



**Российский  
арбитражный  
центр**

при Российском  
институте  
современного  
арбитража

119017, Россия, Москва  
Кадашевская набережная, д. 14, корп. 3  
+ 7 (495) 797-94-77  
[www.centerarbitr.ru](http://www.centerarbitr.ru)

---

## АРБИТРАЖНОЕ РЕШЕНИЕ

Дело № [номер дела]

1 февраля 2021 года

Истец: [ФИО Истца]

Ответчик: [наименование Ответчика]

Состав арбитража: единоличный арбитр Давыденко Дмитрий Леонидович

Место арбитража – город Москва, Российская Федерация

## ОГЛАВЛЕНИЕ

I. ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЛЕ.....	3
II. ФОРМИРОВАНИЕ СОСТАВА АРБИТРАЖА.....	5
III. ХОД АРБИТРАЖНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА .....	8
IV.МОТИВЫ РЕШЕНИЯ.....	21
А.    КОМПЕТЕНЦИЯ СОСТАВА АРБИТРАЖА.....	21
Б.    ВЫВОДЫ ПО СУЩЕСТВУ ИСКОВЫХ ТРЕБОВАНИЙ.....	23
Б.1. ИСКОВОЕ ТРЕБОВАНИЕ ОБ ОБЯЗАНИИ ОТВЕТЧИКА УСТРАНИТЬ ДЕФЕКТ (ОТСУТСТВИЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ) ИМУЩЕСТВА.....	23
Б.2. ИСКОВОЕ ТРЕБОВАНИЕ О НАЗНАЧЕНИИ СУДЕБНОЙ НЕУСТОЙКИ .....	28
V. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РАСХОДОВ ПО УПЛАТЕ АРБИТРАЖНОГО СБОРА И ИНЫХ АРБИТРАЖНЫХ РАСХОДОВ .....	32
VI. РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ РЕШЕНИЯ .....	37

## I. ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЛЕ

Дело № [номер дела]

г. Москва, Российская Федерация

1 февраля 2021 года

1. Состав арбитража в лице единоличного арбитра Давыденко Дмитрия Леонидовича (далее – **Состав арбитража, единоличный арбитр, Давыденко Д.Л.**) рассмотрел дело по иску: **[ФИО Истца]**, [дата рождения], паспорт гражданина Российской Федерации [номер], выдан [наименование органа], код подразделения [номер], адрес: [адрес], почтовый адрес: [адрес] (далее – **Истец, Покупатель**), к **[наименование Ответчика]** [ОГРН], [ИНН], [адрес] (далее – **Ответчик, Продавец**), (далее совместно – **Стороны**),  
о понуждении к исполнению обязательства по акту приема-передачи Имущества от 25.11.2019 (далее – **Акт**) к Договору купли-продажи № [номер договора] от 18.11.2019 (далее – **Договор**), назначении судебной неустойки в размере 500 000 руб. одновременно в случае неисполнения судебного акта, а далее – по 10 000 руб. за каждый день просрочки исполнения судебного акта (далее – **астрент**) (далее – **Иск**).
2. Спор рассматривался в порядке стандартной процедуры в соответствии с правилами арбитража внутренних споров Арбитражного регламента Российского арбитражного центра при Российском институте современного арбитража (далее – **РАЦ**) в редакции, действующей на момент начала арбитража (далее – **Арбитражный регламент**).
3. Слушание состоялось 28.12.2020 в 10:00 по московскому времени в помещении РАЦ, по адресу: 119017, Россия, Москва, ул. Кадашевская наб., д. 14, корп. 3, этаж 3.
4. В слушаниях приняли участие:  
Состав арбитража в лице единоличного арбитра Давыденко Дмитрия Леонидовича;  
Истец: **[ФИО Истца]**, личность установлена по паспорту гражданина РФ;  
Представитель Истца: [представитель Истца 1], доверенность от 07.10.2020 № [номер], личность установлена по паспорту гражданина РФ (далее – **Представитель Истца**);  
Представитель Ответчика: [представитель Ответчика 1], доверенность от 01.07.2020 № [номер] (далее – **Представитель Ответчика**);  
С согласия обеих Сторон на слушании присутствовал Макеев Михаил Евгеньевич, младший кейс-администратор РАЦ.

5. Все документы в рамках арбитража настоящего спора подлежат загрузке в ЭСАЦ в соответствии с п. 6 ст. 6 Арбитражного регламента:

08.10.2020 Представитель Истца [представитель Истца 1], используя адрес электронной почты [e-mail], загрузила Иск с приложениями в ЭСАЦ и получил доступ к карточке дела.

06.11.2020 Представитель Ответчика [представитель Ответчика 2] (генеральный директор) на адрес электронной почты [e-mail] получил приглашение подтвердить свои полномочия и получить доступ к ЭСАЦ, но в ходе арбитража не использовал такую возможность.

11.11.2020 Представитель Ответчика [представитель Ответчика 1] на адрес электронной почты [e-mail] получил приглашение подтвердить свои полномочия Представителя Ответчика, 16.11.2020 подтвердил свои полномочия и получил доступ к карточке дела в ЭСАЦ.

6. Таким образом, Сторонам была предоставлена возможность ознакомиться с материалами дела и пользоваться ЭСАЦ в целях оперативного направления процессуальных документов по делу в соответствии со ст. 6 Арбитражного регламента.

## II. ФОРМИРОВАНИЕ СОСТАВА АРБИТРАЖА

7. 08.10.2020 в РАЦ путем загрузки в Электронную систему РАЦ (далее – ЭСАЦ) поступил Иск к Ответчику.
8. 12.10.2020 Ответственный администратор РАЦ (далее – **Ответственный администратор**) уведомил Стороны об оставлении Иска без движения ввиду его несоответствия требованиям пп. 2 п. 3 ст. 27 и пп. 4 п. 6 ст. 10 Арбитражного регламента, согласно которым к иску должен быть приложен документ, подтверждающий направление Ответчику иска и всех приложенных к нему документов.
9. Дополнительно Истцу было предложено предоставить доверенность, уполномочивающую Представителя Истца [представитель Истца 1] на представление интересов в третейском суде.
10. Уведомление об оставлении иска без движения (исх. от 12.10.2020 № 390/20) было загружено в ЭСАЦ, 12.10.2020 направлено Сторонам по электронной почте<sup>1</sup> и 15.10.2020 на бумажном носителе Почтой России<sup>2</sup>.
11. 15.10.2020 Истец устранил недостатки Иска, загрузив в ЭСАЦ ходатайство о принятии к производству с квитанцией № [номер], подтверждающей направление Иска и всех приложенных к нему документов в адрес Ответчика.
12. 16.10.2020 Истец направил в адрес РАЦ электронное письмо о подтверждении полномочий [представитель Истца 1] на представление его интересов в данном арбитражном разбирательстве. Также Истцом сообщалось о невозможности в настоящее время самостоятельно представлять свои интересы в связи с подтвержденным диагнозом COVID-19, в доказательство чего к письму был приложен результат ПЦР исследования. В письме содержалась просьба обеспечить [представитель Истца 1] доступ к ведению арбитражного разбирательства от имени Истца и в его интересах. К тому же, доверенность Представителя Истца № [номер] от 07.10.2020, представленная вместе с Иском, предусматривает возможность в связи с выполнением указанных в ней полномочий быть его представителем в предприятиях, учреждениях и организациях на территории Российской Федерации независимо от формы собственности и организационно-правовой формы, знакомиться с документами, касающимися Истца и вышеуказанных полномочий, получать и представлять в установленном действующим законодательством порядке документы, необходимые для исполнения перечисленных в доверенности полномочий, получать и отправлять корреспонденцию, обжаловать решения, действия (бездействия) должностных лиц, оплачивать тарифы, сборы, пошлины и иные расходы, расписываться во всех документах и совершать все действия, в том

---

<sup>1</sup> По следующим адресам: [e-mail]; [e-mail] и [e-mail].

<sup>2</sup> РПО №№ [номер]; [номер].

числе не перечисленные в данной доверенности, но необходимые и связанные с выполнением поручения. Затем Истец лично присутствовал на слушании по делу вместе с [представитель Истца 1], подтверждая ее полномочия.

13. 17.10.2020 Истец направил в адрес РАЦ Ходатайство о порядке расчета арбитражного сбора, в котором просил:

для целей определения размера арбитражного сбора цену Иска исчислять, исходя из приблизительной стоимости ремонта, которая варьирует от 700 000 руб. до 1 500 000 руб. и будет определена на начальном этапе производства необходимых работ;

принять к производству Иск.

14. 19.10.2020 Ответственный администратор в соответствии с п. 9 ст. 10 Арбитражного регламента уведомил Стороны о начале арбитража, о присвоении номера [номер дела], о дате начала арбитража – 08.10.2020. В соответствии с п. 6 ст. 5 Арбитражного регламента Стороны были уведомлены о том, что к арбитражу настоящего спора подлежат применению правила арбитража внутренних споров, а спор рассматривается в порядке стандартной процедуры арбитража.

15. Дополнительно, учитывая поступившее от Истца ходатайство о порядке расчета арбитражного сбора, а также принимая во внимание, что исковые требования проистекают не из исполнения Договора в целом, а связаны с Договором только в части устранения недостатков, указанных в Акте, Ответственный администратор определил цену иска в размере 1 500 000 руб. Истцу было указано на необходимость осуществить доплату арбитражного сбора в размере 85 000 руб. 06.11.2020 Истец оплатил арбитражный сбор, что подтверждается загруженным в ЭСАЦ платежным поручением от 06.11.2020 № [номер].

16. Уведомление о начале арбитража (исх. от 19.10.2020 № 396/20) 19.10.2020 было загружено в ЭСАЦ, направлено Сторонам по электронной почте<sup>3</sup>, на бумажном носителе Почтой России<sup>4</sup> и экспресс-почтой «Мэйджор Экспресс»<sup>5</sup>.

17. Стороны не согласовали кандидатуру единоличного арбитра и порядок его выбора в арбитражном соглашении, содержащимся в разделе 9 Договора.

18. 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

---

<sup>3</sup> По следующим адресам: [e-mail]; [e-mail] и [e-mail].

<sup>4</sup> РПО №№ [номер]; [номер].

<sup>5</sup> Накладные №№ [номер]; [номер]. ООО «Мэйджор Экспресс» – компания, специализирующаяся на предоставлении услуг по экспресс-доставке корреспонденции и грузов. URL: <https://www.major-express.ru/trace.aspx>.

