



**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

АРБИТРАЖНОЕ РЕШЕНИЕ

Дело № [номер дела]

06 августа 2021 года

Истец: [наименование Истца]

Ответчик: [наименование Ответчика]

Состав арбитража: единоличный арбитр Кузнецов Василий Андреевич

Место арбитража – город Москва, Российская Федерация

ОГЛАВЛЕНИЕ

I. ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЛЕ	3
II. НАЧАЛО АРБИТРАЖА, ФОРМИРОВАНИЕ СОСТАВА АРБИТРАЖА.....	5
III. ПОЗИЦИИ СТОРОН И ХОД АРБИТРАЖНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА.....	8
IV. МОТИВЫ РЕШЕНИЯ	15
IV.A. Компетенция Составы арбитража.....	15
IV.B. Соблюдение претензионного порядка	16
IV.B. Выводы Составы арбитража по существу исковых требований.....	17
V. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ АРБИТРАЖНЫХ РАСХОДОВ И СБОРОВ	25
VI. РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ РЕШЕНИЯ	26

I. ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЛЕ

г. Москва, Российская Федерация

Дело № [номер дела]

06 августа 2021 года

1. Состав арбитража в лице единоличного арбитра Кузнецова Василия Андреевича (далее – **Состав арбитража, единоличный арбитр, Кузнецов В.А.**) рассмотрел дело по иску: **[наименование Истца]**, [ОГРН], [ИНН], [адрес] (далее – **Истец, Арендодатель**) к **[наименование Ответчика]**, [ОГРН], [ИНН], [адрес] (далее – **Ответчик, Арендатор, совместно с Истцом – Стороны**),
о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды недвижимого имущества от 01.10.2018 № [номер] (далее – **Договор**) в размере 1 209 150 руб., а также пени за нарушение обязательств в размере 454 640,40 руб. (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. Устные слушания по делу состоялись:
 - 3.1. 11.05.2021 в 10:00 по московскому времени по адресу: 119017, г. Москва, Кадашевская наб., д. 14, корп. 3, этаж 3 (далее – **помещения РАЦ**) с использованием видеоконференцсвязи (далее – **ВКС**). В слушании приняли участие:
Состав арбитража в лице единоличного арбитра Кузнецова В.А.;
[представитель Истца 1] по доверенности от 16.04.2021 № [номер], личность установлена по паспорту гражданина РФ;
[представитель Ответчика 1] по доверенности от 24.03.2021, личность установлена по паспорту гражданина РФ;
Балюк Екатерина Владимировна, ассистент Составы арбитража, кейс-администратор РАЦ.
 - 3.2. 27.05.2021 в 14:00 по московскому времени в помещениях РАЦ с использованием ВКС. В слушании приняли участие:
Состав арбитража в лице единоличного арбитра Кузнецова В.А.;
[представитель Истца 1] по доверенности от 16.04.2021 № [номер], личность установлена по паспорту гражданина РФ;

[представитель Ответчика 1] по доверенности от 24.03.2021, личность установлена по паспорту гражданина РФ;

Балюк Екатерина Владимировна, ассистент Состава арбитража, кейс-администратор РАЦ.

В отсутствие возражений Сторон на устном слушании присутствовала Ширинянц Алина Тиграновна, младший кейс-администратор РАЦ.

II. НАЧАЛО АРБИТРАЖА, ФОРМИРОВАНИЕ СОСТАВА АРБИТРАЖА

4. 04.03.2021 в Российский арбитражный центр при Российском институте современного арбитража (далее – **РАЦ**) на бумажном носителе поступил Иск с приложениями (вх. от 04.03.2021 № 11/И-21).
5. 05.03.2021 Ответственный администратор РАЦ (далее – **Ответственный администратор**) в соответствии с п. 9 ст. 10 Арбитражного регламента уведомил Стороны о начале арбитража, сообщил дату начала арбитража – 04.03.2021 и присвоенный арбитражу номер – [номер дела]. В соответствии с п. 6 ст. 5 Арбитражного регламента Стороны были уведомлены о том, что к арбитражу настоящего спора подлежат применению правила внутренних споров, а спор рассматривается в порядке стандартной процедуры арбитража. Ответственный администратор также уведомил Истца о несоответствии направленного в адрес РАЦ пакета документов списку приложений, указанному в Иске.
6. Уведомление о начале арбитража (исх. от 05.03.2021 № 67/21) было загружено в Электронную систему РАЦ (далее – **ЭСАЦ**), направлено Сторонам по электронной почте¹, на бумажном носителе Почтой России².
7. 11.03.2021 Истец представил ходатайство о приобщении к материалам дела копии претензии, направленной в адрес Ответчика от 10.12.2020 № [номер], с приложением доверенности представителя Истца от 12.01.2021 № [номер].
8. 12.03.2021 представитель Истца, а 20.03.2021 представитель Ответчика, направили запрос о предоставлении доступа к ЭСАЦ.
9. Все документы в рамках арбитража настоящего спора подлежат загрузке в ЭСАЦ в соответствии с п. 6 ст. 6 Арбитражного регламента:
 - 9.1. 11.03.2021 генеральный директор Ответчика [ФИО] на адрес электронной почты [e-mail] получил приглашение подтвердить свои полномочия представителя Ответчика и получить доступ к карточке дела в ЭСАЦ, но в ходе арбитража не использовал такую возможность.
 - 9.2. 12.03.2021 представитель Истца [представитель Истца 1] на адрес электронной почты [e-mail] получил приглашение подтвердить свои полномочия представителя истца, а 14.04.2021 подтвердил свои полномочия и получил доступ к карточке дела в ЭСАЦ.
 - 9.3. 24.03.2021 представитель Ответчика [представитель Ответчика 1] на адрес электронной почты [e-mail] получил приглашение подтвердить свои

¹ По следующим адресам: [e-mail]; [e-mail]; [e-mail].

² РПО №№ [номер], [номер].

полномочия представителя Ответчика, а 25.03.2021 подтвердил свои полномочия и получил доступ к карточке дела в ЭСАЦ³.

