

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС19-26856

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

01 октября 2020 г.

Резолютивная часть определения объявлена 24.09.2020.
Полный текст определения изготовлен 01.10.2020.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Киселевой О.В. и Поповой Г.Г.,

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «Идеал-С» Свириденко В.В. (доверенность от 03.09.2019), Департамента городского имущества города Москвы Решетняк Е.А. (доверенность от 24.04.2020), Лопатиной Е.А. (доверенность от 24.04.2020), Ефизова К.Р. (доверенность от 24.04.2020),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Идеал-С» (Москва) на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.08.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.11.2019 по делу № А40-36273/2019,

УСТАНОВИЛА:

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Идеал-С» (далее – Общество) о взыскании 2 569 561 руб. 84 коп. задолженности по арендной плате, 176 735 руб. 95 коп. пеней; расторжении договора аренды от 15.05.2003 № 05-00230/03; выселении ответчика из нежилого помещения, расположенного

по адресу: Москва, ул. Верхние Поля, д. 11, корп. 1, и об обязанности передать истцу помещение в освобожденном виде.

Арбитражный суд города Москвы решением от 16.04.2019 отказал Департаменту в иске.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 26.08.2019, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 19.11.2019, отменил решение от 16.04.2019 в части отказа во взыскании арендной платы и пеней, взыскал с Общества 2 569 561 руб. 84 коп. долга и 176 735 руб. 95 коп. пеней; в остальной части оставил решение без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить постановления апелляционного и окружного судов и оставить в силе решение суда первой инстанции.

Определением от 27.05.2020 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу и дополнительных письменных пояснениях Департамент просит оставить обжалуемые постановления апелляционного и окружного судов без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представитель Общества поддержал доводы жалобы, а представители Департамента доводы, приведенные в отзыве на жалобу и дополнительных письменных пояснениях.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей Общества и Департамента, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что обжалуемые постановления апелляционного и окружного судов подлежат отмене.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Департамент (арендодатель) и Общество (арендатор) 15.05.2003 заключили договор аренды нежилого помещения площадью 293,1 кв.м, расположенного по адресу:

Москва, ул. Верхние Поля, д. 11, корп. 1, для использования в целях размещения стоматологического центра на срок до 31.03.2006.

Договор зарегистрирован в установленном порядке.

В пункте 2.3 договора указано, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Согласно пункту 5.4 договора размер ежегодной арендной платы изменяется в соответствии с распорядительными документами Правительства Москвы и подлежит обязательной оплате арендатором в установленном договором порядке.

В случае невнесения арендатором арендной платы в установленный договором срок подлежат начислению пени в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки (пункт 6.1 договора).

В период с января 2014 года до 2015 года Обществу как субъекту малого предпринимательства в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.12.2012 № 800-ПП «О мерах имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства, арендуемых объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы» (далее - Постановление № 800-ПП) была установлена льготная ставка арендной платы в размере 3500 руб. за кв.м.

Департамент и Общество на основании частей 9 и 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ) 21.07.2015 заключили дополнительное соглашение к договору аренды, которым продлили срок его действия до 15.05.2025.

В пункте 2 дополнительного соглашения с 21.07.2015 установлена ставка арендной платы за 1 кв.м в год, равная 8217 руб. без учета налога на добавленную стоимость, определенная по результатам оценки рыночной стоимости права пользования объектом нежилого фонда на условиях аренды.

Согласно пункту 4 дополнительного соглашения в случае изменения условий, размера, порядка оплаты аренды ставка арендной платы считается измененной арендодателем в одностороннем порядке. В этом случае арендодатель направляет арендатору уведомление о том, что такое изменение произошло.

Общество 31.08.2015 направило в адрес арендодателя замечание относительно предложенной в соглашении ставки арендной платы, ссылаясь на наличие у него как субъекта малого предпринимательства льготы, предусмотренной Постановлением № 800-ПП, а затем направило в Межведомственную комиссию по предоставлению имущественной поддержки субъектам малого предпринимательства отраслевым органом исполнительной власти города Москвы (далее – Межведомственная комиссия) заявление о предоставлении имущественной поддержки по договору аренды.

Межведомственная комиссия решением от 13.04.2016 отказала Обществу в предоставлении имущественной поддержки.