арбитром. Если Стороны арбитража не согласовали кандидатуру арбитра или порядок его выбора в арбитражном соглашении, арбитр назначается Президиумом РАЦ.

19. На основании Постановления Президиума РАЦ от 05.11.2020 о назначении единоличного арбитра и в соответствии с п. 2 ст. 13 и п. 2 ст. 14 Арбитражного регламента был сформирован Состав арбитража: в качестве единоличного арбитра назначен Давыденко Дмитрий Леонидович.
20. Уведомление о формировании Составы арбитража (исх. от 06.11.2020 № 414/20) 06.11.2020 было загружено в ЭСАЦ, направлено Сторонам по электронной почте<sup>6</sup>, на бумажном носителе Почтой России<sup>7</sup> и экспресс-почтой «Мэйджор Экспресс»<sup>8</sup>.
21. 06.11.2020 Давыденко Д.Л. принял назначение арбитром и подтвердил свою независимость и беспристрастность, а также отсутствие конфликта интересов по отношению к Сторонам, подписав декларацию арбитра и предоставив биографическую информацию в РАЦ.
22. 06.11.2020 на основании письменного обращения Составы арбитража от 06.11.2020 и в соответствии с п. 1 ст. 40 Арбитражного регламента в качестве ассистента Составы арбитража был назначен Цымбалов К.А., младший правовой советник.
23. Декларация арбитра и Уведомление о назначении ассистента Составы арбитража (исх. от 06.11.2020 № 418/20) с приложениями 06.11.2020 были загружены в ЭСАЦ, направлены Сторонам по электронной почте<sup>9</sup>, 10.11.2020 направлены на бумажном носителе Почтой России<sup>10</sup> и экспресс-почтой «Мэйджор Экспресс»<sup>11</sup>. Стороны были также уведомлены, что в настоящем деле отдельные функции Административного аппарата выполняет Макеев М.Е., младший кейс-администратор РАЦ.
24. В ходе арбитража отводов Составу арбитража и ассистенту Составы арбитража не заявлялось.

---

<sup>6</sup> По следующим адресам: [e-mail]; [e-mail] и [e-mail].

<sup>7</sup> РПО №№ [номер]; [номер].

<sup>8</sup> Накладные №№ [номер]; [номер].

<sup>9</sup> По следующим адресам: [e-mail]; [e-mail] и [e-mail].

<sup>10</sup> РПО №№ [номер]; [номер].

<sup>11</sup> Накладные №№ [номер]; [номер].

### III. ХОД АРБИТРАЖНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА

25. 08.10.2020 Истец обратился в РАЦ с Иском о понуждении к исполнению обязательства по Акту к Договору, назначении астрента, взыскании расходов по оплате арбитражного сбора и расходов на оплату услуг представителя. В обоснование исковых требований Истец указал следующее (п. п. 26 – 34 настоящего решения).
26. 18.11.2019 между Продавцом и Покупателем был заключен Договор, в соответствии с которым Продавец обязался передать в собственность Покупателю земельный участок с кадастровым номером [номер] и расположенные на нем объекты недвижимости (далее – **Имущество**) в течение последующих пяти рабочих дней. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется путем оформления акта приема-передачи (п. 5.1 Договора).
27. 25.11.2019 Стороны подписали соответствующий Акт, согласно которому Продавец передал, а Покупатель принял Имущество. Указанным Актом установлено, что на момент передачи Имущества в нем отсутствовало электроснабжение в связи с разрывом силового кабеля. Стороны договорились, что Продавец устранит дефект за свой счет и своими силами в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права собственности Покупателем (п. 4 Акта). Как утверждает Истец, по состоянию на 25.05.2020 и на дату подачи Иска работы по устранению дефекта так и не были произведены.
28. Истец указывает, что неоднократно предпринимал попытки разрешить возникший спор в досудебном порядке. В ответ на обращение относительно сложившейся проблемы Ответчик сообщил (письмом № [номер] от 28.08.2020), что через три дня после подписания Акта, был составлен некий акт [наименование Обслуживающей организации] (далее – **Обслуживающая организация**), в котором установлено, что местонахождение разрыва кабеля электроснабжения расположено за пределами территории, находящейся на балансе Продавца. Из этого Ответчик сделал вывод, по мнению Истца, что возложенные на себя обязательства можно не выполнять, а п. 4 Акта в одностороннем порядке можно признать ничтожным.
29. Руководствуясь ст. ст. 307, 309 – 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – **ГК РФ**) и Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации (далее – **ВС РФ**) от 22.11.2016 № 54 Истец считает позицию, изложенную Ответчиком в досудебной переписке незаконной, а также утверждает о наличии у Ответчика обязательства по устранению дефекта Имущества за свой счет, отрицая прекращение указанного обязательства путем его возложения на третье лицо (предположительного поставщика электричества).
30. Истец указывает, что 15.09.2020 направлял в адрес Ответчика претензию (номер отправления [номер]) с требованием исполнить принятые на себя обязательства. Ответчик

полностью проигнорировал претензию. При этом свои обязательства по оплате Имущества Истец, по собственному мнению, исполняет без нарушений.

31. Также Истец просит дополнительно назначить астрент, обосновывая указанное требование п. п. 22, 24–25, 27–28, 31–32 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7.
32. Как указывает Истец, п. 9.1. Договора установлено, что любой спор, вытекающий из Договора, разрешается путем арбитража, администрируемого Российским арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража».
33. В сложившейся ситуации, принимая во внимание примерную стоимость (порядка 1 500 000 руб.) и сложность требующегося ремонта, способом защиты своих прав Истец выбирает требование о понуждении Ответчика исполнить принятое на себя обязательство в натуре.
34. На основании изложенного, руководствуясь приведенными нормами, Истец просит обязать Ответчика исполнить обязательство по Акту к Договору, путем устранения дефекта (отсутствие электроснабжения Имущества) за свой счет и своими силами, определить срок исполнения обязательства – два месяца с даты вступления в силу решения арбитража, назначить неустойку на случай неисполнения арбитражного решения и взыскать с Ответчика в пользу Истца расходы по оплате арбитражного сбора и расходы на оплату услуг представителя.
35. 09.11.2020 Состав арбитража вынес Постановление № 1, в котором предложил:
  - 1) обеим Сторонам обсудить возможность урегулирования спора путем переговоров либо путем проведения процедуры медиации и не позднее 16.11.2020 уведомить Состав арбитража и РАЦ о необходимости предоставления времени и/или места для дополнительного обсуждения данного вопроса;
  - 2) обеим Сторонам не позднее 20.11.2020 сообщить Составу арбитража и РАЦ о наличии каких-либо замечаний, предложений или комментариев по проекту Порядка (графика) арбитражного разбирательства, приложенному к Постановлению Составу арбитража № 1;
  - 3) обеим Сторонам не позднее 20.11.2020 сообщить Составу арбитража и РАЦ о возможности проведения слушаний путем использования ВКС.
36. В соответствии с Проектом срок представления Ответчиком Отзыва на Иск было предложено установить не позднее 01.12.2020, срок представления Истцом ответа на Отзыв – не позднее 14.12.2020, срок представления Ответчиком комментариев к ответу Истца – не позднее 28.12.2020, срок завершения представления обеими Сторонами любых дополнительных заявлений и ходатайств, в том числе процессуальных, – не позднее

11.01.2021. Слушания было предложено назначить на 18.01.2021 в 10.00 по московскому времени в помещениях РАЦ или путем использования ВКС.

37. Постановление Составы арбитража № 1 09.11.2020 было направлено Сторонам по электронной почте<sup>12</sup>, 10.11.2020 загружено в ЭСАЦ, направлено на бумажном носителе Почтой России<sup>13</sup> и экспресс-почтой «Мэйджор Экспресс»<sup>14</sup>.
38. 10.11.2020 Ответчик представил Отзыв на Иск от 10.11.2020 № [номер] (далее – **Отзыв**) в котором просил отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме. В обоснование своей позиции Ответчик указал следующее (п. п. 39 – 51 настоящего решения).
39. В силу ст. 420 и п. 1 ст. 556 ГК РФ акт приема-передачи является доказательством исполнения продавцом своей обязанности по передаче объекта недвижимости, т.е., по мнению Ответчика, такой акт не является договором, либо неотъемлемой частью договора и на его основании не могут возникать права и обязанности. Отмечается также, что 10.12.2019 Договор со всеми приложениями прошел процедуру государственной регистрации. Акт не проходил процедуру государственной регистрации, т.к. не является отдельным договором или неотъемлемой частью Договора. В связи с изложенным, в данном случае Акт не порождает обязанности Продавца перед Покупателем восстановить электроснабжение Имущества, а п. 1 Иска с требованием обязать Продавца исполнить обязательство по Акту путем устранения дефекта (отсутствие электроснабжения Имущества) за свой счет и своими силами, противоречит ст. 420 и п. 1 ст. 556 ГК РФ.
40. В силу пп. 1 п. 1 ст. 8 и п. 1 ст. 420 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из договоров, но в данном случае, как утверждает Ответчик со ссылкой на ст. 431 ГК РФ, Договор не содержит требований к Имуществу о наличии электроснабжения и соответственно, отсутствует обязанность Продавца обеспечить электроснабжение.
41. Согласно п. 5.1 Договора передача имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется путем оформления акта приема-передачи, который подписывается уполномоченными представителями сторон по форме, согласованной сторонами в приложении № 2 к Договору в течение пяти рабочих дней. В утвержденной форме акта приема-передачи (Приложение № 2 к Договору) отсутствуют положения о недостатках принятого Покупателем Имущества. Таким образом, по мнению Ответчика, Акт, не являющийся неотъемлемой частью Договора, противоречит форме акта приема-передачи (Приложение № 2 к Договору), в части установления п. 4 Акта, что Имущество имеет

---

<sup>12</sup> По следующим адресам: [e-mail]; [e-mail] и [e-mail].

<sup>13</sup> РПО №№ [номер]; [номер].

<sup>14</sup> Накладные №№ [номер]; [номер].

недостаток в виде отсутствия электроснабжения участка в связи с разрывом силового кабеля, и что Продавец обязуется устранить дефект за свой счет и своими силами.

