



Команда №13

## МЕМОРАНДУМ ИСТЦА

По делу об истребовании  
нежилого помещения в пользу Истца  
и возмещении  
доходов от владения имуществом

ИСТЕЦ  
ООО "Вспышка"

ОТВЕТЧИК  
ИП Дикая Я. В.

Москва, 2024

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Список сокращений.....	3
Изложение фактов.....	4
Правовая позиция.....	5
Процессуальные вопросы.....	5
Материальные вопросы.....	11
Просительная часть.....	18
Список использованных источников.....	19

## СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

ИП - Индивидуальный предприниматель.

ООО - Общество с ограниченной ответственностью.

п. - пункт.

ч. - часть.

ст. - статья.

АПК РФ - Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации.

МО - Московская область.

ВС РФ - Верховный суд Российской Федерации.

ЕГРИП - Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей.

АС - Арбитражный суд.

ФЗ - Федеральный закон.

ААС - Арбитражный апелляционный суд.

ПВЗ - пункт выдачи заказов.

ГК РФ - Гражданский кодекс.

ВАС - Высший арбитражный суд.

ЕГРП - Единый государственный реестра прав на недвижимое имущество и сделок к с ним.

ФЗ “Об информации” - Федеральный закон "Об информации, информационных технологиях и о защите информации" от 27.07.2006 № 149-ФЗ.

# Краткое изложение фактических обстоятельств



25 мая и 7 июня  
соответственно



Заклучен договор-  
купли продажи  
помещения между ООО  
"Вспышка" и Хитровым



Лампова заказала выписку  
из ЕГРН, а также уточнила  
у Хитрова об  
обременении помещения

10 июня 2023 года



19 июня 2023 года



Внесена запись о  
переходе права  
собственности в ЕГРН

Лампова Е. Т. направила  
дизайнера на объект и  
выяснила, что тот сдается  
в аренду



30 июня 2023

18.03.2022-  
03.10.2024



Действие договора  
аренды между Дикой Я.  
В. и Хитровым В. Г.

Лампова направила по  
адресу "Дикие ягоды"  
письмо с просьбой  
освободить помещение



3 июля 2023 года

6 июля 2023 года



ООО "Вспышка"  
получило ответное  
письмо с отказом  
освободить помещение



Общество обратилось в  
АС Московской области  
к Дикой Я. В. по месту  
нахождения имущества



29 июля 2023 года

1 августа 2023 года



АС вынес определение  
об оставлении искового  
заявления без движения

Дикая Я. В. прекратила  
статус индивидуального  
предпринимателя



15 августа 2023  
года

31 августа 2023  
года



Дело было принято к  
производству



## ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ

### ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

#### **I. Позиция Истца по вопросу подведомственности данного дела Арбитражному суду Московской области.**

1. Иск ООО “Вспышка” к ИП Дикая Ягода Валерьевна должен быть рассмотрен в Арбитражном суде Московской области по месту нахождения имущества, поскольку на момент подачи иска ответчик был зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя.

2. В соответствии с ч. 1 ст. 27 АПК РФ - Арбитражный суд рассматривает дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности.

3. В соответствии с ч. 2 ст. 27 АПК РФ - Арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя.

4. Согласно факту дела, ООО “Вспышка” обратилось к ИП Дикая Ягода Валерьевна с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения и о взыскании доходов от владения имуществом, полученных после уведомления истца о смене собственника помещения и вытекающей из этого неправомерности владения арендатора, следовательно, спор подходит под требования, указанные в ч. 1 и ч. 2 ст. 27 АПК РФ и может быть рассмотрен в Арбитражном суде Московской области.

5. По смыслу 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.

6. Более того, в пункте 15 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2002 № 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, заявление или жалоба принимаются к производству арбитражного суда и считаются поданными в день первоначального обращения.

7. Согласно факту дела, 1 августа 2023 г. Арбитражный суд МО вынес определение об оставлении искового заявления, поданного ООО “Вспышка” без движения в связи с отсутствием приложенного уведомления о вручении или иных документов, которые подтверждают направление другим лицам, участвующим в деле, копий искового заявления и приложенных к нему документов. На исправление недостатков искового заявления был дан 1 месяц.<sup>1</sup>

8. Так как ООО “Вспышка” устранило обстоятельства оставления дела без движения в указанный срок, то заявление считается поданным в день его первоначального поступления в суд, то есть 29 июля 2023 г.