Общество обратилось в арбитражный суд с требованиями о признании незаконным решения Межведомственной комиссии и бездействия, выразившегося в непредоставлении арендатору имущественной поддержки в виде установления на 2015-2016 годы льготной ставки арендной платы в размере 3500 руб. за кв.м в год, предусмотренной Постановлением № 800-ПП (в редакции, действовавшей на тот период) по договору аренды от 15.05.2003 в редакции дополнительного соглашения от 21.07.2015, об обязанности Правительства Москвы устранить нарушение прав и законных интересов Общества путем предоставления указанной минимальной ставки арендной платы на период с 21.07.2015 – 31.12.2016.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 04.12.2017, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 15.03.2018 по делу № А40-34949/2017, удовлетворил указанные требования Общества.

Департамент 19.12.2016 направил Обществу уведомление о ставке арендной платы за помещение на 2017 год в размере 9942 руб. 57 коп. за 1 кв.м (рыночная стоимость права аренды, определенная в дополнительном соглашении от 21.07.2015, с учетом коэффициента-дефлятора на текущий год).

Департамент, ссылаясь на то, что Общество в период с 01.01.2017 по 30.06.2018 не заплатило за аренду в размере, указанном в уведомлении от 19.12.2016, обратился в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании задолженности по арендной плате, неустойки, а также о расторжении договора аренды и выселении арендатора.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 309, 450, 606, 614, 619, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Москвы от 25.12.2012 № 809-ПП «Об основных направлениях арендной политики по предоставлению нежилых помещений, находящихся в имущественной казне города Москвы» (далее – Постановление № 809-ПП), Постановлением № 800-ПП, приняв во внимание обстоятельства, установленные судами при рассмотрении дела № А40-34949/2017, пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска Департамента.

Суд исходил из следующего: по условиям заключенного сторонами договора аренды величина арендной платы определяется на основании действующих в Москве нормативных правовых актов; Правительство Москвы Постановлением № 800-ПП определило основания предоставления субъектам малого предпринимательства имущественной поддержки в виде установления льготной ставки арендной платы; пунктом 1.1 Постановления № 800-ПП с 01.01.2017 субъектам малого предпринимательства, арендующим объекты нежилого фонда площадью до 300 кв.м, находящиеся в имущественной казне города Москвы, по действующим договорам аренды, заключенным без проведения торгов, установлена ставка арендной платы в размере 4500 руб. за кв.м в год; поскольку действующая редакция Постановления № 800-ПП не содержит требования в целях получения указанной льготы представления в

Межведомственную комиссию заключения о наличии оснований для предоставления имущественной поддержки субъекту, арендующему нежилой фонд площадью до 300 кв.м, а также принятия комиссией решения о предоставлении имущественной поддержки в виде установления данной ставки арендной платы, последняя должна применяться арендодателем (собственником нежилого фонда, находящегося в имущественной казне города Москвы) автоматически; Департамент не представил доказательств, подтверждающих, что арендатор с 01.01.2017 перестал отвечать критериям, которые установлены для применения льготной ставки (утратил статус субъекта малого предпринимательства либо превысил лимит площади арендуемого объекта), или допустил нарушение обязательств по договору; истец не обосновал правомерность применения при расчете арендной платы на 2017 – 2018 годы ставок, превышающих льготный размер – 4500 руб. за кв.м в год; поскольку Общество в спорный период вносило арендную плату, определенную в соответствии с Постановлением № 800-ПП в размере 4500 руб. за кв.м в год, отсутствуют основания для взыскания арендной платы, пеней, расторжения договора аренды и выселения ответчика из арендованного помещения.

Суд апелляционной инстанции, посчитав, что суд первой инстанции неправильно применил нормы материального права, отменил решение от 16.04.2019 в части отказа во взыскании арендной платы и пеней, взыскал с Общества 2 569 561 руб. 84 коп. долга и 176 735 руб. 95 коп. пеней; в остальной части оставил решение без изменения.

