после своевременного устранения недостатков Истцом.

6. Обстоятельства, касающиеся правового статуса Ответчика, определяются исходя из его правового статуса 1 августа 2023 года, на момент подачи Истцом искового заявления, где он является ИП. Прекращение же статуса ИП произошло позже — 15 августа.

7. Исходя из вышеперечисленных фактов, дело должно быть рассмотрено в АС МО.

В. Противоречия сторон основаны на отношениях, подлежащих компетенции Арбитражного суда.

¹ ПП ВС РФ и Пленум ВАС РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

² Пункт 13 Фабулы.

8. Приказ Росстата от 31.12.2014 № 742 (ред. от 04.02.2016) устанавливает: «Экономическая деятельность имеет место тогда, когда для производства конкретных товаров и услуг происходит объединение таких ресурсов, как материальные средства, труд, технологии производства или промежуточные товары». Таким образом, для экономической деятельности характерно задействование ресурсов, производственный процесс и выпуск продукции.

9. Согласно ПП ВС РФ от 23.12.2021 № 46 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции», «Экономические споры и иные дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности, возникающие из гражданских, а также административных и иных публичных правоотношений, в том числе дела об административных правонарушениях, в порядке арбитражного судопроизводства в качестве суда первой инстанции рассматривают арбитражные суды субъектов РФ».

10. Согласно материалам фавулы, Ответчик действовал под коммерческим обозначением «Дикие ягоды», используемом для деятельности небольшого маркетплейса, имея при этом статус ИП.

11. Следовательно, Ответчик осуществлял экономическую деятельность.

12. Значит, дело должно быть рассмотрено в АС МО, так как противоречия сторон основаны на отношениях, подлежащих компетенции Арбитражного суда.

II. Истец не должен был знать о том, что помещение обременено договором аренды и используется ответчиком, так как данная информация не является общеизвестным фактом.

13. Информация о наличии обременения имущества не является общеизвестным фактом [А], в том числе если она выложена в сеть «Интернет» [В], а если и является, то это не должно влиять на позицию истца [С].

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

14. Согласно статье 69 АПК РФ, обстоятельства дела, признанные арбитражным судом общеизвестными, не нуждаются в доказывании. При этом определения общеизвестных фактов в российском законодательстве нет.

15. В теории права выделяется три признака, по которым факт может быть признан общеизвестным: (1) известность факта не только тому или другому кругу лиц, а известность его либо всему миру, либо жителям данной территориальной единицы в государстве; (2) легкость доказывания общеизвестного факта, в силу чего оно и не требуется; (3) непосредственность общеизвестности (оглашение факта должно быть общеизвестным)³.

16. Также, согласно теории, общеизвестные факты – это факты, которые должны быть известны в данной местности каждому разумному и обладающему житейским опытом человеку, в том числе сторонам и судьям. Эти факты не нуждаются в доказывании, потому что отрицание их либо прямо нелепо, либо вызывается недобросовестным желанием затянуть процесс⁴.

17. Официального оглашения фактов, располагающихся на «Яндекс Картах», не происходит, так как из-за их количества невозможно оглашать каждый факт самостоятельно и подтверждать правдивость каждого сведения, расположенного там. Следовательно, информация, содержащаяся в «Яндекс Картах», не удовлетворяет третьему требованию и общеизвестным фактом не является.

18. При этом, из-за широкого распространения недостоверной информации в сети «Интернет», что подтверждается как юридической теорией⁵, так и юридической практикой – решением М-1781/2019 от 10 января 2020 г. по делу № 2-2046/2019⁶ и решением М-1029/2018 от 15 января 2019 г. по делу № 2-58/2019⁷, в которых были споры по поводу размещения недостоверной, иногда порочащей, информации в сети «Интернет», нельзя презюмировать её как правдивую.

³ Гольмстен А.Х. Учебник русского гражданского судопроизводства // Изд-е 5-е. СПб., 1913.

⁴ Васильковский Е.В. Учебник гражданского процесса // М.: 1917.

⁵ Обеспечение достоверности информации в сети «Интернет»: современные правовые основы и юридическая практика. - [Электронный ресурс] // «КиберЛенинка». - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obespechenie-dostovernosti-informatsii-v-seti-internet-sovremennyye-pravovyye-osnovy-i-yuridicheskaya-praktika>.

⁶ Решение М-1781/2019 от 10 января 2020 г. по делу № 2-2046/2019 Белгородского районного суда.