42. Как отмечает Ответчик, п. 5.6 Договора установлено, что к моменту заключения Договора Покупатель произвел осмотр Имущества, и состояние Имущества (включая инженерные коммуникации) признано Покупателем удовлетворительным и соответствующим условиям Договора. Гарантия качества Имущества Продавцом не предоставляется. Договор заключен Сторонами 18.11.2019, Акт, на который в качестве единственного доказательства ссылается Истец, подписан сторонами 25.11.2019. По мнению Ответчика, в силу ст. 431 ГК РФ Покупатель, подписав 18.11.2019 Договор (п. п. 5.1 и 5.6 Договора) и акт приема-передачи (Приложение № 2 к Договору), подтвердил, что по состоянию на 18.11.2019 и в последующем у Имущества отсутствуют недостатки и обязанности Продавца устранить недостатки Имущества. Также, как утверждает Ответчик, Покупатель подтвердил отсутствие недостатков у Имущества и отсутствие у Продавца обязанности устранить недостатки при подписании актов о приеме-передаче объектов основных средств от 10.12.2019 № [1] и № [2].
43. Учитывая предполагаемое Ответчиком отсутствие оснований для исполнения им заявленного Истцом требования в натуре, Ответчик также считает, что не имеется правовых оснований и для взыскания астрента.
44. Приводя в обоснование п. 1 ст. 549 ГК РФ, п. 1.1 Договора, Приложение № 1 к Договору и акты о приеме-передаче объектов основных средств от 10.12.2019 № [1] и № [2], Ответчик заявляет довод о том, что объекты электроснабжения, энергосети, энергопринимающие устройства и иные объекты электросетевого хозяйства не отнесены к предмету Договора, в связи с чем на Продавца не могут быть возложены обязанности по восстановлению электроснабжения. Руководствуясь ст. 210 ГК РФ Ответчик утверждает о несении с даты перехода права собственности (10.12.2019 – дата государственной права собственности) исключительно Покупателем бремени содержания приобретенного Имущества, в том числе, при необходимости, обеспечение его электроснабжения. Возложение бремя содержания Имущества на третьих лиц, в том числе и на Продавца, Ответчик считает недопустимым.
45. Также, как утверждает Ответчик, предполагаемой причиной отсутствия электроснабжения Имущества является повреждение участка подводного залегания кабеля 6-10 кВ, который расположен за границами Имущества, не относится к предмету Договора и не относится к балансовой принадлежности Продавца.
46. На основании договора от 30.09.2019 № [номер] специалистами Обслуживающей организации определено место повреждения кабельной линии 6-10 кВ. Ими установлено, что причиной отсутствия электроснабжения Имущества является повреждение участка подводного залегания кабеля 6-10 кВ, который находится в 15 метрах по обе стороны от

кромки озера. Разрыв кабеля произошел по причине его растяжения, в результате механического воздействия, предположительно при транспортировании тяжелой плавучей конструкции (понтонного пирса) вдоль берега озера.

47. Исходя из договора энергоснабжения от 01.04.2014 № [номер], заключенного Ответчиком с [обществом], граница балансовой принадлежности энергопринимающих устройств Ответчика определяется актом разграничения балансовой принадлежности, а до его составления в точке присоединения энергопринимающего устройства к объектам электросетевого хозяйства смежного субъекта электроэнергетики. Ввиду отсутствия указанного акта балансовая принадлежность энергосетей Ответчика для электроснабжения Имущества начинается от [места].
48. Разрыв кабеля произошел до [места], т.е. на участке кабеля, который не принадлежал Ответчику и не находился на его балансе, что подтверждено актами о приеме-передаче объектов основных средств от 10.12.2019 № [1] и № [2], согласно которым переданные объекты основных средств находятся в рабочем состоянии и готовы к эксплуатации, соответствуют техническим условиям и не требуют доработки.
49. Для установления места повреждения (места разрыва) участка подводного залегания кабеля 6-10 кВ, а также для установления такого места повреждения на местности, находящегося за границами Имущества и за пределами балансовой принадлежности энергосетей Имущества, Ответчик указал, что предоставит дополнительные документальные доказательства. Для подтверждения указанных фактов Ответчик рассмотрит вопрос об инициировании проведения экспертизы.
50. Также Ответчик полагает ряд доводов Иска недоказанными:
  - 50.1 Истцом не представлены доказательства принятия мер по обеспечению электроснабжения и по установлению причин отсутствия электроснабжения. Например, не представлены копии договора энергоснабжения и заключение специализированной организации о причинах отсутствия электроснабжения;
  - 50.2 к Иску приложена копия Договора, не подписанная Покупателем, а также без отметок о его государственной регистрации;
  - 50.3 Истец в обоснование исполнения им обязательств по Договору представил копию лишь одного платежного поручения от 31.08.2020, при этом копии остальных платежных поручений им не представлены;
  - 50.4 в абз. 2 на стр. 4 Иска указывается, что «В сложившейся ситуации, принимая во внимание примерную стоимость (порядка 1 500 000 руб.) и сложность требуемого ремонта», при этом Истцом не представлен перечень ремонтных работ и расчет их стоимости. Данный факт, по мнению Ответчика, еще раз подтверждает отсутствие доказательств по заявленным исковым требованиям;

- 50.5 в п. 4 резолютивной части Иск заявлено требование о взыскании расходов по оплате арбитражного сбора и расходов на оплату услуг представителя. При этом не приведены размеры указанных расходов, а также не представлены документы об оплате услуг представителя и обосновывающие данные расходы.
51. На основании вышеизложенного, в соответствии со ст. ст. 28 и 53 Арбитражного регламента, Ответчик просит отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме.
52. 11.11.2020 Представитель Ответчика направил в адрес РАЦ электронное письмо с просьбой о присоединении к ЭСАЦ. К письму была приложена доверенность от 01.07.2020 № [номер].
53. Учитывая поступление Отзыва 10.11.2020, Состав арбитража предложил Сторонам обновленный Порядок (график) арбитражного разбирательства. 11.11.2020 Представитель Ответчика сообщил о согласовании обновленного Порядка (графика) арбитражного разбирательства, однако 13.11.2020 направил письмо с просьбой изменения даты слушаний в связи с занятостью Представителя Ответчика в другом судебном процессе. Представитель Истца 13.11.2020 сообщила о согласии с переносом слушания на любую дату с 25.12.2020 по 29.12.2020. С учетом обсуждения Состав арбитража предложил Сторонам назначить слушание на 28.12.2020 в 10:00 по московскому времени. Сторонам было предложено изложить позицию по предложенной дате слушания в срок до 20.11.2020.
54. 14.11.2020 Представитель Ответчика представил в РАЦ исправленный Отзыв на исковое заявление от 13.11.2020 № [номер] (далее – **Исправленный Отзыв**). В Исправленном Отзыве отсутствовал один из приложенных к Отзыву документов – копия акта разграничения балансовой принадлежности энергосетей и эксплуатационной ответственности сторон (Приложение к договору № [номер] от 01.04.2009). В остальном Исправленный Отзыв был идентичен Отзыву.
55. 14.11.2020 Представитель Ответчика сообщил о согласовании уточненного Порядка (графика) арбитражного разбирательства.
56. 16.11.2020 Представитель Истца представила заявление о невозможности урегулирования спора путем переговоров. 18.11.2020 Представитель Ответчика также направил заявление о невозможности урегулирования спора путем переговоров либо путем проведения процедуры медиации от 18.11.2020 № [номер]. Дополнительно Представитель Ответчика представил заявление о согласовании Порядка (графика) арбитражного разбирательства и об участии в слушаниях от 18.11.2020 № [номер], в котором сообщил об отсутствии замечаний по обновленному Порядку (графику) арбитражного разбирательства и о намерении очного участия в слушании.

57. 18.11.2020 Представитель Истца сообщила о согласовании обновленного Порядка (графика) арбитражного разбирательства и готовности участвовать в слушании с использованием ВКС.
58. 19.11.2020 Представитель Ответчика направил письмо, в котором объяснил свое намерение очно принять участие в слушании опасением возникновения технических проблем.
59. 19.11.2020 Состав арбитража вынес Постановление № 2, которым утвердил Порядок (график) арбитражного разбирательства. В соответствии с ним срок представления Истцом ответа на Отзыв был установлен не позднее 27.11.2020, срок представления Ответчиком комментариев к ответу Истца – не позднее 12.12.2020, срок завершения представления обеими Сторонами любых дополнительных заявлений и ходатайств, в том числе процессуальных, – не позднее 18.12.2020. Слушание было назначено на 28.12.2020 в 10:00 по московскому времени в помещениях РАЦ с возможностью участия путем использования ВКС исходя из эпидемиологической обстановки и соответствующих ограничений в г. Москве.
60. Постановление Составы арбитража № 2 было 19.11.2020 направлено Сторонам по электронной почте<sup>15</sup>, 25.11.2020 было загружено в ЭСАЦ, 26.11.2020 направлено на бумажном носителе Почтой России<sup>16</sup>.
61. 19.11.2020 Представитель Истца сообщила об отсутствии замечаний по Постановлению Составы арбитража № 2. 20.11.2020 Представитель Ответчика также сообщил об отсутствии замечаний по Постановлению Составы арбитража № 2 и повторно подтвердил намерение очного участия в слушании.
62. 25.11.2020 Истец представил Возражения на Отзыв (далее – **Возражения**), в которых выразил свое несогласие с доводами Ответчика (п. п. 63 – 73 настоящего решения).
63. Истец поясняет, что Имущество продавалось посредством проведения в 2019 году аукциона на электронной торговой площадке [ЭТП] по адресу: [ссылка]. В тизере к аукциону (Приложение № 1 к Возражениям), опубликованном в сети Интернет, помимо основных параметров участка было указано, что в числе прочих инженерных коммуникаций (мощностей), электричество на участке имеется. В связи с тем, что была подана только одна заявка на участие в аукционе – от Истца, аукцион признан несостоявшимся. При этом заявка на понижение была одобрена, и с единственным участником аукциона был заключен Договор (Протокол № [номер] от 23.10.2019, Приложение № 2 к Возражениям). Дальнейшие события изложены Истцом в Иске.

---

<sup>15</sup> По следующим адресам: [e-mail]; [e-mail], [e-mail] и [e-mail].

<sup>16</sup> РПО №№ [номер]; [номер].

