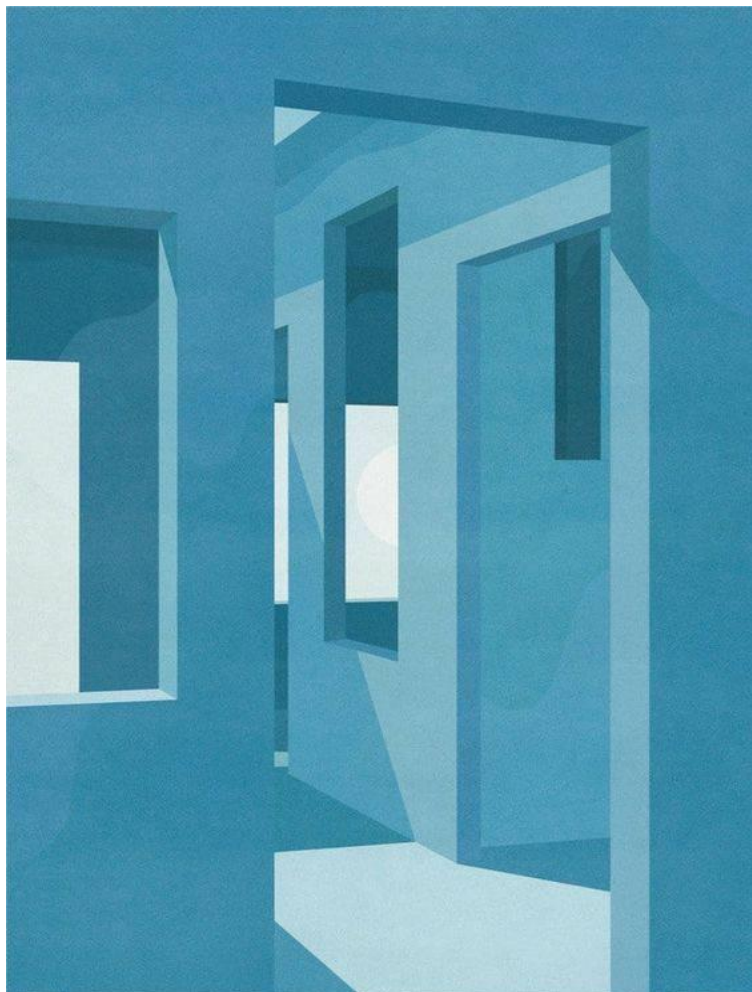




Команда 15



# Меморандум Ответчика

**Истец:**

ООО «Вспышка»  
г.Санкт-Петербург, ул.Кантемировская, д.  
3, к.1, лит. А

**Ответчик:**

ИП Дикая Ягода Валерьевна  
Московская область, Одинцовский  
городской округ, пос. ВНИИССОК, ул.  
Дениса Давыдова, д.9



## Оглавление

Оглавление .....	2
Список сокращений.....	3
Обстоятельства дела .....	4
Аргументы по процедуре.....	5
I. Дело должно быть рассмотрено в Одинцовском городском суде Московской области.....	5
А. Ответчик утратил статус ИП на момент принятия Иска к производству. ....	5
II. Сведения об открытом ПВЗ «Дикие Ягоды», содержащиеся в Яндекс Картах, являются общеизвестным фактом .....	6
А. Информация в Яндекс Картах является общедоступной.....	6
В. Информация в Яндекс Картах является достоверной .....	6
III. Истец не вправе истребовать имущество из владения Ответчика.....	7
А. Договор аренды продолжает действовать .....	7
В. Истец должен был знать об обременении Помещения .....	7
С. Договор аренды может быть противопоставлен Истцу .....	8
IV. Даже если суд примет решение о виндикации имущества в пользу Истца, Истец не может требовать возмещения доходов, поскольку в спорный период Ответчик не осуществлял деятельность и не получал доход.....	8



## Список сокращений

<b>Due diligence</b>	Процедура составления объективного представления
<b>Арендатор, Ответчик</b>	ИП “Дикая Ягода Валерьевна”
<b>Арендодатель, Продавец</b>	ИП “Хитров Вениамин Григорьевич”
<b>ААС</b>	Апелляционный Арбитражный суд
<b>АС</b>	Арбитражный суд
<b>ВАС РФ</b>	Верховный Арбитражный Суд Российской Федерации
<b>ВС РФ</b>	Верховный Суд Российской Федерации
<b>Договор аренды</b>	Договор № 25/25-5/АР аренды нежилого помещения, заключенный между ИП Хитров Вениамин Григорьевич и ИП Дикая Ягода Валерьевна
<b>Договор купли-продажи</b>	Договор № 121 купли-продажи нежилого помещения, заключенный между ИП Хитров Вениамин Григорьевич и ООО «Вспышка»
<b>ЕГРН</b>	Единый государственный реестр недвижимости
<b>ЕГРИП</b>	Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей
<b>ИП</b>	Индивидуальный предприниматель
<b>Объект недвижимости, Помещение</b>	Нежилое помещение: кадастровый номер 55:33:078780:1919, общей площадью 20 квадратных метров, расположенное по адресу: Московская область, город Одинцово, Можайское шоссе, д.8 к.1, помещение 8, на 1 этаже
<b>ООО</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Покупатель, Истец</b>	ООО «Вспышка»
<b>Суд</b>	Арбитражный суд Московской области
<b>Фабула</b>	Фабула конкурса игровых судебных процессов «Суд да дело» - 2024
<b>Яндекс Карты</b>	Интернет-сервис «Яндекс.Карты», специализирующийся на предоставлении бесплатного доступа к картографической и иной справочной информации