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

10. Стороны не согласовали кандидатуру единоличного арбитра и порядок его выбора в арбитражном соглашении, содержащимся в п. 8.2 Договора.
11. В соответствии с п.п. 1 и 2 ст. 14 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, арбитр назначается Президиумом РАЦ. На основании Постановления Президиума РАЦ от 24.03.2021 в качестве единоличного арбитра в деле назначен Кузнецов В.А.
12. 25.03.2021 Ответственный администратор уведомил Стороны о формировании Состава арбитража. Уведомление о формировании Состава арбитража (исх. от 25.03.2021 № 99/21) было загружено в ЭСАЦ, направлено Сторонам по электронной почте⁴ и на бумажном носителе Почтой России⁵.
13. 29.03.2021 Кузнецов В.А. принял назначение в качестве единоличного арбитра, подтвердил свою независимость и беспристрастность, а также отсутствие конфликта интересов по отношению к Сторонам, подписав Декларацию арбитра.
14. Декларация вместе с биографической информацией Кузнецова В.А. были загружены в ЭСАЦ, направлены Сторонам по электронной почте⁶ и на бумажном носителе Почтой России⁷.
15. 29.03.2021 в соответствии с п. 1 ст. 40 Арбитражного регламента Ответственный администратор уведомил Стороны о назначении ассистента Состава арбитража – Балюк Е.В., кейс-администратора РАЦ.
16. Уведомление о назначении ассистента Состава арбитража (исх. от 29.03.2021 № 104/21) вместе с запросом Состава арбитража и биографической информацией ассистента было загружено в ЭСАЦ, направлено Сторонам по электронной почте⁸ и на

³ Поскольку представитель Ответчика представил надлежащим образом оформленную доверенность 24.03.2021, приглашение присоединиться к ЭСАЦ было направлено ему 24.03.2021.

⁴ По следующим адресам: [e-mail]; [e-mail]; [e-mail]; [e-mail]; [e-mail].

⁵ РПО №№ [номер], [номер].

⁶ По следующим адресам: [e-mail]; [e-mail]; [e-mail]; [e-mail]; [e-mail].

⁷ РПО №№ [номер], [номер].

⁸ По следующим адресам: [e-mail]; [e-mail]; [e-mail]; [e-mail]; [e-mail].

бумажном носителе Почтой России⁹. Стороны были также уведомлены, что в настоящем деле отдельные функции Административного аппарата выполняет Ширинянц А.Т., младший кейс-администратор РАЦ.

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

⁹ РПО №№ [номер], [номер].

III. ПОЗИЦИИ СТОРОН И ХОД АРБИТРАЖНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА

18. 04.03.2021 Истец представил в РАЦ Иск, в котором просит взыскать с Ответчика задолженность по арендной плате по Договору в размере 1 209 150 руб., а также пени за нарушение обязательства в размере 454 640,40 руб. (п.п. 19 – 26 данного решения).
19. Отмечено, что Стороны заключили Договор. В соответствии с п. 5.1 Договора (в редакции дополнительного соглашения от 06.03.2019) арендная плата устанавливается ежемесячно в размере 201 525 руб., включая НДС 20 % - 36 451,33 руб.
20. Согласно п. 5.2 Договора арендная плата уплачивается Ответчиком ежемесячно до 10 числа месяца, подлежащего уплате, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Истца.
21. За период с января 2020 г. по январь 2021 г. Ответчик в нарушение условий Договора не исполнил свои обязательства по оплате ежемесячной арендной платы. Таким образом, задолженность по арендной плате составляет 1 209 150 руб.
22. В соответствии с п. 6.2 Договора за неисполнение обязательства, предусмотренного п. 3.2.5 Договора, Истец вправе требовать от Ответчика оплаты пени за каждый день просрочки в размере 0,1 % от просроченной суммы арендной платы.
23. Истец представил следующий расчет пени:

Задолженность	Период просрочки			Формула	Неустойка
	с	по	дней		
1 209 150	17.01.2020	26.01.2021	376	$1\,209\,150 \times 376 \times 0,1\%$	454 640,40 руб.
				Итого:	454 640,40 руб.

24. По состоянию на 26.01.2021 сумма пени за нарушение обязательства, предусмотренного п. 6.2 Договора составляет 454 640,40 руб.
25. Отмечено также, что Истец в соответствии с требованиями п. 8.1 Договора направил в адрес Ответчика письмо от 10.12.2020 № [номер] с требованием оплатить арендную плату.
26. На основании изложенного, руководствуясь ст. 309, п. 1 ст. 330 ГК РФ Истец просит взыскать с Ответчика сумму задолженности по арендной плате в размере 1 209 150 руб., а также пени за нарушение обязательства, в размере 454 640,40 руб.
27. 30.03.2021 Постановлением Состава арбитража № 1 (далее – **ПСА № 1**) Сторонам было предложено обсудить возможность мирного урегулирования спора и не позднее 06.04.2021 уведомить Состав арбитража и РАЦ о необходимости предоставления времени и/или места для дополнительного обсуждения данного вопроса, а также не

