



**Российский  
арбитражный  
центр**

при Российском  
институте  
современного  
арбитража

119017, Россия, Москва

Кадашевская набережная, д. 14, к. 3

Т: + 7 (495) 797-94-77

[www.centerarbitr.ru](http://www.centerarbitr.ru)

---

## АРБИТРАЖНОЕ РЕШЕНИЕ

Дело № [номер дела]

Дата вынесения: 03 июня 2020 года

Истец: [наименование Истца]

Ответчик: [наименование Ответчика]

Состав арбитража: [ФИО арбитра]

Место арбитража – г. Москва, Российская Федерация

## АРБИТРАЖНОЕ РЕШЕНИЕ

I. ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЛЕ .....	3
II. ФОРМИРОВАНИЕ СОСТАВА АРБИТРАЖА .....	4
III. ХОД АРБИТРАЖНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА.....	9
IV.МОТИВЫ РЕШЕНИЯ .....	16
А.    КОМПЕТЕНЦИЯ СОСТАВА АРБИТРАЖА.....	16
Б.    ВЫВОДЫ ПО СУЩЕСТВУ ИСКОВЫХ ТРЕБОВАНИЙ.....	19
V. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РАСХОДОВ ПО УПЛАТЕ АРБИТРАЖНОГО СБОРА.....	22
VI. РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ РЕШЕНИЯ.....	23

## I. ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЛЕ

Дело № [номер дела]

г. Москва, Российская Федерация

03 июня 2020 года

1. Состав арбитража в лице единоличного арбитра [ФИО арбитра] (далее – **Состав арбитража** или **Единоличный арбитр**) рассмотрел дело по иску:

[наименование Истца] ([ОГРН], [ИНН], адрес: [адрес]) (далее – **Истец, Арендодатель**),

к [наименование Ответчика] ([ОГРН], [ИНН], адрес: [адрес]) (далее – **Ответчик, Арендатор**),

(далее совместно – **Стороны**),

о взыскании суммы основного долга по арендной плате по Договору аренды № [номер] от 25.12.2018 (далее – **Договор**) в размере 218 210 руб. 76 коп., неустойки за просрочку платежей в размере 67 208 руб. 91 коп. (далее – **Иск**).

2. Спор рассматривался в порядке стандартной процедуры в соответствии правилами арбитража внутренних споров Арбитражного регламента Российского арбитражного центра при Российском институте современного арбитража в редакции, действующей на момент начала арбитража (далее – **Арбитражный регламент**).
3. Арбитраж осуществлялся только на основании документов, представленных Сторонами.
4. Представителем Истца является [ФИО], действующий на основании доверенности от 09.01.2020 № [номер], выданной указанным в ЕГРЮЛ генеральным директором Истца [ФИО].
5. Представителем Ответчика является [ФИО], действующий на основании доверенности от 28.01.2020 № [номер], выданной указанным в ЕГРЮЛ генеральным директором Ответчика [ФИО].
6. Ассистент Состава арбитража – Балюк Екатерина Владимировна.

## II. ФОРМИРОВАНИЕ СОСТАВА АРБИТРАЖА

7. 26.12.2019 в Российский арбитражный центр при Российском институте современного арбитража (далее – РАЦ) поступил Иск к Ответчику.
8. 27.12.2019 Истец направил по электронной почте в адрес РАЦ приложения к Иску.
9. 27.12.2019 Административный аппарат РАЦ запросил у Истца подтверждение электронного адреса Истца, указанного в Иске ([e-mail]) и электронного адреса представителя Истца, с которого приложения к Иску были направлены в адрес РАЦ ([e-mail]), поскольку в арбитражной оговорке отсутствуют адреса электронной почты Сторон для целей направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов.
10. 30.12.2019 Ответственный администратор РАЦ уведомил Стороны об оставлении Иска без движения, так как Иск не соответствовал требованиям пп. 2 п. 3 ст. 27 и пп. 4 п. 6 ст. 10 Арбитражного регламента, поскольку из предоставленных Истцом в РАЦ документов нельзя с достоверностью установить, что Истцом Ответчику был направлен полный пакет документов, приложенных к Иску. Кроме того, в Иске Истец указал требование о рассмотрении Иска в рамках ускоренной процедуры арбитража, однако арбитражная оговорка, закрепленная в пп. 4 п. 8 Договора, не содержит явного волеизъявления Истца и Ответчика на рассмотрение Иска в рамках ускоренной процедуры. Также Иск в электронной форме поступил в РАЦ с не согласованного в арбитражной оговорке адреса электронной почты. Кроме того, представителем Истца была представлена доверенность, которая не уполномочивает представителя на представление интересов доверителя в третейских судах.
11. 30.12.2019 Сторонам было направлено уведомление об оставлении Иска без движения:
  - 1) в электронной форме на адрес электронной почты Истца, указанный в Иске, а также на адрес электронной почты представителя Истца, с которой Иск с приложениями был направлен в адрес РАЦ ([e-mail] и [e-mail] соответственно);
  - 2) на бумажном носителе по почте России на адреса Сторон, указанные в ЕГРЮЛ (РПО № [номер], № [номер]);
  - 3) на бумажном носителе экспресс-почтой «Мэйджор Экспресс» на адреса Сторон, указанные в ЕГРЮЛ (накладная № [номер]; накладная № [номер]);