Апелляционный суд, удовлетворяя иск в указанной части, исходил из того, что определенная с 01.01.2017 пунктом 1.1 Постановления № 800-ПП ставка арендной платы в размере 4500 руб. может быть установлена при подписании дополнительного соглашения к ранее заключенному без проведения торгов договору аренды; поскольку Общество при заключении дополнительного соглашения от 21.07.2015 не урегулировало, в том числе в судебном порядке, вопрос о применении минимальной ставки арендной платы в соответствии с пунктом 1.1 Постановления № 800-ПП и арендная плата была установлена на основании отчета независимого оценщика (рыночная ставка), арендатор вправе претендовать только на применение льготной ставки арендной платы в размере 3500 руб. за кв.м, предусмотренной пунктом 1(1) Постановления № 800-ПП (в редакции, действующей с 01.01.2017), которая предоставляется по решению Межведомственной комиссией на основании заключения отраслевого органа исполнительной власти города Москвы; так как арендатор не исполнил обязательство по внесению арендной платы в размере рыночной ставки за пользование нежилым помещением за период с 01.01.2017 по 30.06.2018, с него надлежит взыскать долг и пени, начисленные на сумму долга за несвоевременное внесение арендной платы.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующее.

Согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ

«О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон № 209-ФЗ) субъекты малого и среднего предпринимательства – это хозяйствующие субъекты (юридические лица и индивидуальные предприниматели), отнесенные в соответствии с условиями, установленными данным Федеральным законом, к малым предприятиям, в том числе к микропредприятиям, и средним предприятиям, сведения о которых внесены в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства.

В силу части 1 статьи 6 Закона № 209-ФЗ государственная политика в области развития малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации является частью государственной социально-экономической политики и представляет собой совокупность правовых, политических, экономических, социальных, информационных, консультационных, образовательных, организационных и иных мер, осуществляемых органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и направленными на обеспечение реализации целей и принципов, установленных данным Федеральным законом.

Органы государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства должны оказывать поддержку субъектам малого и среднего предпринимательства в целях развития малого и среднего предпринимательства в соответствии с государственными программами (подпрограммами) Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальными программами (подпрограммами) (пункт 5 статьи 3 Закона № 209-ФЗ).

В части 1 статьи 16 Закона № 209-ФЗ приведены виды и формы поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (финансовая, имущественная, информационная и другие). Одним из видов поддержки является предоставление данным субъектам государственного и муниципального имущества на льготных условиях (статья 18 данного Закона).

Согласно части 2 статьи 16 Закона № 209-ФЗ условия и порядок оказания поддержки указанным субъектам устанавливаются нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, принимаемыми в целях реализации государственных программ (подпрограмм) Российской Федерации, государственных программ (подпрограмм) субъектов Российской Федерации, муниципальных программ (подпрограмм).

Субъект Российской Федерации – город Москва принял Закон от 26.11.2008 № 60 «О поддержке и развитии малого и среднего предпринимательства в городе Москве» (далее – Закон города Москвы № 60), регулирующий отношения, возникающие между органами государственной власти города Москвы, юридическими и физическими лицами в сфере

предоставления поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в городе Москве. Данным Законом определены формы поддержки (имущественная, финансовая, информационная и другие), виды такой поддержки, источники ее средств и ресурсов, а также цели и условия деятельности организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в городе Москве.

В пунктах 2.8.1 и 2.8.5 Положения об управлении объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 29.06.2010 № 540-ПП, указано, что в целях реализации полномочий города Москвы, предусмотренных Законом № 209-ФЗ, уполномоченные органы власти города Москвы могут оказывать имущественную и иную предусмотренную законодательством поддержку субъектов экономической деятельности; к мерам государственной имущественной поддержки относится установление регулируемых ставок арендной платы за пользование объектами нежилого фонда, находящимися в собственности города Москвы.

Одним из основных принципов государственной политики в области развития малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации является обеспечение равного доступа субъектов малого и среднего предпринимательства к получению поддержки в соответствии с условиями ее предоставления (пункты 1, 4 части 3 статьи 6 Закона № 209-ФЗ, статья 3 Закона города Москвы № 60).

Постановлением № 809-ПП утвержден Перечень случаев установления ставки арендной платы по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в собственности города Москвы, на льготных условиях, к которым относится осуществление субъектом малого предпринимательства хозяйственной деятельности на условиях, определенных соответствующим нормативным правовым актом Москвы.