- позднее 07.04.2021 сообщить о наличии каких-либо замечаний, предложений или комментариев по проекту Порядка (графика) арбитражного разбирательства, либо в указанный срок сообщить о его согласовании.
28. ПСА № 1 Ответчику было предложено представить Отзыв на Иск не позднее 15.04.2021, и ответ на возражения Истца не позднее 29.04.2021, Истцу было предложено представить возражения на Отзыв не позднее 22.04.2021, а Сторонам – представить любые дополнительные заявления и ходатайства (в том числе процессуальные) не позднее 05.05.2021.
29. Сторонам было также предложено:
- 29.1. провести устные слушания 11.05.2021 в 10:00 по московскому времени в помещениях РАЦ или
- 29.2. провести устные слушания 11.05.2021 в 10:00 в режиме ВКС по согласованию со Сторонами или
- 29.3. устные слушания не проводить, арбитраж осуществить на основании документов, представленных Сторонами.
30. ПСА № 1 было загружено в ЭСАЦ, направлено Сторонам по электронной почте¹⁰ и на бумажном носителе Почтой России¹¹.
31. 06.04.2021 Ответчик представил ходатайства о предоставлении времени на согласование условий мирового соглашения с приложением письма Ответчика Истцу от 25.03.2021 и о возможности проведения арбитража посредством телеконференции с использованием бесплатной системы видеоконференции Navek Meet (<https://meet.naveksoft.com/>) или ее аналога Zoom.
32. Истец не представил позицию по ПСА № 1 в установленный срок.
33. 12.04.2021 Постановлением Состава арбитража № 2 (далее – ПСА № 2) Состав арбитража утвердил Порядок (график) арбитражного разбирательства в редакции ПСА № 1. Устное слушание было назначено на 11.05.2021 в 10:00 по московскому времени в помещениях РАЦ. Состав арбитража также обратил внимание Сторон на необходимость соблюдения порядка направления документов, установленного ст. 6 Арбитражного регламента, а Истца – на возможность присоединения к ЭСАЦ.
34. ПСА № 2 было загружено в ЭСАЦ, направлено Сторонам по электронной почте¹² и на бумажном носителе Почтой России¹³.

¹⁰ По следующим адресам: [e-mail]; [e-mail]; [e-mail]; [e-mail]; [e-mail].

¹¹ РПО №№ [номер], [номер].

¹² По следующим адресам: [e-mail]; [e-mail]; [e-mail]; [e-mail]; [e-mail].

¹³ РПО №№ [номер], [номер].

35. 19.04.2021 Ответчик представил Отзыв на Иск от 15.04.2021, в котором указал, что заявленные исковые требования частично не подлежат удовлетворению по следующим основаниям (п.п. 36 – 50 данного решения).
36. Отмечено, что согласно п. 13 Указа Мэра Москвы от 16.03.2020 № 21-УМ (далее – **Указ Мэра Москвы**) установлено, что распространение новой коронавирусной инфекции является в сложившихся условиях чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством, повлекшим введение режима повышенной готовности в соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», который является обстоятельством непреодолимой силы.
37. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.
38. Отмечено, что исходя из сложившейся ситуации Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества», на которое ссылается Истец, применимо в случае, если была возможность у арендатора использовать арендованные помещения по их прямому назначению.
39. Указано, что допуск сотрудников [наименование Ответчика] был прекращен в арендуемое помещение арендодателем с 27.03.2020 по 01.05.2020. Таким образом, Ответчик не имел никакой возможности использовать арендуемое помещение в данный период.
40. По мнению Ответчика, довод Истца, изложенный в письме от 10.12.2020 о том, что допуск на арендуемую территорию осуществлялся, не соответствует действительности и не подкреплён доказательствами. Список сотрудников, допускаемых на территорию предприятия, на который ссылается Истец, не является допустимым доказательством того, что было возможно беспрепятственное пользование арендованными помещениями, так как доказательств того, что данный документ существовал в период с 01.04.2020 по 12.05.2020, отсутствуют, а само существование данного документа опровергается следующими доказательствами.
41. 19.03.2020 Ответчиком в адрес Истца было направлено письмо об изменении арендной платы в связи с введением режима повышенной готовности Указом Мэра Москвы. Указанное письмо повторно направлялось в адрес Истца 22.04.2020.
42. 22.04.2020 Ответчиком в адрес Истца было направлено письмо об изменении арендной платы в связи с невозможностью пользования арендованным помещением с 27.03.2020 в связи с прямым запретом Мэра Москвы на работу [наименование Истца], что стало прямой причиной невозможности пользования арендованным помещением.

43. Отмечено, что Истцом не представлено доказательств направления в адрес Ответчика уведомления о возможности пользования арендованным помещением. По мнению Ответчика, список сотрудников составлен Истцом с целью необоснованного взимания арендной платы за период с 27.03.2020 по 01.05.2020.
44. Согласно ч. 3 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее – **ФЗ от 01.04.2020 № 98-ФЗ**) арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 г. в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 21.12.1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.
45. Обращено внимание на п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015), где указано, что арендатор не обязан вносить арендную плату за период, в который он лишен возможности пользоваться объектом аренды по независящим от него обстоятельствам.
46. Из ст. 606 и п. 1 ст. 611 ГК РФ следует, что основная обязанность арендодателя состоит в обеспечении арендатору пользования вещью в соответствии с ее назначением. Системное толкование указанных норм со ст. 614 ГК РФ свидетельствует о том, что договор аренды носит взаимный характер, то есть невозможность пользоваться арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы. Поскольку арендодатель в момент невозможности использования арендованного имущества не осуществляет какого-либо предоставления, соответственно, он теряет право на получение арендной платы.
47. Указано также, что в соответствии с Указом Мэра Москвы режим самоизоляции введен с 16.03.2020. Соответственно, по мнению Ответчика, арендная плата за период неиспользования помещения взиматься не должна.
48. На основании изложенного, руководствуясь ст. 606, п. 1 ст. 611, ст. 614 ГК РФ Ответчик просил в удовлетворении взыскания суммы арендной платы за период с 27.03.2020 по 01.05.2020 в размере 241 830 руб. исходя из следующего расчета:

месячная арендная плата согласно Договору 201 525 руб. / 30 дней * 36 дней (период невозможности пользования арендованным помещением с 27.03.2020 по 01.05.2020) = 241 830 руб.

