

Команда № 20

МЕМОРАНДУМ ИСТЦА

Истец: ООО “Вспышка”

Ответчик: ИП Дикая Я.В.

ОГЛАВЛЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ СОКРАЩЕНИЙ	3
ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ	5
ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ.....	6
ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ.....	6
I. Дело подсудно Арбитражному суду Московской области по месту нахождения имущества.....	6
А. Настоящий спор должен рассматриваться в арбитражном суде.....	6
В. Настоящий спор должен рассматриваться в Арбитражном суде Московской области	7
II. Позиция истца по вопросу непринадлежности данных с Яндекс Карт к общеизвестным фактам	7
МАТЕРИАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ	9
III. Общество вправе истребовать Помещение из незаконного владения Истца ...	9
А. Истец является собственником Помещения.....	9
В. Договор аренды, заключенный между Хитровым В.Г. и Ответчиком, не может быть противопоставлен Истцу.....	9
IV. Истец вправе требовать возмещения доходов от владения имуществом Ответчика.....	10
ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	12
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	13

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ СОКРАЩЕНИЙ

АПК РФ - Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 29.12.2022, с изм. от 10.01.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2023);

ВС РФ – Верховный суд Российской Федерации;

ФКЗ - Федеральный конституционный закон;

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023, с изм. от 16.05.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023);

ГПК РФ - «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 25.12.2023, с изм. от 25.01.2024);

п. – пункт;

ч. – часть;

ст. – статья;

Истец - ООО «Вспышка»;

Ответчик - ИП «Дикая Ягода»;

ИП- Индивидуальный предприниматель;

Обзор №1 - Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации 1 (2014)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 24.12.2014);

Информационное письмо № 49 - Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении»;

Информационное письмо № 165 - Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными»;

Постановление № 6 - Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации О прекращении обязательств»;

Постановление № 8 - Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 8 (ред. от 25.12.2018) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»;

Постановление № 13 - Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского Кодекса Российской Федерации о договоре аренды";

Постановление № 16 - Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах»;

Постановление № 26 - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 09.07.2019 № 26 «О некоторых вопросах применения Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в связи с введением в действие Федерального закона от 28.11.2018 № 451-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Постановление № 49 - Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского Кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»;

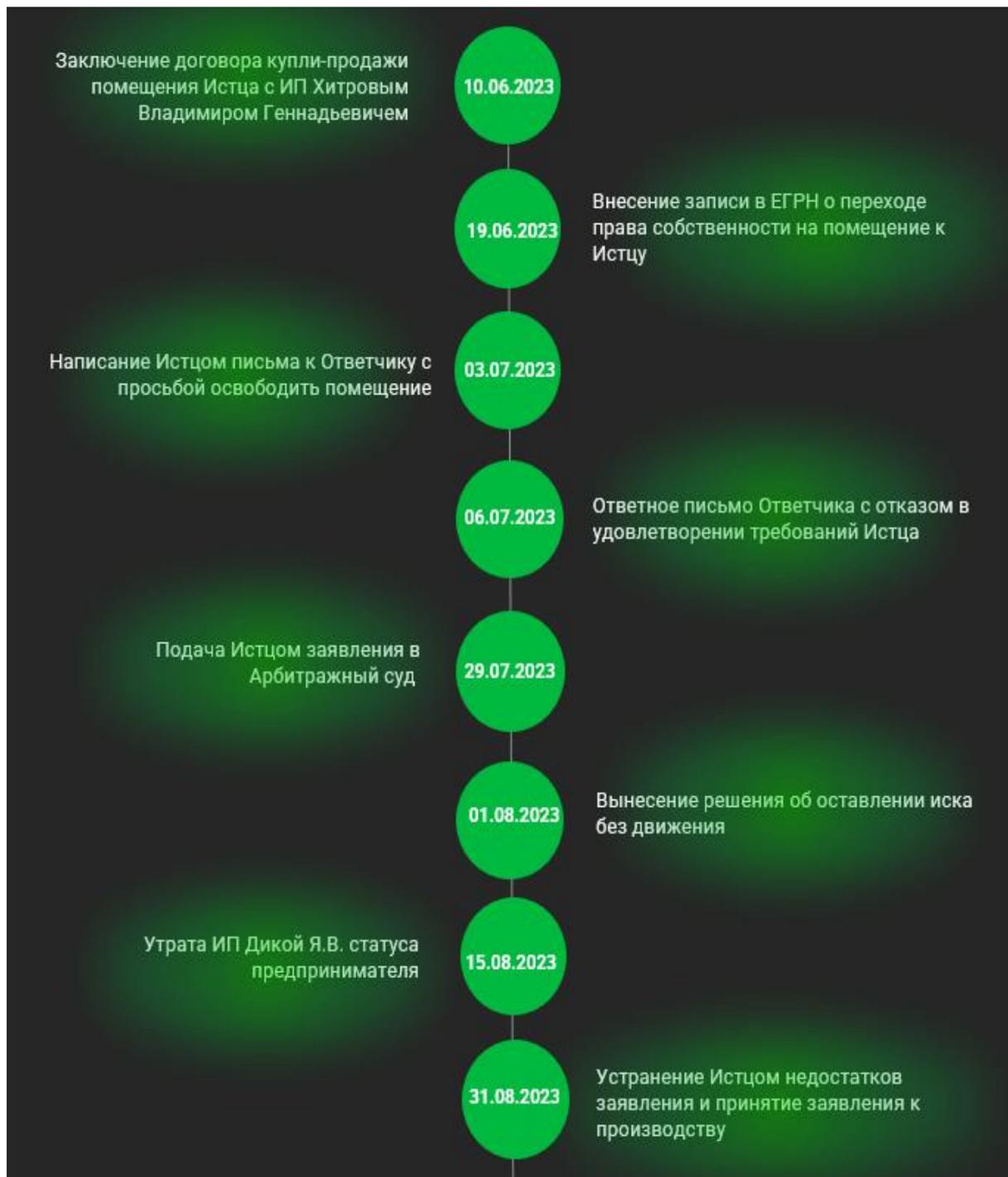
Постановление № 73 - Постановление Пленума Верховного Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского Кодекса Российской Федерации о договоре аренды»;