64. Представленные в Отзыве аргументы Истец считает несостоятельными в связи со следующим.
65. Относительно Довода Ответчика о невозможности возникновения прав и обязанностей на основании акта приема-передачи, Истец поясняет, что, в соответствии п. 1 ст. 556 ГК РФ акт приема-передачи является доказательством исполнения продавцом своей обязанности по передаче объекта недвижимости. П. 2 приведенной статьи устанавливает, что принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.
66. Истец считает, что акт приема-передачи – это документ, подписываемый сторонами для утверждения факта передачи объекта недвижимости, в котором предусмотрена возможность указания имеющихся при передаче выявленных недостатков объекта недвижимости. Эти недостатки в зависимости от их влияния на качество объекта могут повлечь те или иные правовые последствия для сторон договора. Наличие существенного недостатка в передаваемом по договору купли-продажи объекте недвижимости влечет ряд последствий для сторон сделки. Так, Покупатель согласно ст. 393 ГК вправе потребовать от продавца возмещения ему убытков, возникших из-за недостатка, зафиксированного в акте приема-передачи.
67. Со ссылкой на ст. ст. 475 ГК РФ и 557 ГК РФ Истец обращает внимание на предоставление покупателю различных прав в зависимости от перечисленных в акте приема-передачи недостатков недвижимости.
68. В п. 3 ст. 37 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – **ЗК РФ**) перечислены те недостатки земельного участка, которые дают покупателю право требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора продажи и возмещения причиненных убытков. В частности, отсутствие электроснабжения делает использование участка, по мнению Истца, абсолютно невозможным даже в летнее время, поэтому является существенным недостатком.
69. Относительно довода Ответчика об отсутствии у него обязанности по восстановлению электроснабжения ввиду закрепления соответствующего обязательства в Акте, а не в Договоре, Истец поясняет, что Акт составлен в соответствии с требованиями закона, в простой письменной форме, имеет ссылку на Договор, содержит данные Сторон. П. 4 Акта также изложен в письменной форме, согласован и подписан Сторонами. Руководствуясь пп. 1 п. 1 ст. 8 и п. 1 ст. 420 ГК РФ, Истец считает, что обязательство, изложенное в п. 4 Акта, является гражданско-правовой сделкой, поэтому порождает права и обязанности для ее сторон.

70. Комментируя довод Ответчика об отсутствии в Договоре требований к Имуществу о наличии электроснабжения, Истец соглашается с фактом их отсутствия, однако утверждает, что наличие электроснабжения Имущества являлось для Истца существенным условием при принятии решения о его покупке. Также существенным было наличие газоснабжения.
71. В объявлении о продаже, опубликованном на электронной торговой площадке, Ответчик указал, что все необходимое снабжение на участке имеется. Исходя из этих, в том числе, характеристик Истец согласился на покупку Имущества и, пройдя необходимые процедуры, заключил Договор. Вскоре после заключения Договора, при принятии Покупателем участка по акту приема-передачи, выяснилось, что Имущество не соответствует заявленным характеристикам, и Продавец добровольно принял на себя обязательство привести его в соответствие. На основании изложенных обстоятельств Истец основывает свою позицию на п. 4 Акта и не настаивает на том, что обязанность Ответчика исполнить принятые на себя обязательства предусмотрена именно Договором.
72. Не соглашаясь с доводом Ответчика о несоответствии Акта форме акта приема-передачи, содержащейся в приложении № 2 к Договору, Истец поясняет, что Стороны подписали акт приема-передачи, изменив п. 4 и указав в нем обнаруженные недостатки, препятствующие использованию Имущества. Несмотря на это, по мнению Истца, Акт соответствует установленной в Приложении № 2 к Договору форме, а также соответствует фактическим обстоятельствам и своей правовой природе, в связи с чем Ответчик обязан восстановить электроснабжение Имущества за свой счет и своими силами.
73. Прочие доводы Ответчика, по мнению Истца, основаны на вышеупомянутых утверждениях, в связи с чем являются необоснованными.
74. 11.12.2020 Представитель Ответчика представил комментарии на возражения [ФИО Истца] на отзыв [наименование Ответчика] на исковое заявление о понуждении к исполнению обязательств от 11.12.2020 № [номер] (далее – **Комментарии**). В Комментариях Ответчик выразил несогласие с доводами Истца, изложенными в Возражениях, в связи со следующим (п. п. 75 – 80 настоящего решения).
75. В Возражениях Истец оспаривает первый довод Отзыва о том, что в силу ст. 420 и п. 1 ст. 556 ГК РФ акт приема-передачи недвижимого имущества не является договором и на его основании не могут возникать права и обязанности. При этом, Истец, соглашаясь с доводом о том, что акт приема-передачи земельного участка не является договором или частью договора, безосновательно, по мнению Ответчика, утверждает, что такой акт влечет за собой правовые последствия.
76. Руководствуясь ст. ст. 420 и 556 ГК РФ Ответчик считает, что акт приема-передачи объекта недвижимости является производным документом от договора купли-продажи,

т.е. на основании договора возникают права и обязанности, а акт приема-передачи всего лишь фиксирует исполнение сторонами обязанности по передаче объекта недвижимости.

77. Оспаривая довод Истца об обязанности Ответчика обеспечить электроснабжение Имущества, Ответчик поясняет, что, хотя в разделе «Инженерные коммуникации (мощности)» объявления о продаже имущества, размещенного на электронной торговой площадке, говорится о наличии у земельного участка и четырех зданий коммуникаций: электричество; водоснабжение; теплоснабжение; газоснабжение, это не означает, что Продавец взял на себя обязанность по обеспечению за свой счет проданных объектов электричеством, водоснабжением, теплоснабжением и газоснабжением, а также по постоянному содержанию таких коммуникаций. Ответчик повторяет довод, изложенный в Отзыве о несении Истцом бремени содержания Имущества с момента перехода права собственности на него.
78. Ответчик считает, что, не оспаривая иные доводы Отзыва, Истец согласился с ними, и повторно излагает указанные доводы.
79. Ответчик утверждает, что, помимо Комментариев, им в срок до 18.12.2020 будут представлены письменные объяснения и документальные доказательства по делу с указанием следующих аспектов: история и правовая судьба Имущества; описание, границы и иные характеристики Имущества; расположение коммуникаций по электроснабжению Имущества; цена Имущества, по которой оно приобретено Истцом.
80. С учетом изложенного, руководствуясь ст. 37 и пп. 10 п. 2 ст. 53 Арбитражного регламента, Ответчик просит приобщить Комментарии к материалам дела и отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме.
81. 18.12.2020 Ответчик представил объяснения по делу по исковому заявлению [ФИО Истца] к [наименование Ответчика] о понуждении к исполнению обязательств от 18.12.2020 № [номер] (далее – **Объяснения**) в которых разъяснял следующие аспекты: историю и правовую судьбу Имущества; описание, границы и иные характеристики Имущества; расположение коммуникаций по электроснабжению Имущества; цену Имущества, по которой оно приобретено Истцом (п. п. 82 – 102 настоящего решения).
82. Ранее переданное Истцу Имущество входило в состав имущественного комплекса, принадлежащего Продавцу, расположенного по адресу: [адрес] (далее – **Имущественный комплекс базы отдыха**).
83. Имущественный комплекс базы отдыха состоял из [кол-во] объектов недвижимости, из них 2 земельных участка, а также из 31 объекта движимого имущества. При этом, к Имущественному комплексу базы отдыха относились такие объекты движимого имущества, необходимые для электроснабжения, как высоковольтная линия электропередачи и трансформаторная подстанция. Данный факт подтверждается

заключением по результатам оценки и страницами отчета об оценке № [номер] от 18.03.2019.

84. По Договору в собственность Покупателя Продавцом отчуждены исключительно земельный участок и четыре здания. В собственность Покупателя не передавались иные объекты, в том числе такие объекты электроснабжения, как высоковольтная линия электропередачи и трансформаторная подстанция.
85. В части описания, границ и иных характеристик Имущества, Ответчик обращает внимание на следующие факты.
86. Земельный участок Истца с кадастровым номером [номер], площадью [кв.м.], с северной стороны граничит с земельным участком с кадастровым номером [номер], площадью [кв.м.], а с южной – с земельным участком с кадастровым номером [номер], площадью [кв.м.].
87. Скриншоты с публичной кадастровой карты с описанием места расположения земельного участка Истца и смежных земельных участков приложены к Объяснениям.
88. В части расположения и состояния объектов по электроснабжению Имущества Истца и расположенных на нем объектов Ответчик обращает внимание на следующие факты.
89. До заключения Продавцом и Покупателем Договора, Продавцом с [ФИО 1] заключен договор купли-продажи № [номер] от 10.09.2019 (далее – **Договор № 2**), по которому [ФИО 1] приобретен земельный участок с кадастровым номером [номер] (далее – **Земельный участок [ФИО 1]**), а также расположенные на нем 71 объект недвижимости и все объекты движимого имущества (31), которые относились к Имущественному комплексу базы отдыха. На основании Договора № 2 в собственности [ФИО 1], помимо прочих, находятся высоковольтная линия электропередачи и трансформаторная подстанция, расположенные на Земельном участке [ФИО 1] Копия Договора № 2 прилагается к Объяснениям.
90. Объекты электроснабжения (высоковольтная линия электропередачи и трансформаторная подстанция), необходимые для электроснабжения объектов недвижимости, расположенных на Земельном участке [ФИО 1] и Имущества Истца., находятся на Земельном участке [ФИО 1] и в собственности [ФИО 1]. Следовательно, для электроснабжения Имущества Истца, ему необходимо оформить договорные отношения с [ФИО 1], как с собственником высоковольтной линии электропередачи и трансформаторной подстанции.
91. Ввиду того, что Ответчик не является собственником высоковольтной линии электропередач и трансформаторной подстанции он не имеет права и самостоятельно не сможет восстановить электроснабжение Имущества Истца.