49. Ответчик также не согласен с расчетом неустойки, так как неустойка не должна рассчитываться на всю сумму задолженности за период с 17.01.2020 по 21.01.2021. Сумма неустойки должна рассчитываться с момента возникновения обязанности по уплате арендной платы за каждый месяц в соответствии с Договором. При этом, по мнению Ответчика, из суммы задолженности должна быть исключена сумма арендной платы за период невозможности пользования арендованным помещением с 27.03.2020 по 01.05.2020 в размере 241 830 руб. Таким образом, требования Истца о взыскании неустойки в размере 454 640 руб. подлежат отклонению. Вместе с тем, расчет неустойки по ставке 0,1 % за день просрочки Ответчик полагает необоснованным и существенно завышенным. Так, ключевая ставка ЦБ РФ составляет 4,5 %, а средняя ставка по кредиту на тот момент составляет 15 % годовых.
50. В связи с изложенным в случае взыскания неустойки Ответчик просит в соответствии со ст. 333 ГК РФ снизить ее размер.
51. 29.04.2021 Истец представил ходатайство от 29.04.2021 № б/н о приобщении документов, подтверждающих посещение сотрудниками Ответчика арендуемых помещений, к материалам дела.
52. 29.04.2021 Ответчик представил заявление от 29.04.2021 об участии в устном слушании путем ВКС.
53. 11.05.2021 состоялось устное слушание в помещениях РАЦ с использованием ВКС. В устном слушании приняли участие представители обеих Сторон и Состав арбитража. В ходе устного слушания представитель Истца, в том числе пояснил, что не ознакомился с Отзывом Ответчика на Иск, который был размещен в ЭСАЦ. Представитель Ответчика в свою очередь согласился, что неуплаченная Истцу арендная плата составляет 1 209 150 руб., однако арендная плата за период с 27.03.2020 по 01.05.2020 не подлежит взысканию ввиду невозможности использования арендованного имущества в этот период. Представители Истца и Ответчика признали компетенцию Состава арбитража по рассмотрению дела.
54. С целью предоставления Сторонам возможности представить дополнительные пояснения и доказательства Состав арбитража принял решение о переносе устного слушания и согласовал со Сторонами новую дату устного слушания – 27.05.2021, 14:00 по московскому времени в помещениях РАЦ.
55. 12.05.2021 Постановлением Состава арбитража № 3 (далее – **ПСА № 3**) устное слушание было отложено на 27.05.2021, 14:00 по московскому времени в помещениях РАЦ, а также утвержден уточненный Порядок (график) арбитражного разбирательства.

В частности, ПСА № 3 было предложено Сторонам представить пояснения и доказательства по вопросу направления Ответчиком Истцу писем от 19.03.2020 и 22.04.2020, направления Истцом Ответчику ответа на данные письма и применения ст. 10 ГК РФ и положений гл. 34 ГК РФ к обстоятельствам спора. Также ПСА № 3 было предписано:

55.1. обеим Сторонам не позднее 19.05.2021 представить дополнительные пояснения и документы;

55.2. обеим Сторонам не позднее 24.05.2021 представить ответ на дополнительные пояснения и документы другой Стороны.

Срок завершения представления обеими Сторонами заявлений и ходатайств был установлен не позднее 25.05.2021.

56. ПСА № 3 было также обращено внимание Сторон на необходимость изучения всех документов, загруженных в ЭСАЦ, а также на возможность урегулирования спора мирным путем.

57. ПСА № 3 было загружено в ЭСАЦ, направлено Сторонам по электронной почте¹⁴ и на бумажном носителе Почтой России¹⁵.

58. 17.05.2021 Истец представил письмо о предоставлении отсрочки от 09.09.2020 № [номер], направленное в ответ на обращение Ответчика от 10.06.2020.

59. 19.05.2021 Ответчик представил пояснения по делу от 19.05.2021, в которых указал следующее (60 – 63 данного решения).

60. Сообщено, что 03.04.2020 Ответчиком в адрес Истца было направлено по электронной почте письмо с просьбой предоставить официальное письмо, о том, что допуск на арендуемую территорию не будет осуществляться до 01.05.2020. Это подтверждает факт того, что допуск на территорию не осуществлялся.

61. С 10.04.2020 Стороны вели переговоры Сторон по вопросу допуска на арендуемую территорию. В этот же день в адрес Истца было направлено письмо со списком сотрудников для допуска в арендуемые помещения. Допуск был разрешен только для сотрудников Ответчика. В связи с тем, что клиенты Ответчика не допускались, что следует из резолюции на письме, арендуемое помещение не могло использоваться по его прямому назначению. По этой причине Ответчик просил не взимать арендную плату с 27.03.2020 по 01.05.2020 по следующим основаниям.

62. В п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015) указано, что

¹⁴ По следующим адресам: [e-mail]; [e-mail]; [e-mail]; [e-mail]; [e-mail].

¹⁵ РПО №№ [номер], [номер].

арендатор не обязан вносить арендную плату за период, в который он лишен возможности пользоваться объектом аренды по независящим от него обстоятельствам. Из ст. 606 и п. 1 ст. 611 ГК РФ следует, что основная обязанность арендодателя состоит в обеспечении арендатору пользования вещью в соответствии с ее назначением. Системное толкование указанных норм со ст. 614 ГК РФ свидетельствует о том, что договор аренды носит взаимный характер, то есть невозможность пользоваться арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы. Поскольку арендодатель в момент невозможности использования арендованного имущества не осуществляет какого-либо предоставления, соответственно, он теряет право на получение арендной платы.

63. В связи с изложенным Ответчик полагает, что п. 7.1 Договора Ответчиком соблюдался и, с учетом имевших место форс-мажорных обстоятельств, он действовал добросовестно.
64. 27.05.2021 Ответчик представил табель учета времени (далее – **Табель**), в котором выделил дни, в которые представители Ответчика не были допущены на территорию Истца.
65. 27.05.2021 состоялось устное слушание в помещениях РАЦ с использованием ВКС. В устно слушании приняли участие представители обеих Сторон и Состав арбитража. Ввиду того, что Табель был представлен Ответчиком с нарушением установленных Порядком (графиком) арбитражного разбирательства сроков, Состав арбитража принял решение не приобщать его к материалам дела. Кроме того, в ходе устного слушания Стороны представили свою позицию и ответили на вопросы друг друга и Состав арбитража.

IV. МОТИВЫ РЕШЕНИЯ

66. Прежде всего Состав арбитража хотел бы поблагодарить представителей Истца и Ответчика за конструктивное поведение в ходе процесса. Представители достигли согласия по многим вопросам, что позволило Составу арбитража сконцентрироваться на спорных аспектах дела.