## Обстоятельства дела





## Аргументы по процедуре

1. Истец заявляет, что дело должно быть рассмотрено в Одинцовском городском суде Московской области [I], а также что Сведения об открытом ПВЗ «Дикие Ягоды», содержащиеся в Яндекс Картах, являются общеизвестным фактом [II]. Дело должно быть рассмотрено в Одинцовском городском суде Московской области.

### I. Дело должно быть рассмотрено в Одинцовском городском суде Московской области

#### A. Ответчик утратил статус ИП на момент принятия Иска к производству.

2. Согласно выписке из ЕГРИП, Арендатор не является ИП с 15 августа 2023, т.е. к моменту принятия Иска к производству (31 августа) Ответчик уже не являлся ИП.
3. Согласно Постановлению Пленума ВС РФ и ВАС РФ № 6/8, 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, Арендатор прекратил статус ИП до принятия иска к производству арбитражным судом.
4. Дата принятия искового заявления к рассмотрению является и датой начала разрешения спора по существу, т.е. на данную дату должно быть четкое понимание правового статуса субъектов спора.
5. Кроме того, согласно позиции ВС РФ 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 либо если участие гражданина без статуса индивидуального предпринимателя в арбитражном процессе предусмотрено федеральным законом.
6. **Таким образом**, на момент начала разрешения спора Истцом выступает ООО «Вспышка», а Ответчиком - не индивидуальный предприниматель, а самозанятое физическое лицо Дикая Ягода Валерьевна.



7. **Исходя из вышеизложенного**, утрата статуса ИП не должна влиять на рассмотрение дела арбитражным судом, и настоящее дело должно быть рассмотрено в Одинцовском городском суде Московской области.

**II. Сведения об открытом ПВЗ «Дикие Ягоды», содержащиеся в Яндекс Картах, являются общеизвестным фактом**

8. Ответчик заявляет, что информация из Яндекс Карт является общедоступной [А], а также *Информация в Яндекс Карт является достоверной[В].*

*А. Информация в Яндекс Картах является общедоступной.*

9. Согласно ФЗ “Об информации, информационных технологиях и о защите 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

10. Сведения Яндекс Карт размещены в сети “Интернет” в свободном доступе

11. Бла бла бла подправить

12. Истец при покупке помещения имел возможность свободно посмотреть информацию в приложении. А также ему следовало это сделать, т.к. это рациональное решение в рамках покупки недвижимости.

*В. Информация в Яндекс Картах является достоверной*

13. Согласно официальному сайту компании “Яндекс”, все карты с сайта Яндекс Карты согласовываются в государственных инстанциях - они проверяются ЦКГФ, а также отделом геодезии и картографии Управления федеральной службы Государственной регистрации кадастра и картографии.

14. Следовательно, сведения Яндекс Карты достоверны, т.к. проверяются государственными органами.

15. **Таким образом**, информация в Яндекс картах является достоверной

16. **Следовательно**, сведения об открытом ПВЗ «Дикие Ягоды», содержащиеся в Яндекс Картах, являются общеизвестным фактом

## Аргументы по существу



17. Ответчик заявляет, что Истец не вправе истребовать Помещение из владения Ответчика [III]. В случае, если Суд примет решение о виндикации Помещения в пользу Истца, Ответчик не должен возмещать доходы, т.к. Ответчик не получал доходов [IV].

### **III. Истец не вправе истребовать имущество из владения Ответчика**

18. Далее Ответчик докажет, что Истец не имеет права истребовать Помещение, так как Договор аренды продолжает действовать [A]. Кроме того, а Истец должен был знать о наличии Договора аренды [B] и поэтому Договор аренды может быть противопоставлен Истцу.

#### *A. Договор аренды продолжает действовать*

19. Согласно ст. 619 ГК РФ, по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут в случаях существенных нарушений со стороны арендатора.
20. Согласно п. 1 ст. 607 ГК РФ переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.
21. В случае перехода права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу договор аренды сохраняет силу, а новый собственник занимает место первоначального арендодателя в силу ст. 387 ГК РФ
22. Это подкрепляется судебной практикой. Так, согласно Постановлению Семнадцатого ААС от 30 августа 2023 г. по делу № А60-1974/2023 переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды (п. 1 ст. 617 ГК РФ),.”
23. Договор Аренды между Ответчиком и Арендодателем был заключен на срок с 18.03.2022 по 03.10.2024 включительно.
24. Таким образом, Договор аренды продолжал действовать на момент перехода права собственности на Помещение по Договору купли-продажи, заключенном 10.06.2023 .
25. Во все время действия Договора аренды Ответчик надлежаще исполнял свои обязательства по условиям договора.
26. **Следовательно**, Договор аренды не может быть расторгнут из-за перехода права собственности на Помещение. И Ответчик вправе владеть Помещением до истечения срока действия Договора, т.е. до 03.10.2024.