Правительство Москвы, осуществляющее от имени города Москвы полномочия по управлению государственным имуществом, в соответствии с требованиями Закона № 135-ФЗ, Закона № 209-ФЗ и Закона города Москвы № 60 в декабре 2012 года приняло Постановление № 800-ПП о предоставлении имущественной поддержки в виде установления с 01.10.2013 ставки арендной платы в размере 3500 руб. за кв.м в год следующим группам субъектов малого предпринимательства, арендующих объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы, по действующим договорам аренды, заключенным без проведения торгов: 1. арендующим объекты площадью до 300 кв.м; 2. арендующим объекты площадью свыше 300 кв.м, осуществляющим деятельность в области здравоохранения и образования.

На основании Постановления № 800-ПП в данной редакции льготная ставка арендной платы применялась арендодателем самостоятельно ко всем субъектам малого предпринимательства - добросовестным арендаторам объектов площадью до 300 кв.м, не нарушающим условия договоров.

В последующем редакция Постановления № 800-ПП была изменена 16 раз. При этом Правительством Москвы введены новые группы субъектов

малого предпринимательства, которым предоставлялась имущественная поддержка в виде льготной ставки в размере 3500 руб., условия и порядок предоставления поддержки. Льготная арендная плата субъектам, арендующим помещения площадью до 300 кв.м, согласно редакциям Постановления № 800-ПП, действовавшим до 20.10.2015, предоставлялась без соблюдения специального порядка (обращения в Межведомственную комиссию и наличия заключения отраслевого органа исполнительной власти города Москвы), установленного для арендаторов, получающих поддержку в связи с осуществлением ими социально-значимой деятельности, приведенной в названном нормативном правовом акте, или с использованием труда инвалидов.

В редакциях Постановления № 800-ПП, действовавших с 20.10.2015 по 02.12.2016, указано на необходимость обращения всех субъектов малого предпринимательства, арендующих объекты нежилого фонда по действующим договорам, заключенным без проведения торгов, приведенным в пунктах 1.1 (аренда помещений площадью до 300 кв.м) и 1.2, 1.3 (использование помещений для осуществления видов деятельности, приведенных в этих пунктах, а также использование труда инвалидов), претендующих на льготную ставку арендной платы в размере 3500 руб., в Межведомственную комиссию, которая принимает решение о предоставлении льготы.

При этом непринятие Межведомственной комиссией в отношении субъекта малого предпринимательства, обратившегося в данную комиссию или в Департамент с заявлением о предоставлении льготы и соответствующего критериям, установленным Постановлением № 800-ПП, не лишает такого арендатора возможности защитить право на предоставление поддержки в судебном порядке.

В Постановлении № 800-ПП приведен исчерпывающий перечень оснований, при которых субъекты малого предпринимательства утрачивают право на льготную арендную плату (в случае выявления нецелевого использования помещений, наличия задолженности по арендной плате, передачи без согласия арендодателя помещений в субаренду). В пункте 2.4 указанного постановления во всех редакциях предусмотрено, что по действующим договорам, заключенным без проведения торгов, арендная плата подлежит установлению на основании заключения независимого оценщика о рыночной величине годовой ставки арендной платы за исключением случаев, предусмотренных в пункте 1, в котором приведены основания для применения льготной ставки.

Пунктом 1 Постановления № 800-ПП в редакции постановления Правительства Москвы от 02.12.2016 № 812-ПП «О внесении изменений в правовые акты города Москвы» (далее – Постановление № 812-ПП) с 01.01.2017 установлена ставка арендной платы в размере 4500 руб. за кв.м в год:

- субъектам малого предпринимательства, арендующим объекты нежилого фонда площадью до 300 кв.м, находящиеся в имущественной казне города Москвы, по действующим договорам аренды, заключенным без проведения торгов (пункт 1.1 постановления);

- субъектам малого предпринимательства, осуществляющим деятельность в области здравоохранения или образования, имеющим лицензию на осуществление такой деятельности и арендующим объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы, по действующим договорам аренды, заключенным без проведения торгов (пункт 1.2 постановления);

- субъектам малого предпринимательства, арендующим объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы, по действующим договорам аренды, заключенным без проведения торгов, в случае, если указанные субъекты малого предпринимательства соответствуют одному из следующих условий: используют указанные объекты нежилого фонда для осуществления деятельности в области: торговли товарами продовольственных групп; социального питания; бытового обслуживания; физической культуры и спорта; культуры; производства; ремесленной деятельности (пункт 1.3.1 постановления); используют труд инвалидов при условии, что среднесписочная численность инвалидов среди их работников за налоговый и (или) отчетный периоды составляет не менее 50 процентов, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25 процентов (пункт 1.3.2 постановления).