⁷ Решение М-1029/2018 от 15 января 2019 г. по делу № 2-58/2019 Пуровского районного суда.

19. Житейский опыт, что вытекает из судебных решений⁸, – это знания, доступные каждому взрослому человеку из повседневных бытовых практик, образцов культуры, образования и логического мышления, как, например, знания о физических процессах. Он не включает в себя знания, связанные с расположением каких-либо объектов, не считая тех, которые относятся к известным географическим объектам. Следовательно, информация о нахождении в помещении ПВЗ «Дикие Ягоды» не является житейским опытом⁹.

20. Кроме того, так как информацию на «Яндекс Карты» можно добавить, просто имея зарегистрированный аккаунт после небольшой проверки, что подтверждается наличием сообщений о ложных регистрациях бизнеса и информации о том, как с ними бороться¹⁰, лицо имеет полное право сомневаться в достоверности информации на этом ресурсе и не считать сведения на нём общеизвестными фактами, а отрицание этого факта не связано с недобросовестным желанием затянуть процесс.

21. Таким образом, информация на «Яндекс Картах» не должна быть признана судом общеизвестным фактом.

В. Источники, в которых расположена информация о нахождении ПВЗ ответчика в помещении, не являются СМИ, и следовательно – источниками общеизвестных фактов.

22. Согласно современной судебной практике, информация, расположенная в сети «Интернет», не является общеизвестным фактом, только если она опубликована в средствах массовой информации, чему не соответствуют источники, содержащие информацию о ПВЗ.

23. Общедоступность указанных сведений, размещенных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», не свидетельствует об их общеизвестности, а потому, в соответствии с положениями ст. 69 АПК РФ, не является основанием для освобождения от доказывания. Другими словами, информация, расположенная на большинстве сайтов в Интернете, не может считаться общеизвестным фактом, если только она не подтверждается иными способами¹¹.

⁸ Приговор № 1-16/2019 1-239/2018 от 30 января 2019 г. по делу № 1-16/2019 Таштагольского районного суда.

⁹ Решение № 2-972/2018 от 23 октября 2018 г. по делу № 2-972/2018 Северского городского суда.

¹⁰ Как найти и удалить дубли карточек компании на Google и Яндекс Картах: подробная инструкция/[seonews.ru](https://www.seonews.ru/analytics/kak-nayti-i-udalit-dubli-kartochek-kompanii-na-google-i-yandeks-kartakh-podrobnaya-instruktsiya/) - [Электронный ресурс] // Seonews - URL: <https://www.seonews.ru/analytics/kak-nayti-i-udalit-dubli-kartochek-kompanii-na-google-i-yandeks-kartakh-podrobnaya-instruktsiya/> (Дата обращения: 23.02.2024).

¹¹ Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.07.2020 №15АП-4624/2020 по делу №А53-21561/2019.

24. В Постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2023 по делу № А56-83461/2022¹² указывается, что «источником общеизвестности является, помимо прочего, публикации в средствах массовой информации».

25. Такая же позиция суда изложена и в Апелляционном определении Новосибирского областного суда от 20.10.2022 № 33-10155/2022¹³, где суд подтверждает, что размещенная на сайте информация является общедоступной и общеизвестной, уточняя, что сайт, связанный с темой спора, является СМИ, что подтверждается свидетельством о регистрации, выданным Роскомнадзором.

26. Согласно Закону РФ «О средствах массовой информации», сайт в сети «Интернет» может быть зарегистрирован как сетевое издание только в соответствии с этим Законом. Сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», не зарегистрированный в качестве средства массовой информации, средством массовой информации не является. Следовательно, нельзя говорить, что информация на сайтах, официально зарегистрированных Роскомнадзором как СМИ, будет общеизвестным фактом.

27. «Яндекс Карты», социальная сеть «ВКонтакте», сайт «дикиеягоды.ru», никогда не были отмечены как зарегистрированные СМИ согласно официальному перечню их наименований. Так как на данном источнике должны отражаться все существующие СМИ, как российские, так и иностранные, если информация о них отсутствует, то, согласно российскому законодательству, сайт СМИ однозначно являться не будет, и ссылаться на его статус как такового нельзя¹⁴.

28. Из всего вышесказанного, можно сделать вывод о том, что информация, полученная из сети «Интернет», о наличии у Ответчика аренды помещения, являющегося предметом спора, общеизвестным фактом не является.

С. Даже если сведения о наличии у ответчика аренды помещения будут приняты судом как общеизвестный факт, незнание этого факта не должно влиять на правомерность требований истца к ответчику.

