



**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]
19 ноября 2019

Истец: [наименование Истца]

Ответчик: [наименование Ответчика]

Состав арбитража: единоличный арбитр Морозов Сергей Валерьевич

Место арбитража: город Москва, Россия

АРБИТРАЖНОЕ РЕШЕНИЕ

ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЛЕ	3
ФОРМИРОВАНИЕ СОСТАВА АРБИТРАЖА.....	4
ХОД АРБИТРАЖНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА И ПОЗИЦИИ СТОРОН.....	5
МОТИВЫ РЕШЕНИЯ.....	7
А. КОМПЕТЕНЦИЯ СОСТАВА АРБИТРАЖА.....	7
Б. ВЫВОДЫ СОСТАВА АРБИТРАЖА ПО СУЩЕСТВУ ИСКОВЫХ ТРЕБОВАНИЙ.....	9
ВЗЫСКАНИЕ РАСХОДОВ ПО УПЛАТЕ АРБИТРАЖНОГО СБОРА.....	12
РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ РЕШЕНИЯ.....	13

ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЛЕ

Дело № [номер дела]

Москва, Россия

19 ноября 2019 г.

1. Состав арбитража в лице единоличного арбитра Морозова Сергея Валерьевича (далее – Состав арбитража, единоличный арбитр, Морозов С.В.) рассмотрел дело по иску:

[Истец], [ИНН], [ОГРН], [адрес] (далее – Истец, Арендодатель) к

[Ответчик], [ИНН], [ОГРНИП], [адрес] (далее – Ответчик, Арендатор),

далее совместно – Стороны,

о взыскании задолженности по Договору аренды № [номер] от 20 декабря 2018 г. (далее – Договор аренды) в размере 533 103 рублей 22 копеек, включая задолженность по арендной плате в размере 490 381 рубля 31 копейки, пени за нарушение сроков уплаты арендных платежей по Договору в размере 42 721 рубля 91 копейки, а также расходы по уплате арбитражного сбора в размере 61 489 рублей 64 копеек.

2. Дело рассматривалось в Российском арбитражном центре при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража» (далее – РАЦ) в порядке стандартной процедуры арбитража. Стороны не соглашались о применении ускоренной процедуры (п. 2 ст. 64 Арбитражного регламента РАЦ, далее – Арбитражный регламент).
3. Устное слушание по делу состоялось 27 сентября 2019 г. в помещениях РАЦ по адресу: 119017, г. Москва, Кадашевская набережная, д. 14, корп. 3.

В устном слушании приняли участие:

представитель Истца – [ФИО] (доверенность от 01 января 2019 г. № [номер], личность установлена по паспорту гражданина РФ),

ассистент Состава арбитража – Муллина Юлия Николаевна.

При отсутствии возражений участвующих лиц в устном слушании также присутствовала кейс-администратор Административного аппарата РАЦ Бутырина Валерия Андреевна.

Ответчик не явился на устное слушание и не направил своего представителя, при этом Ответчик был надлежащим образом извещен о дате, времени и месте устного слушания, о чем в материалах дела имеются соответствующие подтверждающие документы.

ФОРМИРОВАНИЕ СОСТАВА АРБИТРАЖА

4. 24 июня 2019 г. в Отделение Российского арбитражного центра при Российском институте современного арбитража по разрешению споров в атомной отрасли (далее – Отделение) поступило исковое заявление от [Истец] к [Ответчик]
5. 25 июня 2019 г. руководитель Отделения передал материалы дела в РАЦ.
6. 25 июня 2019 г. Стороны, в соответствии с п. 8 и п. 9 ст. 10 Арбитражного регламента, были уведомлены о начале арбитража, дате начала арбитража – 24 июня 2019 г., присвоении арбитражу номера [номер дела].

Уведомление о начале арбитража было направлено Сторонам на согласованные адреса электронной почты, отправлено Почтой России и курьерской службой доставки Major на соответствующие почтовые адреса и загружено в Электронную систему РАЦ.

7. Согласно п. 1 ст. 14 Арбитражного регламента, при арбитраже внутренних споров с ценой иска до 30 000 000 рублей дело рассматривается единоличным арбитром.

Истец и Ответчик не согласовали кандидатуру арбитра.

Учитывая изложенное, Президиум РАЦ, руководствуясь п.2 ст. 14 Арбитражного регламента, Постановлением от 01 июля 2019 г. назначил в качестве единоличного арбитра Морозова Сергея Валерьевича.