#### *B. Истец должен был знать об обременении Помещения*

27. Согласно ст. 309 ГК РФ, Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона
28. Согласно судебной практике - Не могут рассматриваться как основания, оправдывающие превышение сроков исполнения исполнительных документов, обстоятельства, связанные с организацией работы структурного подразделения службы судебных приставов. Бремя



доказывания наличия уважительных причин неисполнения исполнительного документа в установленный законом срок возлагается на судебного пристава-исполнителя - как постановил Галичский районный суд Костромской области в Решении от «25» декабря 2015 года по Делу №2а -1128/2015 по иску Голубева В. А.

29. По Договору купли-продажи Истец был обязан до принятия Помещения произвести его осмотр и проверку на соответствие характеристикам и сведениям, указанным в Договоре, а значит в том числе точно и безоговорочно удостовериться в том, что помещение не арендуется.
30. Тем не менее, Истец не исполнил своего обязательства по личным и предотвратимым причинам. Командировка не является непреодолимой силой и не оправдывает неисполнение обязательств.
31. Если бы Истец выполнил свою обязанность и лично провел проверку Помещения, он бы обнаружил наличие Арендатора.
32. Свое присутствие в Помещении Ответчик скрывать не пытался, так на фотографии, присланной Продавцом Истцу видны коробки с логотипом “Диких Ягод”. А также Ответчик размещал информацию о своем бизнесе в открытом доступе - на Яндекс Картах и своем сайте “Дикие Ягоды”, при этом на Яндекс Картах содержится информация о точном адресе Помещения.
33. **Таким образом**, Истец должен был знать о наличии Арендатора.

*С. Договор аренды может быть противопоставлен Истцу*

34. Согласно п. 5 Постановления Пленума Верховного суда от 25.12.2018 № 49 В отсутствие государственной регистрации договор, ей подлежащий не влечет юридических последствий для третьих лиц, которые не знали и не должны были знать о его заключении.
  35. А Истец должен был знать о наличии Договора аренды в отношении приобретаемого им Помещения [В].
  36. **Таким образом**, Договор аренды может быть противопоставлен Истцу.
  37. **Следовательно**, Истец не вправе виндигировать Помещения из владения Ответчика.
- IV. Даже если суд примет решение о виндикации имущества в пользу Истца, Истец не может требовать возмещения доходов, поскольку в спорный период Ответчик не осуществлял деятельность и не получал доход.**
38. Согласно ст. 303 ГК РФ, “При истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе также потребовать возмещения всех доходов, которые извлекались или должны были извлекаться за время владения имуществом”
  39. В период с 16 июня 2023 года в здании проводились ремонтные работы из-за протечки крыши, которая является объективным и независимым от Ответчика обстоятельством, которое он не мог предотвратить или остановить.





40. Из-за ремонтных работ Ответчик прекратил осуществление предпринимательской деятельности, временно закрыл бизнес, с помощью которого он получал доход.
41. Таким образом Ответчик не получал, не мог и не должен был получать доход.
42. **Следовательно**, Ответчик не должен возмещать данный доход.



## Список использованных источников

### Нормативно-правовые акты РФ

Краткое название	Полное название
ГК РФ	«Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023), (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023)»
АПК РФ	«Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.01.2024)»

### Судебная практика РФ

#### Практика ВАС РФ

Краткое название	Полное название
Постановления ВАС РФ №73 (Пункт 12)	Постановления ВАС РФ №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды».

#### Практика судов общей юрисдикции

Краткое название	Полное название
№ А50-26131/2022	Постановление Семнадцатого Арбитражного Апелляционного суда Пермского края от 15 марта 2023 года по делу № А50-26131/2022
№ 2-4/2019	Кузнецкий районный суд Пензенской области в Решении 2-4/2019(2-855/2018;)-М-915/2018 2-855/2018 М-915/2018 от 12 апреля 2019 г. по делу № 2-4/2019
№ 2-1020/2016	Решение Муромского городского суда Владимирской области № 2-1020/2016 2-1020/2016-М-669/2016 М-669/2016 от 20 июня 2016 г. по делу № 2-1020/2016

### Доктринальные источники

Автор	Полное название
Михаил Александрович	Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской



Церковников	Федерации No 3/2012
Карпетов Артем Георгиевич	Аренда: комментарий к статьям 606–625 и 650–655 Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронное издание] Москва: М-Логос, 2023. – 816 с. (Комментарии к гражданскому законодательству #Глосса)
Андрей Андреевич Громов	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