9. Как разъяснено в Обзоре судебной практики ВС РФ № 1 (2014), утвержденного Президиумом ВС РФ 24.12.2014 г.<sup>2</sup> - 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.

10. Согласно правовой позиции, изложенной в абзаце пятом п. 13 Совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/8 от 01.07.1996 “О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации”,<sup>3</sup> 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.

---

<sup>1</sup> Приложение №11 факту.

<sup>2</sup> Судебная коллегия по экономическим спорам. VI. Разъяснения по вопросам, возникающим в судебной практике. Вопрос 4.

<sup>3</sup> Положения о юридических и физических лицах.

11. Исходя из того, что на момент подачи иска Дикая Ягода Валерьевна обладала статусом индивидуального предпринимателя и прекратила деятельность только 15 августа 2023 г.<sup>4</sup>, она может участвовать в арбитражном процессе в качестве стороны.

12. Согласно п. 11 фабулы, датой поступления искового заявления в суд является 29 июля 2023 г., следовательно, данное дело было принято к производству до прекращения действия государственной регистрации Дикой Ягоды Валерьевны в качестве индивидуального предпринимателя.

13. Исходя из ч. 1. ст. 38 АПК РФ, иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества, следовательно, иск ООО “Вспышка” предъявляется в арбитражный суд Московской области по месту нахождения имущества.

14. Данные выводы подтверждаются судебной практикой. Из решения АС Приморского края<sup>5</sup> известно, что ответчик прекратил деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, о чем 17.12.2021 внесена соответствующая запись в ЕГРИП.

Однако тот факт, что на момент рассмотрения спора в суде ответчик утратил статус индивидуального предпринимателя не влияет на отнесения указанного спора к подведомственности арбитражного суда.

Исковое заявление подано истцом 29.07.2021 и было оставлено судом без движения в порядке статьи 128 АПК РФ.

Таким образом, и поскольку ответчик по настоящему делу утратил статус предпринимателя 17.12.2021, а истец первоначально обратился в арбитражный суд первой инстанции 29.07.2021, заявленные иски приняты к производству арбитражного суда и рассмотрены по существу, учитывая надлежащее исполнение истцом требований определения суда об оставлении искового заявления без движения от 06.08.2021 в установленные сроки. Данные доводы приводились и в других судебных решениях.<sup>6</sup>

15. Из вышеизложенных фактов следует, что иск ООО “Вспышка” к ИП Дикая Ягода Валерьевна носит экономический характер, связан с деятельностью юридического лица и индивидуального предпринимателя и, соответственно, должен быть рассмотрен в Арбитражном суде Московской области.

---

<sup>4</sup> Приложение №13 фабулы.

<sup>5</sup> Решение Арбитражного суда Приморского края от 17 января 2022 г. по делу № А51-12951/2021.

<sup>6</sup> Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 27 ноября 2019 г. по делу № А45-22203/2019.

## **II. Позиция Истца по поводу принятия судом сведений, содержащихся на сайте “Яндекс Карты” в качестве общеизвестного факта.**

1. Сведения, содержащиеся в “Яндекс Картах” не являются общеизвестным фактом и не могут быть приняты судом в качестве таковых.
2. Согласно ч. 1 ст. 69 АПК РФ, к общеизвестным фактам относятся обстоятельства дела, признанные арбитражным судом общеизвестными и не нуждающимися в доказывании.
3. Общеизвестные факты освобождены от доказывания потому, что истинность их очевидна, а доказывание является излишним.<sup>7</sup>
4. Согласно 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" (далее - сеть "Интернет") по доменным именам и (или) по сетевым адресам, позволяющим идентифицировать сайты в сети "Интернет".
5. 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.
6. Исходя из указанных норм, “Яндекс Карты” является сайтом, размещенным в сети “Интернет”. Следовательно, информация, полученная посредством обращения к сайту “Яндекс Карты” является общедоступной. К общедоступной информации относятся общеизвестные сведения и иная информация, доступ к которой не ограничен.
7. Из постановления семнадцатого ААС от 24 июня 2013 года по делу № А60-7720/2012 становится известно, что само по себе размещение в сети Интернет сведений не означает, что данные сведения являются общеизвестным, и соответственно не освобождает заявителя от обязанности доказывания их достоверности.

