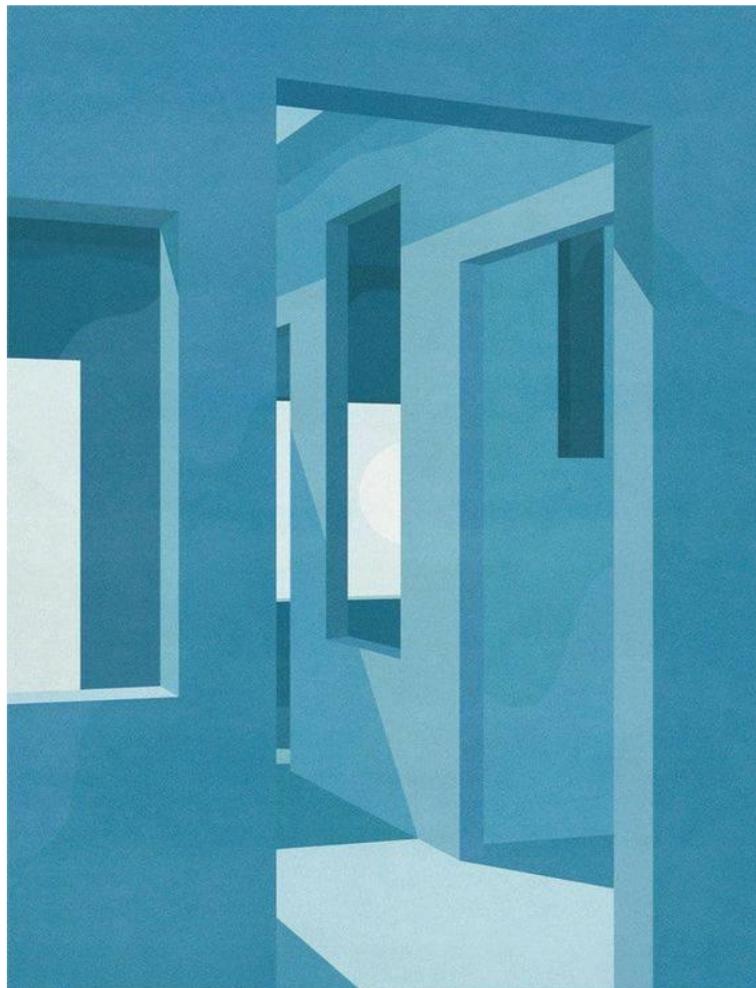




Команда 15



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

Due diligence	Процедура составления объективного представления
Арендатор, Ответчик	ИП “Дикая Ягода Валерьевна”
Арендодатель, Продавец	ИП “Хитров Вениамин Григорьевич”
ААС	Апелляционный Арбитражный суд
АС	Арбитражный суд
ВАС РФ	Верховный Арбитражный Суд Российской Федерации
ВС РФ	Верховный Суд Российской Федерации
Договор аренды	Договор № 25/25-5/АР аренды нежилого помещения, заключенный между ИП Хитров Вениамин Григорьевич и ИП Дикая Ягода Валерьевна
Договор купли-продажи	Договор № 121 купли-продажи нежилого помещения, заключенный между ИП Хитров Вениамин Григорьевич и ООО «Вспышка»
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
ЕГРИП	Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей
ИП	Индивидуальный предприниматель
Объект недвижимости, Помещение	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
ООО	Общество с ограниченной ответственностью
Покупатель, Истец	ООО «Вспышка»
Суд	Арбитражный суд Московской области
Фабула	Фабула конкурса игровых судебных процессов «Суд да дело» - 2024
Яндекс Карты	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

