



**Российский
арбитражный
центр**

при Российском
институте
современного
арбитража

119017, Россия, Москва

Кадашевская набережная, д. 14, к. 3

Т: + 7 (495) 797-94-77

www.centerarbitr.ru

АРБИТРАЖНОЕ РЕШЕНИЕ

Дело № [номер дела]

«05» августа 2021 года

Истец: [Истец]

Ответчик: [Ответчик]

Состав арбитража: Чавдар Илькер Фетхиевич

Место арбитража – город Москва, Российская Федерация

АРБИТРАЖНОЕ РЕШЕНИЕ

I. ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЛЕ	3
II. ФОРМИРОВАНИЕ СОСТАВА АРБИТРАЖА	4
III. ХОД АРБИТРАЖНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА.....	6
IV. МОТИВЫ РЕШЕНИЯ.....	11
A. КОМПЕТЕНЦИЯ СОСТАВА АРБИТРАЖА.....	11
Б. ВЫВОДЫ СОСТАВА АРБИТРАЖА ПО СУЩЕСТВУ ИСКОВЫХ ТРЕБОВАНИЙ.....	13
V. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РАСХОДОВ ПО УПЛАТЕ АРБИТРАЖНОГО СБОРА	17
VI. РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ РЕШЕНИЯ	18

I. ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЛЕ

Дело № [номер дела]

г. Москва, Российская Федерация

«05» августа 2021 года

1. Состав арбитража в лице единоличного арбитра Чавдара Илькера Фетхиевича (далее – **Состав арбитража, арбитр Чавдар И.Ф.**) рассмотрел дело по иску:
[Истец], [ОГРН], [ИНН], [адрес] (далее – **Истец, Арендодатель**), к
[Ответчик], [ОГРН], [ИНН], [адрес] (далее – **Ответчик, Арендатор**, далее совместно – **Стороны**),
о взыскании задолженности по договору аренды от 18.08.2020 № [номер] (далее – **Договор**) в размере 113 692 руб. 16 коп., а также пени:
 - за период с 11.09.2020 по 30.06.2021 в размере 16 409 руб. 20 коп.;
 - за период с 01.07.2021 по день вынесения решения – в размере 0,1 % от суммы основного долга 113 692 руб. 16 коп. за каждый день просрочки оплаты;
 - за период со дня, следующего за днем вынесения решения, по день фактической уплаты долга Истцу – в размере 0,1 % от суммы основного долга 113 692 руб. 16 коп. за каждый день просрочки оплаты(с учетом заявления об уточнении исковых требований от 14.07.2021).
2. Спор рассматривался в порядке стандартной процедуры в соответствии 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. Устное слушание по делу состоялось 20.07.2021 в помещениях Российского арбитражного центра при Российском институте современного арбитража (по адресу г. Москва, ул. Кадашевская наб., д. 14, к. 3, 3 этаж) с возможностью участия путем использования системы видеоконференцсвязи РАЦ (далее – **ВКС**). В слушании приняли участие:
от Истца: [ФИО], доверенность № [номер] от 20.04.2021, личность установлена по паспорту гражданина РФ (далее – **Представитель Истца**);
представитель Ответчика не принял участие в устном слушании. В материалах дела имеются документы, подтверждающие факт надлежащего уведомления Ответчика о времени и месте проведения устного слушания;
ассистент Составы арбитража: Пискунович Екатерина Сергеевна.