- 4) в тот же день в электронной форме путем загрузки в Электронную систему РАЦ.
12. 30.12.2019 Истец направил по электронной почте в адрес РАЦ заявление о подтверждении указанных выше адресов электронной почты.
  13. 31.12.2019 Истец направил по электронной почте в адрес РАЦ заявление о продлении срока устранения недостатков, послуживших основанием для оставления Иска без движения, поскольку с учетом нерабочих праздничных дней с 01.01.2020 по 08.01.2020 у Истца для устранения недостатков фактически остается два рабочих дня – 31.12.2019 и 09.01.2020.
  14. 31.12.2019 Ответственный администратор РАЦ уведомил Стороны о продлении сроков на устранение Истцом недостатков, послуживших оставлению Иска без движения, на 7 (семь) дней, то есть до 16.01.2020.
  15. Сторонам было направлено уведомление о продлении сроков на устранение недостатков:
    - 1) 31.12.2019 в электронной форме на адреса электронной почты Истца, указанные в заявлении о подтверждении адресов электронной почты от 30.12.2019 ([\[e-mail\]](#); [\[e-mail\]](#));
    - 2) в тот же день в электронной форме путем загрузки в Электронную систему РАЦ;
    - 3) 09.01.2020 на бумажном носителе по почте России на адреса Сторон, указанные в ЕГРЮЛ (РПО № [номер], № [номер]).
  16. 15.01.2020 Истец направил по электронной почте в адрес РАЦ заявление об устранении недостатков, послуживших оставлению Иска без движения, а также соответствующие подтверждающие документы, а именно:
    - 1) копии документов, подтверждающие направление Ответчику Иска с приложениями (квитанция почты России № [номер] с описью вложения);
    - 2) копию доверенности от 09.01.2020 № [номер], выданную указанным в ЕГРЮЛ генеральным директором Истца [ФИО];
    - 3) копию платежного поручения № [номер] от 15.01.2020, подтверждающего доплату арбитражного сбора для рассмотрения Иска в рамках стандартной процедуры в соответствии с Арбитражным регламентом. Истцом не было предоставлено соглашение Сторон о рассмотрении спора в порядке ускоренной процедуры в соответствии с Арбитражным регламентом.

17. 17.01.2020 Ответственный администратор РАЦ уведомил Стороны о начале арбитража по Иску, о присвоении номера [номер дела], о дате начала арбитража – 26.12.2019 и необходимости Ответчику сообщить его актуальный адрес электронной почты в целях направления электронных копий документов в рамках арбитража настоящего спора.
18. 17.01.2020 Сторонам было направлено уведомление о начале арбитража:
- 1) в электронной форме на адреса электронной почты Истца, указанные в заявлении о подтверждении адресов электронной почты от 30.12.2019 ([e-mail]; [e-mail]);
  - 2) на бумажном носителе по почте России на адреса Сторон, указанные в ЕГРЮЛ (РПО № [номер], № [номер]);
  - 3) в тот же день в электронной форме путем загрузки в Электронную систему РАЦ;
  - 4) 20.01.2020 на бумажном носителе экспресс-почтой «Мэйджор Экспресс» на адреса Сторон, указанные в ЕГРЮЛ (накладная № [номер]; [номер]).
19. 31.01.2020 представитель Ответчика направил по электронной почте в адрес РАЦ Отзыв на Иск и доверенность от 08.01.2020 № [номер], выданную указанным в ЕГРЮЛ генеральным директором Ответчика [ФИО] с адреса [e-mail], который не был согласован Сторонами в арбитражном соглашении.
20. 03.02.2020 Административный аппарат РАЦ запросил у представителя Ответчика дополнительное подтверждение адреса электронной почты Ответчика для целей направления документов по настоящему делу. В отсутствие дополнительного подтверждения, а также учитывая, что с адреса электронной почты [e-mail] поступил как Отзыв на Иск, так и надлежащим образом оформленная доверенность представителя Ответчика, по данному адресу стали направляться электронные копии документов в целях уведомления Ответчика.
21. 06.02.2020 Истец направил по электронной почте в адрес РАЦ заявление об уточнении исковых требований.
22. Стороны не согласовали кандидатуру единоличного арбитра и порядок его выбора в арбитражном соглашении, содержащимся в п. 8 Договора.
23. В соответствии с п. 1 ст. 66 Арбитражного регламента при цене иска менее 30 000 000 руб. для целей арбитража внутренних споров спор рассматривается единоличным арбитром. Если Стороны арбитража не согласовали кандидатуру

арбитра или порядок его выбора в арбитражном соглашении, арбитра назначается Президиумом РАЦ.

