



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 16 ноября 2015 г. № 536

Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению иска исполнителя к заказчику о нечинении препятствий в пользовании арендованным имуществом по договору аренды торгового места

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 «У» (истец) обратилось в Арбитражный третейский суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Э» (ответчик) с требованиями об обязанности общества с ограниченной ответственностью «Э» обеспечить обществу с ограниченной ответственностью «У» беспрепятственный доступ к арендованному имуществу (торговому месту), взыскании с общества с ограниченной ответственностью «Э» уплаченного 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, согласно которой «Все споры и разногласия, независимо от оснований их возникновения, которые возникли или могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, в том числе связанные с его заключением, исполнением,

изменением, расторжением или признанием недействительным (полностью или частично), передаются на рассмотрение в Арбитражный третейский суд города Москвы (юридический адрес: город Москва, ул. Шкулева, д. 9, корп.1), решение которого окончательно. Рассмотрение спора в Арбитражном третейском суде города Москвы производится в соответствии с действующими на момент разрешения спора правилами, закрепленными в Положении об арбитражном третейском суде города Москвы и Регламенте арбитражного третейского суда города Москвы, которые размещены в сети Интернет на официальной странице Арбитражного третейского суда города Москвы. Правила Арбитражного третейского суда города Москвы в соответствии со ст. 7 Федерального закона от 24.07.2002 № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации» являются неотъемлемой частью настоящего третейского соглашения. При передаче спора на рассмотрение в Арбитражный третейский суд города Москвы формирование суда и состав судей доверяется председателю Арбитражного третейского суда города Москвы».

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 направил, против удовлетворения заявленных требований возражал.

Между истцом (арендатор) и ответчиком (арендодатель) заключены договоры аренды торгового места (договоры аренды), в соответствии с которыми арендодатель обязуется передать, а арендатор принять во временное владение и пользование следующее недвижимое и движимое имущество (далее имущество): две автомобильных газозаправочных станции. По актам приема-передачи торгового места арендодатель передал, а арендатор принял во временное владение и пользование указанное имущество

Указанными договорами аренды стороны согласовали срок, на который имущество передается в аренду.

В обоснование заявленных требований истец указал, что ответчиком был прекращен беспрепятственный доступ истца к арендованному имуществу, силовым способом отстранены сотрудники истца от торговых мест, ответчик выставил рядом с арендованным имуществом собственную охрану и препятствует допуску истца к нему. В связи с чем, общество с ограниченной ответственностью «У» было лишено возможности осуществлять хозяйственную деятельность – розничную торговлю сжиженным углеводородным газом с помощью арендованного имущества по договорам.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в третейский суд с настоящим иском.

На основании статьи 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. Частью 1 статьи 615 ГК РФ установлено, что арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества. Согласно чч. 1, 3 статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Если арендодатель не предоставил арендатору сданное внаем имущество в указанный в договоре аренды срок, а в случае, когда в договоре такой срок не указан, в разумный срок, арендатор вправе истребовать от него это имущество в соответствии со статьей 398 настоящего Кодекса и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой

исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

В силу ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства, и односторонний отказ от обязательств не допускается.

Как установлено судом, срок действия договоров не истек, следовательно, действие договоров аренды не прекращено.

Совершение ответчиком действий, препятствующих осуществлению истцом прав, предусмотренных договорами аренды в период аренды имущества, подтверждено документально актами о наличии препятствий в пользовании арендованным имуществом.

Для восстановления нарушенного права пользования арендованным имуществом истец был вынужден обращаться к сотрудникам полиции, что подтверждается обращениями ООО «У» в Центр лицензионно-разрешительной работы МВД по Республике Башкортостан, талонами-уведомлениями о принятии заявлений истца, ответом МВД по Республике Башкортостан о рассмотрении обращения ООО «У», проведении проверки и принятии мер административного воздействия в отношении сотрудников охранного предприятия.

Доказательств устранения указанных нарушений ответчиком, а именно предоставления арендованного имущества арендодателем арендатору, а также возможности беспрепятственного доступа к арендованному имуществу, в материалы третейского дела не представлено.

В материалы третейского дела представлены акты о наличии препятствий в пользовании арендованным имуществом, датированные после дачи письменного ответа МВД по Республике Башкортостан.

Таким образом, истец не имеет возможности пользоваться арендованным имуществом.

Согласно статье 305 Гражданского кодекса Российской Федерации права, предусмотренные статьями 301 - 304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

Учитывая, что ответчик, ограничивая возможность доступа истца и его сотрудников к арендованному имуществу, нарушает его право на законное владение и пользование данным имуществом, третейский суд пришел к выводу о законности и обоснованности заявленных требований.

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».

Решение Арбитражного третейского суда города Москвы исполнено добровольно.

Председатель
Арбитражного третейского суда г. Москвы

Кравцов А.В.