29. Так как информация, находящаяся в сети Интернет, о том, что Ответчик арендует помещение, не является ни общеизвестным фактом, ни житейским опытом, единственная

¹² Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2023 по делу № А56-83461/2022.

¹³ Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 20.10.2022 № 33-10155/2022.

¹⁴ Перечень наименований зарегистрированных СМИ/Роскомнадзор. URL: <https://rkn.gov.ru/mass-communications/reestr/media/> (Дата обращения: 23.02.2024).

возможность признания факта об аренде ответчиком помещения общеизвестным – указание на его локальную известность, то есть известность на территории определенной территориальной единицы, а именно – Московской области, на что указывал Ответчик.

30. Необходимость Истца знать локальный факт, общеизвестный для той территориальной группы, к которой он не принадлежит, накладывает на Истца дополнительные обязанности, не указанные в законодательстве РФ и в договоре, заключенном им с бывшим арендодателем (Хитровым В. Г), что противоречит как принципу законности, поименованному в статье 6 АПК РФ, так и принципу состязательности и равенства сторон, поименованному в статье 12 ГПК РФ. Следовательно, незнание локального факта не должно влиять на требования истца к ответчику¹⁵.

31. Из судебной практики, представленной решением М-104/2015 от 5 июня 2015 г. по делу № 2-91/2015¹⁶ и решением М-1050/2013 от 10 января 2014 г. по делу № 2- 63/2014¹⁷, следует, что общеизвестными фактами на определённой территории признается информация о нахождении имущества во владении и пользовании у лица, а также наличии и ликвидации какого-то бизнеса на территории. Другими словами – информация о том, кто и как распоряжается недвижимым имуществом, является известным фактом только на территории расположения этого имущества, а не известным на территории всей Российской Федерации.

32. Месторасположение Истца – это город Санкт-Петербург, что следует из адреса его регистрации (г. Санкт-Петербург, ул. Кантемировская, д. 3, к.1, лит. А)¹⁸. В Московской Области для осмотра помещения он не присутствовал, так как в то время занимался делами в г. Хабаровске¹⁹.

33. Другой необходимости быть в районе, где расположено недвижимое имущество, у него не было, даже не принимая во внимание тот факт, что для получения информации об общеизвестном локальном факте требуется некоторое время, из чего единоразового посещения района расположения имущества недостаточно для указания на то, что Истец должен был бы знать данный факт.

¹⁵ Федеральный Конституционный закон от 28.04.1995 № 1-ФКЗ (ред. от 31.07.2023) «Об арбитражных судах в Российской Федерации».

¹⁶ Решением М-104/2015 от 5 июня 2015 г. по делу № 2-91/2015 Акушинского районного суда.

¹⁷ Решением М-1050/2013 от 10 января 2014 г. по делу № 2- 63/2014 Котовского городского суда.

¹⁸ Приложение №1 Фабулы.

¹⁹ Приложение №3 Фабулы.

34. Из всего вышесказанного следует, что Истец не входит в локальную группу, для которой этот факт бы являлся общеизвестным.

35. Следовательно, даже если факт об аренде помещения Ответчика является общеизвестным, он не может указывать на необходимость Истца его знать, так как он может являться таковым только в Московской Области.

МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

III. Общество вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика.

А. Договор аренды между Ответчиком и Хитровым В.Г. не может быть противопоставлен Истцу.

36. Согласно ст. 609 ГК РФ, договор аренды на срок более года должен быть заключен в письменной форме и подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

37. В силу ст. 308 ГК РФ права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам. В частности, к отношениям пользователя и третьего лица, приобретшего на основании договора переданную в пользование недвижимую вещь, не применяется п. 1 ст. 617 ГК РФ²⁰.

38. В отношении третьих лиц договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. В отсутствие государственной регистрации такой договор не влечет юридических последствий для третьих лиц, которые не знали и не должны были знать о его заключении²¹.

39. В силу того, что договор аренды между Хитровым В. Г. и Ответчиком был заключен на срок два с половиной года²², но не был зарегистрирован, он не может быть противопоставлен третьим лицам.

40. Истец по договору купли-продажи обязался проверить помещение любым удобным ему способом. ООО «Вспышка» выбрало возможность ознакомиться с помещением заочно, и собственником — Хитровым В. Г. ему были предоставлены фотографии помещения. На вопрос собственнику о занятости помещения Истец получил отрицательный ответ. У него не было оснований полагать, что собственник помещения не добросовестен.