II. ФОРМИРОВАНИЕ СОСТАВА АРБИТРАЖА

4. 13.04.2021 в РАЦ по электронной почте поступило исковое заявление Истца к Ответчику от 05.03.2021 № [номер] (далее – **Иск**).
5. 16.04.2021 Истец по электронной почте представил в РАЦ почтовую квитанцию и опись, подтверждающую направление Ответчику сопроводительного письма от 14.04.2021 № б/н, а также копии доверенности от 11.01.2021 № [номер].
6. 16.04.2021 Ответственный администратор РАЦ уведомил Стороны о начале арбитража по Иску, о присвоении арбитражу номера [номер дела] и о дате начала арбитража – 13.04.2021. Руководствуясь п. 6 ст. 5 Арбитражного регламента, Ответственный администратор также уведомил Стороны о том, что к арбитражу настоящего спора подлежат применению правила арбитража внутренних споров, установленные Арбитражным регламентом.
7. В тот же день Сторонам было направлено уведомление о начале арбитража:
 - 1) в электронной форме на адреса электронной почты Сторон, указанные в разделе 8 Договора ([e-mail], [e-mail]), и на адрес электронной почты Представителя Истца, указанный в Иске ([e-mail]);
 - 2) путем загрузки в Электронную систему РАЦ (далее – **Электронная система**);
 - 3) на бумажном носителе «Почтой России» на адреса Сторон, указанные в Договоре (РПО №№ [номер], [номер]).
8. 16.04.2021 Представитель Истца ([ФИО]) направила в адрес РАЦ электронное письмо, содержащее запрос на присоединение к Электронной системе через электронную почту [e-mail]. 16.04.2021 на адрес электронной почты [e-mail] и на адрес электронной почты [e-mail] были направлены приглашения подтвердить полномочия представителей Истца и Ответчика соответственно. Стороны на момент вынесения арбитражного решения к ЭСАЦ не присоединились.
9. Стороны не согласовали кандидатуру единоличного арбитра и порядок его выбора в Арбитражном соглашении, содержащемся в разделе 8 Договора. На основании Постановления Президиума РАЦ от 04.05.2021 в соответствии с п. 2 ст. 14 Арбитражного регламента сформирован Состав арбитража для рассмотрения дела № [номер дела]: в качестве единоличного арбитра назначен **Чавдар Илькер Фетхиевич**. 05.05.2021 дело было передано Составу арбитража.
10. 05.05.2021 Сторонам было направлено уведомление о формировании Состава арбитража:
 - 1) в электронной форме на адреса электронной почты Сторон, указанные в разделе 8 Договора ([e-mail], [e-mail]), и на адрес электронной почты Представителя Истца, указанный в Иске ([e-mail]);
 - 2) путем загрузки в Электронную систему;
 - 3) на бумажном носителе «Почтой России» на адреса Сторон, указанные в Договоре (РПО №№ [номер], [номер]).
11. Арбитр Чавдар И.Ф. принял полномочия единоличного арбитра, представив РАЦ подписанную декларацию арбитра вместе с биографической информацией от 05.05.2021.
12. 05.05.2021 от арбитра Чавдара И.Ф. в адрес РАЦ поступил запрос о назначении ассистента Состава арбитража в соответствии с п. 1 ст. 40 Арбитражного

регламента. Ответственный администратор РАЦ назначил в качестве ассистента Состава арбитража кейс-администратора РАЦ Пискунович Екатерину Сергеевну.

13. В тот же день декларация арбитра с биографической информацией, а также уведомление о назначении ассистента Состава арбитража с приложением запроса арбитра Чавдара И.Ф. и биографической информации Пискунович Е.С. были направлены Сторонам:

- 1) в электронной форме на адреса электронной почты Сторон, указанные в разделе 8 Договора ([e-mail], [e-mail]), и на адрес электронной почты Представителя Истца, указанный в Иске ([e-mail]);
- 2) путем загрузки в Электронную систему;
- 3) на бумажном носителе «Почтой России» на адреса Сторон, указанные в Договоре (РПО №№ [номер], [номер]).

на адреса электронной почты, а также загружено в Электронную систему.

14. В ходе арбитража отводов Составу арбитража и ассистенту Состава арбитража не заявлялось.

