



## 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 07 сентября 2016 г. № 602

#### **Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению иска о взыскании арендодателем с арендатора суммы долга по арендным платежам и пени по договору аренды части помещений склада**

В Арбитражный третейский суд города Москвы обратилось общество с ограниченной ответственностью «И» (Истец, Арендодатель) с иском к Федеральному государственному унитарному предприятию «П» (Ответчик, Арендатор) с иском о взыскании суммы долга по арендным платежам и пени по договору аренды.

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, согласно которой: «Все споры и разногласия, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, Стороны будут стараться решать путем переговоров. При невозможности достичь взаимоприемлемого решения, все иски по настоящему договору передаются на разрешение в Арбитражный третейский суд г. Москвы (Москва, ул. Шкулева, д. 9, к. 1). Стороны договорились, что заявление о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда подается в государственный суд по месту осуществления третейского разбирательства».

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. Представитель ответчика в судебное заседание явился, представил отзыв на исковое заявление.

До начала судебного третейского разбирательства Ответчик (Арендатор) представил Третейскому суду Заявление об отсутствии у суда компетенции рассматривать переданный на его разрешение спор, в котором Ответчик просит Третейский суд в соответствии со статьей 111 Регламента Третейского суда прекратить производство по делу.

Мотивировано Заявление тем, что прежний Генеральный директор Ответчика – К. не обладал полномочиями без согласия учредителя, которым в соответствии с пунктом 1.2 Устава, утвержденного приказом ФСИН России, является Федеральная служба исполнения наказаний (ФСИН России), заключать вышеназванный Договор аренды, в том числе и третейское соглашение, поскольку как полагает Ответчик, заключенный между ним и Истцом Договор аренды является для Ответчика (Арендатора) крупной сделкой, требовавшей перед ее заключением наличия предварительного согласия со стороны учредителя Ответчика – Федеральной службы исполнения наказаний (ФСИН).

Проверив обоснованность Заявления Ответчика (Арендатора) и выслушав устное мнение представителя Истца (Арендодателя), просившего оставить без удовлетворения

рассматриваемое Заявление Ответчика (Арендатора), Третейский суд не нашел оснований для его удовлетворения и прекращения, в этой связи, производства по настоящему делу применительно к статье 38 Закона о третейских судах и пункту 1 части 1 статьи 111 Регламента третейского суда.

Ставя под сомнение правомочность действий бывшего своего Генерального директора – К, по заключению с Истцом Договора аренды, Ответчик (Арендатор) не учитывает оспоримый характер такого рода сделок, которые могут быть признаны судом недействительными в соответствии с положениями статьи 174 Гражданского кодекса РФ, в зависимости от обстоятельств применительно к пункту 1 или 2 указанной статьи, в том числе и по иску самого Ответчика (Арендатора).

Вне рамок соблюдения названной предметной исковой процедуры, Третейский суд не наделен юридическими полномочиями осуществить квалификацию Договора аренды именно как крупной сделки даже при наличии внешних признаков такой квалификации, и в рамках данного спора признать его недействительным как оспоримую сделку.

Доказательств совершения самостоятельных действий по оспариванию заключенного Договора аренды как недействительной сделки в судебном порядке Ответчик (Арендатор) Третейскому суду не представил.

При изложенных обстоятельствах, Третейский суд признает легитимным третейское соглашение, заключенное сторонами спора в виде третейской оговорки, включенной в Договор аренды, о рассмотрении всех исков по нему в Арбитражном третейском суде города Москве.

Дополнительным, при этом, основанием к разрешению возникшего спора в настоящем третейском разбирательстве является положение пункта 1 статьи 17 Закона о третейских судах, согласно которому: «Третейский суд самостоятельно решает вопрос о наличии или об отсутствии у него компетенции рассматривать переданный на его разрешение спор, в том числе в случаях, когда одна из сторон возражает против третейского разбирательства по мотиву отсутствия или недействительности третейского соглашения. Для этой цели третейское соглашение, заключенное в виде оговорки в договоре, должно рассматриваться как не зависящее от других условий договора. Вывод третейского суда о том, что содержащий оговорку договор недействителен, не влечет за собой в силу закона недействительность оговорки».

