

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС19-26744

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 01 октября 2020 г.

г. Москва

Резолютивная часть определения объявлена 24.09.2020.  
Определение в полном объеме изготовлено 01.10.2020.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Киселевой О.В.,  
судей Грачевой И.Л. и Поповой Г.Г.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Эргострой» на решение Арбитражного суда города Москвы от 04.07.2018, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.06.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.10.2019 по делу № А40-43825/2018.

В судебном заседании приняли участие представители:

общества с ограниченной ответственностью «Эргострой» - Талызина Н.В. (доверенность от 11.02.2020), Беспалов С.А. (доверенность от 11.02.2020), Медушевская Т.В. (доверенность от 31.07.2020), Смирнова И.А. (доверенность от 11.02.2020),

Департамента городского имущества города Москвы – Ефизов К.Р. (доверенность от 24.04.2020 № 33-Д-777/20), Решетняк Е.А. (доверенность от 24.04.2020 № 33-Д-761/20), Лопатина Е.Б., (доверенность от 24.04.2020 № 33-Д-762/20), Шатихин Н.В. (доверенность от 28.11.2019 № 33-Д-1000/19),

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселевой О.В. и объяснения лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### У С Т А Н О В И Л А:

Департамент городского имущества города Москвы (далее – департамент, истец, арендодатель) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Эргострой» (далее – общество, ответчик, арендатор) о взыскании 1 366 527 руб. 15 коп. задолженности по договору аренды от 26.06.2008 № 01-00995/08 и 39 714 руб. 63 коп. пени.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 04.07.2018, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.06.2019 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.10.2019, с общества взыскано 1 314 681 руб. 93 коп. задолженности, 39 559 руб. 10 коп. пени, в удовлетворении остальной части иска отказано.

В кассационной жалобе общество, ссылаясь на нарушения норм материального и процессуального права, просит обжалуемые судебные акты отменить и направить дело на новое рассмотрение.

Выражая несогласие с принятыми по делу судебными актами, общество указывает на ненадлежащее извещение о времени и месте судебного разбирательства в суде первой инстанции, что лишило ответчика возможности воспользоваться своими процессуальными правами представить отзыв на иск и предъявить встречный иск.

По мнению общества, суды апелляционной и кассационной инстанций неправильно применили постановление Правительства Москвы от 25.12.2012 № 800-ПП «О мерах имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства, арендующих объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы» (далее – постановление № 800-ПП), сославшись на его редакцию, которая неприменима к спорному периоду отношений, в течение которого ответчик имел право на применение льготной ставки без обязательного обращения в Межведомственную комиссию по предоставлению имущественной поддержки субъектам малого предпринимательства (далее – Комиссия), несмотря на заключение дополнительного соглашения от 14.05.2015.

Заявитель жалобы указывает, что правомерность фактического применения льготной ставки в период до 10.03.2016 подтверждена департаментом, который выдал расчет по договору аренды от 26.06.2008 № 01-00995/08, содержащий сведения об отсутствии задолженности по арендной плате, а также не выставил каких-либо претензий при выкупе помещения по договору купли-продажи от 15.12.2016 № 59-4086.

Кроме того, общество отмечает, что апелляционный суд неверно установил дату начала действия ставки арендной платы

на 2016 год, содержащейся в уведомлении департамента от 13.09.2016 № 33-6-48890/16-(0)-0.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 01.06.2020 (судья Киселева О.В.) кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

От департамента поступил отзыв на кассационную жалобу и дополнения к нему, в которых он просит оставить кассационную жалобу общества без удовлетворения, а судебные акты без изменения.

В судебном заседании представители общества поддержали доводы кассационной жалобы, а представители департамента возражали против ее удовлетворения.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее, а также в дополнениях к ним, заслушав представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает обжалуемые судебные акты подлежащими отмене по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судами, департамент и общество заключили договор от 26.06.2008 № 01-00995/08 аренды нежилого помещения общей площадью 93,0 кв. м, расположенного по адресу: город Москва, Астраханский пер., д. 5, на срок с 26.06.2008 по 13.05.2025 (в редакции дополнительного соглашения от 14.05.2015). Договор зарегистрирован в установленном порядке.

В отношении арендуемого объекта недвижимости 15.12.2016 стороны заключили договор купли-продажи № 59-4086.

Посчитав, что за период с мая 2015 года по декабрь 2016 года у общества образовалась задолженность по арендным платежам, департамент направил претензию с требованием перечислить денежные средства в счет оплаты долга за указанный период, которая осталась без удовлетворения.

Приведенные обстоятельства послужили основанием для обращения департамента в арбитражный суд с настоящим иском.

Принимая обжалуемое решение в отсутствие представителя ответчика, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 309, 310, 330, 413, 432, 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, установив факт неисполнения ответчиком обязательства по уплате арендных платежей за период до заключения договора купли-продажи и признав правомерным начисление пени, удовлетворил иск частично.