IV.A. Компетенция Состава арбитража

67. Рассмотрев вопрос о своей компетенции разрешить настоящий спор, Состав арбитража пришел к следующим выводам.

68. Сторонами являются учрежденные по российскому законодательству и находящиеся на территории Российской Федерации юридические лица. 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.

69. Состав арбитража определил, что местом арбитража является г. Москва, Российская Федерация.

70. При определении процессуальных норм, подлежащих применению к данному арбитражному разбирательству, с учетом п. 6 ст. 22 Арбитражного регламента Состав арбитража принимает во внимание, что на момент начала арбитражного разбирательства в Российской Федерации 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.

71. Вопрос о компетенции Состава арбитража на разрешение спора по настоящему делу подлежит рассмотрению в соответствии с нормами Закона об арбитраже. 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. 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 правоотношение договорный характер или нет.

72. Арбитражное соглашение может быть заключено в виде арбитражной оговорки в договоре или в виде отдельного соглашения, заключаемого в письменной форме.

73. Пункт 8.2 Договора предусматривает:

«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 по выбору истца:

1) путем арбитража, администрируемого Российским арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Российские институт современного арбитража» в соответствии с положениями Арбитражного регламента». «...»

74. В п. 8.2 Договора не указан иной механизм разрешения спора. В связи с этим Состав арбитража полагает, что стороны Договора согласовали разрешение споров посредством арбитража, администрируемым РАЦ, по крайней мере если Истец принял решение обратиться в такой арбитраж.
75. Состав арбитража также отмечает, что Истец выразил волю на рассмотрение спора в арбитраже РАЦ посредством подачи соответствующего иска. Ответчик компетенцию Составу арбитража не оспорил и активно участвовал в процессе, подав, в частности, Отзыв на Иск от 15.04.2021 и пояснения по делу от 19.05.2021. Между тем, согласно ч. 2 ст. 16 Закона об арбитраже, «заявление об отсутствии у третейского суда компетенции может быть сделано соответствующей стороной арбитража не позднее представления ею первого заявления по существу спора». Таким образом, Ответчик также выразил волю на рассмотрение спора в арбитраже РАЦ.
76. В ходе устного слушания 11.05.2021 обе Стороны прямо подтвердили, что признают компетенцию Составу арбитража на рассмотрение спора. Соответственно, Состав арбитража полагает, что имеет компетенцию на рассмотрение настоящего дела.

IV.Б. Соблюдение претензионного порядка

77. Пункт 8.1 Договора предусматривает, что «обращение Стороны в суд допускается только после предварительного направления претензии (второй) другой Стороне и получения ответа (или пропуска срока, установленного на ответ) этой Стороны». Далее в Договоре установлены требования к претензии в части ее подписания, состава приложений и т.д.
78. Состав арбитража отмечает, что претензионный порядок установлен для обращения «в суд», однако далее п. 8.2 Договора предоставляет возможность Истцу обратиться в арбитраж РАЦ. В любом случае, даже если п. 8.1 Договора применяется при подаче Иска в арбитраж, Ответчик не заявлял возражений со ссылкой на несоблюдение претензионного порядка, не оспаривал компетенцию Составу арбитража и признал ее на устном слушании 11.05.2021. В связи с этим, Состав арбитража полагает, что отсутствует необходимость исследования вопроса о соблюдении п. 8.1 Договора и что п. 8.1 Договора в любом случае не препятствует рассмотрению настоящего дела.

IV.B. Выводы Состава арбитража по существу исковых требований

79. Стороны заключили Договор, согласно которому Истец передает, а Ответчик принимает во временное владение и пользование нежилые помещения под производство (351,8 кв.м.), холодный склад (44,4 кв.м.) и офис (62,4 кв.м.), а арендная плата установлена в размере 201 525 руб. (в редакции дополнительного соглашения от 06.03.2019). Согласно пояснениям в ходе устных слушаний, производственные помещения использовались для проведения Ответчиком работ с автомобилями его клиентов.
80. Истец указал в Иске, что с января 2020 г. по январь 2021 г. Ответчик не исполнил обязательства по оплате арендной платы и что задолженность Ответчика составляет 1 209 150 руб. Ответчик согласился с суммой задолженности в ходе устного слушания 11.05.2021. В то же время Ответчик полагает, что не должен уплачивать арендную плату с 27.03.2020 по 01.05.2020 по причине невозможности использования объектом аренды. В связи с этим, Состав арбитраж ниже рассмотрит вопрос о подлежащей уплате арендной платы именно за этот период.

Допуск Ответчика в арендуемые помещения в период с 27.03.2020 по 01.05.2020

81. В ходе устного слушания 28.05.2021 представители Истца и Ответчика согласились с тем, что допуск Ответчика ко всем арендуемым помещениям был запрещен с 27.03.2020 и был возобновлен с 09.04.2020 или 10.04.2020 (представители дали различные пояснения по этому поводу).
82. В материалы дела представлено письмо Ответчика Истцу с просьбой разрешить допуск сотрудников Ответчика с 09.04.2020 по 30.04.2020. На нем стоит разрешающая рукописная резолюция, датированная 10.04.2020, и еще одна рукописная резолюция с текстом: «Въезд машин для оказания работ в ограниченном режиме будут осуществляться сотрудниками компании [наименование Ответчика]».
83. В материалы дела также представлен журнал допуска посетителей, согласно которому 09.04.2020, 10.04.2020 и в другие даты сотрудники Ответчика посетили помещения. Таким образом, Состав арбитража установил, что Ответчик не имел доступа к помещениям с 27.03.2020 по 08.04.2020 и получил доступ с 09.04.2020.
84. Согласно пояснениям представителей Истца и Ответчика, доступ к помещениям был запрещен в связи с режимом повышенной готовности в г. Москве. Режим повышенной готовности в г. Москве был введен Указом Мэра Москвы от 05.03.2020 № 12-УМ. Ответчик не мог пояснить, какое конкретно положение указов Мэра Москвы запрещало деятельность Ответчика с 27.03.2020 по 08.04.2020, и Состав арбитража полагает, что она не была приостановлена в этот период времени.