Постановлением № 812-ПП из пункта 1.1 Постановления № 800-ПП исключен абзац, предусматривавший необходимость обращения в Межведомственную комиссию арендаторов, претендующих на получение льготы, предусмотренной данным пунктом.

Постановление № 800-ПП дополнено пунктом 1(1), согласно которому в случае если в соответствии с договорами аренды, заключенными без проведения торгов, арендная плата установлена по ставке, определенной в установленном порядке на основании заключения независимого оценщика о рыночной величине годовой арендной платы, имущественная поддержка предоставляется с 01.01.2017 в виде установления ставки арендной платы в размере 3500 руб. за кв.м в год и в порядке, предусмотренном пунктом 2.1 данного постановления.

В соответствии с пунктом 2.1 Постановления № 800-ПП имущественная поддержка в виде установления ставки арендной платы, указанной в пункте 1(1) этого постановления, оказывается субъектам малого предпринимательства при условии представления в Межведомственную комиссию отраслевым органом исполнительной власти города Москвы заключения о наличии оснований для предоставления данному субъекту имущественной поддержки, а также принятия Комиссией в порядке, установленном Правительством Москвы, решения о предоставлении имущественной поддержки в виде установления ставки арендной платы, указанной в пункте 1(1) данного постановления.

Таким образом, исходя из буквального содержания пунктов 1.1, 1(1) и 2.1 Постановления № 800-ПП в редакции, действующей с 01.01.2017, для субъектов малого предпринимательства, арендующих объекты нежилого фонда площадью до 300 кв.м, не предусмотрена необходимость обращения в Межведомственную комиссию для получения имущественной поддержки в

виде установления ставки арендной платы в размере 4500 руб. за кв.м; необходимость обращения в названную комиссию предусмотрена только для субъектов малого предпринимательства, претендующих на имущественную поддержку в виде иной льготной ставки в размере 3500 руб. за кв.м.

Довод Департамента о том, что льготная ставка в размере 4500 руб. за кв.м в год предоставляется только тем субъектам малого предпринимательства, которые не заключили дополнительное соглашение в порядке части 9 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ с условием о рыночной ставке арендной платы, и пользуются объектами на основании договоров, действие которых возобновилось на неопределенный срок или срок действия которых еще не истек, не согласуется с буквальным содержанием пункта 1 Постановления № 800-ПП. Согласно названному пункту критерием для предоставления указанной ставки добросовестным субъектам малого предпринимательства, арендующим объекты нежилого фонда площадью до 300 кв.м, является аренда нежилого фонда по действующим договорам, заключенным без торгов. Более того, только постановлением Правительства Москвы от 22.09.2020 № 1554-П «О внесении изменений в постановления Правительства Москвы от 25 декабря 2012 г. № 800-ПП и от 1 июля 2013 г. № 424-ПП» внесены соответствующие изменения в пункты 1 и 1(1) постановления 800-ПП.

Кроме того, предлагаемый Департаментом подход не соответствует установленным Законом № 209-ФЗ и Законом города Москвы № 60 принципам равной имущественной поддержки внутри одной группы субъектов малого предпринимательства, для которой такая поддержка предусмотрена (в данном случае арендаторы небольших помещений), обеспечения равных прав и возможностей при получении имущественной поддержки, противоречит требованиям антимонопольного законодательства, которым установлен запрет на создание органами государственной власти и органами местного самоуправления преимуществ каким-либо лицам и ограничений другим лицам внутри одной группы предпринимателей.

Таким образом, само по себе заключение Обществом и Департаментом дополнительного соглашения от 21.07.2015 о продлении срока аренды в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ не исключило при определении размера арендной платы по договору применение положений Постановления № 800-ПП, в том числе пункта 1.1.