Протокольным определением от 11.06.2019 суд апелляционной инстанции удовлетворил ходатайство общества о восстановлении пропущенного срока на подачу жалобы, и рассмотрев дело по правилам производства в арбитражном суде апелляционной инстанции, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

Отклоняя довод общества об отсутствии оснований для исчисления задолженности исходя из рыночной ставки арендной платы, апелляционный

суд отметил, что льготная ставка арендной платы является преференцией, которая предоставляется субъектам малого предпринимательства исключительно по решению Комиссии при условии соответствия общества критериям, установленным постановлением № 800-ПП. Предоставление данной преференции носит заявительный характер, а общество в установленном порядке за предоставлением преференции не обращалось.

Суд округа выводы судов первой и апелляционной инстанций поддержал, отклонив довод о ненадлежащем извещении ответчика о времени и месте судебного заседания.

Вместе с тем при рассмотрении данного довода судами не учтено следующее.

Из части 1 статьи 122 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) следует, что копия судебного акта направляется арбитражным судом по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения адресату под расписку непосредственно в арбитражном суде или по месту нахождения адресата, а в случаях, не терпящих отлагательства, путем направления телефонограммы, телеграммы, по факсимильной связи или электронной почте либо с использованием иных средств связи.

Лица, участвующие в деле, считаются извещенными надлежащим образом, если к началу судебного заседания арбитражный суд располагает сведениями о получении адресатом копии определения о принятии искового заявления к производству и возбуждении производства по делу, направленной ему в порядке, установленном данным Кодексом, или иными доказательствами получения лицами, участвующими в деле, информации о начавшемся судебном процессе. Судебное извещение, адресованное юридическому лицу, вручается лицу, уполномоченному на получение корреспонденции (части 1, 3 статьи 123 АПК РФ).

Заявитель жалобы указывает, что к ходатайству о восстановлении срока на подачу апелляционной жалобы им был приложен ответ Управления Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Центральному федеральному округу от 04.06.2019 № 36037-02-11/77.

Согласно данному ответу установлены нарушения со стороны оператора почтовой связи федерального государственного унитарного предприятия «Почта России» (далее – ФГУП «Почта России») пунктов 34, 35, подпунктов «а», «в» пункта 46 Правил оказания услуг почтовой связи, утвержденных приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации от 31.07.2014 № 234, в части, касающейся нарушения контрольного срока пересылки заказного письма разряда «Судебное», порядка обработки и доставки указанных в ответе почтовых отправлений, а также их необоснованного возврата.

В материалах дела также имеется ответ ФГУП «Почта России» от 24.04.2019 № 2.1.5.3.1-09-2/10007118891, согласно которому судебные

почтовые отправления № 11522512854996 и № 11573712822803 в доставку почтальону не передавались.

Кроме того, на конвертах, возвращенных в Арбитражный суд города Москвы, отсутствовали удостоверенные почтовым работником ярлыки ф. 20, содержащие основания возврата корреспонденции согласно пунктам 21.4, 21.5 приказа ФГУП «Почта России» от 17.05.2012 № 114-п «Об утверждении Порядка приема и вручения внутренних регистрируемых почтовых отправлений».

Пунктами 1, 2, 3 части 4 статьи 123 АПК РФ предусмотрено, что лица, участвующие в деле, и иные участники арбитражного процесса также считаются извещенными надлежащим образом арбитражным судом, если адресат отказался от получения копии судебного акта и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или арбитражным судом; несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением копии судебного акта, направленной арбитражным судом в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила арбитражный суд; копия судебного акта не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила арбитражный суд с указанием источника данной информации.

В том случае, если орган почтовой связи не обеспечил доставку судебной корреспонденции ответчику, он не может считаться извещенным надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства в суде первой инстанции.

Следовательно, ответчик был лишен возможности участвовать в судебном заседании суда первой инстанции и защищать свои права и законные интересы, представлять свои возражения и доказательства относительно заявленных истцом требований, в результате чего были допущены нарушения таких принципов арбитражного процесса, как обеспечение равной судебной защиты прав и законных интересов всех лиц, участвующих в деле (статья 7 АПК РФ), равноправие сторон (статья 8 АПК РФ), состязательность (статья 9 АПК РФ).

Согласно пункту 2 части 4 статьи 270 АПК РФ рассмотрение дела в отсутствие кого-либо из участвующих в деле лиц, не извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в любом случае является основанием для отмены решения арбитражного суда первой инстанции.

В силу части 6.1 статьи 268 АПК РФ при наличии оснований, предусмотренных частью 4 статьи 270 АПК РФ, арбитражный суд апелляционной инстанции рассматривает дело по правилам, установленным для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции.

