



## АРБИТРАЖНЫЙ ТРЕТЕЙСКИЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

23154, г. Москва, ул. Народного Ополчения, д. 29, к.3  
Тел/факс 8 (499) 501-15-90, Факс 8 (499) 720-51-40  
[www.A-tsm.ru](http://www.A-tsm.ru), [info@a-tsm.ru](mailto:info@a-tsm.ru)

### Информационное письмо

От 10 июля 2015 г. № 492

#### **Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению иска о взыскании арендодателем с арендатора задолженности по договору аренды нежилых помещений, процентов за пользование чужими денежными средствами**

**Статья 29 Регламента Арбитражного третейского суда города Москвы предусматривает, что иск предъявляется по месту фактического нахождения Третейского суда, указанному на официальном сайте.**

Арбитражный третейский суд города Москвы принимает и рассматривает иски сторон, заключивших третейское соглашение о рассмотрении спора в Арбитражном третейском суде города Москвы, независимо от места нахождения (проживания) сторон.

*В соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона от 24.07.2002 № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации» спор может быть передан на разрешение третейского суда при наличии заключенного между сторонами третейского соглашения. Третейское соглашение может быть заключено сторонами в отношении всех или определенных споров, которые возникли или могут возникнуть между сторонами в связи с каким-либо конкретным правоотношением (часть 1 статьи 5). Согласно части 1 статьи 7 Федерального закона «О третейских судах в РФ» третейское соглашение заключается в письменной форме, если иная форма третейского соглашения не предусмотрена федеральным законом.*

*Рекомендуемая форма третейского соглашения (третейской оговорки) для включения в договор, в раздел «разрешение споров»:*

*«Все споры по настоящему договору передаются на разрешение в государственный суд или в Арбитражный третейский суд города Москвы (г. Москва, ул. Шкулева, д.9, корп.1) в соответствии с его Регламентом.*

*Стороны согласовали, что заявление о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда подается в государственный суд по месту третейского разбирательства».*

Открытое акционерное общество «В-3» (далее – истец) обратилось в Арбитражный третейский суд города Москвы с исковым заявлением о взыскании с общества с ограниченной ответственностью «П» (далее – ответчик) денежных средств по договору аренды нежилых помещений, процентов за пользование чужими денежными средствами на сумму задолженности, а также расходов на оплату третейского сбора.

Исковое заявление подано с соблюдением требований, установленных Федеральным законом № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации», к нему приложены документы, подтверждающие наличие третейского соглашения.

Между сторонами имеется третейское соглашение в виде третейской оговорки, содержащейся в договоре поставки, согласно которой «Все споры и разногласия по указанному договору передаются на усмотрение истца на решение в Арбитражный суд города Москвы или в Арбитражный третейский суд города Москвы (г. Москва, ул. Шкулёва, д.9, корп.1), в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации».

Федерации, если такие споры не будут улажены сторонами в досудебном порядке. Решение спора в Арбитражном третейском суде города Москвы осуществляется в соответствии с регламентом суда. Решение третейского суда окончательное, обжалованию не подлежит, обязательно для исполнения сторонами договора».

Истец и ответчик о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом в порядке ст. 4 Федерального закона «О третейских судах в Российской Федерации». Представитель истца в судебное заседание явился, исковые требования поддержал. Представитель ответчика в судебное заседание явился, возражал против заявленного размера исковых требований, представила суду на обозрение заверенные банком платежные поручения об оплате выставленных истцом счетов за аренду помещений и дополнительные услуги; пояснил, что на день рассмотрения задолженность в большей части погашена.

Исковое заявление мотивировано тем, что между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключен договор аренды нежилых помещений (договор). В соответствии с договором арендодатель передал арендатору во временное владение и пользование за плату нежилое помещение площадью 276,48 кв. м. (помещение).

Согласно п.1 ст.606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В договоре указан срок, до которого договор действует. Течение срока аренды начинается с даты подписания акта приема-передачи помещения.