²⁰ Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

²¹ ПП ВС РФ от 25.12.2018 N 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора».

²² С 18 марта 2022 года до 3 октября 2024.

41. Исходя из п.40 настоящего меморандума, Истец не знал и не должен был знать о наличии договора аренды между Ответчиком и Хитровым В. Г.

42. Таким образом договор аренды между Ответчиком и Хитровым В.Г. не может быть противопоставлен истцу и п. 1 ст. 617 ГК РФ применяться не будет.

В. Помещение подлежит виндикации у Дикой Я. в собственность ООО «Вспышка».

43. Ст. 301 ГК РФ предусматривает: «Собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения».

44. ООО «Вспышка» является законным собственником помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, к. 1, помещ. 8, на 1 этаже, с 19.06.2023. Ответчик является незаконным владельцем и пользователем данного помещения после приобретения права собственности на него Истцом и получения Ответчиком уведомления о смене собственника.

45. Таким образом, помещение подлежит виндикации в пользу Истца по ст. 301 ГК РФ.

С. Право собственности Истца на имущество, подлежащее виндикации, является подтвержденным.

46. В ПП ВС РФ №10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 указано: «В соответствии со статьей 301 ГК РФ лицо, обратившееся в суд с иском об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения, должно доказать свое право собственности на имущество, находящееся во владении ответчика».

47. Доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из ЕГРП. При отсутствии государственной регистрации право собственности доказывается с помощью любых предусмотренных процессуальным законодательством доказательств, подтверждающих возникновение этого права у истца.

48. В рамках виндикационного иска истцу необходимо подтвердить право собственности на спорное имущество²³.

²³ Постановление АС ЦО от 31.05.2021 № Ф10-945/2021 по делу № А84-3426/2018.

49. Так, ст. 301 и 302 ГК РФ касаются вопросов защиты прав собственника, не владеющего имуществом, и предусмотренный ими иск предъявляется к лицу, во владении которого находится это имущество.

50. В соответствии со ст. 301 ГК РФ, разъяснениями, изложенными в п. 32 постановления ПП ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения и тем самым восстановить свое нарушенное право собственности.

51. Право собственности на спорное имущество подтверждается договором купли-продажи между Ламповой и Хитровым²⁴, который заключен в надлежащей форме, а следовательно и порождающий право собственности Ламповой на помещение, а также выпиской из ЕГРН²⁵, что подтверждает государственную регистрацию права собственности Истцом на данное имущество.

52. Итак, имущество должно быть истребовано у незаконно владеющей помещением Дикой Я.В в пользу Общества на основании ст. 301 ГК РФ.

IV. Истец вправе истребовать доходы от незаконного пользования помещением от Дикой Я.В. с 4 июля 2023 года.

53. Истребованию также подлежат доходы, которые Ответчик мог бы получать от пользования помещением с 4 июля [А], и которые могут быть рассчитаны по аналогии [В].

А. Истец имеет право взыскать доходы от незаконного владения помещением, используемым под ПВЗ.

54. Согласно ст. 303 ГК РФ: «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».

²⁴ Приложение №1 Фабулы.

²⁵ Приложение №8 Фабулы.

55. «При рассмотрении споров по искам собственника, имущество которого было сдано в аренду неуправомоченным лицом, о взыскании стоимости пользования этим имуществом за период его нахождения в незаконном владении 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 (ст. 1102, п. 2 ст. 1105 ГК РФ). 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 невладельцу собственнику лицом, в незаконном владении которого фактически находилась вещь»²⁶.

56. Определением Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27.05.2020 № 88-13127/2020 установлено: «По смыслу статей 303 и 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации, под доходом понимаются не любые абстрактно определяемые поступления, которые могли быть получены при эксплуатации того или иного имущества, а те поступления, которые либо не могли не быть приобретены в силу особенностей имущества, либо для получения которых имелись конкретные предпосылки в виде уже заключенных договоров об использовании имущества, сложившейся и приносящей стабильные результаты практики его эксплуатации».

57. В ситуации, когда собственник вещи взыскивает с незаконного владельца доходы, полученные от вещи, теоретически мыслимо применение как ст. 303 ГК РФ, так и правил о неосновательном обогащении. В рамках одного из дел ВС РФ подтвердил приоритет ст. 303 над п. 2 ст. 1105 ГК РФ в ситуации, когда вещь передана неуправомоченным арендодателем в аренду третьему лицу, а также установил особенности правового регулирования притязания о взыскании доходов от вещи, находившейся во владении ответчика без правовых оснований²⁷.