III. ХОД АРБИТРАЖНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА

15. Истец обратился в РАЦ с Иском к Ответчику о взыскании по Договору:
 - задолженности в размере 64 233 руб. 20 коп.;
 - пени за период с 11.09.2020 по 01.03.2021 в размере 5 385 руб. 06 коп.;
 - пени за период с 02.03.2021 по день вынесения решения – в размере 0,1 % от суммы основного долга 64 233 руб. 20 коп. за каждый день просрочки оплаты;
 - пени за период со дня, следующего за днем вынесения решения по день фактической уплаты долга Истцу – в размере 0,1 % от суммы основного долга 64 233 руб. 20 коп. за каждый день просрочки оплаты.
16. В обоснование указанных требований Истец ссылается на следующие обстоятельства (п.п. 17-24 Решения).
17. Между Сторонами заключен Договор, в соответствии с п. 1.1 которого Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование нежилые помещения общей площадью 15,2 кв.м, расположенные по адресу: [адрес], для размещения офисов (далее – **Имущество**).
18. Истец указывает, что выполнил свои обязательства по Договору в полном объеме. Факт передачи Имущества Ответчику подтверждается актом приема-передачи от 01.08.2020, подписанным полномочными представителями и скрепленным печатями Истца и Ответчика.
19. Согласно п. 5.1 Договора ежемесячная арендная плата за пользование Имуществом составляет 12 364 руб. 74 коп., в том числе НДС. В п. 5.3 Договора предусмотрено, что обязательства по оплате арендной платы возникают у Арендатора с даты подписания сторонами акта приема-передачи имущества. Согласно п. 5.2 Договора арендная плата уплачивается Арендатором до 10 числа каждого месяца, подлежащего оплате, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. В случае, если начало аренды не совпадает с началом календарного месяца, уплата арендной платы за текущий месяц производится в течение 10 календарных дней с момента начала аренды.
20. Истец заявляет, что в течение всего срока действия договора Арендатор выполнял свои обязательства по оплате арендных платежей с нарушением срока оплаты, в связи с чем у Ответчика образовалась задолженность по Договору в размере 64 233 руб. 20 коп. с учётом НДС (расчет задолженности и пени приложен к Иску).
21. В пункте 6.2 Договора установлена ответственность Арендатора за неисполнение обязательства по оплате в виде уплаты пени в размере 0,1 % от просроченной суммы арендной платы за каждый день просрочки. В связи с этим Истец также заявляет, что по состоянию на 01.03.2021 сумма пени за нарушение условий Договора составляет 5 385 руб. 06 коп.
22. В обоснование своих требований Истец ссылается на положения ст.ст. 309, 310 и 330 и 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – **ГК РФ**), а также на п. 65 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств», в котором разъяснено, что по смыслу ст. 330 ГК РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитором денежных средств, передачи товара, завершения работ). Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной

части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства. Расчет суммы неустойки, начисляемой после вынесения решения, осуществляется в процессе исполнения судебного акта судебным приставом-исполнителем, а в случаях, установленных законом, – иными органами, организациями, в том числе органами казначейства, банками и иными кредитными организациями, должностными лицами и гражданами. При этом день фактического исполнения нарушенного обязательства, в частности, день уплаты задолженности кредитору, включается в период расчета неустойки.

23. Истец считает, что вправе требовать взыскания с Ответчика не только суммы долга, но и предусмотренную Договором пени, начисленную с момента просрочки исполнения обязательства по оплате задолженности до момента фактического исполнения обязательства. Истец просит взыскать пени за нарушение срока оплаты задолженности до момента фактического исполнения обязательства с связи с вероятностью того, что Ответчик откажется добровольно исполнять решение суда, так как Ответчик добровольно отказался удовлетворить законные требования по оплате основного долга и пени. В целях досудебного урегулирования спора в адрес Ответчика была направлена претензия от 27.02.2021 № 234/4/2021-Прет (далее – **Претензия**) с требованием оплаты задолженности и пени. 04.02.2021 Претензия была получена Ответчиком, но оставлена без ответа.
24. На основании вышеизложенного, Истец просит Состав арбитража взыскать с Ответчика задолженность по Договору в размере 64 233 руб. 20 коп. и пени за нарушение срока оплаты арендных платежей:
- за период с 11.09.2020 по 01.03.2021 в размере 5 385 руб. 06 коп.;
 - за период с 02.03.2021 по день вынесения решения – в размере 0,1 % от суммы основного долга 64 233 руб. 20 коп. за каждый день просрочки оплаты;
 - за период со дня, следующего за днем вынесения решения, по день фактической уплаты долга Истцу – в размере 0,1 % от суммы основного долга 64 233 руб. 20 коп. за каждый день просрочки оплаты,
- а также взыскать с Ответчика расходы по оплате арбитражного сбора в размере 60 000 руб.
25. 07.05.2021 Состав арбитража вынес Постановление № 1, в котором предложил Сторонам:
- обсудить возможность мирного урегулирования спора и не позднее 19.05.2021 уведомить Состав арбитража и РАЦ о необходимости предоставления времени и/или места для дополнительного обсуждения данного вопроса;
 - сообщить Составу арбитража и РАЦ замечания, предложения или комментарии к проекту Порядка (графика) арбитражного разбирательства либо о его согласовании не позднее 19.05.2021; а также
 - обсудить участие в устных слушаниях путем использования системы видеоконференцсвязи РАЦ согласно п. 7 ст. 39 Арбитражного регламента.
26. В соответствии с проектом Ответчику было предложено направить Отзыв на Иск не позднее 08.06.2021. Срок для представления Истцом возражений на Отзыв Ответчика было предложено установить не позднее 28.06.2021, срок представления Ответчиком ответа на возражения Истца – не позднее 19.07.2021, срок для завершения представления обеими Сторонами любых дополнительных заявлений и

ходатайств (в том числе процессуальных) – не позднее 29.07.2021. Устное слушание было предложено назначить на 04.08.2021 в 11:00 (по московскому времени) в помещениях РАЦ (по адресу г. Москва, ул. Кадашевская наб., д. 14, к. 3, 3 этаж) и/или с использованием ВКС.