24. 11.02.2020 на основании Постановления Президиума РАЦ о назначении единоличного арбитра и в соответствии с п. 2 ст. 14 Арбитражного регламента был сформирован Состав арбитража: в качестве единоличного арбитра назначен [ФИО арбитра].
25. 12.02.2020 Ответственный администратор РАЦ уведомил Стороны о формировании Состава арбитража.
26. Сторонам было направлено уведомление о формировании состава арбитража:
  - 1) 12.02.2020 в электронной форме на адреса электронной почты Истца, указанные в заявлении о подтверждении адресов электронной почты от 30.12.2019 ([e-mail]; [e-mail]), на адрес электронной почты Ответчика ([e-mail]);
  - 2) 12.02.2020 в электронной форме путем загрузки в Электронную систему РАЦ;
  - 3) 13.02.2020 на бумажном носителе по почте России на адреса Сторон, указанные в ЕГРЮЛ (РПО № [номер], № [номер]);
  - 4) 13.02.2020 на бумажном носителе экспресс-почтой «Мэйджор Экспресс» на адреса Сторон, указанные в ЕГРЮЛ (накладная № [номер]; накладная № [номер]).
27. 17.02.2020 Состав арбитража принял назначение и подтвердил свою независимость и беспристрастность, а также отсутствие конфликта интересов по отношению к Сторонам арбитража, подписав декларацию и предоставив биографическую информацию в РАЦ.
28. 18.02.2020 декларация арбитра с приложением биографической информации была загружена в Электронную систему РАЦ.
29. 19.02.2020 декларация арбитра с приложением биографической информации была направлена Сторонам в электронной форме на адреса электронной почты Истца, указанные в заявлении о подтверждении адресов электронной почты от 30.12.2019 ([e-mail]; [e-mail]), на адрес электронной почты Ответчика ([e-mail]).
30. 21.02.2020 на основании письменного обращения Состава арбитража в качестве ассистента Состава арбитража была назначена кейс-администратор РАЦ Балюк Екатерина Владимировна.
31. 21.02.2020 уведомление о назначении ассистента Состава арбитража с приложением биографической информации было загружено в Электронную

систему РАЦ, а также направлено Сторонам в электронной форме на адреса электронной почты Истца, указанные в заявлении о подтверждении адресов электронной почты от 30.12.2019 ([e-mail]; [e-mail]), на адрес электронной почты Ответчика ([e-mail]).

32. В ходе арбитража отводов Составу арбитража и ассистенту не заявлялось.

### III. ХОД АРБИТРАЖНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА

33. 26.12.2019 Истец обратился в РАЦ с Иском к Ответчику о взыскании суммы основного долга по арендной плате по Договору в размере 436 421 руб. 52 коп., неустойки за просрочку платежей в размере 62 517 руб. 38 коп., расходов, связанных с оплатой арбитражного сбора за рассмотрение Иска в размере 40 625 руб. 00 коп.
34. В обоснование исковых требований Истец указал следующее (п.п. 35 – 44 настоящего решения).
35. Между Истцом и Ответчиком был заключен Договор, в соответствии с п. 1.1 которого Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование нежилые помещения, расположенные по адресу: [адрес], площадью [x] кв. м. для [отредактировано]. Срок аренды установлен в соответствии с п. 1.4 Договора: с 01.12.2018 по 31.10.2019. Указанное недвижимое имущество было передано Арендодателем и принято Арендатором по акту приема-передачи помещения от 01.12.2018.
36. Согласно пп.пп. 2.1, 2.2, 3.2.11 Договора Арендатор обязуется ежемесячно, своевременно и в полном объеме вносить арендную плату за каждый полный месяц владения и пользования имуществом. Сумма арендных платежей за декабрь 2018 года составляет 107 287 руб. 03 коп., в том числе НДС 18 %, с 01 января 2019 года в размере 109 105 руб. 38 коп., в том числе НДС 20 %.
37. Срок внесения арендных платежей установлен п. 2.2 Договора – ежемесячно в срок не позднее 15 числа следующего месяца за текущий месяц по счету Арендодателя, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
38. До момента подачи Иска Арендатор не внес арендную плату за период срока аренды с 01.05.2019 по 31.08.2019 (счета-фактуры № [номер] от 31.05.2019; № [номер] от 30.06.2019; № [номер] от 31.07.2019; № [номер] от 31.08.2019).
39. Задолженность Арендатора по арендной плате перед Арендодателем по Договору за период с 01.05.2019 по 31.08.2019 составляет 436 421 руб. 52 коп., в том числе НДС 20 % – 72 736 руб. 92 коп.
40. В соответствии с п. 5.5 Договора за неисполнение обязательства, предусмотренного п. 3.2.11 Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора оплаты пени за каждый день просрочки в размере 0,1 % от просроченной суммы арендной платы. По состоянию на 20.12.2019 Арендатором

за просрочку оплаты денежных средств подлежат уплате пени в размере 62 517 руб. 38 коп.