85. В то же время представители Сторон пояснили, что в связи с режимом повышенной готовности были ограничения на перемещения граждан по г. Москве и до 09-10.04.2020 существовала неопределенность о пределах таких ограничений. С учетом позиции Сторон Состав арбитража констатирует, что (1) Ответчик не имел доступа в помещения с 27.03.2020 по 08.04.2020, (2) запрет на допуск Ответчика в помещения не был обусловлен недобросовестностью одной из Сторон и был вызван режимом повышенной готовности в г. Москве.
86. Хотя Ответчик получил допуск к помещениям с 09.04.2020, он ссылается на невозможность прохода и проезда на территорию представителей его клиентов. В ходе устных слушаний Ответчик пояснил, что выполнение им работ с дорогостоящими автомобилями клиентов требовало присутствия представителей клиентов. Истец согласился с тем, что проход и проезд представителей клиентов Ответчика был невозможен. Это согласуется с письмом Ответчика Истцу и рукописными резолюциями на нем, описанным в п. 82 выше.
87. С учетом вышеизложенных обстоятельств Состав арбитража проанализирует обязанность Ответчика по уплате арендной платы в пользу Истца и право Истца на ее получение.

Обязанность Ответчика по уплате арендной платы за период с 27.03.2020 по 01.05.2020 и право Истца на ее получение

88. Согласно п. 1 ст. 614 ГК РФ, «арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату)». Ответчик полагает, что он не обязан вносить арендную плату за период, в который он лишен возможности пользоваться объектом аренды по независящим от него обстоятельствам и ссылается на ст.ст. 606 и 611 ГК РФ и п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015).
89. Ответчик также ссылается на ч. 3 ст. 19 ФЗ от 01.04.2020 № 98-ФЗ о праве арендодателя на уменьшение арендной платы, связанной с введением режима повышенной готовности. Наконец, Ответчик указал на необходимость применения п. 4 ст. 614 ГК РФ, который предусматривает право арендатора на уменьшение арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.
90. Состав арбитража полагает, что ч. 3 ст. 19 ФЗ от 01.04.2020 № 98-ФЗ является специальной нормой, когда невозможность использования вызвана именно введением режима повышенной готовности. Эта норма предусматривает не освобождение арендатора от внесения арендной платы, а именно ее уменьшение. Видимо,

законодатель посчитал неуплату арендной платы в полном объеме неадекватной и чрезмерно обременительной для арендодателя (который, также как и арендатор, не отвечает за ситуацию с коронавирусом).

91. В связи с этим, Состав арбитража проанализирует применимость ч. 3 ст. 19 ФЗ от 01.04.2020 № 98-ФЗ. Она предусматривает, что «арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации».
92. Как было установлено в п. 85 выше, Ответчик не имел допуска в помещения с 27.03.2020 по 08.04.2020. Несмотря на то, что в состав помещений входит холодный склад, который в принципе мог использоваться для хранения имущества в этот период, основная арендуемая Ответчиком площадь занята помещениями под производство и офисом. Кроме того, в отсутствие доступа к складу Ответчик также не мог помещать в него и забирать из него материальные ценности. В связи с этим, Состав арбитража полагает, что в период с 27.03.2020 по 08.04.2020 существовала невозможность использования имущества.
93. Согласно п.п. «м» п. 1 ст. 11 Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», органы государственной власти субъектов РФ «вводят режим повышенной готовности или чрезвычайной ситуации для соответствующих органов управления и сил единой государственной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций». Пунктом 1 Указа Мэра Москвы от 05.03.2020 № 12-УМ на территории города Москвы введен режим повышенной готовности.
94. Как было установлено в п. 84 выше, указы Мэра Москвы не запрещали деятельность Ответчика в период с 27.03.2020 по 08.04.2020. В то же время ч. 3 ст. 19 ФЗ от 01.04.2020 № 98-ФЗ не требует, чтобы решение о введении режима повышенной готовности прямо запрещало деятельность арендатора, арендодателя или использование помещений. Вместо этого ч. 3 ст. 19 предусматривает, что невозможность использования имущества должна быть связана «с принятием ... решения о введении режима повышенной готовности».
95. Разумные хозяйствующие субъекты должны учитывать различные факторы в своей деятельности, особенно в условиях коронавируса, в т.ч. действия государственных

органов и установленные ими ограничения. Представители Истца и Ответчика пояснили, что доступ к помещениям был запрещен в связи с режимом повышенной готовности в г. Москве и Указом Мэра Москвы. Какой-либо недобросовестности в действиях Сторон не установлено, и о ней и не заявляли Стороны. Сами указы Мэра Москвы, с точки зрения Состава арбитража, не устраняет обязанность арендатора по внесению арендной платы (и право арендодателя на ее получение).