В соответствии с п. 3 ст. 13 Арбитражного регламента Сторонам и Составу арбитража было направлено Уведомление о формировании Составы арбитража от 02 июля 2019 г.

8. 02 июля 2019 г. единоличный арбитр принял полномочия, подписав Декларацию арбитра, а также представил биографическую информацию.

Декларация арбитра и его биографическая информация были направлены Сторонам арбитража по электронной почте.

9. 03 июля 2019 г. по запросу Составы арбитража Ответственный администратор РАЦ, руководствуясь п. 1 ст. 40 Арбитражного регламента, назначил в качестве ассистента Составы арбитража Муллину Юлию Николаевну– правового советника Административного аппарата РАЦ.

Уведомление о назначении ассистента Составы арбитража было направлено Сторонам и Составу арбитража по электронной почте.

10. В ходе арбитража Стороны не заявляли отводов Составу арбитража и ассистенту Составы арбитража и не возражали против порядка проведения арбитража.

ХОД АРБИТРАЖНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА И ПОЗИЦИИ СТОРОН

11. 24 июня 2019 г. Истец обратился в РАЦ с иском о взыскании задолженности по арендной плате по Договору аренды в размере 490 381,31 рубля и пени за нарушение сроков уплаты арендных платежей в размере 42 721,91 рубля.
12. В обоснование исковых требований Истец указал следующее (п.п. 13-18 настоящего решения).
13. Между Сторонами был заключен Договор аренды. Согласно п. 1.1 Договора, Истец передал, а Ответчик принял во временное владение и пользование два нежилых помещения общей площадью 102,6 кв. м., расположенные по адресам:
 - (i) [адрес помещения 1] (общая площадь 36 кв. м.);
 - (ii) [адрес помещения 2] (общая площадь 66,6 кв. м.) (далее совместно – Нежилые помещения).
14. 01 декабря 2018 г. Истец передал Ответчику Нежилые помещения во временное владение и пользование на основании Акта приема-передачи Имущества, подписанного Ответчиком и Истцом.
15. В соответствии с п. 5.1 Договора аренды, ежемесячная арендная плата за пользование Нежилыми помещениями составляет 68 298,23 рублей, а также налог на добавленную стоимость по ставке, установленной п. 3 ст. 164 Налогового кодекса Российской Федерации. Согласно п. 5.3 Договора аренды, обязательства по оплате арендной платы возникают у Арендатора с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Имущества, то есть с 01 декабря 2018 г. Согласно п. 5.2 Договора аренды, арендная плата уплачивается Арендатором до 10 числа каждого месяца, подлежащего оплате, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
16. Ответчик ненадлежащим образом исполнял обязанность по уплате арендных платежей, что привело к образованию задолженности по Договору аренды в размере 490 381,31 рубля за период с декабря 2018 г. по май 2019 г.
17. В связи с ненадлежащим исполнением Ответчиком обязанности по уплате арендных платежей Истец требует взыскать неустойку в соответствии с п. 6.2 Договора аренды за период с 11 декабря 2018 г. по 23 мая 2019 г. в размере 42 721,91 рубля.
18. Истец также направил Ответчику претензии № [номер] от 27 февраля 2019 г., № [номер] от 19 апреля 2019 г. и № [номер] от 14 мая 2019 г.
19. 03 июля 2019 г. Состав арбитража направил электронное письмо на согласованные в п. 8.3 Договора аренды адреса электронной почты Сторон и предложил им обсудить возможность разрешения спора путем переговоров либо путем проведения процедуры медиации и уведомить состав арбитража и РАЦ о необходимости предоставления времени и места для обсуждения этого вопроса до 10 июля 2019 г., а также обсудить и представить проект Порядка (графика) арбитражного разбирательства до 12 июля 2019 г. Состав арбитража также предложил согласовать подготовленный им проект Порядка (графика) арбитражного разбирательства и сообщить о наличии каких-либо замечаний, предложений или комментариев по проекту Порядка (графика) арбитражного разбирательства до 15 июля 2019 г.