41. Таким образом, Арендодатель исполнил свою обязанность по предоставлению помещений в аренду, а Арендатор не внес арендную плату в размере 436 421 руб. 52 коп., тем самым нарушил положения пп.п. 2.2, 3.2.11 Договора и ч. 1 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – **ГК РФ**).
42. До момента подачи Иска Истец неоднократно предпринимал попытки к досудебному урегулированию спора, в том числе претензионным письмом от 11.11.2019 № [номер] с требованием погасить образовавшуюся задолженность.
43. Компетенция Состава арбитража предусмотрена п. 8.4 Договора, в соответствии с которым споры, вытекающие из настоящего Договора и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, разрешаются путем арбитража, администрируемого Российским арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража» в соответствии с положениями Арбитражного регламента.
44. Учитывая вышеизложенное, Истец просит взыскать с Ответчика сумму основного долга по арендной плате по Договору в размере 436 421 руб. 52 коп., неустойку за просрочку платежей в размере 62 517 руб. 38 коп., что в совокупности составляет 498 938 руб. 90 коп.
45. 31.01.2020 Ответчик представил в РАЦ Отзыв на Иск (далее – **Отзыв**), в котором просит отказать Истцу в удовлетворении исковых требований в полном объеме.
46. В обоснование своих требований Ответчик указал следующее (п.п. 47 – 50 настоящего решения).
47. Согласно пп.п. 2.1 и 2.2 Договора Ответчик производил оплату с 01.01.2019 в размере 109 105 руб. 38 коп. не позднее 15 числа следующего месяца за текущий месяц.
48. Истцом в Иске было заявлено, что сумма основного долга складывается из задолженности, возникшей за период май, июнь, июль, август 2019 года. При этом Истец не учел, что оплата за май и июнь была произведена Ответчиком, что подтверждается платежными поручениями № [номер] от 21.11.2019 и № [номер] от 06.12.2019.

49. С рассчитанной суммой неустойки Ответчик не может согласиться, поскольку фактическая сумма основного долга не соответствует сумме основного долга, заявленной Истцом. Истец произвел расчет пени с 15 числа каждого месяца, то есть с последнего дня для оплаты. Согласно ст. 191 ГК РФ течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.
50. В связи с вышеизложенным, Ответчик просит отказать Истцу во взыскании суммы основного долга в размере 436 421 руб. 52 коп., отказать во взыскании суммы неустойки в размере 62 517 руб. 38 коп., отказать во взыскании расходов, связанных с оплатой арбитражного сбора.
51. 06.02.2020 Истец представил в РАЦ заявление об уточнении исковых требований, в соответствии с которым Истец признает факт частичной оплаты задолженности по арендной плате Ответчиком за период с 01.05.2019 по 30.06.2019 в размере 218 210 руб. 76 коп., что подтверждается актом сверки расчетов № [номер] по состоянию на 04.02.2020 и представленными Ответчиком платежными поручениями № [номер] от 21.11.2019 (оплата за май 2019 года) и № [номер] от 06.12.2019 (оплата за июнь 2019 года). В связи с этим, Истец просит взыскать с Ответчика сумму основного долга в размере 218 210 руб. 76 коп., взыскать сумму неустойки по состоянию на 03.02.2020 в размере 67 208 руб. 91 коп., а также расходы, связанные с оплатой арбитражного сбора за рассмотрение Иска в размере 60 000 руб. 00 коп. и в связи с этим уменьшить размер исковых требований.
52. 18.02.2020 Состав арбитража вынес Постановление № 1, в котором предложил Сторонам обсудить возможность урегулировать спор путем переговоров либо путем проведения процедуры медиации и не позднее 24.02.2020 уведомить Состав арбитража и РАЦ о результатах обсуждения, а также предложил Сторонам сообщить Составу арбитража и РАЦ замечания, предложения или комментарии к Проекту порядка (графика) арбитражного разбирательства (далее – **Проект**) либо о его согласовании не позднее 24.02.2020.
53. В соответствии с Проектом срок представления Ответчиком Ответа на заявление Истца об уточнении исковых требований предложено было установить не позднее 27.02.2020, срок для завершения представления обеими сторонами любых дополнительных заявлений и ходатайств (в том числе процессуальных) предложено было установить не позднее 13.03.2020. Устное слушание было

предложено назначить на 12.04.2020, 11.00 по московскому времени в помещениях РАЦ.