92. Помимо основной высоковольтной линии электропередач и трансформаторной подстанции по электроснабжению Имущества Истца, его электроснабжение возможно от кабеля подземного и подводного залегания 6-10 кВ. и трансформаторной подстанции ([отредактировано]), расположенных на земельном участке с кадастровым номером [номер], площадью [кв.м.]. Данный земельный участок находится в собственности [института] (далее – **Земельный участок [института]**).
93. Руководствуясь изложенным в Отзыве доводом, о результате проведения работ по определению места повреждения кабельной линии 6-10 кВ. и прилагаемыми к Объяснениям схемами, Ответчик указывает, что место повреждения находится на Земельном участке [института]. Трансформаторная будка также находится на указанном земельном участке.
94. Как указывает Ответчик, в разделе «Инженерные коммуникации (мощности)» объявления о продаже Имущества Истца говорится о наличии коммуникаций, в том числе по электричеству. Указывая о наличии коммуникаций по электроснабжению, Продавец сообщил о наличии таких коммуникаций, но он не гарантировал, что электроснабжение возможно без наличия согласия третьих лиц, в чьей собственности находятся объекты электроснабжения, от которых оно осуществляется.
95. При подготовке и подписании Акта, по которому Продавцом Покупателю передано Имущество, Продавец указал об отсутствии электроснабжения. Указав данный недостаток, Продавец предположил, что причиной отсутствия электроснабжения могло явиться повреждение коммуникаций Имущества Истца, однако по результатам проведенных после подписания Акта работ Ответчик выяснил, что повреждение находится на Земельном участке [института].
96. Таким образом, по мнению Ответчика, способами восстановления электроснабжения являются:
- 96.1 подача электроснабжения через основную высоковольтную линию электропередач и трансформаторную подстанцию, которые находятся на Земельном участке [ФИО 1] и в собственности [ФИО 1], для чего Истцу необходимо заключить соответствующий договор с Обслуживающей организацией и [ФИО 1];
- 96.2 устранение повреждений кабельной линии 6-10 кВ. подземного и подводного залегания на Земельном участке [института].
- Как утверждает Ответчик, Истцом не представлены доказательства принятия соответствующих мер по восстановлению электроснабжения.
97. Со своей стороны, Ответчик, по собственному мнению, не может отвечать за восстановление электроснабжения указанными способами, т.к. объекты, от которых

возможно его осуществление, находятся за границами Имущества Истца и в собственности третьих лиц.

98. Также, руководствуясь ст. 15, п. 1 ст 420, ст. ст. 432, 475 и 554, п. 1 ст. 555, ст. 557 ГК РФ, п. 5.6 Договора, п. 3 ст. 37 ЗК РФ, Ответчик утверждает, что отсутствие электроснабжения Имущества не является его существенным недостатком, и не препятствует его дальнейшему использованию.
99. Следовательно, по мнению Ответчика, исковые требования подлежат оставлению без удовлетворения, поскольку все заявленные обязательства по Договору Ответчиком исполнены надлежащим образом и Истцу по Договору передано Имущество надлежащего качества. Доказательств обратного, по утверждению Ответчика, Истцом не представлено.
100. Также Ответчик обращает внимание на то, что земельный участок площадью [кв.м.] (более 11 Га) и четыре здания приобретены за 5 000 000,00 руб., т.е. по ликвидационной стоимости, что подтверждается заключением по результатам оценки (копия прилагается к Объяснениям). В связи с изложенным обстоятельством и руководствуясь абз. 9 ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Ответчик утверждает, что Продавец был вынужден заключить с Покупателем Договор в ограниченный срок и по выгодной для последнего цене.
101. Также, руководствуясь п. 4 ст. 1, п. 1 и 2 ст. 10 ГК РФ, ст. 210 ГК РФ, Ответчик считает, что Истец злоупотребляет правом, заявляя Иск.
102. С учетом вышеизложенных доводов, руководствуясь ст. 37 и пп. 10 п. 2 ст. 53 Арбитражного регламента, Ответчик просит приобщить Объяснения к материалам дела и отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме.
103. 25.12.2020 Ответчик представил уточнение объяснений по делу по исковому заявлению [ФИО Истца] к [наименование Ответчика] о понуждении к исполнению обязательств от 25.12.2020 № [номер] (далее – **Уточнение**), в котором просил в связи с допущенной ошибкой в последнем абз. на стр. 3 Объяснений, слова «[номер], площадью [кв.м.]» читать, как слова «[номер] (входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером [номер])». Состав арбитража констатирует, что данный документ представлен с нарушением сроков, установленных в Постановлении Состава арбитража № 2. Однако в нем содержится лишь исправление технической ошибки, он имеет краткий объем, а Истец не возражал против его приобщения. Ввиду этого данный документ был приобщен к делу.
104. 28.12.2020 в 10:00 по московскому времени состоялись слушания, в ходе которых Стороны представили свои позиции и ответили на вопросы друг друга и Состава арбитража.

#### IV.МОТИВЫ РЕШЕНИЯ

##### А. КОМПЕТЕНЦИЯ СОСТАВА АРБИТРАЖА

105. В данном деле обе Стороны являются, соответственно, гражданином России и юридическим лицом по праву России, а все существенные вопросы их правоотношений затрагивают только территорию России. Состав арбитража констатирует, что между Сторонами отсутствует соглашение о месте арбитража или порядке его определения. В соответствии с п. 1 ст. 22 Арбитражного регламента при отсутствии такой договоренности место арбитража определяется третейским судом (Составом арбитража) с учетом обстоятельств дела и удобства Сторон. Учитывая местонахождение сторон и существо спора, Состав арбитража определяет в качестве места арбитража Российскую Федерацию, г. Москва, в котором находится РАЦ.
106. В соответствии с п. 6 ст. 22 Арбитражного регламента правом, применимым к процедуре арбитража, является право места арбитража, то есть в данном случае российское право. А именно, к процедуре арбитража применяется Федеральный закон № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» (далее также – Закон об арбитраже).
107. Между Сторонами имеется арбитражное соглашение, заключенное в форме арбитражной оговорки, которая содержится в п. 9.1 Договора. В частности, она предусматривает в пп. 1, что 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.
108. В пп. 2 и 3 п. 9.1 Договора предусмотрены также и иные варианты разрешения спора путем арбитража, а именно, по правилам других арбитражных учреждений. Однако по смыслу п. 9.1 Договора Истец может выбрать один из вариантов, что он и сделал, обратившись с Иском к Ответчику в РАЦ.
109. В свете изложенного Состав арбитража отмечает, что соглашение в форме арбитражной оговорки соответствует п. 5 ст. 7 Закона об арбитраже. Кроме того, арбитражное соглашение Сторон соответствует Общей рекомендованной арбитражной оговорке, которая содержится в Арбитражном регламенте.
110. Ответчик не выдвигал возражений против компетенции Состава арбитража рассматривать настоящее дело, а равно против компетенции РАЦ его администрировать. Напротив, Ответчик в ходе слушания по настоящему делу признал компетенцию Состава арбитража рассматривать настоящее дело и компетенцию РАЦ его администрировать.

111. В свете изложенного компетенция Состава арбитража основывается на арбитражном соглашении Сторон (п. 9.1 Договора (в номере пункта, по-видимому, имеется опечатка, по порядку это должен быть номер 9.2)), их последующем поведении, Законе об арбитраже, а также Арбитражном регламенте.
112. Состав арбитража констатирует, что рассматриваемый спор касается гражданско-правовых отношений по купле-продаже, что с точки зрения предмета спора и его субъектов подпадает под категорию споров, которые в соответствии с п. 3 ст. 1 Закона об арбитраже и ч. 1 ст. 33 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации могут быть рассмотрены в арбитраже (третейском суде).
113. С учетом изложенного, а также того, что Состав арбитража в данном деле сформирован в соответствии с положениями Арбитражного регламента, и руководствуясь его ст. 83, Состав арбитража в полном объеме признает свою компетенцию рассматривать данный спор.
114. Поскольку Ответчик не ссылаясь на несоблюдение Истцом доарбитражного, в том числе претензионного порядка урегулирования настоящего спора, Состав арбитража дополнительно не рассматривает вопрос как специальный, о соблюдении Сторонами предусмотренного в п. 9.1 Договора такого порядка, поскольку он является нерелевантным. При этом Состав арбитража констатирует направление 15.09.2020 Истцом Ответчику претензионного письма, подтверждаемое материалами дела, что дает основание считать претензионный порядок соблюденным.
115. Состав арбитража также констатирует, что по смыслу законодательства о третейском разбирательстве урегулирование сторонами спора, в том числе мировым соглашением, возможно и после вынесения арбитражного решения по существу данного спора (Постановление Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 16434/11 от 07.06.2012).

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

### **Б.1. ИСКОВОЕ ТРЕБОВАНИЕ ОБ ОБЯЗАНИИ ОТВЕТЧИКА УСТРАНИТЬ ДЕФЕКТ (ОТСУТСТВИЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ) ИМУЩЕСТВА**

116. В силу ст. 556 ГК РФ «Передача недвижимости» передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.
117. В настоящем деле передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществлялись по подписанному сторонами Акту приема-передачи Имущества от 25.11.2019. В данном акте оговорено несоответствие товара условиям договора продажи в части отсутствия электроснабжения участка. В акте продавец признает такое несоответствие «дефектом» товара и, следовательно, в этой части исполнение договора ненадлежащим. В силу указанной ст. 556 ГК РФ принятие покупателем данных объектов недвижимости не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.
118. В Договоре купли-продажи отсутствует прямое указание на то, обязан ли Продавец обеспечить наличие на участке электроснабжения на момент продажи. Согласно п. 2 ст. 469 ГК РФ при отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется. Использование расположенных на участке строений для проживания и отдыха в отсутствие на участке электроснабжения, с учетом географической широты и климата [региона], практически невозможно, тем более круглогодично. Следовательно, Продавец обязан передать Покупателю товар, на котором имеется система электроснабжения.
119. В этой связи возникает вопрос, означает ли это обязанность Продавца обеспечить наличие только самой системы электроснабжения, или же обеспечение ее функционирования на момент передачи товара. Ключевое значение в этом отношении имеют условия Договора Сторон.
120. В соответствии со ст. 431 ГК РФ «Толкование договора» при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если эти правила не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая, среди прочего,

предшествующие договору переговоры и переписку, а также последующее поведение сторон.