27. 07.05.2021 Сторонам было направлено постановление Состав арбитража № 1:
 - 1) в электронной форме на адреса электронной почты Сторон, указанные в разделе 8 Договора ([e-mail], [e-mail]), и на адрес электронной почты Представителя Истца, указанный в Иске ([e-mail]);
 - 2) путем загрузки в Электронную систему;
 - 3) 11.05.2021 на бумажном носителе «Почтой России» на адреса Сторон, указанные в Договоре (РПО №№ [номер], [номер]).
28. 11.05.2021 Истец по электронной почте направил ответ на постановление Состав арбитража № 1, в котором сообщил, что готов принять участие в слушаниях посредством ВКС. Кроме того, Истец просил Состав арбитража рассмотреть возможность назначить устные слушания на более раннюю дату.
29. 13.05.2021 Состав арбитража направил Сторонам электронное письмо, в котором с учётом заявления Истца предложил следующий Порядок (график) арбитража: дата предоставления Отзыва на Иск – не позднее 08.06.2021 (без изменений), срок представления Истцом возражений на Отзыв Ответчика – не позднее 23.06.2021 (вместо 28.06.2021); срок представления Ответчиком ответа на возражения Истца – не позднее 07.07.2021 (вместо 19.07.2021); срок завершения представления обеими Сторонами любых дополнительных заявлений и ходатайств (в том числе процессуальных) – не позднее 15.07.2021 (вместо 29.07.2021); дата проведения устных слушаний – 20.07.2021 (вместо 04.08.2021). Состав арбитража просил Стороны представить позиции относительно предложенного графика.
30. В тот же день Истец по электронной почте сообщил, что согласен с предложенным Порядком (графиком) арбитражного разбирательства.
31. Ответчик не представил свою позицию относительно постановления Состав арбитража № 1 и предложенного графика в установленный срок.
32. 20.05.2021 Состав арбитража вынес Постановление № 2 об утверждении Порядка (графика) арбитражного разбирательства, согласно которому срок для представления Ответчиком Отзыва на Иск был установлен не позднее 08.06.2021, срок для представления Истцом возражений на Отзыв Ответчика – не позднее 23.06.2021, срок представления Ответчиком ответа на возражения Истца – не позднее 07.07.2021, срок для завершения представления обеими Сторонами любых дополнительных заявлений и ходатайств (в том числе процессуальных) – не позднее 15.07.2021. Устное слушание было назначено на 20.07.2021 в 11:00 (по московскому времени) в помещениях РАЦ (по адресу г. Москва, ул. Кадашевская наб., д. 14, к. 3, 3 этаж) с возможностью участия путем использования ВКС.
33. В тот же день Сторонам было направлено постановление Состав арбитража № 2:
 - 1) в электронной форме на адреса электронной почты Сторон, указанные в разделе 8 Договора ([e-mail], [e-mail]), и на адрес электронной почты Представителя Истца, указанный в Иске ([e-mail]);
 - 2) путем загрузки в Электронную систему;