96. В связи с этим, Состав арбитража полагает, что согласно ч. 3 ст. 19 ФЗ от 01.04.2020 № 98-ФЗ Ответчик обязан уплатить Истцу арендную плату за период с 27.03.2020 по 08.04.2020, однако имеет право на ее уменьшение. Соответственно, Истец имеет право на получение части арендной платы за этот период. Размер подлежащей уплате арендной платы будет установлен ниже.
97. С 09.04.2020 по 01.05.2020 Ответчик имел доступ к помещениям, однако проход и проезд клиентов был невозможен. По мнению Ответчика, это обстоятельство не позволяло использовать помещения для работ с автомобилями клиентов.
98. Состав арбитража критически относится к данной позиции Ответчика. Работники Ответчика допускались в производственное помещение, офис и склад, а работы в производственном помещении могут быть проведены и в отсутствие клиентов. Ситуация с коронавирусом может повлечь ограничения и неудобства для арендатора при использовании помещений, однако не всякое ограничение и неудобство влечет невозможность такого использования.
99. Ответчик не представил доказательств того, что отсутствие представителей клиентов делает невозможным выполнение работ или что конкретные клиенты с 09.04.2020 по 01.05.2020 настаивали на своем присутствии. В любом случае Ответчик мог бы направить письмо Истцу с объяснением ситуации и просьбой разрешить допуск конкретного сотрудника клиента в помещения. Однако такой переписки Ответчик не представил. Состав арбитража учитывает, что Истец не обязан быть полностью осведомлен о специфике хозяйственной деятельности Ответчика. Наконец, Истец не доказал, что отсутствие клиентов связано именно с запретом на проход и проезд клиентов, а не с ситуацией с коронавирусом.
100. В связи с этим, Состав арбитража считает, что в период с 09.04.2020 по 01.05.2020 невозможность использования арендуемых помещений отсутствовала. Соответственно, ч. 3 ст. 19 ФЗ от 01.04.2020 № 98-ФЗ к этому периоду не применяется. Также Состав арбитража отвергает довод Ответчика о невнесении арендной платы за период, в который он лишен возможности пользоваться объектом аренды по независящим от него обстоятельствам (в период с 09.04.2020 по 01.05.2020 Ответчик не был лишен возможности пользоваться объектом аренды).

101. Состав арбитража полагает, что к периоду с 09.04.2020 по 01.05.2020 неприменим п. 4 ст. 614 ГК РФ. Согласно нему, «если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились». Однако с учетом п.п. 98-99 выше, Ответчик не доказал, что условия пользования имуществом «существенно ухудшились» вследствие недопуска клиентов (в частности, что отсутствие клиентов было связано именно с этим, а не с ситуацией с коронавирусом).
102. В связи с этим, Состав арбитража полагает, что приведенные правовые нормы не снимают с Ответчика обязанности по внесению арендной платы за период с 09.04.2020 по 01.05.2020. Соответственно, Истец имеет право на получение всей арендной платы за этот период.

Вопрос злоупотребления правом в ходе переписки Истца и Ответчика по вопросу размера арендной платы

103. Как было установлено в п.п. 96 и 102 выше, Истец имеет право на получение части арендной платы за период с 27.03.2020 по 08.04.2020 и право на получение всей арендной платы за период с 09.04.2020 по 01.05.2020. Вместе с тем, до первого устного слушания по делу в материалы дела были представлены письма Ответчика Истцу, в которых Ответчик просил Истца о пересмотре арендной платы без ответов на них Истца.
104. Согласно п. 4 ст. 1 ГК РФ, «никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения». Статья 10 ГК РФ предусматривает, что «не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом)» (п. 1) и что при несоблюдении этих требований «суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом».
105. В связи с этим, Состав арбитража предложил Сторонам представить пояснения и доказательства по переписке Ответчика и Истца по вопросам арендной платы.
106. Ответчик представил письма от 19.03.2020 (с предложением снизить арендную плату за март и апрель 2020 г. до 40 000 руб.) и от 22.04.2020 (с предложением снизить арендную плату за март 2020 г. до 100 000 руб. и освободить Ответчика от арендной платы за апрель-июнь 2020 г.). Данные письма были направлены Ответчику по крайней мере по почте 27.04.2020.

107. 07.05.2020 Ответчик направил Истцу письмо по электронной почте с просьбой заключить дополнительное соглашение и снизить размер арендной платы за март и май 2020 г. до 100 000 руб. и освободить Ответчика от арендной платы за апрель 2020 г.
108. В ходе устного слушания 28.05.2021 представитель Ответчика пояснил, что повторно направил письмо от 07.05.2020 в июне 2020 г. Представитель Истца сообщил, что в ответ на эти письма было направлено предложение от 09.09.2020 об отсрочке платежей (содержится в материалах дела), и объяснил поздний ответ согласованием с управляющей компанией.
109. Пункт 7.1 Договора предусматривает, что «предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением». Таким образом, Истец нарушил обязанность по ответу на предложение Ответчика об изменении арендной платы.
110. Состав арбитража отмечает, что ситуация с коронавирусом и ограничительные меры органов государственной власти стали серьезным испытанием для хозяйствующих субъектов. Арендаторы должны были принять коммерчески обоснованные решения о своих действиях (продолжение аренды, отказ от аренды и поиск новых помещений и т.д.). Безусловно, ход переговоров с арендодателем влияет на принимаемые арендаторами решения. Затягивание арендодателем ответа на предложения арендатора может поставить арендатора в положение, когда он не смог реализовать принадлежащие ему права.
111. Более того, отрицательный ответ арендодателя на предложение арендатора об уменьшении арендной платы через несколько месяцев означает, что, с точки зрения арендодателя, арендатор должен вносить арендную плату в прежнем размере за все это время. Это не может не нарушать интересы арендатора: он рассчитывал на положительное решение вопроса (или оперативное его разрешение), а спустя несколько месяцев его вынуждают согласиться на ту же арендную плату. В этом случае даже отказ от договора может не восстановить интересы арендатора, так как он не может не учитывать риск судебных претензий со стороны арендодателя.
112. В связи с этим, Состав арбитража полагает, что Истец нарушил положения ст. 10 ГК РФ и Состав арбитража должен учесть это нарушение при решении вопроса о защите права Истца на получение арендной платы за период с 27.03.2020 по 01.05.2020.

Размер арендной платы за период с 27.03.2020 по 01.05.2020

113. Арендная плата по Договору установлена в размере 201 525 руб. (в редакции дополнительного соглашения от 06.03.2019).

