



АРБИТРАЖНЫЙ ТРЕТЕЙСКИЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

123154, 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 24 июня 2015 г. № 485

Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению иска о взыскании арендодателем с арендатора денежных средств по договору аренды нежилых помещений, расходов на оплату третейского сбора

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».

Общество с ограниченной ответственностью «В» (истец) обратилось в Арбитражный третейский суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «К» о взыскании денежных средств по договору аренды нежилых помещений, 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 подтверждающие документы о наличии третейского соглашения.

Между сторонами имеется третейское соглашение в виде третейской оговорки, содержащейся в договоре аренды, согласно которой «Все споры и разногласия по договору передаются на рассмотрение истца на решение в Арбитражный суд города Москвы или в Арбитражный третейский суд города Москвы (г. Москва, ул. Шкулева, д.9, корп.1), в соответствии с действующим законодательством Российской 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, поддержал иски требования в полном объеме. Представитель ответчика в судебное заседание явился.

Исковое заявление мотивировано тем, что между ООО «В» (истец, арендодатель) и ООО «К» (ответчик, арендатор) заключен договор аренды нежилых помещений (далее – договор). В соответствии с договором арендодатель передал арендатору во временное владение и пользование за плату нежилые помещения общей площадью 287,1 кв. м., находящиеся на первом этаже в трехэтажном нежилом складском здании, расположенном в Московской области (далее – 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 указано, что договор действует до 01 июня 2014 года. Течение срока аренды начинается с даты подписания акта приема-передачи помещения. Согласно акту приема-передачи арендатор принял от арендодателя помещение 01 марта 2014 года.

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. В соответствии с договором арендная плата устанавливается за один месяц в рублях в виде фиксированного платежа в установленном размере. Согласно договору фиксированный платеж уплачивается ежемесячно, но не позднее 15 числа расчетного календарного месяца.

Согласно положениям ст.614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Согласно 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 с 01 марта 2014 года по 30 ноября 2014 года. В адрес ответчика направлялись претензии с требованием произвести оплату задолженности по договору. По настоящее время ответ не получен, задолженность не погашена.

Ответчик в судебном заседании относительно наличия просрочки оплаты фиксированных платежей не возражал, однако заявил о производстве оплаты по задолженности. В качестве подтверждения ответчик представил платежные поручения.

В соответствии с п.1 ст.330 ГК РФ и договором арендодателем рассчитана сумма пени из расчета 0,5 % от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

Согласно ст.26 Федерального закона от 24.07.2002 №102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации» каждая сторона должна доказать обстоятельства, на которые она ссылается как на обоснование своих требований. Третейский суд пришел к выводу, что истцом представлены доказательства неисполнения ответчиком принятых на себя обязательств по договору.

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

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.