Кроме того, в Отзыве Ответчик, ссылаясь на статью 109 Регламента Арбитражного третейского суда города Москвы, просит Третейский суд оставить иск без рассмотрения в связи с несоблюдением Истцом претензионного порядка урегулирования разногласий с Ответчиком, который, как полагает Ответчик, предусмотрен Договором аренды.

В судебном заседании представитель Ответчика в точности воспроизвел рассматриваемую часть Отзыва в отдельное письменное Заявление об оставлении искового заявления без рассмотрения (также приобщенное к материалам дела). Рассмотрев заявленное ходатайство Ответчика, выслушав устные возражения представителя Истца по нему, Третейский суд не нашел оснований для его удовлетворения по следующим причинам.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 109 Регламента Третейского суда основанием для оставления искового заявления без рассмотрения после принятия его к производству является несоблюдение Истцом претензионного или иного досудебного порядка урегулирования спора с Ответчиком, если это предусмотрено федеральным законом или договором.

К отношениям сторон настоящего спора применяются положения части первой Гражданского кодекса РФ, действовавшие в момент заключения Договора аренды (в силу положений статьи 422 данного Кодекса), то есть не в редакции поправок, вступивших в силу с 1 июня 2015 года. По общему правилу, применимому к сторонам настоящего спора, предусмотренному пунктом 4 статьи 421 ГК РФ, условия договора определяются по усмотрению сторон.

Как следует из содержания Договора аренды: «Все споры и разногласия, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, стороны будут стараться решать путем переговоров. При невозможности достичь взаимоприемлемого решения, все иски по настоящему договору передаются на разрешение в Арбитражный третейский суд г. Москвы ...». Буквальное значение слов и выражений не позволяет Третейскому суду в силу положения статьи 431 ГК РФ расценивать данное условие Договора как устанавливающее обязательный претензионный порядок для его сторон при разрешении спорных вопросов, связанных с исполнением заключенного Договора.

Кроме того, как видно из содержания представленного Отзыва, материалов третейского дела и устных пояснений представителя Ответчика, последний не имеет материально-правовых возражений по существу предъявленных к нему денежных требований как в части суммы основного долга, так и в части требования о взыскании пени, за исключением размера последнего, который Ответчик просит уменьшить на основании статьи 333 ГК РФ.

При наличии указанных обстоятельств, Третейский суд расценивает поведение Ответчика, выраженное в ходатайстве об оставлении искового заявления без рассмотрения в отсутствие объективных правовых оснований как злоупотребление гражданско-правовыми и процессуальными правами и обязанностями, являющимся наряду с другими приведенными основаниями обстоятельством, исключающим возможность удовлетворения данного ходатайства, отклоняемого Третейским судом ввиду его неправомерности.

Рассмотрев, имеющиеся в материалах настоящего третейского дела документы, представленные сторонами, выслушав устные пояснения представителей сторон, Третейский суд пришел к выводу об обоснованности имущественных требований Истца (Арендодателя), подлежащих удовлетворению в части суммы основного долга полностью, а в части суммы, предъявленного ко взысканию пени в размере, уменьшенном судом на основании статьи 333 ГК РФ.

Определяя принципы осуществления третейского разбирательства, законодатель установил их конкретный перечень, содержащийся в статье 18 Закона о третейских судах: «Третейское разбирательство осуществляется на основе принципов законности, конфиденциальности, независимости и беспристрастности третейских судей, диспозитивности, состязательности и равноправия сторон». В соответствии со статьей 26 Закона о третейских судах: «Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на обоснование своих требований и возражений. Третейский суд вправе, если сочтет представленные доказательства недостаточными, предложить сторонам представить дополнительные доказательства». При этом как следует из положения пункта 2 статьи 28 Закона о третейских судах: «Непредставление ответчиком возражений против иска не может рассматриваться как признание требований истца».