В части 9 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ сформулировано общее правило о необходимости рыночной оценки при заключении договора аренды государственного или муниципального имущества на новый срок, но иное может быть предусмотрено другим законодательством, в том числе Законом № 209-ФЗ, которым установлены особые условия предоставления субъектам малого предпринимательства имущественной поддержки в виде передачи в аренду государственного или муниципального имущества, в том числе по льготным (отличным от рыночных) ставкам и при заключении договоров аренды на новый срок.

Как разъяснено в пункте 20 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных

вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в редакции постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13, если стороны в договоре аренды государственного или муниципального имущества указали, что размер арендной платы или иное условие корректируется при изменении указанных актов публично-правового образования, то такое изменение в отношениях сторон происходит автоматически и не требует изменения договора аренды.

Поскольку по условиям договора аренды от 15.05.2003 и дополнительного соглашения от 21.07.2015 размер арендной платы определяется на основании действующих в Москве нормативов, корректируется арендодателем, может изменяться в одностороннем порядке путем направления арендодателем уведомления о том, что такое изменение произошло, наличие в указанном дополнительном соглашении условия об установлении рыночной ставки арендной платы не препятствует применению с 01.01.2017 льготной ставки арендной платы, установленной Правительством Москвы в пункте 1.1 Постановления № 800-ПП в редакции, действующей с указанной даты, и не требует подписания соглашения о применении указанной ставки.

В том случае, если Общество перестанет соответствовать установленным законодательством критериям получения льготы, нарушит требования, предусмотренные в Постановлении № 800-ПП, либо истечет срок действия нормативного правового акта, предоставившего льготу, с Общества будет взиматься арендная плата, установленная дополнительным соглашением от 21.07.2015, определенная по результатам оценки рыночной стоимости права пользования объектом нежилого фонда.

Департамент не представил доказательств, подтверждающих, что Общество в спорный период перестало отвечать критериям, которые установлены для применения льготной ставки.

Судебная коллегия считает необходимым отметить, что применение рыночной ставки арендной платы в спорный период с учетом положений законодательства о поддержке субъектов малого предпринимательства, буквального содержания Постановления № 800-ПП, действующего в этот период, а также разъяснений, содержащихся в пункте 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», фактического поведения арендодателя в лице уполномоченных органов, не соответствует разумным ожиданиям арендатора - субъекта малого предпринимательства, добросовестно исполняющего условия договора аренды.

С учетом приведенных обстоятельств и норм права суд первой инстанции, сделав правильный вывод о том, что Общество, как субъект малого предпринимательства, арендуящий объект нежилого фонда площадью до 300 кв.м, находящийся в имущественной казне города Москвы, по действующему договору аренды, заключенному без проведения торгов,

с 01.01.2017 имеет право на имущественную поддержку в виде ставки арендной платы, установленной пунктом 1.1 Постановления № 800-ПП, в размере 4500 руб. за кв.м в год без обращения в Межведомственную комиссию, обоснованно отказал Департаменту в иске ввиду отсутствия у Общества долга по арендной плате, которую ответчик правомерно вносил в указанном льготном размере.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что у апелляционного суда, с выводами которого согласился суд округа, не было законных оснований для отмены решения суда первой инстанции и удовлетворении исковых требований Департамента в части взыскания с Общества задолженности по арендной плате и пеней, поэтому на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ постановление апелляционного суда от 26.08.2019 и постановление окружного суда от 19.11.2019 в указанной части следует отменить как принятые с нарушением норм материального и процессуального права, а решение суда первой инстанции от 16.04.2019 в данной части - оставить в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.08.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.11.2019 по делу № А40-36273/2019 отменить в части взыскания с общества с ограниченной ответственностью «Идеал-С» в пользу Департамента городского имущества города Москвы 2 392 825 руб. 89 коп. арендной платы и 176 735 руб. 95 коп. пеней, а также в части взыскания с ответчика в федеральный бюджет 35 848 руб. государственной пошлины.

Оставить в силе решение Арбитражного суда города Москвы от 16.04.2019 в части отказа в иске о взыскании арендной платы и пеней.

В остальной части постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.08.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.11.2019 оставить без изменения.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

О.В. Киселева

Г.Г. Попова