20. Стороны не представили собственный проект Порядка (графика) арбитражного разбирательства, а также не направили возражений относительно предложенного Составом арбитража Порядка (графика) арбитражного разбирательства в установленные Составом арбитража сроки.
21. 16 июля 2019 г. Состав арбитража утвердил Порядок (график) арбитражного разбирательства, уведомив об этом Стороны по электронной почте. Состав арбитража также установил, что устное слушание состоится в период с 24 по 27 сентября 2019 г., при этом точная дата устного слушания будет согласована после обмена процессуальными документами.
22. Ответчик, надлежащим образом уведомленный о разбирательстве по настоящему делу согласно п. 8.3 Договора аренды, не представил отзыв на исковое заявление или какие-либо иные состязательные документы.
23. 30 августа 2019 г. Порядок (график) арбитражного разбирательства был дополнительно направлен Сторонам Почтой России на соответствующие почтовые адреса.
24. 12 сентября 2019 г. Постановлением № 3 Состав арбитража назначил устное слушание на 27 сентября 2019 г. в 09:00 по московскому времени в помещениях РАЦ по адресу: г. Москва, Кадашевская набережная, д. 14, к. 3.
25. Постановление № 3 было отправлено Сторонам 13 сентября 2019 г. по электронной почте, а также Почтой России и курьерской службой доставки Major на соответствующие почтовые адреса и загружено в Электронную систему РАЦ.
26. 27 сентября 2019 г. перед началом устного слушания по делу Состав арбитража удостоверился, что Стороны были надлежащим образом уведомлены о рассмотрении дела в РАЦ и им была предоставлена возможность представить свои объяснения по делу, о чем в материалах дела имеются соответствующие подтверждающие документы.
27. Ответчик, извещенный надлежащим образом о дате, времени и месте устных слушаний согласно п. 2 ст. 27 Федерального закона от 29 декабря 2015 г. № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации», п. 5 ст. 39 Арбитражного регламента (что подтверждается материалами дела), не явился на устные слушания и не воспользовался предоставленными ему правами для заявления возражений против иска, что, однако, не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие. Истец против рассмотрения дела в отсутствие Ответчика не возражал. Состав арбитража принял решение рассмотреть дело в отсутствие Ответчика.
28. В ходе устного слушания Истец поддержал требования, изложенные в исковом заявлении, в полном объеме.

МОТИВЫ РЕШЕНИЯ

А. КОМПЕТЕНЦИЯ СОСТАВА АРБИТРАЖА

29. Сторонами арбитража являются учрежденное по российскому законодательству и находящееся на территории Российской Федерации юридическое лицо и индивидуальный предприниматель.
30. 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.
31. Состав арбитража определил, что местом арбитража является г. Москва, Российская Федерация.
32. С учётом этого для решения вопроса о компетенции Состава арбитража применимым является Федеральный закон от 29 декабря 2015 г. № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» (далее – Закон об арбитраже). О необходимости применения иного законодательного акта стороны не заявляли.
33. В соответствии с ч. 3 ст. 1 Закона об арбитраже в арбитраж по соглашению сторон могут передаваться споры между сторонами гражданско-правовых отношений. Согласно п. 1 ст. 5 Арбитражного регламента, в арбитраж, администрируемый РАЦ, могут передаваться любые споры между сторонами гражданско-правовых отношений, за исключением споров, рассмотрение которых в порядке арбитража не допускается в соответствии с действующим законодательством.
34. Спор между Истцом и Ответчиком возник из Договора аренды. Таким образом, данный спор вытекает из гражданского правоотношения и по своему характеру является экономическим спором.
35. Основанием для компетенции Состава арбитража является арбитражное соглашение между Истцом и Ответчиком, содержащееся в п. 8.3 Договора аренды:

«Любой спор, разногласие или претензия, 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 Арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Институт современного арбитража» в соответствии с положениями Арбитражного регламента.

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

[Истец] [e-mail]

[Ответчик] [e-mail]

В случае изменения указанного выше адреса электронной почты Сторона обязуется незамедлительно сообщить о таком изменении другой Стороне, а в случае, если арбитраж уже начат, также Арбитражному центру при автономной некоммерческой организации «Институт современного арбитража». В ином случае Сторона несет все негативные

последствия направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов по неактуальному адресу электронной почты.

Стороны принимают на себя обязанность добровольно исполнять арбитражное решение.