- 3) на бумажном носителе «Почтой России» на адреса Сторон, указанные в Договоре (РПО №№ [номер], [номер]).
34. 14.07.2021 Истец направил по электронной почте Заявление об уточнении исковых требований от 14.07.2021 № [номер], в котором ссылается на следующие обстоятельства (п.п. 35-40 Решения).
35. Истец указывает, что на момент направления заявления об уточнении исковых требований Ответчик не оплатил задолженность и пени по Договору.
36. 30.06.2021 Договор прекратил свое действие. В соответствии с п. 2.3 Договора в адрес Ответчика было направлено «Почтой России» и в электронной форме на адрес электронной почты [e-mail] уведомление от 10.06.2021 № [номер] о прекращении Договора с 01.07.2021 вместе с актом приема-передачи Имущества для подписания. Истец указывает, что документы были получены Ответчиком, что подтверждается отчетом об отслеживании на сайте «Почты России», а также уведомлениями Microsoft Outlook о доставке сообщений.
37. Истец утверждает, что не получил со стороны Ответчика подписанный акт приема-передачи Имущества. Арендованное помещение фактически освобождено и не используется Ответчиком. С 01.07.2021 у Ответчика нет доступа к помещению, так как такой доступ оформляется с момента начала действия Договора и до момента окончания его действия.
38. Истец указывает, что размер задолженности и пени по Договору к дате окончания срока его действия, т.е. к 30.06.2021 составляет:
- задолженность – 113 692 руб. 16 коп.;
 - пеня за нарушение сроков оплаты арендных платежей, рассчитанная в соответствии с п. 6.2 Договора, – 16 409 руб. 20 коп. (расчет задолженности и пени приложен к заявлению).
39. В обоснование своей позиции Истец ссылается на положения ст. 330 ГК РФ, п. 2 ст. 453 ГК РФ, п. 4 ст. 395 ГК РФ, а также на разъяснения Верховного суда РФ, содержащиеся в п. 42, п. 65 и п. 68 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств», и на разъяснения Высшего арбитражного суда РФ, выраженные в п. 10 Постановления Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора». Истец делает вывод о том, что, несмотря на окончание срока действия Договора, он вправе требовать взыскания с Ответчика не только суммы долга, но и предусмотренную Договором пеню, начисленную с момента просрочки исполнения обязательства по оплате задолженности до момента фактического исполнения обязательства.
40. На основании вышеизложенного, Истец просит Состав арбитража взыскать с Ответчика задолженность по Договору в размере 113 692 руб. 16 коп. и пени за нарушение срока оплаты арендных платежей:
- за период с 11.09.2020 по 30.06.2021 в размере 16 409 руб. 20 коп.;
 - за период с 01.07.2021 по день вынесения решения – в размере 0,1 % от суммы основного долга 113 692 руб. 16 коп. за каждый день просрочки оплаты;
 - за период со дня, следующего за днем вынесения решения, по день фактической уплаты долга Истцу – в размере 0,1 % от суммы основного долга 113 692 руб. 16 коп. за каждый день просрочки оплаты,

а также взыскать с Ответчика расходы по оплате арбитражного сбора в размере 60 000 руб.

41. 16.06.2021 Сторонам были направлены данные для подключения к тестовому звонку и устному слушанию на адреса электронной почты, указанные в разделе 8 Договора ([e-mail], [e-mail]), и на адрес электронной почты Представителя Истца, указанный в Иске ([e-mail]).
42. 20.06.2021 в 11:00 по московскому времени состоялось устное слушание в помещениях Российского арбитражного центра при Российском институте современного арбитража (по адресу г. Москва, ул. Кадашевская наб., д. 14, к. 3, 3 этаж) с возможностью использования системы видеоконференцсвязи РАЦ.
43. В устном слушании приняла участие Представитель Истца. Представитель Ответчика для участия в устном слушании не явился (к ВКС не присоединился), заявлений об отложении устного слушания от Ответчика не поступало. Арбитр Чавдар И.Ф. после запроса позиции Представителя Истца и отсутствия у последней возражений, учитывая надлежащее извещение Сторон о времени и месте устного слушания, принимая во внимание наличие в материалах дела достаточных для разрешения спора документов, счел возможным рассмотреть дело при данной явке Сторон на основе имеющихся в деле доказательств.
44. В ходе устного слушания Истец поддержал искимые требования с учетом заявления об уточнении исковых требований от 14.07.2021 в полном объеме по основаниям, указанным в Иске и заявлении, ответив на вопросы Состава арбитража.
45. Состав арбитража уточнил, имеются ли у Истца дополнения или ходатайства по результатам разбирательства дела. Представитель Истца пояснил, что дополнений и ходатайств не имеет. В связи с этим Состав арбитража завершил слушание по делу и приступил к вынесению настоящего арбитражного решения.

IV. МОТИВЫ РЕШЕНИЯ

A. КОМПЕТЕНЦИЯ СОСТАВА АРБИТРАЖА

46. Сторонами арбитража являются учрежденные по российскому законодательству и находящиеся на территории Российской Федерации юридические лица.
47. На основании пункта 1 статьи 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.
48. Состав арбитража определил, что местом арбитража является г. Москва, Российская Федерация.
49. С учётом этого для решения вопроса о компетенции Состава арбитража применимым является Федеральный закон от 29.12.2015 № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» (далее – **Закон об арбитраже**). О необходимости применения иного законодательного акта стороны не заявляли.
50. 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.
51. Спор между Сторонами возник из договора аренды № [номер] от 18 августа 2020 года. Данный договор регулируется нормами ГК о договоре аренды (ст.ст. 606-625 ГК) и договоре аренды зданий и сооружений (ст.ст. 650-655 ГК). Это дает основание определить настоящий спор как экономический и вытекающий из гражданских правоотношений.
52. Основанием для компетенции Состава арбитража является арбитражное соглашение между Сторонами, содержащееся в п. 8.3 Договора:

«Любой спор, разногласие и 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 Российским арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража» в соответствии с положениями Арбитражного регламента.