---

<sup>7</sup> Треушников М.К. Судебные доказательства. М., 1999. С. 30-31.



8. Исходя из изложенного выше, можно прийти к выводу, что любой общеизвестный факт является общедоступным, но не любой общедоступный факт является общеизвестным.

9. Одним из признаков общеизвестных фактов является их достоверность. Общеизвестными могут признаваться обстоятельства, информация о широкой известности которых может быть получена из сети Интернет, а именно, с официальных сайтов государственных органов, юридических лиц и иных веб-сайтов, в том случае, если надежность и достоверность размещаемых на них сведений не вызывает сомнений у состава суда, рассматривающего дело.<sup>8</sup>

10. Так, Карл Юдельсон отмечал, что “Не все помещенные в печати сведения могут быть использованы в качестве источника общеизвестности. Несмотря на высокий авторитет советской печати, только те сведения могут быть использованы в целях освобождения от доказывания, которые имеют официальный характер (в широком смысле). Иные газетные материалы, заметки, письма не могут быть обоснованием освобождения от представления доказательств, а, напротив, затронутые в них факты сами являются предметом проверки в доказывании”<sup>9</sup>

11. Критерий достоверности доказательств означает признание судом истинности или ложности сведений, содержащихся в доказательствах.<sup>10</sup> Следовательно, далее понятия достоверность и истинность будут считаться эквивалентными.

12. Соответствие доказательства действительности является важным критерием его достоверности. Данная идея выражена в статье Н.В. Евдеевой “Истинность как критерий юридической теории” - Под истиной традиционно принято понимать соответствие теории реальной действительности. Данный признак говорит о том, что теория правильно отражает свой предмет, его закономерности. Истинное знание — это знание, совпадающее со своим предметом, соответствующее ему.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Гусякова Евгения Андреевна. Общеизвестные факты как обстоятельства, не подлежащие доказыванию в гражданском судопроизводстве // Известия ТулГУ. Экономические и юридические науки. 2017. №4-2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obscheizvestnye-fakty-kak-obstoyatelstva-ne-podlezhaschie-dokazyvaniyu-v-grazhdanskom-sudoproizvodstve> (дата обращения: 03.03.2024).

<sup>9</sup> Юдельсон К.С. Проблемы доказывания в советском гражданском процессе. Москва-Екатеринбург, 2005. С. 542-543.

<sup>10</sup> Егорова О.В. К вопросу о понятии достоверности доказательств // Актуальные проблемы российского права. 2009. №4.

URL:

<https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-ponyatii-dostovernosti-dokazatelstv> (дата обращения: 03.03.2024).

<sup>11</sup> Евдеева Н.В. Истинность как критерий юридической теории // Современное право. № 3. 2012.

URL: <https://u.kimis.org/gmdZg> (дата обращения: 03.03.2024).

13. Данная мысль подтверждается судебной практикой, например постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17 октября 2018 г. № Ф04-551/17 по делу № А46-9476/2015 - Доводы администрации муниципального района относительно распечатки с сайта информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" Яндекс.карты, правильно не приняты во внимание судом апелляционной инстанции, поскольку такая информация не основана на каких-либо доказательствах.

14. Помимо вышесказанного, достоверность информации гарантируется установленным в законе процессуальным порядком ее получения, закрепления, исследования и оценки.<sup>12</sup>

15. Сведения о фактах, полученные в не предусмотренной законом процессуальной форме, не являются судебными доказательствами и не могут быть положены в основу решения суда. Согласно ч. 3 ст. 64 АПК РФ - Не допускается использование доказательств, полученных с нарушением федерального закона.

16. Так как "Яндекс Карты" не являются официальным интернет-ресурсом, содержащим информацию, достоверность которой обеспечивает и проверяет соответствующий орган власти либо иная организация, определенная таковой в установленном порядке то достоверность указанных сведений может вызывать сомнения и подлежит к проверке.