114. С учетом вышеизложенного Состав арбитража полагает, что за период с 27.03.2020 по 01.05.2020 размер арендной платы должен быть рассчитан в соответствии с последним предложением Ответчика Истцу, изложенным в письме от 07.05.2020. Состав арбитража считает это справедливым с учетом длительной задержки Истца в ответе на предложение Ответчику.
115. В письме от 07.05.2020 Ответчик предложил следующие условия: арендная плата за март 2020 г. и за май 2020 г. составляет 100 000 руб., от арендной платы за апрель 2020 г. Ответчик освобожден.
116. При этом Состав арбитража не усматривает нарушения ч. 3 ст. 19 ФЗ от 01.04.2020 № 98-ФЗ. Хотя эта норма предусматривает не освобождение арендатора от внесения арендной платы, а именно ее уменьшение, она не отменяет иные правила, в т.ч. предписания ст. 10 ГК РФ. Если Истец имеет право на получение части арендной платы по ч. 3 ст. 19 ФЗ от 01.04.2020 № 98-ФЗ за период с 27.03.2020 по 01.05.2020, то его поведение может тем не менее привести в тому, что он будет лишен и этого права на основании ст. 10 ГК РФ.
117. В связи с этим, Истец обязан уплатить Истцу: 16 129,03 руб. за период с 27.03.2020 по 31.03.2020 ($100\ 000 * 5 / 31 = 16\ 129,03$), 0 руб. за период с 01.04.2020 по 30.04.2020 и 3 225,80 руб. за 01.05.2020 ($100\ 000 * 1 / 31 = 3\ 225,80$).
118. Стороны согласились, что сумма долга по арендной плате Ответчика составляет 1 209 150 руб. Эта сумма рассчитана Истцом исходя из обязанности Ответчика уплатить за период с 27.03.2020 по 31.03.2020 арендную плату в размере 201 525 руб. в месяц. В связи с этим, сумму долга в 1 209 150 руб. необходимо уменьшить на 16 375 руб. за период с 27.03.2020 по 31.03.2020 ($201\ 525 * 5 / 31 - 16\ 129,03 = 16\ 375$), на 201 525 руб. за период с 01.04.2020 по 30.04.2020 и на 3 275 руб. за 01.05.2020 ($201\ 525 * 1 / 31 - 3\ 225,80 = 3\ 275$).
119. Соответственно, общая сумма арендной платы, подлежащая уплате Ответчиком Истцу, составляет 987 975 руб. ($1\ 209\ 150 - 16\ 375 - 201\ 525 - 3\ 275 = 987\ 975$).

Пеня на сумму арендной платы

120. Пункт 6.2 Договора предусматривает уплату пени за каждый день просрочки нарушения обязательства по внесению арендной платы. Истец требует уплату пени в размере 454 640,40 руб.
121. Истец утверждает в Иске, что задолженность образовалась с января 2020 г. по январь 2021 г. Однако согласно Иску, период просрочки всей суммы задолженности (1 209 150 руб.) для расчета пени начался 17.01.2020. Это представляется невозможным: при ежемесячной арендной плате в 201 525 руб. долг на сумму 1 209 150 руб. требует

несколько месяцев неплатежей и не может образоваться в первый же месяц периода неплатежей.

122. Состав арбитража полагает, что Истец не представил надлежащего расчета и доказательств с датами совершения платежей Ответчиком, периодом просрочки по каждому просроченному платежу и расчетом суммы пени по каждому такому платежу. В этих обстоятельствах требование Истца об уплате пени подлежит отклонению.

V. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ АРБИТРАЖНЫХ РАСХОДОВ И СБОРОВ

123. В соответствии со ст.ст. 4 и 12 Положения об арбитражных сборах и арбитражных расходах, являющегося приложением № 1 к Арбитражному регламенту (далее – **Положение**), Истцом был уплачен арбитражный сбор в размере 107 948,22 руб., что подтверждается платежным поручением от 05.02.2021 № [номер]. Истец требует взыскать его с Ответчика.
124. Согласно п.п. 1 и 2 ст. 13 Положения, арбитражный сбор и арбитражные расходы возлагаются на Сторону арбитража, против которой принято арбитражное решение. В случае частичного удовлетворения требований, подлежащих денежной оценке, Ответчиком возмещаются арбитражный сбор и арбитражные расходы, рассчитанные пропорционально удовлетворенным требованиям или стоимости присужденного имущества. Остальные расходы возлагаются на Истца.
125. Состав арбитража пришел к выводу о частичном удовлетворении требования Истца о взыскании с Ответчика задолженности по арендной плате и об отклонении требования Истца о взыскании пени за нарушение обязательств. Истец предъявил к Ответчику требования на сумму в 1 663 790,40 руб. ($1\,209\,150 + 454\,640,40 = 1\,663\,790,40$), а удовлетворено было требование на сумму 987 975 руб. Состав арбитража полагает справедливым распределить сумму арбитражного сбора между Истцом и Ответчиком пропорционально удовлетворенным и отклоненным требованиям. Соответственно, с Ответчика в пользу Истца подлежит взысканию арбитражный сбор в размере 64 100,71 руб. ($107\,948,22 * 987\,975 / 1\,663\,790,40 = 64\,100,71$).

VI. РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ РЕШЕНИЯ

На основании изложенного и, руководствуясь ст. 52 и 53 Арбитражного регламента, Состав арбитража

РЕШИЛ:

Иск [наименование Истца] ([ОГРН], [ИНН]) к [наименование Ответчика] ([ОГРН], [ИНН]) удовлетворить частично.

Взыскать с общества с [наименование Ответчика] ([ОГРН], [ИНН]) в пользу [наименование Истца] ([ОГРН], [ИНН]) задолженность в размере 987 975 руб. (девятьсот восемьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят пять рублей).

Взыскать с общества с [наименование Ответчика] ([ОГРН], [ИНН]) в пользу [наименование Истца] ([ОГРН], [ИНН]) арбитражный сбор в размере 64 100,71 руб. (шестьдесят четыре тысячи сто рублей семьдесят одна копейка).

В остальных требованиях [наименование Истца] ([ОГРН], [ИНН]) к [наименование Ответчика] ([ОГРН], [ИНН]) отказать.

Арбитражное решение является обязательным для Сторон с даты его вынесения и подлежит немедленному исполнению.

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, настоящее арбитражное решение является окончательным для Сторон и отмене не подлежит.

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

Единоличный арбитр

Кузнецов Василий Андреевич