121. Предшествующие Договору переговоры включали публичное представление Продавцом информации о наличии электричества на участке в объявлении на электронной торговой площадке о продаже Имущества, на которое Покупатель имел право полагаться. Если считать, что предоставление такой информации, не будучи прямо отраженной в тексте Договора, ни к чему не обязывает Продавца, то это не будет способствовать поощрению добросовестного и разумного поведения в гражданско-правовом обороте, что является одной из целей как судебного разбирательства по гражданско-правовым спорам, так и арбитражного разбирательства по ним.
122. Состав арбитража изучил в этой связи довод Ответчика о том, что в объявлении о продаже Имущества он лишь сообщил о наличии коммуникаций по электроснабжению, но не гарантировал, что электроснабжение возможно без наличия согласия третьих лиц, в чьей собственности находятся объекты электроснабжения, от которых оно осуществляется. Данный довод представляется, однако, не относимым к делу, поскольку причиной отсутствия электроснабжения является не несогласие на то какого-либо третьего лица, а обрыв силового кабеля.
123. Последующее поведение Сторон (абз. 2 ст. 431 ГК РФ) состояло, прежде всего, в подписании Акта, в котором Продавец признал отсутствие электроснабжения недостатком товара. Затем Ответчик, проведя обследование причин отсутствия электроснабжения в одностороннем порядке и без уведомления об этом Истца и получив в ноябре 2019 г. его результаты, тем не менее не сообщил о них Истцу до августа 2020 г. В этой связи отрицание в дальнейшем Ответчиком отсутствия электроснабжения как недостатка товара, который он обязан устранить, следует признать противоречащим такому признанию. В данном случае по аналогии права применимо правило «*venire contra factum proprium*», известное гражданскому праву России – п. 5 ст. 166 и п. 3 ст. 432 ГК РФ.
124. Поскольку текст Договора был составлен Ответчиком, что им не оспаривалось, также является применимым правило толкования *contra proferentem*. условия договора в случае неясности подлежат толкованию не в пользу лица, которое его составило. В данном случае отсутствие в Договоре прямых указаний касательно обеспечения Имущества функционирующей системой электроснабжения (при том, что ее наличие указано в объявлении о продаже Имущества) следует толковать в пользу Покупателя.
125. При толковании прав и обязанностей Сторон следует также учитывать, что Продавец в данных правоотношениях является профессионалом и продал Покупателю объекты недвижимости в рамках своей коммерческой деятельности. Покупатель же, как следует из его объяснений в ходе слушания, не опровергнутых Продавцом, приобретал товар для его использования в личных, не предпринимательских целях. Следовательно, ссылка

Продавца на то, что при подписании Акта он ошибочно предполагал, что разрыв силового кабеля относится к его территории, не может освобождать Продавца от ответственности. В данном случае, исходя из профессионального статуса Продавца, с его стороны было бы более разумным выяснение им мест разрыва кабеля до того, как подписывать Акт.

126. Следовательно, из принятых в гражданском праве России правил толкования следует, что Договор включал обязательство Продавца продать участок, на котором электроснабжение имеется, функционирует и на момент передачи товара находится в исправном состоянии. Ввиду этого Состав арбитража признает не относящимся к делу и отклоняет довод Ответчика о том, что акт приема-передачи не является договором и не может служить основанием возникновения гражданских прав и обязанностей. То же касается утверждения Ответчика в Отзыве о том, что предполагаемой причиной отсутствия электроснабжения Имущества является повреждение подводного залегания кабеля на участке, который не относится к предмету Договора и не находится на балансе Продавца.
127. Также отклоняется довод Ответчика о том, что Покупатель в п. 5.6 Договора признал состояние Имущества, включая инженерные коммуникации, удовлетворительным и соответствующим условиям Договора, поскольку в силу указанной выше ст. 556 ГК РФ передача товара произошла не в дату заключения Договора, а позднее, в дату подписания Акта.
128. Ответчик в Отзыве ссылается на то, что подписанный сторонами Акт не соответствует утвержденной Сторонами и приложенной к Договору форме акта приема-передачи, в которой отсутствуют положения о недостатках принятого покупателем имущества. Однако из п. 2 ст. 556 ГК РФ следует, что принятие недвижимости возможно с оговоркой о ее несоответствии условиям договора, которые делаются именно в документе о ее передаче, т.е., в данном случае, в акте приема-передачи. Ввиду этого довод отклоняется.
129. В Акте зафиксировано договорное обязательство Продавца устранить недостаток товара (отсутствие электроснабжения) за свой счет и своими силами. В соответствии со статьями 309 и 310 ГК РФ должник не вправе произвольно (т.е. в одностороннем порядке, по своему усмотрению) отказаться от надлежащего исполнения обязательства.
130. Утверждение Ответчика о том, что отсутствие электроснабжения на участке не является существенным недостатком товара, не имеет значения для дела, т.к. в силу закона такая оценка недостатка не освобождает должника от его устранения. Истец как покупатель не использует средства защиты, которые специально обусловлены существенным характером недостатка товара, в том числе не просит расторгнуть Договор.
131. В соответствии со ст. 476 ГК РФ продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что они возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента. В настоящем деле Покупатель доказал, что электроснабжение

отсутствовало до передачи товара (Имущества) покупателю. С учетом этого отклоняется ссылка Ответчика в Отзыве на обязанность собственника имущества самостоятельно нести бремя его содержания, а также на то, что Истец не доказал принятие мер по обеспечению электроснабжения: такая обязанность у Истца отсутствовала.

132. Довод Ответчика о том, что с даты перехода права собственности исключительно Покупатель несет бремя содержания приобретенного Имущества, в том числе обеспечение его электроснабжения, является неубедительным также потому, что Истец не требует от Ответчика оплачивать за него услуги по электроснабжению, а только требует устранить отсутствие самой возможности электроснабжения как недостаток товара.
133. Подписание Истцом Актов приема-передачи основных средств от 10.12.2019 не доказывает отсутствия у Ответчика обязанности устранить рассматриваемый недостаток, поскольку в них нет указаний касательно электроснабжения. При этом Стороны согласны в том, что разрыв кабеля никем устранен не был, электроснабжение Имущества по-прежнему отсутствует. Кроме того, в соответствии с п. 5.1 Договора передача и принятие Имущества осуществляется путем оформления акта приема-передачи по форме, согласованной в приложении № 2 к Договору. Согласно п. 5.2 Договора недостатки указываются в данном акте, что и было сделано.
134. Ссылка Ответчика в Отзыве на обязанность Истца в силу п. 1 ст. 307 ГК РФ указать определенное действие, которое необходимо совершить Ответчику, не является обоснованной. Требование Истца достаточно конкретизировано: он просит устранить дефект Имущества, который состоит в отсутствии электроснабжения. Из ст. 307 ГК РФ не следует, что Истец должен изложить способ или порядок исполнения этой обязанности.
135. Также не обоснована ссылка Ответчика в Отзыве на то, что к предмету Договора не отнесены объекты электросетевого хозяйства, поскольку Истец и не требует передачи ему права собственности на них.
136. Состав арбитража отклоняет ссылку Ответчика в Объяснениях на результаты обследования касательно причин отсутствия электроснабжения, потому что данное обследование было проведено Ответчиком в одностороннем порядке без согласования с Истцом. При этом из материалов дела следует, что обследование было закончено 28.11.2019, а Истец был уведомлен о его результатах лишь спустя несколько месяцев (в ответе от 28.08.2020 на письмо Истца).
137. То обстоятельство, что земельный участок и четыре здания на нем приобретены Истцом по «ликвидационной» (невысокой) стоимости, не свидетельствуют о том, что Истец, заявляя Иск по настоящему делу, злоупотребляет своим правом.

138. Прочие доводы Ответчика не опровергают выводов по существу искового требования, исходя из материалов дела и применимого права России.
139. При предъявлении кредитором иска об исполнении должником обязательства в натуре суд, исходя из конкретных обстоятельств дела, определяет, является ли такое исполнение объективно возможным. Ни одна из Сторон не утверждает, что восстановление электроснабжения земельного участка и строений на нем невозможно в принципе. Напротив, обе Стороны считают его возможным. Соответствующее имущество не уничтожено, какого-либо запрета компетентного органа на этот счет также не имеется. Если для Ответчика исполнение обусловлено наличием договоренностей с третьими лицами (это следует из его Объяснений), доказательства невозможности достижения Ответчиком таких договоренностей отсутствуют. Как разъяснил Пленум ВС РФ в п. 23 Постановления от 24.03.2016 № 7, отсутствие у должника того количества вещей, определенных родовыми признаками, которое он по договору обязан предоставить кредитору, само по себе не освобождает его от исполнения обязательства в натуре, если оно возможно путем приобретения необходимого количества товара у третьих лиц. Аналогичным образом, отсутствие у должника доступа для того, чтобы самостоятельно восстановить электроснабжение на участке, само по себе не освобождает его от исполнения обязательства в натуре, если оно возможно путем обращения к соответствующим услугам третьих лиц.
140. Если же в настоящее время исполнение данной обязанности в натуре оказывается для Ответчика по каким-либо причинам затруднительным, то в силу закона это не является основанием для того, чтобы Ответчик был от нее освобожден.
141. Поскольку в настоящем деле Истец обратился с иском с требованием именно об исполнении обязательства в натуре, а не просил применить другие способы защиты права, в рамках данного дела Состав арбитража уполномочен решить вопрос именно о наличии у Ответчика обязанности по такому исполнению в натуре.
142. Истец просил определить срок исполнения данного обязательства – 2 месяца с даты вступления в силу решения суда. Настоящее решение в силу закона становится обязательным для сторон с даты его вынесения. Состав арбитража полагает справедливым отсчитывать срок для исполнения настоящего арбитражного решения с даты его получения Ответчиком, а не с даты его вынесения. Состав арбитража считает 2-месячный срок с даты получения Ответчиком настоящего решения разумным для его исполнения. Доказательств того, что срок должен быть более длительным, Ответчик не представил.
143. Установление в решении срока для исполнения обязательства в натуре не нарушает интересов должника, а, наоборот, защищает их, т.к. в результате этого от него не требуется немедленное исполнение.

144. Исходя из изложенного, Состав арбитража решил удовлетворить исковое требование об обязанности Ответчика устранить дефект (недостаток) товара, состоящий в отсутствии электроснабжения на земельном участке, в двухмесячный срок с даты получения Ответчиком настоящего арбитражного решения.

## **Б.2. ИСКОВОЕ ТРЕБОВАНИЕ О НАЗНАЧЕНИИ СУДЕБНОЙ НЕУСТОЙКИ**

145. В соответствии с п. 1 ст. 308.3 ГК РФ суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (неустойку) на случай неисполнения должником судебного акта об исполнении обязательства в натуре, в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения. В силу п. 1 ст. 11 ГК РФ к судам относятся и третейские суды.

