

В Арбитражный суд Московской области



Команда № 4

## Меморандум Истца

Истец: ООО «Вспышка»  
Ответчик: Дикая Ягода Валерьевна

Москва, 2024

## ОГЛАВЛЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ СОКРАЩЕНИЙ.....	3
КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ.....	5
СОДЕРЖАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	6
ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	6
I. Спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Московской области по месту нахождения имущества. ....	6
(A) Дело носит экономический характер и связан с предпринимательской деятельностью .....	6
(B) На момент подачи иска Ответчик был зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя .....	7
(C) Дело должно быть рассмотрено по месту нахождения имущества.....	7
II. Сведения, содержащиеся в «Яндекс.Картах», не являются общеизвестным фактом и не могут быть приняты судом в качестве таковых.....	8
(A) Сведения, содержащиеся в «Яндекс.Картах», не являются общеизвестным фактом.....	8
(B) Сведения, содержащиеся в «Яндекс.Картах», не соответствуют требованиям достоверности .....	9
МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	10
III. Общество вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика.....	10
IV. ООО «Вспышка» вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика, а также потребовать возмещения доходов от владения имуществом.....	11
ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ.....	13
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	14

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ СОКРАЩЕНИЙ

Истец	ООО «Вспышка»
Ответчик	Дикая Ягода Валерьевна
Хитров В.Г.	Хитров Вениамин Григорьевич
Дикая Я.В.	Дикая Ягода Валерьевна
Лампова Е.Т.	Лампова Ефросинья Тарасовна
АПК РФ	Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации
ГПК РФ	Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
АС	Арбитражный суд
ААС	Арбитражный апелляционный суд
ВС РФ	Верховный суд Российской Федерации
Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49	Постановления 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»
ЕГРН	Единый государственный реестр недвижимости
ИП	Индивидуальный предприниматель
ПВЗ	Пункт выдачи заказов

ст.	Статья
п.	Пункт
ч.	Часть
стр.	Страница

## КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ФАКТОВ

<b>17.03.2022 г.</b>	Ответчик заключил договора аренды помещения с Хитровым В.Г.
<b>10.06.2023 г.</b>	Истец заключил договор купли - продажи нежилого помещения с Хитровым В.Г.
<b>16.06.2023 г.</b>	Деятельность на ПВЗ у Ответчика была фактически временно приостановлена, т.к. был ремонт, связанный с протечкой крыши.
<b>19.06.2023 г.</b>	В ЕГРН была внесена запись о переходе права собственности на указанное помещение к Истцу.
<b>30.06.2023 г.</b>	Истец выяснил, что с марта 2022 г. помещение сдается в аренду Ответчику, действующему под коммерческим обозначением «Дикие ягоды».
<b>03.07.2023 г.</b>	Истец направил по адресу «Дикие ягоды» письмо с просьбой освободить помещение, приложив выписку из ЕГРН в качестве подтверждения смены собственника.
<b>06.07.2023 г.</b>	Истец получил ответное письмо от «Дикие ягоды» с отказом от освобождения помещения.
<b>29.07.2023 г.</b>	Истец обратился в АС Московской области с иском к Ответчику по месту нахождения спорного помещения об истребовании имущества из чужого незаконного владения и о взыскании доходов от владения имуществом.
<b>01.08.2023 г.</b>	АС Московской области вынес определение об оставлении искового заявления без движения, так как. в нем были недостатки.
<b>15.08.2023 г.</b>	Ответчик был вынужден прекратить статус ИП, поскольку, ее деятельность стала убыточной. Решил стать самозанятым.
<b>31.08.2023 г.</b>	Московской области было принято к производству исправленное заявление

## СОДЕРЖАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

### ПРОЦЕССУАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

#### I. СПОР ПОДЛЕЖИТ РАССМОТРЕНИЮ В АРБИТРАЖНОМ СУДЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ ИМУЩЕСТВА

##### (А) Дело носит экономический характер и связан с предпринимательской деятельностью

1. Дело должно быть рассмотрено в арбитражном суде, поскольку спор носит экономический характер и связан с предпринимательской деятельностью.
2. Согласно ч. 1 ст. 27 АПК РФ, первый и основной критерий рассмотрения дела арбитражным судом - спор или иное дело должны носить экономический характер и быть связаны с предпринимательской либо иной экономической деятельностью.
3. Арбитражные суды выделяют ключевой фактор – предмет (характер) спора. Например, на сайтах ряда судов (например, АС Республики Бурятия, АС Приморского края) указано: «Основным критерием определения подведомственности споров арбитражному суду служит характер (предмет) возникших правоотношений (ч. 1 ст. 27 АПК). Субъектный состав предпринимательских и иных экономических правоотношений является вторым критерием, определяющим подведомственность споров арбитражному суду». То есть сами арбитражные суды в качестве основного критерия подведомственности выделяют характер спора, а субъектный состав – лишь в качестве дополнительного.
4. Значимость указанного критерия подчеркивается тем обстоятельством, что, согласно ч. 3 ст. 22 ГПК РФ, суды общей юрисдикции не разрешают экономические споры и другие дела, отнесенные федеральными конституционными законами и федеральными законами к ведению арбитражных судов.
5. Экономический характер спора отражает содержание спорного правоотношения и характеризует суть взаимоотношений спорящих сторон - спор возник из предпринимательской или иной экономической деятельности<sup>1</sup>.
6. Спор Ответчика и Истца возник из предпринимательской деятельности, так как на момент его возникновения Ответчик имел статус ИП, и имеет экономический

---

<sup>1</sup> Арбитражный процесс : учебник / отв. ред. В. В. Ярков. 8-е издание, перераб. и доп. - Москва : Статут, 2021. [с. 90-92].

характер, то, согласно ч. 3 ст. 22 ГПК РФ, дело не может рассматриваться судами общей юрисдикции.

7. **Таким образом**, дело должно рассматриваться в Арбитражном суде, поскольку спор носит экономический характер и связан с предпринимательской деятельностью.

**(В) На момент подачи иска Ответчик был зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя**

8. Дело должно быть рассмотрено в Арбитражном суде, поскольку на момент подачи иска Ответчик был зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя.
9. В ответе на вопрос №4 Обзора судебной практики ВС РФ № 1 24.12.2014 г.<sup>2</sup> пояснено, что из смысла норм процессуального законодательства с учетом разъяснений высших судебных инстанций следует, что гражданин может быть стороной в арбитражном процессе в случаях, если на момент обращения в арбитражный суд он имеет статус ИП либо если участие гражданина без статуса ИП в арбитражном процессе предусмотрено федеральным законом (например, ст. 33 и 225.1 АПК РФ).
10. На момент обращения в арбитражный суд Ответчик имел статус индивидуального предпринимателя<sup>3</sup>.
11. **Таким образом**, дело должно быть рассмотрено в Арбитражном суде, поскольку на момент подачи иска Ответчик был зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя.

**(С) Дело должно быть рассмотрено по месту нахождения имущества**

12. Дело должно быть рассмотрено в Арбитражном суде по месту нахождения имущества, поскольку иск включает в себя вопрос о правах на недвижимое имущество.
13. Согласно ч. 1 ст. 38 АПК РФ иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества.
14. Заявление Истца содержит вопрос о правах на недвижимое имущество, а именно о правах на нежилое помещение площадью 20 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г.Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, к. 1, помещ. 8.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации №1 от 24.12.2014 г. // Судебная коллегия по гражданским делам // «Вопросы правопреемства» п.4.

<sup>3</sup> Фабула дела, п. 11.

<sup>4</sup> Фабула дела, п. 2.

15. **Следовательно**, согласно ч. 1 ст. 38 АПК РФ дело должно рассматриваться по месту нахождения имущества.
16. **Таким образом**, дело должно рассматриваться в Арбитражном суде Московской области.