17. Ярков писал, что для признания факта общеизвестным требуется, чтобы он был известен широкому кругу лиц, в том числе составу судей, рассматривающему дело.<sup>13</sup>

18. С большей долей вероятности, суд, участники процесса не знали о существовании ПВЗ по адресу: Московская область, город Одинцово, Можайское шоссе, дом 8, квартира 1, помещение 8. Следовательно, отсутствует один из критериев признания факта общеизвестным.

19. Из вышеизложенных фактов следует, что вследствие несоответствия критериев, сведения, содержащиеся в Яндекс Картах не являются общеизвестным фактом и не могут быть приняты судом в качестве таковых.

---

<sup>12</sup> Андреева Т.К. и др.; Арбитражный процесс: Учебник / отв. ред. М.К. Треушников. Москва. ООО "Городец-издат". 2003. С. 204.

<sup>13</sup> А.В. Абсалямов, Д.Б. Абушенко, К.Л. Брановицкий и др.; Арбитражный процесс: Учебник / отв. ред. В.В. Ярков. 7-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2017. С. 80.

## МАТЕРИАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

### III. Позиция Истца по вопросу истребования имущества из незаконного владения Ответчика.

1. ООО “Вспышка” вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика, так как договор аренды, заключенный между Хитровым В. Г. и Дикой Я. В., не может быть противопоставлен Обществу.
2. Согласно ст. 301 ГК РФ, собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.
3. В соответствии с 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.
4. Более того, согласно информационному письму Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 №53 “О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений”, к договорам аренды нежилых помещений должны применяться правила пункта 2 статьи 651 ГК РФ.
5. Для истребования имущества из чужого владения необходимо доказать факт незаконного владения. Одним из оснований признания владения незаконным является отсутствие правоотношений между собственником имущества и владельцем. Так, в пункте 2 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 №165 “Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными” сказано, что договор аренды, требуемая государственная регистрация которого не осуществлена, не порождает всех последствий, на которые он направлен, до осуществления регистрации. Поэтому такой договор уже с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям влечет правовые последствия в отношениях только между ними, не затрагивая права третьих лиц, а также может породить весь комплекс последствий, на которые он непосредственно направлен, только после государственной регистрации.
6. В пункте 3 того же информационного письма указано, что 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.

7. Подтверждает это также пункт 4 информационного письма Президиума ВАС РФ №165, где суд указал, что требование о государственной регистрации договора, заключенного на срок более года, (пункт 2 статьи 651 ГК РФ) установлено для создания возможности осведомления о нем третьих лиц, чьи права или интересы касаются имущества, сданного в аренду.

8. ВС РФ уточнил последствия незнания о существовании договора аренды для третьих лиц. Так, регистрация, по мнению суда, является лишь способом противопоставления прав аренды третьим лицам. ВС РФ указывает: «...арендатор здания по подлежащему государственной регистрации, но не зарегистрированному договору аренды не может ссылаться на его сохранение при изменении собственника (статья 617 ГК РФ), если новый собственник в момент заключения договора, направленного на приобретение этого здания (например, договора продажи этого здания), не знал и не должен был знать о существовании незарегистрированного договора аренды».<sup>14</sup>

9. Данная позиция прослеживается и в доктринальных источниках. Договор, который требует государственной регистрации, но регистрация которого не была осуществлена, не влечет правовые последствия для третьих лиц, которые могут оказать влияние на их права и интересы, особенно если третьи лица не знали о факте заключения договора аренды и о содержании его условий. Государственная регистрация нужна, чтобы защитить интересы третьих лиц, так как она создает для таких лиц возможность получить информацию о существующих договорах аренды, заключенных в отношении недвижимой вещи. Также факт регистрации рассматривается как достаточный инструмент предупреждения любого третьего лица о наличии такого абсолютно действующего права.<sup>15</sup>

10. Так, в комментариях к Гражданскому кодексу под редакцией Карапетова еще раз подчеркивается мысль, что в отсутствие государственной регистрации договор не влечет юридических последствий для третьих лиц, которые не знали и не должны были знать о его заключении.