Руководствуясь указанными нормами, Третейский суд, разрешая конкретное спорное правоотношение устанавливает наличие обстоятельств, подтвержденных допустимыми документальными доказательствами, относящимися к предмету спора и оценивает на основе их всестороннего, полного, непосредственного и объективного

исследования, наличие или отсутствие правовых оснований для удовлетворения заявленного иска или отказа в его удовлетворении (статьи 51, 52, 55, 57 Регламента Третейского суда).

Как следует из содержания искового заявления и представленной к нему копии Договора аренды, заключенного между Истцом (Арендодателем) и Ответчиком (Арендатором), предметом указанного Договора являлось предоставление Арендодателем во временное владение и пользование арендатору части помещений нежилого здания (склада). Целевой характер аренды помещений указан в Договоре аренды – для размещения производственно-складской площадки. В свою очередь, Арендатор обязался выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и на условиях, согласованных сторонами в тексте Договора. Предоставление Арендатору помещений подлежало оформлению на уровне «Акта передачи», который с момента подписания становился неотъемлемой частью Договора аренды.

Стоимость арендной платы определена сторонами в Договоре аренды (рублей за 1 кв. м помещений в месяц). Арендная плата подлежала расчету с даты, указанной в Акте передачи, расчетным периодом, при этом, являлся календарный месяц. В соответствии с Договором Арендатор обязан ежемесячно оплачивать арендную плату в рублях путем перечисления на расчетный счет или наличными в кассу Арендодателя. Расчеты за текущий месяц должны быть завершены не позднее 5-го числа этого месяца.

В случае нарушения сроков осуществления платежей, установленных в Договоре, Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора оплаты пени в размере 0,2% от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки. При этом пеня исчисляется, начиная с первого банковского дня просрочки и уплачивается вместе с арендной платой.

Согласно Договору началом аренды является дата подписания Акта передачи помещения Арендатору. Окончанием аренды признается дата окончания действия Договора, если не имело место досрочное расторжение Договора аренды.

Как следует из материалов дела и не оспаривается Ответчиком, последнему были предоставлены во временное владение и пользование помещения на основании Акта передачи помещения в аренду, в тексте которого, в частности, содержится договоренность сторон о сроке исчисления арендной платы.

Возврат помещений Истцу (Арендодателю) был произведен Ответчиком (Арендатором) досрочно на основании Акта возврата помещения Арендодателю. В Акте возврата содержится указание на то, что «Договор аренды будет считаться выполненным: после погашения Арендатором задолженности по оплате.».

Таким образом, досрочный возврат арендованных помещений означает по смыслу статьи 622 ГК РФ досрочное прекращение сторонами арендных отношений.

Между тем, указание в Акте возврата на задолженность Ответчика (Арендатора) перед Истцом (Арендодателем) по арендной плате, свидетельствует о признании Ответчиком наличия непогашенной задолженности перед Истцом по внесению арендной платы, размер которой подтвержден сторонами в Акте сверки взаиморасчетов, подписанным с обеих сторон первыми лицами организаций с приложением оттисков печатей (копия Акта сверки приобщена к материалам третейского дела).

Как установлено Третейским судом, указанная в названном Акте сверки взаиморасчетов сторон сумма долга не оспаривается представителем Ответчика и

полностью подтверждается документальными доказательствами, представленными Истцом, а поэтому подлежит взысканию с Ответчика в полном размере, поскольку на день проведения судебного разбирательства не погашена.

Кроме того, дав содержательную оценку условиям заключенного и исполненного сторонами в части предоставления и возврата арендуемых помещений Договора аренды, Третейский суд признает его соответствующим положениям статей 606-608, 610-611, 614-615, 622, 650, 654-655 ГК РФ.

Другим имущественным денежным требованием Истца (Арендодателя), предъявленным к Ответчику (Арендатору), является сумма пени, расчет которого произведен Истцом на основании Договора аренды в приложенном к исковому заявлению Расчету пеней.