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

[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 Российскому арбитражному центру при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража». В ином случае Сторона несет все негативные последствия направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов по неактуальному адресу электронной почты.

Стороны принимают на себя обязанность добровольно исполнять арбитражное решение.

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

53. Содержание Арбитражного соглашения, по мнению Состава арбитража, указывает на ясно сформулированную волю Сторон относительно разрешения возникающих между ними споров, относящихся к Договору, путем арбитража, администрируемого Российским арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража», а не иным арбитражным учреждением (с учетом того, что Истец подал иск в Российский арбитражный центр при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража», а не в другое арбитражное учреждение) или государственным судом.
54. Претензионный порядок, согласованный Сторонами в п. 8.2 Договора, соблюден путем направления Истцом претензии № [номер] от 27.01.2021 Ответчику. Направление претензии подтверждается подписью сотрудника «Почты России» и отметкой «Почты России» от 02.02.21. Получение претензии Ответчиком подтверждается отчетом об отслеживании направления с почтовым идентификатором [номер], согласно которому 04.02.21 отправление было получено адресатом.
55. При таких обстоятельствах Состав арбитража обладает компетенцией на рассмотрение настоящего спора в силу наличия действующего арбитражного соглашения между Сторонами, 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

56. Между Сторонами заключен Договор аренды № [номер] от 18.08.2020, в соответствии с п. 1.1 которого Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование нежилые помещения общей площадью 15,2 кв.м, расположенные по адресу: [адрес], для размещения офисов. Согласно п. 2.2 Договора условия Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 августа 2020 г. Передача Имущества подтверждается актом приема-передачи Имущества от 01 августа 2020 г., подписанным обеими Сторонами.
57. В соответствии с п. 5.1 Договора арендная плата за пользование Имуществом составляет 12 364 руб. 74 коп., в том числе НДС. В п. 5.3 Договора установлено, что обязательства по оплате арендной платы возникают у Ответчика с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Имущества. Согласно п. 5.2 Договора арендная плата уплачивается Ответчиком до 10 числа каждого месяца, подлежащего оплате, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Истца. В случае, если начало аренды не совпадает с началом календарного месяца, уплата арендной платы за текущий месяц производится в течение 10 календарных дней с момента начала аренды.
58. В исковом заявлении Истец утверждает, что в течение всего срока действия Договора Ответчик выполнял свои обязательства по оплате арендных платежей с нарушением срока оплаты, в связи с чем у Ответчика образовалась задолженность перед Истцом в размере 64 233 руб. 20 коп. с учетом НДС (позднее сумма задолженности уточнена Истцом в заявлении об уточнении исковых требований).
- Ответчик надлежащим образом оплатил аренду за август 2020 г., что подтверждается ссылкой на платежное поручение № [номер] от 21.08.2020 в расчете Истца. Несмотря на положение п. 5.2 Договора, согласно которому арендная плата уплачивается Ответчиком до 10 числа каждого месяца, подлежащего оплате, оплата аренды 21.08.2020 не может быть признана просрочкой исполнения обязательства, поскольку Договор был заключен 18.08.2020. Данный факт учтен в расчете Истца.
- Доказательства, подтверждающие надлежащее исполнение Ответчиком обязательств по оплате арендных платежей за остальные месяцы, в материалах дела отсутствуют.
59. Согласно п. 6.2 Договора за неисполнение обязательства по уплате арендной платы Истец вправе требовать от Ответчика оплаты пени за каждый день просрочки в размере 0,1 % от просроченной суммы арендной платы.
60. В исковом заявлении Истец утверждает, что по состоянию на 01.03.2021 сумма пени за нарушение условий Договора по оплате арендных платежей составляет 5 385 руб. 06 коп. (позднее сумма пени уточнена Истцом в заявлении об уточнении исковых требований).
- Доказательства, подтверждающие уплату Ответчиком пени, в материалах дела отсутствуют.
61. В соответствии с п. 1 ст. 309 ГК 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.