## **II. СВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В «ЯНДЕКС.КАРТАХ», НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ОБЩЕИЗВЕСТНЫМ ФАКТОМ И НЕ МОГУТ БЫТЬ ПРИНЯТЫ СУДОМ В КАЧЕСТВЕ ТАКОВЫХ**

### **(А) Сведения, содержащиеся в «Яндекс.Картах», не являются общеизвестным фактом**

17. Согласно ч. 2 ст. 64 АПК РФ в суд в качестве доказательств допускаются письменные и вещественные доказательства, аудио- и видеозаписи, а также иные документы и материалы.
18. В судебной практике «Яндекс.Карты» относят к иным документам и материалам, содержащим сведения об обстоятельствах и имеющим значение для правильного рассмотрения дела согласно ч. 1 ст. 89 АПК РФ.<sup>5</sup>
19. Проект «Яндекс.Карты» является открытым источником информации. Используемые снимки размещены на серверах компании, а не на устройстве пользователя программы, т.е. являются общедоступными<sup>6</sup>.
20. В судебной практике общедоступность сведений, размещенных в сети «Интернет», не означает, что они являются общеизвестными. Данные сведения не освобождают стороны от их доказывания на общих основаниях.<sup>7</sup>
21. Поскольку общеизвестность – относительная категория, степень осведомленности о таких фактах может быть различной (всемирно известные, на всей территории РФ, на территории отдельного субъекта РФ, района, населенного пункта и т.п.).<sup>8</sup>
22. Ответчик в качестве доказательства предоставил сведения об открытом ПВЗ «Дикие Ягоды», содержащиеся в «Яндекс.Картах», как общеизвестный факт. Однако сведения о нахождении маркетплейса «Дикие Ягоды», представленные на платформе «Яндекс.Карты», известны только на территории Московской области. Истец не знал о его существовании и не совершала на нем покупки.<sup>9</sup>

<sup>5</sup> Решение АС Воронежской области от 03.02.2022 г. по делу № А14-8524/2021.

<sup>6</sup> Постановление восьмого ААС от 22.02.2019 г. по делу № А70-6990/2018.

<sup>7</sup> Постановление АС Западно-Сибирского округа от 19.06.2020 г. по делу № А45-30237/2019, постановление АС Северо-Кавказского округа от 02.03.2021 г. по делу № А32-52667/2018.

<sup>8</sup> Решение № 2-4411/2020 центрального районного суда г.Тюмени от 04.08.2020 г.

<sup>9</sup> Ответы по фабуле дела п.14. стр.3.

23. **Таким образом,** сведения, содержащиеся в «Яндекс.Картах», не являются общеизвестным фактом.

**(В) Сведения, содержащиеся в «Яндекс.Картах», не соответствуют требованиям достоверности**

24. Сведения, содержащиеся в «Яндекс.Картах», не соответствуют требованиям достоверности доказательств, поэтому не могут быть приняты судом в качестве таковых.

25. В лицензионном соглашении «Яндекс.Карты» указано, что представленная в сервисе информация носит справочный характер, которая не предназначена для установления и подтверждения каких-либо фактов в качестве доказательств при вынесении юридически значимых решений.<sup>10</sup>

26. В судебной практике есть юридическая оценка сведений, содержащихся в «Яндекс.Картах». В частности, отмечается, что проект не является официальным интернет-ресурсом, содержащим информацию, достоверность которой обеспечивает и проверяет соответствующий орган власти либо иная организация. Так, отсутствует возможность проверить достоверность представленных в данной программе сведений.<sup>11</sup>

27. Судебная практика относит «Яндекс.Карты» к иным документам и материалам согласно ч. 1 ст. 89 АПК РФ.<sup>12</sup> На основании ст. 68 АПК РФ, обстоятельства дела, которые должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

28. В подтверждение знания Истца о наличии договора аренды между Ответчиком и Хитровым В.Г. Ответчик в качестве доказательства приводит сведения, содержащиеся в «Яндекс.Картах». Однако, сведения на этой платформе, как указано в судебной практике и лицензионном соглашении приложения, не предназначены в качестве доказательств при вынесении юридически значимых решений.

29. **Таким образом,** сведения, содержащиеся в «Яндекс.Картах», не соответствуют требованиям достоверности доказательств.