В судебном заседании представитель Ответчика не оспаривал наличие оснований для взыскания пени, вместе с тем, в третьей части Отзыва на исковое заявление и предъявленном суду непосредственно в судебном заседании письменном Ходатайстве, Ответчик просил уменьшить сумму пени применительно к статье 333 ГК РФ, обосновывая это несоразмерностью денежной суммы, предъявленной к взысканию с последствиями нарушенного Ответчиком обязательства по своевременному внесению арендной платы. Как указал представитель Ответчика в названных документах: «Считаем неустойку в размере 0,2% за каждый день просрочки несоразмерной, так как это составляет 73% годовых, что в 8 раз превышает действующую ставку рефинансирования, установленную Банком России».

Рассмотрев заявленное требование в этой части иска Третейский суд приходит к следующему выводу.

В соответствии с пунктом 1 статьи 330 ГК РФ: «Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков».

Согласно статье 331 ГК РФ: «Соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства».

Как установлено Третейским судом, содержание Договора аренды в части регламентации неустойки соответствует вышеприведенным требованиям ГК РФ, что также не оспаривается сторонами спора.

В соответствии со статьей 333 ГК РФ: «Если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку».

Согласно правовой позиции Конституционного суда РФ, сформулированной в пункте 2.2 другого Определения от 15 января 2015 г. N 7-О: «... часть первая статьи 333 ГК Российской Федерации, ..., не предполагает, что суд в части снижения неустойки обладает абсолютной инициативой - исходя из принципа осуществления гражданских прав в своей воле и в своем интересе (пункт 2 статьи 1 ГК Российской Федерации) неустойка может быть уменьшена судом при наличии соответствующего волеизъявления со стороны ответчика. В противном случае суд при осуществлении судопроизводства фактически выступал бы с позиции одной из сторон спора (ответчика), принимая за нее решение о реализации права и освобождая от обязанности доказывания несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства».

Данную точку зрения разделяет и Верховный Суд Российской Федерации, который относительно применения статьи 333 ГК Российской Федерации в делах о защите прав потребителей и об исполнении кредитных обязательств указал, что оно возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым, ...».

Приведенная правовая позиция, определяющая критерии соблюдения баланса интересов сторон при разрешении вопроса применительно к данному спору о соразмерности размера, предъявленного ко взысканию пени, указывает на необходимость обеспечения Третьейским судом и реализации сторонами третейского разбирательства принципа состязательности, и представления, в частности, Ответчиком (Арендатором) доказательств в опровержение доводов Истца (Арендодателя) о соразмерности пени, рассчитанного исходя из содержания Договора аренды, соответствующего положениям пунктов 1 и 4 статьи 421 ГК РФ.

Таких бесспорных доводов наряду с документальными доказательствами, свидетельствующим в том числе и о злоупотреблении Истцом гражданскими правами (статья 10 ГК РФ), направленными, в частности, на причинение Ответчику имущественного вреда либо указывающими на недобросовестный характер действий Истца по отношению к Ответчику, последний не представил Третьейскому суду.

При этом соотношение суммы основного долга с суммой пени с очевидностью показывает то, что последняя в более чем три раза меньше суммы долга по арендным платежам.

Вместе с тем, принимая во внимание буквальное содержание положения статьи 333 ГК РФ, предоставляющее суду принять окончательное решение о соразмерном характере неустойки (пени), учитывая отсутствие принципиальных возражений со стороны Истца и безусловное признание Ответчиком в подписанных им Актах возврата помещений и сверки взаиморасчетов задолженности перед Истцом, а также отсутствие у Ответчика возражений в отношении наличия права у Истца на взыскания пени в соответствии с Договором аренды, Третьейский суд, соблюдая баланс имущественных интересов сторон спора, учитывая характер и длительность нарушенного и неисполненного до настоящего момента обязательства, полагает возможным уменьшить размер пени.

Третьейский суд пришел к выводу, что исковые требования следует признать обоснованными и подлежащими удовлетворению частично. Расходы по оплате третейского сбора отнесены 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 частично. Арбитражным судом города Москвы выдан исполнительный лист на принудительное исполнение решения Арбитражного третейского суда города Москвы.

Обзор подготовлен отделом анализа судебной практики и проблем правоприменения Арбитражного третейского суда города Москвы.

Председатель  
Арбитражного третейского суда г. Москвы

Кравцов А.В.