ФКЗ “О судах общей юрисдикции в РФ” - Федеральный конституционный закон от 07.02.2011 № 1-ФКЗ (ред. от 31.07.2023) «О судах общей юрисдикции в Российской Федерации»;

А.Г. Карапетов, М.А. Церковников - Аренда: комментарий к статьям 606–625 и 650–655 Гражданского кодекса Российской Федерации;

Яндекс Карты - поисково-информационная картографическая служба Яндекса.

ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ



ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ

ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

- I. Дело подсудно Арбитражному суду Московской области по месту нахождения имущества**
- A. Настоящий спор должен рассматриваться в арбитражном суде**
1. Дело должно быть рассмотрено в порядке арбитражного судопроизводства.
 2. В соответствии со ст. 27 АПК РФ арбитражный суд рассматривает дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности.
 3. Согласно п. 1 ст. 128 АПК РФ, арбитражный суд, установив при рассмотрении вопроса о принятии искового заявления к производству, что оно подано с нарушением требований, выносит определение об оставлении заявления без движения.
 4. В п. 3 ст. 128 АПК РФ установлено, что 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. Это подтверждается судебной практикой¹.
 5. 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, что подтверждается судебной практикой².
 6. Решение об оставлении иска без движения было принято 29.07.2023 , а утрата статуса ИП у Ответчика произошла 15.08.2023.
 7. Истец исправил недостатки в течение установленного месячного срока (31.08.2023).

¹ Определение ВАС РФ от 23.04.2012 г. № ВАС-1580/12Ф

² Обзор №1

8. Ответчик имел статус ИП на момент подачи заявления в Арбитражный суд Московской области. Это подтверждается выпиской из ЕГРИП³.
9. Исходя из вышеизложенного, дело должно быть рассмотрено в порядке арбитражного судопроизводства.