11. Договор аренды не может быть противопоставлен третьим лицам только при выполнении двух условий: отсутствие государственной регистрации (при

---

<sup>14</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 №49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора", пункт 5.

<sup>15</sup> Латыев А. Противопоставимость зарегистрированного договора аренды (в контексте применения абз. 3 п. 1 ст. 621 ГК РФ). // ООО "Издательская группа "Закон". [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://zakon.ru/>

необходимости таковой) и если покупатель не знал и не должен был знать о наличии данного договора аренды. То есть, если договор аренды не зарегистрирован и третье лицо не осведомлено о наличии договора аренды в силу каких-либо иных обстоятельств, то право следования не действует.<sup>16</sup>

12. Соответственно, договор, заключенный на срок более года и не получивший государственной регистрации, даже при условии что стороны договора выполняли его условия, не может быть противопоставлен третьим лицам, которые не знали и не могли знать о договоре, и не влечет для них правовых последствий.

13. Несмотря на это, в случае если приобретатель знал о наличии договорных отношений, но ссылаясь на отсутствие регистрации или отрицал существование договора аренды, то такое лицо признается недобросовестным. Поэтому необходимо обозначить добросовестность покупателя. Так, в соответствии с пунктом 6 ст. 8.1 ГК РФ приобретатель недвижимого имущества, полагающийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (статьи 234 и 302), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него. В случае, если покупатель не знал и не должен был знать об отсутствии данного права, он также признается добросовестным.

14. Согласно Фабуле, договор аренды между Хитровым В. Г. и ИП Дикая Я. В. был заключен на срок с 18.03.2022 и по 03.10.2024.<sup>17</sup> Так, поскольку срок заключенного между сторонами договора аренды составляет более одного года, то он должен быть зарегистрирован для того, чтобы нести последствия для третьих лиц.

15. Однако договор аренды не был зарегистрирован по соглашению сторон, так как это позволило установить более низкую арендную ставку и стало попыткой арендодателя уйти от налогов. Поэтому в реестре отсутствовала отметка об обременении недвижимости.

16. Лампова Е.Т. заказала выписку из ЕГРН, что подтверждает ее стремление удостовериться в правомерности продажи помещения Хитровым. Однако она не могла узнать об обременении недвижимости из ЕГРН в связи с отсутствием отметки об обременении. Так, при приобретении имущества она полагалась на данные из ЕГРН, и данный факт делает ее добросовестным покупателем.

---

<sup>16</sup> Громов А. Право следования в аренде. // Цивилистика. 2021. №5. с. 67-82.

<sup>17</sup> Приложение №5 к Фабуле.

17. Более того, в договоре купли-продажи продавец гарантирует, что имущество на момент заключения договора не обременено правами третьих лиц. К тому же, Истец продемонстрировал заинтересованность, написав Хитрову и еще раз уточнив, не занято ли помещение. Однако в переписке Ламповой и Хитрова последний сам утверждает, что помещение на данный момент свободно и никем не занято, ничего не зарегистрировано. То есть, Истец не знал и не мог знать о факте аренды.

18. Также Лампова Е. Т. предприняла дополнительные меры. Так, согласно пункту 4.2.2 договору купли-продажи она была обязана произвести осмотр и проверку помещения на соответствие характеристикам и сведениям, указанным в Договоре. Однако, в соответствии с этим же пунктом, договор позволял сделать это в любом удобном ей формате. В связи с тем, что Лампова и ее сотрудники не имели возможности по объективным причинам осмотреть помещение, она запросила у Хитрова В. Г. актуальные фотографии помещения. Так, Истец смог ознакомиться с помещением и выполнил данную обязанность по договору. Данные факты в совокупности позволяют судить о том, что Лампова Е. Т. является добросовестным приобретателем.

19. Таким образом, договор аренды не был зарегистрирован надлежащим образом, а значит он не влечет за собой правовые последствия для ООО “Вспышка”, а также Истец не знал и никак не мог узнать об обременении имущества. Соответственно, договор аренды между Хитровым В.Г. и ИП Дикая Я.В, не может быть противопоставлен Истцу.

20. Из вышеизложенных фактов следует, что ООО “Вспышка” вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика, поскольку договор аренды между Хитровым В. Г. и ИП Дикая Я. В. не был зарегистрирован, а Истец не знал и не должен был знать о наличии данного договора.