146. ВС РФ в Определениях № 305-КГ17-323 от 24.04.17 и № 310-ЭС17-16818 от 28.12.2017 признал невозможным взыскание третейским судом штрафных санкций за неисполнение третейских решений – применение меры «астрент», имеющей в своей правовой природе не только обеспечительный, но и санкционный элемент (меры принуждения). Суд при этом исходил из того, что решения третейского суда имеют частноправовой характер, механизм их принудительного исполнения установлен законодательно и не может быть подменен государственным (публичным) принуждением.

147. Поскольку в настоящем деле Истец просит третейский суд взыскать неустойку за неисполнение решения третейского суда, Состав арбитража должен рассмотреть, какое отношение данная правовая позиция имеет к настоящему делу. При этом Состав арбитража исходит из своей обязанности, как и из обязанности Сторон, прилагать все усилия к тому, чтобы арбитражное решение было юридически исполнимо (ст. 38 Закона об арбитраже), в том числе в части взыскания неустойки.

148. Внимательно проанализировав указанные выше определения ВС РФ, Состав арбитража пришел к выводу, что фактические обстоятельства дел, к которым они относятся, и их правовой анализ, имеют существенные отличия от настоящего дела. В частности, в данных судебных актах не идет речь о возможности применения ст. 308.3 ГК при обязанности третейским судом должника к исполнению обязательства в натуре. В рассмотренных судами делах иски были предъявлены в третейский суд после того, как третейское решение о взыскании денежных средств было вынесено и не исполнено, и третейский суд в новом деле присудил проценты за неисполнение данного предыдущего решения. Таким образом, предметом разбирательств в данных делах было ненадлежащее исполнение ранее вынесенного решения третейского суда о взыскании денежных средств (а не об исполнении в натуре), и государственные суды посчитали, что у третейского суда отсутствовала компетенция рассматривать данный спор, т.к. он выходил за рамки

арбитражного соглашения сторон. Судья ВС РФ признала эту позицию правильной, указав на то, что в случае неисполнения должником третейского решения взыскатель не вправе обращаться в третейский суд за астрентом, а вправе использовать законодательный механизм принудительного исполнения третейских решений.

149. В настоящем же деле рассматривается спор не о последствиях неисполнения ранее вынесенного третейского решения (т.е. отсутствует какая-либо подмена законодательного механизма принудительного исполнения третейских решений), а о понуждении к исполнению обязательства в натуре и применении средств защиты прав кредитора, прямо предусмотренных в таких случаях гражданским законодательством, а именно, ст. 308.3 ГК РФ. Речь не идет о судебной неустойке как процессуально-правовом институте, предусмотренном сугубо для государственных судов в ст. 174 АПК РФ и ст. 206 ГПК РФ, а исключительно о гражданско-правовом институте, специально установленном для требований об исполнении обязательств в натуре. Непризнание возможности его применения только на том основании, что дело рассматривается третейским, а не государственным судом, означало бы нарушение установленного законом баланса прав кредиторов и должников и применения гражданского законодательства России с изъятием, т.е. неполное его применение. С учетом п. 1 ст. 31 «Нормы, применимые к существу спора» Закона об арбитраже третейский суд разрешает спор в соответствии с нормами российского права, т.е., как подразумевается, без изъятий из таких норм.
150. В случаях, когда исковые требования носят денежный характер, по просьбе истца третейский суд вправе взыскать неустойку или проценты на взыскиваемую сумму по дату фактического платежа, т.е., установить в решении гражданско-правовой механизм мотивации должника к его своевременному исполнению. Это неоднократно подтверждалось судебной практикой (см., например, дела №№ А40-183814/20-68-1201, А40-19178/20-143-139, А32-40053/2020, А40-152363/20-143-1102). Представляется логичным и разумным, что, если исковое требование носит неденежный характер (присуждение в натуре), третейский суд также уполномочен установить в решении подобный гражданско-правовой механизм мотивации должника к его своевременному исполнению.
151. Пленум ВС РФ в разделе «Ответственность за неисполнение обязательства в натуре»), Постановления от 24.03.2016 № 7, подтверждая полномочия суда присудить в пользу кредитора-взыскателя денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, не делает каких-либо исключений для случаев, когда этот суд является третейским.
152. Более того, в п. 31 Постановления № 7 ВС РФ указывает, что в случае удовлетворения иска о понуждении к исполнению обязательства в натуре суд не вправе отказать в

присуждении судебной неустойки. Действительно, в противном случае существовал бы риск только лишь признания *nudum jus*.

153. Следовательно, правовая позиция ВС РФ в двух указанных выше определениях не относится к настоящему делу, а в случае вынесения третейским судом решения о понуждении к исполнению обязательства в натуре судебная неустойка возможна по решению третейского суда.
154. Исходя из изложенного, Состав арбитража пришел к выводу о том, что у него имеются полномочия и основания для назначения запрашиваемой Истцом неустойки на случай неисполнения Ответчиком настоящего решения.
155. В соответствии со ст. 308.3 ГК РФ, как отмечено выше, размер судебной неустойки определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения должником выгоды из незаконного или недобросовестного поведения. В результате присуждения судебной неустойки исполнение решения должно оказаться для ответчика явно более выгодным, чем его неисполнение.
156. Истец в исковом заявлении исходит из примерной стоимости ремонта силового кабеля, равной 1 500 000 руб.
157. Ответчик такой размер стоимости ремонта не оспаривает, а сам основывает на нем один из своих доводов о неправомерности обязательства его обеспечить электроснабжение на участке (абз. 4 снизу на стр. 7 Объяснений).
158. Истец, исходя из такой стоимости ремонта и прочих обстоятельств дела, просит назначить неустойку в размере 500 000 руб. единовременно и далее с 11-го дня неисполнения настоящего решения по 10 000 руб. за каждый день просрочки исполнения.
159. Исходя из принципа состязательности как основополагающего принципа третейского разбирательства (ст. 26 Закона об арбитраже, п. 1 ст. 20 и п. 1 ст. 37 Арбитражного регламента), обязанность представить доводы и доказательства того, что размер неустойки несправедлив или несоразмерен, лежит на Ответчике. Ответчик по вопросу о справедливости и соразмерности неустойки конкретных возражений и доводов не выдвигал, хотя и имел такую возможность, а лишь ссылаясь на отсутствие самих оснований для ее начисления ввиду отсутствия правовых оснований для исполнения Ответчиком заявленного требования в натуре. Однако, как изложено выше, Состав арбитража пришел к выводу, что такие основания имеются.
160. В соответствии с п. 1 ст. 333 ГК РФ если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении. Должник в настоящем деле об уменьшении размера судебной неустойки не заявлял. Однако по смыслу ст. 333 ГК РФ в ней имеются в виду случаи, когда размер неустойки предусмотрен договором или

законом: в этом случае он не может быть уменьшен без соответствующей просьбы стороны. В этом случае Состав арбитража был бы не вправе уменьшить неустойку. В настоящем же деле определение размера неустойки в силу ст. 308.3 ГК РФ прямо относится к компетенции самого Состава арбитража, при этом он учитывает мнения сторон, но принимает решение самостоятельно.

161. Запрошенный Истцом размер неустойки представляется не вполне соразмерным характеру и последствиям нарушения обязательства. Кроме того, в настоящем разбирательстве установлена только приблизительная стоимость восстановления электроснабжения Истцом. Истец пытался представить соответствующее письменное доказательство в ходе слушания, однако не смог ввиду несогласия на это Ответчика. Однако и Ответчик также не представил доказательств иной его стоимости и, фактически, как отмечено выше, допустил верность оценки стоимости Истцом. Состав арбитража учитывает это при определении размера неустойки.
162. Размер неустойки в любом случае не должен носить карательный характер. В противном случае создавался бы риск нарушения публичного порядка России и, соответственно, неисполнимости настоящего решения в части взыскания неустойки.
163. Также Состав арбитража учитывает, что предъявление кредитором требования об исполнении обязательства в натуре не лишает его права потребовать возмещения убытков за просрочку исполнения обязательства (п. 24 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7).
164. Исходя из установленных законом критериев справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения должником выгоды из незаконного или недобросовестного поведения, Состав арбитража определяет следующий размер неустойки: 150 000 руб. одновременно (т.е. по истечении установленного 2-х месячного срока), что составляет 10 % от цены Иска и заявленной стоимости ремонта кабеля и 3 % от цены Имущества по Договору; и далее с 11-го дня неисполнения настоящего решения по 2500 руб. за каждый день просрочки исполнения, что составляет около 0,17 % от цены Иска и заявленной стоимости ремонта кабеля и 0,05 % от цены Имущества по Договору.
165. Исходя из изложенного, Состав арбитража удовлетворяет исковое требование о назначении неустойки на случай неисполнения настоящего решения частично, т.е. в указанном размере.

## V. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РАСХОДОВ ПО УПЛАТЕ АРБИТРАЖНОГО СБОРА И ИНЫХ АРБИТРАЖНЫХ РАСХОДОВ

167. В соответствии со ст. ст. 4 и 12 Положения об арбитражных сборах и арбитражных расходах РАЦ (далее – **Положение**) Истцом был уплачен арбитражный сбор в размере 105 000 руб. платежными поручениями № [номер] от 08.10.2020 на сумму 20 000 руб. и № [номер] от 06.11.2020 на сумму 85 000 руб.
168. Согласно п. п. 1 и 2 ст. 13 Положения арбитражный сбор и арбитражные расходы возлагаются на сторону, против которой принято арбитражное решение, в отсутствие договоренности сторон об ином.
169. Как указан выше, Состав арбитража решил удовлетворить иски требования Истца. Требование о взыскании неустойки удовлетворено частично, однако арбитражный сбор рассчитывался без учета данного требования.
170. Ввиду этого расходы Истца по уплате арбитражного сбора возлагаются на Ответчика в общей сумме 105 000 руб.
171. 31.12.2020 Истец направил по электронной почте ходатайство о приобщении материалов, касающихся расходов на представителя, в котором заявил о расходах в размере 100 000 руб., понесенных им в связи с представлением [представитель Истца 1] его интересов в арбитраже по делу № [номер дела]. К ходатайству были приложены:
- Договор об оказании юридических услуг от 01.08.2020;
  - Заявление о первом платеже 01.10.2020;
  - Заявление о втором платеже 28.12.2020;
  - Справка о зачислении первого платежа;
  - Справка о зачислении второго платежа;
  - Акт приема-передачи работ (услуг).
172. В соответствии со ст. 14 Положения расходы сторон, включая расходы на оплату услуг представителей, могут быть взысканы той стороной, в пользу которой вынесено арбитражное решение.
173. 11.01.2021 Ответчик направил возражения относительно размера расходов на оплату услуг представителя [ФИО Истца] по делу № [номер дела] от 11.01.2021 № [номер] (далее – **Возражения против возмещения расходов на представителя**). Ответчик выразил несогласие с размером расходов на оплату услуг Представителя Истца в связи со следующим (п. п. 174 – 183 настоящего решения).