58. Пленумом ВАС РФ Коллегия обратила внимание участников оборота на то, что в рамках отношений «незаконный арендодатель — незаконный арендатор» оба при отсутствии

²⁶ Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" (ред. от 25.12.2013).

²⁷ Громов А.А. Взыскание собственником доходов и иных выгод, полученных арендодателем и арендатором в отсутствие правового основания. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 26.11.2019 № 309-ЭС19-13850 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации, № 3, 2020. - С. 4-18.

договорных отношений с собственником отвечают по правилам ст. 303, а не по п. 2 ст. 1105 ГК РФ²⁸.

59. Договор аренды²⁹ был заключен в ненадлежащей форме (а именно не был зарегистрирован)³⁰, следовательно правовое основание владения и пользования данным помещением у Ответчика возникнуть не могло. Тем не менее, доходы извлекались или могли бы быть извлечены.

60. Таким образом, доходы от незаконного пользования должно быть взысканы в пользу Истца у Ответчика по ст.303 ГК РФ.

В. Доходами признается сумма, которая устанавливается исходя из совокупности обстоятельств дела; при этом понятие «доходы» не равноценно понятию «прибыль(выручка)»

61. «Под доходами по смыслу статьи 303 Гражданского кодекса Российской Федерации следует понимать доходы, которые ответчик извлек или должен был извлечь от фактического обладания чужим имуществом, например, в виде арендной платы за это имущество, прибыли, получаемой в результате его нормальной производственной эксплуатации и т.д. Исходя из буквального толкования п. 1 ст. 303 ГК РФ следует, что возмещению подлежат именно доходы от использования имущества, а не прибыль (выручка) ответчика»³¹.

62. Предполагаемая сумма дохода может быть установлена исходя из совокупности обстоятельств дела с разумной степенью достоверности³².

63. 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)³³.

64. Истец, как законный собственник, использовал свое право, установленное гражданским законодательством, истребовать доходы от незаконного использования

²⁸ Там же.

²⁹ Приложение №5 Фабулы.

³⁰ Приложение №2 Фабулы.

³¹ Решение АС МО от 18 мая 2017 г. по делу № А41-55668/2015.

³² Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.02.2013 по делу № А44-2709/2012.

³³ В Германии обязанностям недобросовестного владельца дается аналогичная оценка. См.: Baug J., Stuermer R. Sachenrecht. Muenchen, C.H. Beck, 2009. 1086 s.

имущества с момента получения уведомления, которые ответчик должен был бы извлечь. Дикая Я.В. пользовалась помещением в качестве ПВЗ и могла извлекать доход от пользования данным имуществом, в том числе после получения уведомления об освобождении помещения от Истца 4 июля 2023 года.

65. Под доходами в данном случае следует понимать те, которая Дикая должна была бы и могла бы извлечь из незаконного пользования помещением, вне зависимости от внешних условий(протечки и ремонта), то есть: с 4 июля под доходами понимается та сумма, которую предположительно и исходя из дохода за последние полгода Дикая могла бы и должна бы была извлекать от пользования данным помещением в качестве ПВЗ, вне зависимости от любых условий. Рассчитывая доход с 4 июля (с момента получения уведомления) по 31 августа (по момент принятия искового заявления судом) за пример расчета дохода можно взять сумму, которая была получена Дикой с 18 апреля по 15 июня(ровно до того дня, когда произошла протечка). Количество дней с 4 июля по 31 августа соответствует количеству дней с 18 апреля по 15 июня (59 дней), соответственно сумма должна быть рассчитана по аналогии и с учетом дохода за эти месяцы Так как самая Дикая отметила, что «...ее доход за последние полгода не превышал 100 000 рублей в месяц»³⁴, а следовательно значительно не менялся, это значит, что рассчитать предполагаемый доход по аналогии возможно. Предполагаемая сумма дохода может быть установлена исходя из совокупности обстоятельств дела с разумной степенью достоверности.

66. Таким образом, в соответствии со ст. 303 ГК РФ, учитывая судебную практику и опираясь на юридическую доктрину, Истец считает, что доходы от пользования Дикой помещением, рассчитанные вышеизложенным способом, должны быть истребованы с момента получения Дикой уведомления 4 июля 2023 года.

³⁴ Пункт 15 Фабулы.

ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

На основании вышеизложенного прошу Суд:

1. Рассмотреть дело в Арбитражном суде Московской области по месту нахождения имущества.
2. Не признавать и не принимать во внимание сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, общеизвестными.
3. Виндицировать помещение из незаконного пользования Ответчиком в пользу Истца.
4. Потребовать возмещения доходов в пользу ООО «Вспышка» от владения имуществом Ответчиком по ст. 303 ГК РФ, начиная с 4 июля 2023 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. АПК РФ от 24.07.2002 № 95-ФЗ.
2. Федеральный Конституционный закон от 28.04.1995 № 1-ФКЗ (ред. от 31.07.2023) «Об арбитражных судах в Российской Федерации».
3. ГК РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
4. ГК РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
5. Закон РФ от 27.12.1991 N 2124-1 (ред. от 13.06.2023) «О средствах массовой информации».

АКТЫ ВЫСШИХ СУДОВ

1. Пленум ВАС РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».
2. Постановление Пленума ВАС РФ № 22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" от 29.04.2010.
3. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" (ред. от 25.12.2013).
4. ПП ВС РФ № 6 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».
5. ПП ВС РФ № 10 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".
6. ПП ВС РФ от 23.06.2015 № 25"О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации".
7. ПП ВС РФ от 25.12.18 №49"О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора" .

8. ПП ВС РФ от 23.12.2021 № 46 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции».

ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКА СУДОВ РФ

1. Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.02.2013 по делу № А44-2709/2012.
2. Решением АС МО от 18.05.2017 г. по делу № А41-55668/2015.
3. Постановление АС ЦО от 16.03.2020 № Ф10-470/2020 по делу № А83-17413/2018.
4. Постановлении АС ЦО от 31.05.2021 № Ф10-945/2021 по делу № А84-3426/2018.
5. Постановление пятнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 14.07.2020 № 15АП-4624/2020 по делу № А53-21561/2019 г.
6. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 20.10.2022 № 33-10155/2022.
7. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2023 по делу № А56-83461/2022.
8. Определение первого кассационного суда общей юрисдикции от 27.05.2020 № 88-13127/2020.
9. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 20.10.2022 № 33-10155/2022.
10. Решение районного суда Пензенской области № 2-91/2015 от 5.06.2015 г. по делу № 2-91/2015.
11. Решение районного суда Волгоградской области № 2-63/2014 от 10.01.2014 г.

12. Решение М-1781/2019 от 10.01.2020 г. по делу № 2-2046/2019 Белгородского районного суда.
13. Решение М-1029/2018 от 15.01.2019 г. по делу № 2-58/2019 Пууровского районного суда.
14. Приговор № 1-16/2019 1-239/2018 от 30.01.2019 г. по делу № 1-16/2019 Таштагольского районного суда.
15. Решение М-104/2015 от 5.06.2015 г. по делу № 2-91/2015 Акушинского районного суда.
16. Решением М-1050/2013 от 10.01.2014 г. по делу № 2- 63/2014 Котовского городского суда.

ДОКТРИНА

1. Васьковский Е.В. Учебник гражданского процесса//М.: 1917.
2. Гольмстен А.Х. Учебник русского гражданского судопроизводства// Изд-е 5-е. СПб., 1913.
3. Громов А.А. Взыскание собственником доходов и иных выгод, полученных арендодателем и арендатором в отсутствие правового основания. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 26.11.2019 № 309-ЭС19-13850//Вестник экономического правосудия Российской Федерации, № 3, 2020.- С. 4-18.
4. Обеспечение достоверности информации в сети «Интернет»: современные правовые основы и юридическая практика/Cyberleninka. - URL:<https://cyberleninka.ru/article/n/obespechenie-dostovernosti-informatsii-v-seti-internet-sovremennye-pravovye-osnovy-i-yuridicheskaya-praktika>.
5. Baur J., Stuermer R. Sachenrecht. Muenchen, C.H. Beck, 2009. 1086 s.

ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И ИСТОЧНИКИ

1. Приказ Росстата от 31.12.2014 № 742 (ред. от 04.02.2016).

2. Перечень наименований зарегистрированных СМИ. - [Электронный ресурс] // Роскомнадзор. - URL: <https://rkn.gov.ru/mass-communications/reestr/media/> (Дата обращения: 23.02.2024).

3. Как найти и удалить дубли карточек компании на Google и Яндекс Картах: подробная инструкция/seonews.ru.-URL:
<https://www.seonews.ru/analytics/kak-nayti-i-udalit-dubli-kartochek-kompanii-na-google-i-yandeks-kartakh-podrobnaya-instruktsiya>.