54. Сторонам было направлено постановление Состав арбитража № 1:

- 1) 19.02.2020 в электронной форме на адреса электронной почты Истца, указанные в заявлении о подтверждении адресов электронной почты от 30.12.2019 ([e-mail]; [e-mail]), на адрес электронной почты Ответчика ([e-mail]);
- 2) 19.02.2020 на бумажном носителе по почте России на адреса Сторон, указанные в ЕГРЮЛ (РПО № [номер], № [номер]);
- 3) 19.02.2020 на бумажном носителе экспресс-почтой «Мэйджор Экспресс» на адреса Сторон, указанные в ЕГРЮЛ (накладная № [номер]; накладная № [номер]);
- 4) 18.02.2020 г. в электронной форме путем загрузки в Электронную систему РАЦ.

55. 20.02.2020 Истец направил в РАЦ и Составу арбитража комментарии относительно даты проведения устных слушаний, указанной в Проекте, а именно предложил назначить дату проведения устных слушаний на 10.04.2020, поскольку 12.04.2020 является нерабочим днем.

56. 26.02.2020 Состав арбитража вынес Постановление № 2 об утверждении Порядка (графика) арбитражного разбирательства, согласно которому срок для представления Ответчиком Ответа на заявление Истца об уточнении исковых требований был установлен не позднее 27.02.2020, срок для завершения представления обеими сторонами любых дополнительных заявления и ходатайств (в том числе процессуальных) – не позднее 13.03.2020. Устное слушание было назначено на 10.04.2020, 11.00 по московскому времени в помещениях РАЦ.

57. Сторонам было направлено постановление Состав арбитража № 2:

- 1) 27.02.2020 в электронной форме на адреса электронной почты Истца, указанные в заявлении о подтверждении адресов электронной почты от 30.12.2019 ([e-mail]; [e-mail]), на адрес электронной почты Ответчика ([e-mail]);
- 2) 27.02.2020 на бумажном носителе по почте России на адреса Сторон, указанные в ЕГРЮЛ (РПО № [номер], № [номер]);
- 3) в тот же день в электронной форме путем загрузки в Электронную систему РАЦ;

- 4) 28.02.2020 на бумажном носителе экспресс-почтой «Мэйджор Экспресс» на адреса Сторон, указанные в ЕГРЮЛ (накладная № [номер]; накладная № [номер]).
58. 25.03.2020 Административный аппарат РАЦ по поручению Состава арбитража проинформировал Стороны путем направления письма на подтвержденные адреса электронной почты Сторон о том, что в настоящий момент в связи с угрозой распространения в г. Москва коронавирусной инфекции (COVID-19) на территории г. Москвы введен режим повышенной готовности в соответствии с указом Мэра Москвы от 05.03.2020 № 12-УМ, что делает затруднительным обеспечение личной явки Сторон на устное слушание. Учитывая письмо Ответственного администратора РАЦ от 23.02.2020 «Вниманию сторон и арбитров, участвующих в арбитражных разбирательствах», Административный аппарат РАЦ в порядке рекомендации предложил Сторонам арбитража и Составу арбитража обсудить возможность участия в устном слушании (10.04.2020, 11.00 по московскому времени) путем использования системы видеоконференцсвязи (далее – **ВКС**) и сообщить РАЦ о результатах обсуждений не позднее 31.03.2020. В случае если не позднее 31.03.2020 Стороны не выскажут мнение относительно использования ВКС, устное слушание состоится 10.04.2020 в 11.00 по московскому времени в помещениях РАЦ с личным присутствием Сторон.
59. Стороны в срок не позднее 31.03.2020 не высказали мнение относительно использования ВКС.
60. 07.04.2020 Состав арбитража вынес Постановление № 3 об осуществлении арбитража на основании документов в соответствии с п. 2 ст. 39 Арбитражного регламента и принимая во внимание то, что:
- 1) в соответствии с указом Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) с 04.04.2020 по 30.04.2020 включительно установлены нерабочие дни;
  - 2) в соответствии с указом Мэра Москвы от 05.03.2020 № 12-УМ «О введении режима повышенной готовности» (в редакции от 04.04.2020 № 39-УМ), который устанавливает ограничения на передвижение по территории г. Москвы, личная явка Сторон в устное слушание, назначенное на 10.04.2020, является затруднительной.

