



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, info@a-tsm.ru

Информационное письмо

От 25 ноября 2015 г. № 540

Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению иска арендодателя к арендатору о взыскании задолженности по арендным платежам и пени по договору аренды нежилых помещений

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 «М» (истец) обратилось в Арбитражный третейский суд города Москвы с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Б» (ответчик) о взыскании задолженности по арендным платежам по договору аренды нежилых помещений, пени за просрочку оплаты и расходов по оплате 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 аренды нежилых помещений, согласно которой «Все споры по настоящему Договору передаются на разрешение в Арбитражный третейский суд города Москвы (юр.адрес: г. Москва, ул. Шкулева, д.9, корп. 1) в соответствии с его регламентом. Исполнительный лист выдается по месту третейского разбирательства. Соблюдение претензионного порядка до подачи иска в суд является не обязательным».

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, поддержал заявленные требования в полном объеме. Ответчик в судебное заседание своего представителя не направил, отзыв на иск не представил.

Между ОАО «М» (истец, арендодатель) и ООО «Б» (ответчик, арендатор) заключен договор аренды нежилых помещений, по условиям которого истец передал, а ответчик принял за плату во временное пользование нежилые помещения (указанные в приложении к договору). Срок аренды, установленный договором, стороны продлили дополнительным соглашением.

Исходя из содержания договора аренды, стороны согласовали данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче в аренду, его индивидуально-определенные признаки. Все существенные условия договора аренды в рассматриваемом договоре определены, договор аренды нежилых помещений является заключенным в соответствии со ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Во исполнение своих обязательств по договору истец передал ответчику по акту приема-передачи нежилые помещения, указанные в договоре аренды и приложениях к нему.

В соответствии с договором арендная плата состоит из постоянной и переменной части. Постоянная часть арендной платы уплачивается арендатором ежемесячно до 15 числа текущего месяца. Размер постоянной части арендной платы установлен в приложении к договору. Переменная часть арендной платы уплачивается в течение 5 дней с момента получения счета и расчета платежа.

Ответчик не в полном объеме и несвоевременно производил оплату арендных платежей, в связи с чем образовалась задолженность по арендной плате. Гарантийным письмом ответчик обязался погасить образовавшуюся задолженность по арендным платежам и своевременно оплачивать арендную плату. Однако до настоящего времени задолженность не погашена ответчиком, в связи с чем стороны расторгли договор аренды нежилых помещений, и по акту приема-передачи помещения были переданы истцу.

Учитывая, что доказательства полной оплаты по договору аренды в материалах дела отсутствуют и ответчиком не представлены, размер задолженности ответчиком также не оспорен, требование о взыскании основного долга по арендным платежам в заявленном размере является обоснованным и подлежит удовлетворению на основании ст.ст. 309, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации, по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Согласно ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. Так, ч. 1 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную

плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В соответствии со ст.ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства недопустим, за исключением случаев, предусмотренных законом и договором.

Неисполнение ответчиком своих обязательств по договору аренды, послужило основанием для обращения истца с настоящим иском в третейский суд за защитой своих нарушенных прав.

Кроме того, на основании ст. 330 Гражданского кодекса Российской Федерации и договора аренды истцом также начислены ответчику пени за просрочку арендной платы. Судом расчет, представленный истцом в исковом заявлении, проверен и признан как правильный и обоснованный. Ответчиком расчет не оспорен и не опровергнут. При таких обстоятельствах, третейский суд, с учетом соразмерности последствия нарушения ответчиком обязательства по уплате арендных платежей, признал требование истца о взыскании суммы пени обоснованным и подлежащим удовлетворению.

На основании ст.ст. 49, 50 Регламента Арбитражного третейского суда г. Москвы, статьи 26 Федерального закона «О третейских судах в Российской Федерации» бремя доказывания несоразмерности подлежащей уплате неустойки последствиям нарушения обязательства лежит на Ответчике, заявившем об ее уменьшении. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков (п. 1 ст. 330 ГК РФ).

Поскольку Ответчиком не заявлено о несоразмерности подлежащей уплате неустойки последствиям нарушения обязательства, третейский суд признал неустойку в заявленном размере подлежащей взысканию в полном объеме.

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

Исковые требования истца удовлетворены третейским судом в полном объеме. Арбитражным судом города Москвы выдан исполнительный лист на принудительное исполнение решения Арбитражного третейского суда города Москвы.

Председатель
Арбитражного третейского суда г. Москвы

Кравцов А.В.