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

36. 02 апреля 2018 г. наименование РАЦ было изменено: вместо прежнего наименования «Арбитражный центр при автономной некоммерческой организации «Институт современного арбитража» он получил новое наименование «Российский арбитражный центр при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража».
37. Содержание арбитражного соглашения, по моему мнению, указывает на ясно сформулированную волю Сторон относительно разрешения возникающих между ними споров, относящихся к Договору аренды, путем арбитража, администрируемого Российским арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража».
38. Стороны не представили доказательств обратного и не возражали против рассмотрения дела путем арбитража, администрируемого РАЦ.
39. При таких обстоятельствах Состав арбитража обладает компетенцией на рассмотрение настоящего спора в силу наличия действительного арбитражного соглашения между Истцом и Ответчиком, а также допустимости передачи на рассмотрение третейских судов споров, вытекающих из договоров аренды. Состав арбитража не находит препятствий для рассмотрения спора по существу и вынесения арбитражного решения.

Б. ВЫВОДЫ СОСТАВА АРБИТРАЖА ПО СУЩЕСТВУ ИСКОВЫХ ТРЕБОВАНИЙ

(i) Ответчик не воспользовался принадлежащими ему процессуальными правами и самостоятельно несет риск связанных с этим возможных негативных последствий

40. Прежде всего, необходимо отметить, что несмотря на надлежащее уведомление о разбирательстве по настоящему делу (что подтверждается материалами дела), Ответчик никак не отреагировал на сообщения Составы арбитража и на исковое заявление Истца. Ни один из доводов, заявленных Истцом, не был опровергнут Ответчиком; ни одно из представленных Истцом в материалы дела доказательств не было подвергнуто сомнению либо оспорено Ответчиком.
41. Равным образом Ответчик не представил каких-либо юрисдикционных возражений против рассмотрения дела в РАЦ и наличия у Составы арбитража компетенции на рассмотрение настоящего дела.
42. Соответственно, Ответчик не воспользовался принадлежащими ему процессуальными правами на заявление возражений и самостоятельно несет риск связанных с этим возможных негативных последствий.

(ii) Истец предпринял попытки урегулировать спор до обращения с иском по настоящему делу, однако Ответчик не отреагировал. Доказательств обратного в материалы дела не представлено

43. Как следует из материалов дела, Истец последовательно направлял Ответчику претензии № [номер] от 27 февраля 2019 г., № [номер] от 19 апреля 2019 г. и № [номер] от 14 мая 2019 г., в которых указывал на образование и постепенное увеличение задолженности по Договору аренды, требовал погашения задолженности от Ответчика и уплаты пени, а также предупреждал об обращении за защитой нарушенных прав в арбитраж, администрируемый РАЦ.
44. Истец прилагает к каждой претензии надлежащим образом заверенные доказательства ее отправки: опись вложения со штампом Почты России и квитанция о почтовом отправлении, что подтверждает соблюдение Истцом претензионного порядка разрешения споров, установленного ст. 8 Договора аренды. Оснований не доверять представленным доказательствам не имеется, и Ответчик не заявил о каких-либо возражениях в этой связи.

(iii) Правовая природа отношений Сторон

45. Истец требует взыскать задолженность по уплате арендных платежей и пени в связи с просрочкой их уплаты на основании Договора аренды, в соответствии с которым Истец передал Ответчику Нежилые помещения во временное владение и пользование, а Ответчик обязался принять указанные Нежилые помещения и уплачивать арендные платежи.
46. Согласно ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору аренды арендодатель обязуется предоставить имущество арендатору за плату во временное владение и пользование.
47. Истец представил в материалы дела надлежащим образом заверенную копию Договора аренды, оснований не доверять которой не имеется. Ответчик не представил возражений против подписания и заключения Договора аренды, либо его действительности.

48. В соответствии с п. 2.1 и п. 2.2 Договора аренды, он действует с 01 декабря 2018 г. (дата подписания Акта приема-передачи Имущества) до 31 октября 2019 г., т.е. менее одного года, и не требует государственной регистрации в силу ст. 651 ГК РФ.
49. Таким образом, Состав арбитража приходит к выводу, что между Сторонами заключен действительный Договора аренды, в соответствии с которым Истец передал Ответчику Нежилые помещения во временное владение и пользование, а Ответчик обязался принять указанные Нежилые помещения и уплачивать арендные платежи.