---

<sup>10</sup> Лицензионное соглашение «Условия использования сервиса Яндекс.Карты», п.4.7 (URL:[https://yandex.ru/legal/maps\\_termsfuse](https://yandex.ru/legal/maps_termsfuse)).

<sup>11</sup> Постановление АС Западно-Сибирского округа от 13.04.2018 г. по делу №А45-14860/2016, постановление АС Западно-Сибирского округа от от 17.10. 2018 г. по делу № А46-9476/2015.

<sup>12</sup> Решение АС Воронежской области от 03.02.2022 г. по делу № А14-8524/2021.

## МАТЕРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

### **III. ОБЩЕСТВО ВПРАВЕ ИСТРЕБОВАТЬ ИМУЩЕСТВО ИЗ НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ ОТВЕТЧИКА, ТАК КАК ДОГОВОР АРЕНДЫ, ЗАКЛЮЧЕННЫЙ МЕЖДУ ХИТРОВЫМ В.Г. И ДИКОЙ Я.В., НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ПРОТИВОПОСТАВЛЕН ООО «ВСПЫШКА»**

30. Истец в результате заключения договора №121 с Хитровым В.Г стал собственником нежилого помещения по адресу Московская область, г. Одинцово, Можайское шоссе, д. 8, к. 1, помещ. 8, на 1 этаже<sup>13</sup>.
31. При физическом осмотре представителем Истца помещения после его покупки было обнаружено, что Ответчик арендовал помещение у Хитрова В.Г., который не уведомил Истца о том, что помещение сдается в аренду. Хитрова В.Г прислал представителю Истца фотографии помещения<sup>14</sup>, однако ввёл представителя Истца в заблуждение, заверив последнего в том, что помещение свободно.
32. В соответствии с п. 1 ст. 617 ГК РФ, переход права собственности над помещением не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.
33. Однако, согласно п. 5 Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49, если договор аренды не был зарегистрирован в государственных реестрах, то такой договор в случае смены собственника помещения не влечет за собой правовых последствий для нового собственника.<sup>15</sup>
34. Согласно п. 2 ст. 651 ГК РФ, договор аренды, заключенный на срок более 1 года, подлежит обязательной государственной регистрации, и считается заключенным только с момента проведения государственной регистрации.
35. В фабуле дела указано, что договор аренды не был оформлен надлежащим образом, сведения о договоре не были зарегистрированы в государственных реестрах ввиду субъективных причин, а именно попыткой арендодателя уйти от уплаты налогов.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Приложения к фабуле дела, стр.7 -9.

<sup>14</sup> Приложения к фабуле дела, стр. 13-15.

<sup>15</sup> Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 Гражданского кодекса Российской Федерации // отв. ред. А.Г. Карапетов. - Москва: Логос, 2018.[с. 566-575].

<sup>16</sup> Фабула дела, п.7.

36. Исходя из описанного, договор между Хитровым В.Г и Ответчиком считается незаключенным, и не порождает никаких правовых последствий для Истца.
37. **Таким образом**, ст. 617 ГК РФ в этом случае не применима, и договор аренды продлению не подлежит, и Истец вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

#### **IV. ООО «ВСПЫШКА» ВПРАВЕ ИСТРЕБОВАТЬ ИМУЩЕСТВО ИЗ НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ ОТВЕТЧИКА, А ТАКЖЕ ПОТРЕБОВАТЬ ВОЗМЕЩЕНИЯ ДОХОДОВ ОТ ВЛАДЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ**