61. В соответствии с постановлением Состав арбитража № 3 арбитраж предлагалось осуществить только на основании документов, представленных Сторонами; срок завершения представления Сторонами любых дополнительных заявлений и ходатайств (в том числе процессуальных) предлагалось установить не позднее 15.05.2020; срок предъявления возражений против осуществления арбитража только на основании документов и срока представления Сторонами любых дополнительных заявлений и ходатайств (в том числе процессуальных) предлагалось установить не позднее 16.04.2020. Соответствующим образом был уточнен Порядок (график) арбитражного разбирательства.
62. Сторонам было направлено постановление Состав арбитража № 3:
- 1) 08.04.2020 в электронной форме на адреса электронной почты Истца, указанные в заявлении о подтверждении адресов электронной почты от 30.12.2019 ([e-mail]; [e-mail]), на адрес электронной почты Ответчика ([e-mail]);
  - 2) в тот же день в электронной форме путем загрузки в Электронную систему РАЦ.
63. Стороны в срок не позднее 16.04.2020 не предъявили возражений против осуществления арбитража только на основании документов и срока представления Сторонами любых дополнительных заявлений и ходатайств (в том числе процессуальных).
64. 17.04.2020 Состав арбитража вынес Постановление № 4, согласно которому было утверждено решение об осуществлении арбитража только на основании документов, представленных Сторонами; срок завершения представления Сторонами любых дополнительных заявлений и ходатайств (в том числе процессуальных) был установлен не позднее 15.05.2020. Соответствующим образом был уточнен Порядок (график) арбитражного разбирательства.
65. Сторонам было направлено постановление Состав арбитража № 4:
- 1) 20.04.2020 в электронной форме на адреса электронной почты Истца, указанные в заявлении о подтверждении адресов электронной почты от 30.12.2019 ([e-mail]; [e-mail]), на адрес электронной почты Ответчика ([e-mail]);
  - 2) в тот же день в электронной форме путем загрузки в Электронную систему РАЦ.
66. Сторонами в срок не позднее 15.05.2020 не были представлены в РАЦ и Составу арбитража дополнительные заявления и ходатайства (в том числе процессуальные)

67. В связи с этим обстоятельством арбитраж осуществлен и исковые требования рассмотрены по существу с вынесением итогового решения на основании письменных доказательств, представленных Сторонами.

#### IV.МОТИВЫ РЕШЕНИЯ

##### A. КОМПЕТЕНЦИЯ СОСТАВА АРБИТРАЖА

68. Рассмотрев вопрос о своей компетенции разрешить настоящий спор, Состав арбитража пришел к следующим выводам.
69. Сторонами арбитража являются учрежденные по российскому законодательству и находящиеся на территории Российской Федерации юридические лица.
70. На основании п. 1 ст. 22 Арбитражного регламента, стороны арбитража могут по своему усмотрению договориться о месте арбитража или порядке его определения. При отсутствии такой договоренности место арбитража определяется составом арбитража.
71. Состав арбитража определил, что местом арбитража является г. Москва, Российская Федерация.
72. Арбитражное разбирательство по данному делу было начато 26.12.2019 и проходит на территории Российской Федерации.
73. На момент начала арбитражного разбирательства в РФ действовал Федеральный закон от 29.12.2015 № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» (далее – **Закон об арбитраже**), который в соответствии с п. 5 ст. 1 распространяется, в том числе, на арбитраж (третейское разбирательство), администрируемый постоянно действующим арбитражным учреждением.
74. Вопрос о компетенции Состава арбитража на разрешение спора по настоящему делу подлежит рассмотрению в соответствии с нормами Закона об арбитраже.
75. Согласно п. 3 ст. 1 Закона об арбитраже, в арбитраж (третейское разбирательство) по соглашению сторон могут передаваться споры между сторонами гражданско-правовых отношений, если иное не предусмотрено федеральным законом.
76. Кроме того, в соответствии с п.п. 1 и 2 ст. 7 Закона об арбитраже арбитражное соглашение является соглашением сторон о передаче в арбитраж всех или определенных споров, которые возникли или могут возникнуть между ними в связи с каким-либо конкретным правоотношением независимо от того, носило такое правоотношением договорный характер или нет.

77. Арбитражное соглашение может быть заключено в виде арбитражной оговорки в договоре или в виде отдельного соглашения, заключаемого в письменной форме.
78. Составом арбитража установлено, что арбитражное соглашение содержится в п. 8.4 Договора, из коего следует, что:

«8.1. Споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, Стороны будут решать путем проведения переговоров.

8.2. В случае не достижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия направляется нарочным способом либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по месту нахождения сторон, указанному в разделе “Адреса и банковские реквизиты сторон” настоящего Договора.

8.3. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

8.4. Любой спор, разногласие, претензия или требование, вытекающие из настоящего Договора и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью, разрешаются путем арбитража, администрируемого Российским арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража» в соответствии с положениями Арбитражного регламента.

Стороны соглашаются, что для целей направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов будут использоваться следующие адреса электронной почты:

*[наименование Стороны]: [адрес электронной почты],*

*[наименование Стороны]: [адрес электронной почты],*

В случае изменения указанного выше адреса электронной почты Сторона обязуется незамедлительно сообщить о таком изменении другой Стороне, а в случае, если арбитраж уже начат, также Российскому арбитражному центру при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража». В ином случае Сторона несет все негативные последствия направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов по неактуальному адресу электронной почты.