174. Руководствуясь п. п. 11–13 Постановления Пленума ВС РФ от 21.01.2016 № 1 Ответчик считает необходимым снизить размер расходов на оплату услуг Представителя Истца в связи с его чрезмерностью.
175. Как указывает Ответчик, в качестве единственного документального доказательства, подтверждающего обоснованность суммы понесенных Истцом расходов (100 000 руб.), представлен договор об оказании юридических услуг № [номер] от 01.08.2020 (далее – **Договор на оплату юридических услуг**), заключенный [ФИО Истца] с [представитель Истца 1]
176. Исходя из п. п. 1.2 и 3.2 Договора на оплату юридических услуг его предмет состоит из двух видов услуг:
- составление письменных документов, а именно писем, претензий, запросов третьим лицам и прочее на стадии досудебного урегулирования спора, независимо от исхода такой процедуры, стоимостью 50 000 руб. (первый платеж);
- в случае отказа Ответчика удовлетворить требования Истца в досудебном порядке оказание юридических услуг в виде представления интересов Истца в суде, стоимостью 50 000 руб. (второй платеж).
177. Исходя из п. 1 ст. 14 Положения стороны арбитража вправе заявить арбитражу о возмещении понесенных ими расходов непосредственно в ходе арбитража. Соответственно, по мнению Ответчика, возмещению в рамках дела не подлежат расходы Истца по досудебному урегулированию спора (50 000 руб.), т.к. они не понесены Истцом непосредственно в рамках арбитража.
178. Также Ответчик считает, что, исходя из объема заявленных требований, сложности дела, объема оказанных представителем услуг и подготовленных процессуальных документов, а также продолжительности рассмотрения дела, сумма расходов, заявленных Истцом, носит явно неразумный (чрезмерный) характер.
179. Ответчик обращает внимание, что, помимо Иска (3 стр.) Представителем Истца по делу представлены Возражения (2,5 стр.). При рассмотрении дела Представителем Истца не представлялись иные процессуальные документы по существу спора. Слушания прошли 28.12.2020 и длились не более 2 часов.
180. Как разъяснено в п. 13 Постановления Пленума ВС РФ от 21.01.2016 № 1, разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги.
181. Ответчик ссылается на результаты мониторинга им сведений в сети Интернет, а именно, определении перечня документов адвокатских палат России с указанием ставок вознаграждений адвокатов. В свободном доступе отсутствует документ Адвокатской палаты города Москвы с указанием ставок вознаграждений адвокатов. Вместе с тем, в

свободном доступе имеются Методические рекомендации по размерам оплаты юридической помощи, оказываемой адвокатами гражданам, предприятиям, учреждениям и организациям (утверждены решением №11/23-1 Совета Адвокатской палаты Московской области от 22.10.2014), (далее – **Методические рекомендации**).

182. Согласно пп. «а» п. 16 Методических рекомендаций за участие адвоката по ведению гражданских дел в судах первой инстанции взимается плата не менее 5 000 руб. за день (с выездом от 7 000 до 10 000 руб.).
183. С учетом изложенного, на основании п. 1 ст. 14 Положения Ответчик просит отказать Истцу во взыскании расходов на оплату услуг представителя по делу № [номер дела] в размере 100 000 руб.
184. 11.01.2021 Представитель Истца направила электронное письмо, в котором просила Состав арбитража не принимать Возражения против возмещения расходов на представителя. В обосновании своего заявления Представитель Истца указала, что в соответствии с п. 1 ст. 14 Положения сторона арбитража вправе представить мотивированные возражения относительно размера расходов, заявленного другой стороной арбитража и третьими лицами, не позднее семи дней после получения информации о понесенных другой стороной арбитража расходов, т.е. до 07.01.2021.
185. 11.01.2021 в ответ на указанное письмо Представитель Ответчика сообщил, что п. 2 ст. 7 Арбитражного регламента (по аналогии со ст. 193 ГК РФ) установлено, что, если последний день срока является выходным или праздничным днем, течение срока продлевается до окончания следующего рабочего дня. Соответственно Возражения против возмещения расходов на представителя поданы в установленный срок (в течение первого рабочего дня после новогодних выходных).
186. Состав арбитража соглашается с Ответчиком в том, что из п. 2 ст. 7 Арбитражного регламента следует отсутствие нарушения Ответчиком срока для представления Возражений, поскольку 01.01.2021-10.01.2021 являлись в России нерабочими днями. Ввиду этого Возражения приняты и рассмотрены как поданные в надлежащий срок.
187. Ответчик, в частности, ссылается на то, что расходы Истца по досудебному урегулированию спора не подлежат возмещению в рамках данного дела.
188. Согласно пп. 8 п. 2 ст. 34 Закона об арбитраже в резолютивной части решения указывается распределение между сторонами расходов, *связанных с разрешением спора* в третейском суде. В соответствии с пп. 9 п. 2 ст. 1 Положения расходы сторон арбитража – это расходы, понесенные истцом, ответчиком, а также третьими лицами, на защиту их интересов, в том числе расходы на оплату услуг юридических представителей.
189. П. 9.1 Договора предусматривает обязательный претензионный порядок, причем обращение в суд допускается только после соблюдения такого порядка. Следовательно,

для обращения в третейский суд и представления в нем интересов Истца по настоящему делу было необходимо, прежде всего, оказание услуг по досудебному урегулированию спора. Эти услуги прямо *связаны* с разрешением спора в третейском суде: они оказались необходимы для рассмотрения дела третейским судом. В связи с этим ссылка Ответчика на то, что расходы Истца по досудебному урегулированию спора не подлежат возмещению в рамках данного дела, является необоснованной.

190. Согласно п. 3 ст. 14 Положения расходы стороны арбитража, в пользу которой вынесено арбитражное решение, взыскиваются составом арбитража с другой стороны арбитража с учетом объема заявленных требований, цены иска, сложности дела, объема оказанных представителем услуг, времени, необходимого на подготовку им процессуальных документов, продолжительности разрешения спора, а также иных конкретных обстоятельств спора.
191. В настоящем деле цена Иска составила 1 500 000 руб., не считая неустойки. Представленные Истцом доказательства подтверждают оказание услуг в рамках досудебного урегулирования спора, в том числе претензионную переписку. В ходе разбирательства по настоящему делу состоялись два раунда обмена сторонами заявлениями и доказательствами и одно слушание дела. Истцом представлено в дело исковое заявление на 4 страницах с 8 приложениями, а также Возражения на отзыв на 3 страницах с 2 приложениями.
192. Состав арбитража констатирует относительно невысокую сложность настоящего дела, относительно невысокий размер исковых требований и относительно небольшой объем представленных Истцом материалов. В то же время, Состав арбитража исходит из того, что при представлении материалов дела Стороны арбитража должны учитывать свою обязанность добросовестно способствовать эффективному проведению арбитражного разбирательства и разрешения спора (п. 5 ст. 21 Арбитражного регламента), т.е., в том числе, представлять только относимые материалы, адекватно предмету разбирательства, и в надлежащие сроки. Таким образом, объем представленных материалов сам по себе не является решающим критерием оценки качества юридических услуг.
193. В данном деле Истцом был представлен в целом адекватный объем материалов, хотя по отдельным вопросам позиция Истца была раскрыта и обоснована менее обстоятельно, чем это требовалось с учетом предмета арбитражного разбирательства по настоящему делу.
194. Ссылка Ответчика на пп. «а» п. 16 Методических рекомендаций, согласно которому за участие адвоката по ведению гражданских дел в судах первой инстанции взимается плата не менее 5 000 руб. за день (с выездом от 7 000 до 10 000 руб.) принимается во внимание, однако не является решающим критерием определения разумного размера

вознаграждения за оказание юридических услуг по представительству в третейском суде. При этом, как видно из данного пункта, он лишь содержит минимальный размер оплаты.

195. Методические рекомендации не содержат четких критериев для определения такого размера и являются усредненными. Пункт 16 Методических рекомендаций прямо указывает, что при заключении соглашения об оказании юридической помощи оплата труда адвоката производится в размере *достигнутого соглашения*, либо в размере, предусмотренном настоящими Рекомендациями. Таким образом, Методические рекомендации носят явно диспозитивный характер.
196. С учетом изложенного, Состав арбитража решил, что с Ответчика подлежат взысканию расходы на услуги по юридическому представительству Истца в размере 75 000 руб.

## VI. РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ РЕШЕНИЯ

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

### РЕШИЛ:

1. обязать [наименование Ответчика] ([наименование Ответчика]), [ОГРН], [ИНН], [адрес]:
  - 1.1. устранить отсутствие электроснабжения на принадлежащем [ФИО Истца], [дата рождения], паспорт гражданина Российской Федерации [номер], выдан [наименование органа], код подразделения [номер], земельном участке с кадастровым номером [номер] и на расположенных на нем объектах недвижимости, в течение двух месяцев с даты получения [наименование Ответчика] настоящего арбитражного решения;
  - 1.2. в случае неисполнения настоящего арбитражного решения в указанный срок уплатить [ФИО Истца]:

150 000 рублей единовременно и

по 2500 рублей за каждый день просрочки, начиная с 11-го дня с даты истечения указанного срока до даты фактического исполнения настоящего арбитражного решения;
2. Взыскать с [наименование Ответчика], [ОГРН], [ИНН], [адрес], в пользу [ФИО Истца], [дата рождения], паспорт гражданина Российской Федерации [номер], выдан [наименование органа], код подразделения [номер]:

расходы по оплате арбитражного сбора в размере 105 000 рублей;

расходы по оплате услуг юридического представителя в размере 75 000 рублей.

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 архиве РАЦ, один – для Истца, один – для Ответчика.

---

**Единоличный арбитр**  
**Давыденко Дмитрий Леонидович**