В. Настоящий спор должен рассматриваться в Арбитражном суде Московской области

10. Дело должно быть рассмотрено в Арбитражном суде Московской области.
11. Согласно ст. 38 АПК РФ, иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества.
12. Судебная практика устанавливает⁴, что иски о правах на недвижимое имущество (в том числе и иски об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, приведении объекта недвижимого имущества в первоначальное состояние) рассматриваются Арбитражным судом по месту нахождения этого имущества.
13. Исключительная подсудность подтверждается и Пленумом Верховного суда⁵, который поясняет, что поскольку предметом спора является имущество, то настоящее дело должно рассматриваться с учетом правил об исключительной подсудности.
14. Имущество, являющееся предметом спора между Истцом и Ответчиком расположено по адресу: Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, к. 1, помещ. 8, на 1 этаже.
15. Следовательно, дело будет рассмотрено судом, относящимся по юрисдикции к месту нахождения имущества Ответчика.
16. Таким образом, данное дело подсудно Арбитражному суду Московской области.

II. Позиция истца по вопросу непринадлежности данных с Яндекс Карт к общеизвестным фактам

17. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах не являются общеизвестными фактами.
18. В соответствии со ст. 68 АПК РФ, обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

³ Приложение № 13 Фабулы

⁴ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 28.09.2022 г. № А41-81149/2021

⁵ Определение ВС РФ от 26.07.2021 г. № А40-258748/2020

19. Информация, содержащаяся в Яндекс Картах, не может приниматься судом как общеизвестный факт, поскольку носит не точный, а ознакомительный характер, что подтверждается судебной практикой⁶.
20. Данные с Яндекс Карт всегда требуют дополнительной проверки, что подтверждается судебной практикой⁷.
21. По информации с официального сайта Яндекс при построении карт допускаются погрешности⁸.
22. Яндекс Карты 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 представленных в данной программе сведений отсутствует⁹.
23. Скриншоты с Яндекс Карт были сделаны после получения Ответчиком претензии от Истца с просьбой освободить помещение.
24. Гарантировать допустимость таких доказательств невозможно, так как Ответчик мог добавить их после получения претензий и, следовательно, такие сведения нельзя признать общеизвестными фактами¹⁰.
25. Следовательно, в таком случае Истец не знал и не должен был знать о нахождении ПВЗ по указанному адресу.
26. Таким образом, данные, размещенные на Яндекс Картах, являясь неточными и несущими ознакомительный характер, не являются общеизвестными фактами и не могут быть признаны судом в качестве таковых.

⁶ Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.09.2023 г. № 09АП-50576/2023

⁷ Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда 24.04.2013 г. № А41-44095/12

⁸ <https://inlnk.ru/LAzygE>

⁹ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.04.2018 г. № А45-14860/2016,

Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17.10.2018 г. № А46-9476/2015

¹⁰ Приложение № 10 Фабулы

МАТЕРИАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

III. Общество вправе истребовать Помещение из незаконного владения Ответчика

A. Истец является собственником Помещения

1. В соответствии со ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.
2. В силу п. 2. ст. 223 в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.
3. Истец является собственником Помещения, так как он в лице своего генерального директора Ламповой Е.Т. 10.06.2023 г. заключил договор купли – продажи объекта недвижимости с Хитровым В.Г., 19.06.2023 г. в ЕГРН была внесена запись о переходе права собственности на указанное помещение Обществу.
4. Истец является полноправным собственником имущества, ему принадлежат права владения, пользования и распоряжения Помещением.
5. Истец является собственником и обладает правом виндицировать имущество из незаконного владения.

B. Договор аренды, заключенный между Хитровым В.Г. и Ответчиком, не может быть противопоставлен Истцу

6. В соответствии с п. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.
7. В силу п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.
8. Незарегистрированный договор аренды действует в отношениях между сторонами, но не может быть противопоставлен третьим лицам. Это положение подтверждается доктриной¹¹.
9. К отношениям арендатора и третьего лица, приобретшего на основании договора переданную в пользование недвижимую вещь, не применяется п. 1 ст. 617 ГК РФ, если договор аренды не прошел государственную регистрацию¹².