Стороны принимают на себя обязанность добровольно исполнять арбитражное решение.

Решение, вынесенное по итогам арбитража, является окончательным для Сторон и отмене не подлежит.

В случаях, предусмотренных главой 7 Регламента Российского арбитражного центра при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража», Сторонами может быть заключено соглашение о рассмотрении спора в рамках ускоренной процедуры арбитража».

79. Состав арбитража констатирует, что из текста арбитражного соглашения ясно следует намерение Сторон передавать все споры, возникающие из Договора на рассмотрение в РАЦ.
80. Согласно п. 2 ст. 14 Арбитражного регламента РАЦ, если стороны арбитража не согласовали кандидатуру единоличного арбитра или порядок его выбора в арбитражном соглашении, то единоличный арбитра назначается Президиумом РАЦ.
81. Постановлением Президиума РАЦ от 11.02.2020 в качестве единоличного арбитра назначен [ФИО арбитра].
82. Возражений Сторон против компетенции Состава арбитража не последовало.
83. Таким образом, Состав арбитража имеет компетенцию для рассмотрения настоящего дела по существу в силу наличия действующего арбитражного соглашения между Истцом и Ответчиком, а также допустимости передачи на рассмотрение третейских судов споров, вытекающих из договоров аренды.

## **Б. ВЫВОДЫ ПО СУЩЕСТВУ ИСКОВЫХ ТРЕБОВАНИЙ**

84. Исследовав представленные сторонами в обоснование своих доводов и возражений письменные доказательства, Состав арбитража установил следующее: 25.12.2018 между [наименование Истца] и [наименование Ответчика] был заключен договор аренды недвижимого имущества № [номер] от 25.12.2018 в соответствии с условиями которого [наименование Истца] передало во временное возмездное пользование [наименование Ответчика] нежилое помещение, расположенное по адресу – [адрес], площадью [х] кв. м. для [отредактировано].
85. Указанное помещение Ответчиком принято во временное владение согласно акту приема-передачи от 01.12.2018.
86. Таким образом, между сторонами в предусмотренной Законом форме и с согласованием существенных условий заключен договор аренды недвижимого имущества, правовое регулирование отношений по которому регламентировано главой 34 ГК РФ.
87. В соответствии со ст. 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику или иному уполномоченному лицу.
88. Данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды и правомочия собственника, подтверждаются свидетельством о регистрации права – серия [номер] № [номер] от 27.01.2006.
89. В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, в соответствии с условиями обязательства и требованиями Закона, иных правовых актов.
90. При этом, в силу положений ст. 310 ГК одностороннее изменение условий обязательства связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности или односторонний отказ от исполнения этого обязательства допускается лишь в случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором.
91. Заявляя требования о взыскании, Истец ссылается на то, что Ответчик несвоевременно и не в полном объеме исполнял свои обязанности по перечислению арендной платы в нарушение п. 2.2 Договора, что привело к образованию задолженности.

92. Кроме того, в силу п. 60 Постановления Пленума ВС РФ № 7 от 24.03.2016 на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства при просрочке исполнения договором может быть предусмотрена обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму (неустойку) размер которой может быть, как в твердой сумме, так и в виде периодически начисляемых платежей (пени) – ст. 330 ч. 1 ГК РФ.
93. Начисление штрафных санкций в виде пени предусмотрено Договором.
94. Первоначально Истец просил взыскать с Ответчика сумму основного долга в размере 436 421 руб. 52 коп., а также пени за просрочку оплаты в размере 62 517 руб. 38 коп.
95. Необходимо принять во внимание, что сумма основного долга подтверждается дополнительно актом сверки расчетов, подписанным Сторонами по состоянию на 30.09.2019.
96. В представленном Отзыве на Иск Ответчик просил отказать Истцу в удовлетворении заявленных требований, что касается и основного долга, и пени в полном объеме.
97. При этом, собственно, Ответчик не отрицал факт нарушения обязательства по своевременному внесению арендной платы, ссылаясь на то, что им произведены платежи за май-июнь 2019 года.
98. Возражая против взыскания неустойки, Ответчик указал на несоответствие суммы основного долга, заявленной Истцом, фактической задолженности. Кроме того, он указал на неправильность расчета суммы пени с последнего дня оплаты, а не со следующего дня после календарной даты наступления срока платежа.
99. Истцом произведено уточнение исковых требований в связи с признанием факта частичной оплаты задолженности Ответчика по арендной плате за период времени с 01.05.2019 по 30.06.2019 в размере 218 210 руб. 00 коп.
100. Сумма основного долга снижена до 218 210 руб. 76 коп, произведен перерасчет договорной неустойки в связи с увеличением периода просрочки оплаты по состоянию на 03.02.2020 – 67 208 руб. 91 коп. Кроме того, Истец просит взыскать с Ответчика расходы, связанные с оплатой арбитражного сбора – 60 000 руб., а всего 345 419 руб. 67 коп.