## **II. Позиция Истца по вопросу возмещения доходов от владения имуществом по ст. 303 ГК РФ.**

ООО “Вспышка” вправе потребовать возмещения доходов от незаконного владения имуществом, начиная с 4 июля 2023 г, так как ИП Дикая Я. В. должен был извлекать доход от нежилого помещения [А] и она несет ответственность как предприниматель [В].

**А. ИП Дикая Я. В. должен был извлекать доход от нежилого помещения.**

1. Согласно ст. 303 ГК РФ при истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе требовать от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал о неправомерности владения.

2. В судебной практике встречаются случаи, когда толкование статьи 303 ГК РФ предусматривает взыскание и тех доходов, которые владелец помещения должен был извлечь. Так, собственник вправе требовать от лица, в незаконном владении которого находилось имущество, не только сумму реально полученного дохода, но и сумму предполагаемого дохода, то есть которую лицо должно было извлечь за период противоправного владения.<sup>18</sup>

3. Позиция, согласно которой можно взыскать и доходы, которые владелец мог получить, есть и в доктрине. Так, в литературе представлена позиция, согласно которой 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>19</sup>.

4. К тому же, положения ст. 303 ГК РФ 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). Указанная норма о расчетах при возврате имущества из чужого незаконного владения подлежит применению в случае истребования имущества в судебном порядке невладельцу собственнику лицом, в незаконном владении которого фактически находилась вещь.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 23 мая 2017 г. N Ф06-19482/17 по делу №А65-4331/2016

<sup>19</sup> Громов 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.

<sup>20</sup> 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", пункт 12.

5. Для понимания вопроса, важным будет упомянуть и ст. 191 ГК РФ, в соответствии с которой течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

6. ИП Дикая Я. В. до письма Ламповой Е. Т. не знал о смене собственника, поэтому она является добросовестным владельцем. Соответственно, требовать возмещения доходов необходимо с того дня, когда она узнала о неправомерности своего владения. Письмо Ламповой Е. Т. о неправомерности владения было направлено Ягоде Валерьевне 3 июля.<sup>21</sup> Срок начинает течь на следующий день, соответственно, с 4 июля Ответчик должен возместить весь доход, который он получил или должен был получить.

7. Согласно Фабуле дела, последние полгода деятельность ИП Дикая Я. В. была убыточной.<sup>22</sup> Однако, несмотря на то, что Ответчик не получал доход, помещение находилось в его владении и пользовании. Соответственно, он мог им пользоваться и извлекать из него доход.

8. Таким образом, ИП Дикая Я. В. должен был получить доходы за период владения имуществом, так как имел все возможности и основания для получения прибыли.

### **В. ИП Дикая Я. В. несет ответственность как предприниматель.**

9. Согласно пункту 3 ст. 401 ГК РФ лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

10. Истец знал о проблемах ИП Дикая Я. В. с крышей - у него протекла крыша. Однако протечка крыши не является обстоятельством непреодолимой силы. Для признания обстоятельства таковым нужно два критерия.<sup>23</sup>

11. Первым критерием является чрезвычайность - исключительность рассматриваемого обстоятельства, наступление которого в конкретных условиях

---

<sup>21</sup> Приложения №7 и №9 Фабулы, пункт 9 Фабулы дела.

<sup>22</sup> Пункт 15 Фабулы дела.

<sup>23</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 №7 (ред. от 22.06.2021) "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств". пункт 8.



является необычным. В нашем случае протечка крыши и впоследствии протечка в помещении не является каким-либо исключительным обстоятельством. К тому же, протечка - это довольно распространенное явление. Поэтому она точно не является чрезвычайным обстоятельством.

12. Вторым критерием обстоятельств непреодолимой силы является непредотвратимость - любой участник гражданского оборота, осуществляющий аналогичную с должником деятельность, не мог бы избежать наступления этого обстоятельства или его последствий. Так, протечка в помещении произошла уже после протечки крыши. То есть, она могла предусмотреть, что после протечки крыши произойдет протечка и в помещении. Она могла предотвратить протечку, и любой другой участник гражданского оборота смог бы предотвратить ее.