¹¹ А.Г. Карапетов, М.А. Церковников, 2023. Стр. 252

¹² П. 14 Постановления № 13

10. Суд указывает, что если истец в момент заключения договора купли-продажи не знал о договоре аренды (записи в реестре о договоре аренды отсутствовали), то в отношении него соглашение между сторонами договора не имеет силы¹³.
11. Арендатор здания по подлежащему государственной регистрации, но не зарегистрированному договору аренды не может ссылаться на его сохранение при изменении собственника, если новый собственник в момент заключения договора, направленного на приобретение этого здания, не знал и не должен был знать о существовании незарегистрированного договора аренды¹⁴.
12. Договор аренды нежилого помещения, заключенный между Хитровым В.Г. и Ответчиком, вступил в силу с 18.03.2022 г. и действует по 03.10.2024 г¹⁵.
13. Договор аренды между вышеуказанными лицами был заключен на срок более года, однако не был зарегистрирован в надлежащем порядке, поэтому в реестре отсутствовала отметка об обременении недвижимости.
14. Так как информация о регистрации объекта недвижимости отсутствовала в реестре, Общество не могло знать о факте заключения договора аренды между Хитровым В.Г. и Ответчиком.
15. Также Продавец скрыл от Общества, что продает Помещение с обременением¹⁶.
16. Общество (третье лицо) не знало и не должно было знать об обременении недвижимости арендой.
17. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах, не являются общеизвестным фактом, следовательно, Ответчик не может ссылаться на довод, что Общество знало о обременении.
18. Таким образом, договор аренды не может быть противопоставлен Истцу.

IV. Истец вправе требовать возмещения доходов от владения имуществом Ответчика

19. В соответствии с ч. 1 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

¹³ Информационное письмо № 165

¹⁴ П. 5 Постановления № 49

¹⁵ Приложение № 5 Фабулы

¹⁶ Приложение № 3 Фабулы

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.

20. В соответствии с п. 2 ст. 616 ГК РФ арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.
21. 19.06.2023 г. Общество стало собственником Помещения¹⁷, 06.07 2023 г. из письма Ламповой Е.Т. с требованием освободить помещение Ответчик узнала о смене собственника¹⁸.
22. 16.06.2023 г. в ПВЗ произошла протечка крыши, что привело к необходимости начала ремонтных работ на объекте недвижимости¹⁹. В июле 2023 г. ремонт так и не был окончен.
23. Ответчик не может ссылаться на наличие ремонтных работ для отклонения требований о возмещении доходов, так как арендатор не предприняла необходимые меры для устранения неполадок для работы ПВЗ. 19 июня 2023 г. Ответчик узнала о неправомерности своего владения объектом недвижимости, однако ремонтные работы не произвела.
24. Если бы Ответчик произвел ремонт, то ПВЗ продолжил бы работу и вновь смог приносить доход. Этот доход она должна была извлечь за время владения имуществом.
25. В соответствии с вышеуказанными нормами, Истец, являясь собственником Помещения вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика. Ответчик обязан будет возместить доходы Обществу, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения. Общество, являясь собственником объекта недвижимости, вправе требовать взыскания доходов от пользования имуществом с Ответчика.

¹⁷ Приложение № 8 Фабулы

¹⁸ Приложение № 9 Фабулы

¹⁹ Приложение № 14 Фабулы

ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 27, 38, 68, 128 АПК РФ, ст. 223, 301, 303, 433, 609, 616, 617 ГК РФ,

ПРОШУ СУД:

1. Признать подсудность дела Арбитражному суду Московской области.
2. Истребовать имущество из незаконного владения Ответчика.
3. Возместить доходы от владения имуществом.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные акты

1. «Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 29.12.2022, с изм. от 10.01.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2023);
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации» (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994, № 32.
3. «Гражданский кодекс Российской Федерации» (часть вторая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // «Собрание законодательства РФ», 29.01.1996, № 5.
4. «Гражданский кодекс Российской Федерации» (часть третья) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // «Собрание законодательства РФ», 03.12.2001, № 49.

Судебная практика

1. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13 апреля 2018 г. № А45-14860/2016 [//http://www.consultant.ru](http://www.consultant.ru);
2. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17 октября 2018 г. № А46-9476/2015 [//http://www.consultant.ru](http://www.consultant.ru);
3. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 24 апреля 2013 г. № А41-44095/12 [//http://www.consultant.ru](http://www.consultant.ru);
4. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22 августа 2023 г. № 09АП-50576/2023 [//http://www.consultant.ru](http://www.consultant.ru);
5. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 28 сентября 2022 г. № А41-81149/2021 [//http://www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

Доктрина

1. Аренда: комментарий к статьям 606–625 и 650–655 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание] / Отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва : М-Логос, 2023. – 816 с.