38. Истец вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика, а также потребовать возмещения доходов от владения имуществом по ст. 303 ГК РФ, начиная с 04.07.2023 г.
39. Согласно п.2 ст. 651 ГК РФ, договор аренды, заключенный на срок более 1 года, подлежит обязательной государственной регистрации, и считается заключенным только с момента проведения государственной регистрации.
40. Истец, являясь новым собственником помещения, не обязан исполнять обязательства договора аренды, заключенного между Хитровым В.Г. и Ответчиком, так как из-за отсутствия обязательной государственной регистрации он не порождает правовых последствий для третьих лиц.<sup>17</sup>
41. Договор аренды нежилого помещения между Хитровым В.Г. и Ответчиком был заключен на срок с 17.03.2022 по 03.10.2024 включительно. Из факты ясно, что договор аренды не был зарегистрирован в надлежащем порядке ввиду субъективных причин, следовательно, договор считается незаключенным (часть 3, ст. 651 ГК РФ).<sup>18</sup>
42. Как следует из вышесказанного, Ответчик является добросовестным владельцем. Таким образом, к нему будут применяться положения ст. 303 ГК РФ.
43. Истец 03.07.2023 г. направил по адресу «Дикие ягоды» письмо с просьбой освободить помещение, приложив выписку из ЕГРН в качестве подтверждения смены собственника.<sup>19</sup>
44. По договору аренды арендная плата не уплачивается за период, в течение которого арендатор по не зависящим от него причинам не мог использовать

---

<sup>17</sup> Приложения Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными».

<sup>18</sup> Факты дела, п.7.

<sup>19</sup> Приложения к факты дела, стр.10-12.

Помещение<sup>20</sup>. При данных обстоятельствах, Ответчик не должен был выплачивать аренду, так как с середины июня 2023 г. из-за проведения текущего ремонта, связанного с протечкой крыши, деятельность ПВЗ на объекте была фактически временно приостановлена.

45. Ответчик ссылается на то, что из-за проведения текущего ремонта связанного с протечкой крыши, деятельность ПВЗ на объекте была фактически временно приостановлена, поэтому Ответчик не получал и не мог получать доход<sup>21</sup>. Однако, официального уведомления собственнику об этом факте не было.
46. **Таким образом,** Истец вправе истребовать имущество из незаконного владения Ответчика, а также потребовать возмещения доходов от владения имуществом.

---

<sup>20</sup> Приложения к фабуле дела, приложение №5 п.2.4.

<sup>21</sup> Приложения к фабуле дела, стр.31.

## ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

На основании вышеизложенного, Истец просит:

1. Признать наличие компетенции Арбитражного суда Московской области на рассмотрение требований Истца;
2. Отказать в признании сведений, содержащихся в Яндекс.Картах, общеизвестным фактом;
3. Удовлетворить требования Истца об истребовании имущества из незаконного владения Ответчика;
4. Взыскать с Ответчика доходы от владения имуществом с 04.07.2023 г.

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ:**

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 г. № 95-ФЗ // СПС КонсультантПлюс
2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 №138-ФЗ// СПС КонсультантПлюс
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ // СПС КонсультантПлюс

### **СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА:**

1. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации №1 от 24.12.2014 г. // Судебная коллегия по гражданским делам // «Вопросы правопреемства» п.4
2. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19. 06. 2020 г. по делу № А45-30237/2019
3. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 02.03.2021 г. по делу № А32-52667/2018
4. Решение № 2-4411/2020 центрального районного суда г.Тюмени от 04.08.2020 г.
5. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.04.2018 г. по делу №А45-14860/2016
6. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от от 17.10. 2018 г. по делу № А46-9476/2015
7. Решение Арбитражного суда Воронежской области от 03.02.2022 г. по делу №А14-8524/2021
8. Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации от 25.12.2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» // Заключение договора п.5
9. Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // Приложение // СПС КонсультантПлюс

### **НАУЧНАЯ И УЧЕБНАЯ ЛИТЕРАТУРА:**

1. Арбитражный процесс : учебник / отв. ред. В. В. Ярков. 8-е издание, перераб. и доп. - Москва : Статут, 2021. [с. 90-92]
2. Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям

153–208 Гражданского кодекса Российской Федерации // отв. ред. А.Г. Карапетов. - Москва: Логос, 2018.[с. 566-575]

**ЭЛЕКТРОННЫЕ РЕСУРСЫ:**

1. Лицензионное соглашение «Условия использования сервиса Яндекс.Карты» // Иные положения, п.4.7. Режим доступа: [https://yandex.ru/legal/maps\\_termsofuse/](https://yandex.ru/legal/maps_termsofuse/) (дата обращения: 17.02.2024).