62. Согласно п.1 ст.614 ГК Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).
63. В п.1 ст.310 ГК предусмотрено, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.
64. Согласно п. 1 ст. 330 ГК неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.
65. В пункте 65 Постановления Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении суда некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее – **Постановление Пленума № 7**) разъяснено, что по смыслу статьи 330 ГК РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ).
- Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.
- Расчет суммы неустойки, начисляемой после вынесения решения, осуществляется в процессе исполнения судебного акта судебным приставом-исполнителем, а в случаях, установленных законом, – иными органами, организациями, в том числе органами казначейства, банками и иными кредитными организациями, должностными лицами и гражданами.
- При этом день фактического исполнения нарушенного обязательства, в частности, день уплаты задолженности кредитору, включается в период расчета неустойки
66. Согласно п.4 ст.395 ГК в случае, когда соглашением сторон предусмотрена неустойка за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежного обязательства, предусмотренные настоящей статьей проценты не подлежат взысканию, если иное не предусмотрено законом или договором.
67. В соответствии с п.п. 34, 36 и 38 Решения Истец направил заявление об уточнении исковых требований, в котором уточнил размер задолженности и пени по Договору, а также указал на расторжение Договора в связи с истечением срока его действия.
68. Согласно п. 1 ст. 30 Арбитражного регламента в ходе арбитража Сторона арбитража вправе изменить либо дополнить свои исковые требования или возражения против исковых требований, а также предъявить дополнительные доказательства. Сторона арбитража не вправе вносить в исковые требования изменения или дополнения, выходящие за рамки Арбитражного соглашения. В п.2 ст.30 Арбитражного регламента указано, что состав арбитража вправе отказать в принятии измененных или дополненных исковых требований или возражений против исковых требований, либо дополнительных доказательств, поданных с нарушением порядка, установленного в соответствии со статьей 21 Арбитражного регламента, а также в

любом ином случае, если Состав арбитража сочтет такое изменение или дополнение несвоевременным и направленным на срыв арбитража.

69. В связи с тем, что вышеуказанное уточнение исковых требований не меняет предмет иска, не вносит в исковые требования изменения или дополнения, выходящие за рамки Арбитражного соглашения, не имеет признаков несвоевременности или направленности на срыв арбитража, а лишь уточняет размер исковых требований, Состав арбитража принимает уточнение исковых требований Истца.
70. В соответствии с п. 2.1 Договора Договор действует до 30 июня 2021 года включительно. Согласно п. 2.3 Договора в случае, если не позднее десяти рабочих дней до истечения срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит о его прекращении, Договор считается возобновленным на неопределенный срок.
71. В соответствии с п. 2.3 Договора в адрес Ответчика было направлено «Почтой России» и в электронной форме на адрес электронной почты [e-mail] уведомление от 10.06.2021 № [номер] о прекращении Договора с 01.07.2021 вместе с актом приема-передачи Имущества для подписания. Получение документов Ответчиком подтверждается отчетом об отслеживании на сайте «Почты России», а также уведомлениями Microsoft Outlook о доставке сообщений.
72. В п. 2 ст. 453 ГК указано, что при расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства.
73. Согласно п. 68 Постановления Пленума № 7 окончание срока действия договора не влечет прекращение всех обязательств по договору, в частности обязанностей сторон уплачивать неустойку за нарушение обязательств, если иное не предусмотрено законом или договором (пункты 3, 4 статьи 425 ГК РФ).
74. В соответствии с п. 10 Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора» если к моменту расторжения договора, исполняемого по частям, поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги, в том числе по ведению чужого дела (по договору комиссии, доверительного управления и т.п.), не были оплачены, то взыскание задолженности осуществляется согласно условиям расторгнутого договора и положениям закона, регулирующим соответствующие обязательства. При этом сторона сохраняет право на взыскание долга на условиях, установленных договором или законом, регулирующим соответствующие договорные обязательства, а также права, возникшие из обеспечительных сделок, равно как и право требовать возмещения убытков и взыскания неустойки по день фактического исполнения обязательства (пункты 3 и 4 статьи 425 ГК РФ).
75. Таким образом, исходя из п.п. 72-74 Решения Состав арбитража принимает довод Истца о том, что несмотря на окончание срока действия Договора аренды Истец вправе требовать взыскания с Ответчика не только суммы долга, но и предусмотренной Договором пени, начисленной с момента просрочки исполнения обязательства по оплате задолженности до момента фактического исполнения обязательства.
76. Ответчик не заявил каких-либо возражений по Иску и не предоставил доказательства, опровергающие доводы Истца.
77. Представленный Истцом указанный в п. 38 Решения расчет задолженности и пени по Договору составлен корректно, за исключением итоговой суммы пени за