101. Возражения Ответчика на уточненные требования в материалы дела не представлены.
102. Уточнение исковых требований принято Составом арбитража как вытекающее из предмета и оснований первоначального иска.
103. Предварительный претензионный порядок, предусмотренный договором аренды, соблюден Истцом посредством направления претензии Ответчику 11.11.2019, оставленной без удовлетворения.
104. Принимая во внимание изложенное, оценив представленные доказательства в их совокупности и взаимосвязи, Состав арбитража находит заявленные исковые требования законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению, принимая во внимание, произведенное Истцом уточнение последних по суммам взыскания.
105. Проверив также уточненный Истцом расчет неустойки, Состав арбитража признает его правильным, основанным на условиях договора. Увеличение размера пени обусловлено возрастанием периода просрочки оплаты по состоянию на момент уточнения исковых требований, т.е. на 03.02.2020.
106. Размер начисленных пеней является соразмерным последствиям нарушения денежного обязательства и сумме основного долга, оснований для его уменьшения не усматривается.

## V. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РАСХОДОВ ПО УПЛАТЕ АРБИТРАЖНОГО СБОРА

107. Расходы по арбитражному сбору подлежат распределению в порядке ст. 13 Положения об арбитражных сборах и арбитражных расходах, являющегося приложением № 1 к Арбитражному регламенту (далее – **Положение об арбитражных сборах и арбитражных расходах**), с учетом уточненных Истцом исковых требований.
108. Первоначальная сумма Иска составила 498 938 руб. 90 коп., арбитражный сбор составил 60 000 руб. 00 коп., с учетом соответствующих уточнений сумма Иска составила 285 419 руб. 67 коп., соответственно арбитражный сбор за рассмотрение настоящего дела составляет 60 000 руб. 00 коп.
109. В соответствии со ст. 4 и ст. 12 Положения об арбитражных сборах и арбитражных расходах Истцом был уплачен арбитражный сбор в размере 40 625 руб. 00 коп. в соответствии с платежным поручением № [номер] от 18.12.2019 и 19 375 руб. 00 коп. (доплата) в соответствии с платежным поручением № [номер] от 15.01.2020 на общую сумму 60 000 руб. 00 коп.
110. С учетом указанного, с Ответчика подлежит взысканию в пользу Истца арбитражный сбор в размере 60 000 руб. 00 коп.
111. Заявления Сторон о возмещении иных расходов по делу не подавались.

## VI. РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ РЕШЕНИЯ

На основании изложенного и, руководствуясь ст. 53 Арбитражного Регламента,  
Состав арбитража

### РЕШИЛ:

1. Исковые требования [наименование Истца] ([ОГРН], [ИНН], адрес: [адрес]) с учетом принятого Составом арбитража уточнения удовлетворить в полном объеме.
2. Взыскать с [наименование Ответчика] ([ОГРН], [ИНН], адрес: [адрес]) в пользу [наименование Истца] ([ОГРН], [ИНН], адрес: [адрес]) сумму основного долга по договору аренды № [номер] от 25.12.2018 в размере 218 210 (двести восемнадцать тысяч двести десять) руб. 76 (семьдесят шесть) коп.
3. Взыскать с [наименование Ответчика] ([ОГРН], [ИНН], адрес: [адрес]) в пользу [наименование Истца] ([ОГРН], [ИНН], адрес: [адрес]) пени за несвоевременное исполнение обязательств по договору аренды № [номер] от 25.12.2018 в размере 67 208 (шестьдесят семь тысяч двести восемь) руб. 91 (девяносто одна) коп.
4. Взыскать с [наименование Ответчика] ([ОГРН], [ИНН], адрес: [адрес]) в пользу [наименование Истца] ([ОГРН], [ИНН], адрес: [адрес]) расходы по уплате арбитражного сбора в размере 60 000 (шестьдесят тысяч) руб. 00 коп., а всего в сумме 345 419 (триста сорок пять тысяч четыреста девятнадцать) руб. 67 (шестьдесят семь) коп.

Арбитражное решение является обязательным для Сторон арбитража с даты его вынесения.

В соответствии со ст. 40 Федерального закона от 29.12.2015 № 382-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» и прямым соглашением Сторон арбитража, настоящее арбитражное решение является окончательным для Сторон и отмене не подлежит.

Настоящее арбитражное решение составлено в трех экземплярах, один из которых предназначен для хранения в делах РАЦ, один – для Истца, один – для Ответчика.

---

Единоличный арбитр [ФИО арбитра]