13. То есть, протечка не является ни чрезвычайным обстоятельством, ни непредотвратимым. Соответственно, протечка не является обстоятельством непреодолимой силы. Тот факт, что ИП Дикая Я. В. допустил протечку, является нарушением его договорных обязательств. Поэтому он должен нести ответственность за данное происшествие.

14. Таким образом, Ответчик должен был получить доходы за период владения имуществом, так как имел все возможности и основания для получения прибыли. Протечка никак не влияет на ее возможность получения дохода, так как не является форс-мажорным обстоятельством и могла быть предотвращена.

15. Исходя из вышеизложенных фактов, ИП Дикая Я. В. в соответствии со ст. 303 ГК РФ должен возместить доходы, которые он должен был получить от факта владения имуществом.

## **ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ**

Принимая во внимание все вышеизложенное, руководствуясь ст. 128, ст. 27, ст. 38, ст. 69 АПК РФ, ст. 301 и 303 ГК РФ.

### **ПРОСИМ СУД**

1. Рассмотреть дело в Арбитражном суде Московской области по месту нахождения имущества.
2. Сведения, содержащиеся в Яндекс Картах не принимать в качестве общеизвестного факта.
3. Истребовать имущество из владения ИП Дикая Я. В.
4. Взыскать доходы от владения имуществом с ИП Дикая Я. В.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Фабула дела.

### НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Арбитражный процессуальный кодекс.
2. Гражданский кодекс.

### СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 №7 (ред. от 22.06.2021) "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств".
2. 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".
3. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 23 мая 2017 г. № Ф06-19482/17 по делу № А65-4331/2016.
4. Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 27 ноября 2019 г. по делу № А45-22203/2019.
5. Решение Арбитражного суда Приморского края от 17 января 2022 г. по делу № А51-12951/2021.
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 №49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора", пункт 5.
7. Обзор судебной практики ВС РФ № 1 (2014), утвержденного Президиумом ВС РФ 24.12.2014 г.
8. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2002 № 11 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации".
9. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17 октября 2018 г. № Ф04-551/17 по делу № А46-9476/2015.
10. Совместное Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/8 от 01.07.1996 "О некоторых

вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации”.

11. Информационное письмо Президиума ВАС РФ №165.

12. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 №53 “О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений”

## ДОКТРИНА

1. А.В. Абсалямов, Д.Б. Абушенко, К.Л. Брановицкий и др.; Арбитражный процесс: Учебник / отв. ред. В.В. Ярков. 7-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2017. С. 80.

2. Треушников М.К. Судебные доказательства. М., 1999. С. 30-31.

3. Андреева Т.К. и др.; Арбитражный процесс: Учебник / отв. ред. М.К. Треушников. Москва. ООО "Городец-издат". 2003. С. 204.

4. Евдеева Н.В. Истинность как критерий юридической теории // Современное право. № 3. 2012.

URL: <https://u.kimis.org/gmdZg> ((дата обращения: 03.03.2024).

5. Егорова О.В. К вопросу о понятии достоверности доказательств // Актуальные проблемы российского права. 2009. №4. URL:

<https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-ponyatii-dostovernosti-dokazatelstv> (дата обращения: 03.03.2024).

6. Юдельсон К.С. Проблемы доказывания в советском гражданском процессе. Москва-Екатеринбург, 2005. С. 542-543.

7. Гусякова Евгения Андреевна. Общеизвестные факты как обстоятельства, не подлежащие доказыванию в гражданском судопроизводстве // Известия ТулГУ. Экономические и юридические науки. 2017. №4-2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obscheizvestnye-fakty-kak-obstoyatelstva-ne-podlezhaschie-d-okazyvaniyu-v-grazhdanskom-sudoproizvodstve> (дата обращения: 03.03.2024).

8. Громов 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.

9. Громов А. Право следования в аренде. // Цивилистика. 2021. №5. с. 67-82.

10. Латыев А. Противопоставимость зарегистрированного договора аренды (в контексте применения абз. 3 п. 1 ст. 621 ГК РФ). // ООО "Издательская группа "Закон". [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://zakon.ru/>