период просрочки, где корректной является сумма 16 409 руб. 19 коп. вместо 16 409 руб. 20 коп. (разница составляет 0 руб. 01 коп.):

Период задолженности	Цена Договора в месяц, руб. с НДС	Оплата задолженности	Сумма задолженности, руб. с НДС	Период задолженности	Количество дней просрочки	Пеня	Сумма пени за период просрочки
сентябрь 2020	12 364,74	9 955,24 21.08.20 ПП № [номер]	2 409,50	11.09.20 по 30.06.21	293	0,1%	705,98
октябрь 2020	12 364,74	0,00	12 364,74	12.10.20 по 30.06.21	262	0,1%	3 239,56
ноябрь 2020	12 364,74	0,00	12 364,74	11.11.20 по 30.06.21	232	0,1%	2 868,62
декабрь 2020	12 364,74	0,00	12 364,74	11.12.20 по 30.06.21	202	0,1%	2 497,68
январь 2021	12 364,74	0,00	12 364,74	11.01.20 по 30.06.21	171	0,1%	2 114,37
февраль 2021	12 364,74	0,00	12 364,74	11.02.20 по 30.06.21	140	0,1%	1 731,06
март 2021	12 364,74	0,00	12 364,74	11.03.20 по 30.06.21	112	0,1%	1 384,85
апрель 2021	12 364,74	0,00	12 364,74	12.04.20 по 30.06.21	80	0,1%	989,18
май 2021	12 364,74	0,00	12 364,74	11.05.20 по 30.06.21	51	0,1%	630,60
июнь 2021	12 364,74	0,00	12 364,74	11.06.20 по 30.06.21	20	0,1%	247,29
Итого			113 692,16				16 409,19

78. Требование Истца о взыскании с Ответчика задолженности, пени в период с 01.07.2021 по день вынесения Решения и пени за период со дня, следующего за днем вынесения Решения, по день фактической уплаты долга признается Составом арбитража подлежащим полному удовлетворению. Требование Истца о взыскании пени за период с 11.09.2020 по 30.06.2021 признается Составом арбитража подлежащим частичному удовлетворению в соответствии с расчетами, отраженными в п. 77 Решения.

V. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РАСХОДОВ ПО УПЛАТЕ АРБИТРАЖНОГО СБОРА

79. В соответствии со ст.ст. 4 и 12 Положения об арбитражных сборах и арбитражных расходах Арбитражного регламента Истцом был уплачен арбитражный сбор в размере 60 000 руб. платежным поручением № [номер] от 12.04.2021.
80. Согласно п. 1 ст. 13 Положения, арбитражный сбор возлагается на сторону, против которой принято арбитражное решение. В соответствии с п. 2. ст. 13 Положения 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.
81. Несмотря на частичное удовлетворение Иска, на Ответчика возлагаются расходы Истца по уплате арбитражного сбора в полном объеме (60 000 руб.) по причине математической невозможности распределения арбитражного сбора с учетом обстоятельств, установленных в п. 77 Решения.
82. Требований о возмещении иных расходов, возникших в связи с настоящим арбитражным разбирательством, заявлено не было.

VI. РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ РЕШЕНИЯ

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

РЕШИЛ:

1. Взыскать с [Ответчик] ([ОГРН], [ИНН], [адрес]) в пользу [Истец] ([ОГРН], [ИНН], [адрес]) задолженность по Договору аренды № [номер] от 18.08.2020 в размере 113 692 руб. 16 коп.;
2. Взыскать с [Ответчик] в пользу [Истец] пени за нарушение срока оплаты арендных платежей по Договору аренды № [номер] от 18.08.2020:
 - за период с 11.09.2020 по 30.06.2021 в размере 16 409 руб. 19 коп.;
 - за период с 01.07.2021 по 05.08.2021 (день вынесения Решения) – в размере 4 092 руб. 92 коп.
 - за период со дня, следующего за днем вынесения Решения, по день фактической уплаты долга – в размере 0,1 % от суммы основного долга 113 692 руб. 16 коп. за каждый день просрочки оплаты;
3. Взыскать с [Ответчик] в пользу [Истец] расходы по оплате арбитражного сбора в размере 60 000 руб.

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

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

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

Единоличный арбитр Чавдар И.Ф.