(iv) Требование о взыскании задолженности по Договору аренды

50. Как следует из материалов дела, Ответчик не исполнил возложенную на него обязанность по уплате арендных платежей в полном объеме.
51. В соответствии с п. 1 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.
52. В силу п. 5.1 Договора аренды, ежемесячная арендная плата за пользование Нежилыми помещениями составляет 68 298,23 рублей, а также налог на добавленную стоимость по ставке, установленной п. 3 ст. 164 Налогового кодекса Российской Федерации. Согласно п. 5.3 Договора аренды, обязательства по оплате арендной платы возникают у Арендатора с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Имущества, то есть с 01 декабря 2018 г. Согласно п. 5.2 Договора аренды, арендная плата уплачивается Арендатором до 10 числа каждого месяца, подлежащего оплате, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.
53. Получение Ответчиком Нежилых помещений во временное владение и пользование подтверждается надлежащим образом заверенной копией Акта приема-передачи Имущества от 01 декабря 2018 г., оснований не доверять которой не имеется. Ответчик не представил каких-либо возражений против данного Акта приема-передачи.
54. Таким образом, Ответчик был обязан перечислять арендную плату в размере 68 298,23 рублей, а также налог на добавленную стоимость по ставке, установленной п. 3 ст. 164 Налогового кодекса Российской Федерации, каждый месяц, начиная с декабря 2018 г., до 10 числа каждого месяца.
55. В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.
56. Согласно заявлению Истца, Ответчик с начала исполнения Договора аренды (декабря 2018 г.) ни разу не уплатил арендную плату. Доказательств обратного Ответчик не представил.
57. В обоснование требования о взыскании задолженности по Договору аренды Истец представил расчет задолженности с декабря 2018 г. по май 2019 г., который Состав арбитража проверил и признал верным.

58. На основании вышеизложенного, задолженность Ответчика перед Истцом по Договору аренды составляет 490 381,31 рубль и подлежит взысканию в пользу Истца в полном объеме.

(v) Требование о взыскании неустойки (пени)

59. В соответствии с п.1 ст. 329 и п.1 ст.330 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой (штрафом, пеней), которой признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

60. В п. 6.2 Договора Стороны согласовали ответственность арендатора за просрочку внесения арендных платежей в виде пени (0,1% от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки).

61. В обоснование требования о взыскании задолженности Истец представил расчет неустойки по 23 мая 2019 г., который я проверил и признал верным.

62. Таким образом, неустойка за просрочку Ответчиком исполнения обязанности по уплате арендных платежей по Договору аренды составляет 42 721,91 рубль и подлежит взысканию в пользу Истца в полном объеме.

ВЗЫСКАНИЕ РАСХОДОВ ПО УПЛАТЕ АРБИТРАЖНОГО СБОРА

63. В соответствии со ст. 4 и ст. 12 Положения об арбитражных сборах и арбитражных расходах Арбитражного регламента Истец уплатил арбитражный сбор в размере 61 489,64 рублей.
64. Согласно ст. 13 Положения об арбитражных сборах и арбитражных расходах Арбитражного регламента, арбитражный сбор возлагается на сторону, против которой принято арбитражное решение, в отсутствие договоренности Сторон об ином.
65. Решение принято против Ответчика, соответственно, с Ответчика в пользу Истца подлежит взысканию сумма арбитражного сбора в размере 61 489,64 рублей.
66. Требования о распределении иных арбитражных расходов не заявлялись.

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ РЕШЕНИЯ

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

РЕШИЛ:

1. Признать компетенцию Состав арбитража на рассмотрение настоящего дела, администрируемого РАЦ.
2. Исковые требования [Истец] ([ИНН], [ОГРН], [адрес]) к [Ответчик] ([ИНН], [ОГРНИП], [адрес]) удовлетворить в полном объеме.
3. Взыскать с [Ответчик], ([ИНН], [ОГРНИП], [адрес]) в пользу [Истец] ([ИНН], [ОГРН], [адрес]) задолженность по Договору аренды от 20 декабря 2018 г. № [номер] в размере 490 381 рубля 31 копейки, неустойку (пени) в размере 42 721 рубля 91 копейки за просрочку уплаты арендных платежей по Договору аренды от 20 декабря 2018 г. № [номер], расходы по уплате арбитражного сбора в размере 61 489 рублей 64 копеек.
4. Арбитражное решение является обязательным для Сторон арбитража с даты его вынесения и подлежит немедленному исполнению.
5. В соответствии со ст. 40 Закона об арбитраже и прямым соглашением, включенным в арбитражное соглашение между сторонами, настоящее арбитражное решение является окончательным для сторон.
6. Настоящее арбитражное решение составлено в трех экземплярах, один из которых предназначен для хранения в делах Российского арбитражного центра, один – для Истца, один – для Ответчика.

Единоличный арбитр
Морозов Сергей Валерьевич