Согласно акту приема-передачи арендатор принял от арендодателя помещение. После окончания срока действия договора ответчик не исполнил предусмотренные договором обязательства, не возвратил истцу помещение по акту приема-передачи и продолжает пользоваться помещением по настоящее время.

Согласно п. 2 ст.621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст.610 ГК РФ).

Порядок определения арендной платы и механизм ее оплаты регламентирован положениями договора. Так, арендатор оплачивает арендодателю постоянную и переменную часть арендных платежей. Ежемесячная сумма постоянной арендной платы определена в фиксированном размере. Сумма переменного платежа является эквивалентом стоимости расходов арендодателя по коммунальным платежам (за электроэнергию, тепло- и водоснабжения, канализацию, услуги связи и пр.). Кроме того, в соответствии с договором арендатор имеет право воспользоваться дополнительными услугами, оказываемыми арендодателем (услуги охраняемой стоянки автотранспорта, уборка помещений и пр.), за отдельную плату.

Согласно договору счета по переменным платежам и за оказанные дополнительные услуги выставляются арендодателем ежемесячно и должны быть оплачены арендатором в течении 5 банковских дней, при этом, обязательства по получению этих счетов лежит на арендаторе. То есть, неполучение счета не является основанием для неоплаты или несвоевременной оплаты арендатором арендной платы.

Согласно положениям ст.614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Согласно ст.ст. 309, 310 ГК РФ

обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В нарушение принятых на себя обязательств по договору и ст.614 ГК РФ арендатор систематически не перечислял фиксированный платеж. В результате чего у арендатора возникла задолженность.

В адрес ответчика истцом направлялась претензия с требованием произвести оплату задолженности по договору. Однако по настоящее время ответ истцом не получен, задолженность не погашена.

Ответчик в судебном заседании пояснил, что задолженность перед ОАО «В-3» меньше заявленных требований, так как сумма арендной платы за один из месяцев была уменьшена, в подтверждение чего была представлена счёт-фактура, выданная ОАО «В-3».

Кроме того, ответчиком частично погашена задолженность по арендным платежам, в подтверждение чего им были представлены платежные поручения.

Учитывая вышеизложенное, с учетом того, что ответчиком представлены доказательства частичного погашения долга, истцом и ответчиком в судебном заседании произведен расчет, против которого представитель истца не возражал, Арбитражный третейский суд города Москвы находит иски требования подлежащими удовлетворению в части взыскания с ответчика суммы оставшегося долга, в остальной части исковых требований следует отказать.

Истцом также заявлено о взыскании с Ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами исходя из ставки рефинансирования ЦБ РФ 8,25%, начисленной на сумму задолженности по день фактической уплаты.

В соответствии со статьей 395 ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом. Проценты за пользование чужими денежными средствами взимаются по день уплаты суммы этих средств кредитору, если законом, иными правовыми актами или договором не установлен для начисления процентов более короткий срок.

Учитывая наличие просрочки в исполнении обязательств ответчика по оплате, требования истца о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, рассчитанные по дате фактической оплаты задолженности по ставке ЦБ РФ 8,25% подлежат удовлетворению. Расчет истца третейским судом проверен и признан верным.

Учитывая, что требования истца обоснованы, документально подтверждены, третейский суд пришел к выводу, что иски требования следует признать обоснованными и подлежащими удовлетворению частично. Расходы по оплате третейского сбора распределяются в порядке статьи 16 Федерального закона от 24.07.2002 года № 102-ФЗ «О третейских судах Российской Федерации» и относятся на ответчика пропорционально удовлетворенным требованиям истца.

Исковые требования истца удовлетворены третейским судом частично.

Обзор подготовлен Помощником Председателя Арбитражного третейского суда города Москвы по аналитической работе Петренко О.В.

Председатель  
Арбитражного третейского суда г. Москвы

Кравцов А.В.