Вместе с тем, установив наличие оснований для удовлетворения ходатайства о восстановлении срока на подачу апелляционной жалобы, обоснованное документами, подтверждающими факт ненадлежащего извещения ответчика о времени и месте судебного разбирательства, суд

апелляционной инстанции требования части 6.1 статьи 268 АПК РФ не исполнил и рассмотрел дело по правилам апелляционного производства, в котором не применяются правила о предъявлении встречного иска, а также иные правила, установленные АПК РФ только для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции, что является существенным нарушением норм процессуального права, которое повлияло на исход дела и без устранения которого невозможно восстановление и защита охраняемых законом интересов общества.

Суд округа данное нарушение не устранил, что является основанием для отмены обжалуемых судебных актов в полном объеме.

Кроме того, суды неправильно применили нормы материального права и ненадлежащим образом исследовали обстоятельства дела, что привело к принятию неправильных судебных актов.

Судами не учтено, что субъекты малого и среднего предпринимательства выделены законодателем в отдельную социально значимую категорию, нуждающуюся в особой защите и развитии.

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон № 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 законом.

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 от 26.11.2008 № 60 «О поддержке и развитии малого и среднего предпринимательства в городе Москве» (далее – Закон № 60)).

Законом № 209-ФЗ установлена обязанность публичных органов власти содействовать развитию малого и среднего предпринимательства, в том числе посредством предоставления мер имущественной поддержки, включая возможность установления льготных ставок арендной платы (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.09.2012 № 4290/12, далее – постановление Президиума ВАС РФ № 4290/12).

В целях реализации указанных положений Закона № 209-ФЗ и Закона № 60 Правительство Москвы приняло постановление № 800-ПП,

в котором определило условия предоставления имущественной поддержки в виде установления льготной ставки арендной платы субъектам малого предпринимательства, арендующим объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы (далее – льготная ставка).

Как отражено в определении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 20.02.2017 № 5-АПГ16-122, пониженные ставки арендной платы представляют собой льготный режим определенной категории участников гражданского оборота, что само по себе не может рассматриваться в качестве преференций отдельным хозяйствующим субъектам.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ № 4290/12, к государственным и муниципальным преференциям не могут быть отнесены меры, равным образом улучшающие положение всех тех хозяйствующих субъектов одного или нескольких товарных рынков, чье положение может быть улучшено без нарушения требований законодательства.

В названном постановлении Президиума ВАС РФ также указано, что одновременно не исключена возможность деления общей категории субъектов малого бизнеса на более узкие группы, отвечающие в совокупности нескольким целям предоставления имущественной поддержки, закрепленным в части 1 статьи 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (к примеру, льготы малому бизнесу в сфере образования). Однако в любом случае внутри такой группы должно соблюдаться правило о предоставлении поддержки неизбирательным образом всем лицам, в отношении которых это допускается законодательством.

Постановлением № 800-ПП в первоначальной редакции были выделены две группы субъектов малого бизнеса, арендующих объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы, по действующим договорам аренды, заключенным без проведения торгов, которым предоставлялась имущественная поддержка в виде установления льготной ставки арендной платы в зависимости от площади арендуемого помещения, а также осуществляемого арендатором вида деятельности.

В дальнейшем критерии выделения групп и условия предоставления им имущественной поддержки менялись, и постановлением № 800-ПП в редакции постановления Правительства Москвы от 29.10.2013 № 710-ПП были определены основания предоставления имущественной поддержки субъектам малого предпринимательства в виде установления ставки арендной платы в размере 3 500 руб. за кв. м в зависимости как от площади арендуемого помещения (пункт 1.1), так и от вида осуществляемой субъектом малого предпринимательства деятельности (пункт 1.2), либо от факта использования субъектом малого предпринимательства труда инвалидов (пункт 1.3).

При этом до внесения изменений постановлением Правительства Москвы от 20.10.2015 № 678-ПП в постановление № 800-ПП на субъектов, указанных в пункте 1.1 постановления № 800-ПП, не распространялось

положение пункта 2.1 постановления № 800-ПП, предусматривавшего такое условие установления льготной ставки арендной платы, как наличие заключения отраслевого органа исполнительной власти города Москвы и решения Комиссии о предоставлении имущественной поддержки.

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).

Заключение дополнительного соглашения о продлении срока действия договора и изменении сведений о размере рыночной ставки арендной платы согласно постановлению № 800-ПП не являлось основанием для утраты права на имущественную поддержку субъектом 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.

Исходя из системного толкования приведенных норм, действовавших до внесения изменений постановлением Правительства Москвы от 20.10.2015 № 678-ПП в постановление № 800-ПП, имущественная поддержка в виде установления льготной ставки арендной платы субъектам малого предпринимательства, поименованным в пункте 1.1 постановления № 800-ПП, предоставлялась ежегодно арендодателем в одностороннем порядке и действовала без обращения арендатора в департамент, отраслевой орган исполнительной власти или Комиссию.

В отсутствие такого условия для предоставления имущественной поддержки арендаторам, поименованным в пункте 1.1 постановления № 800-ПП, как обращение в Комиссию, на указанных субъектов также не распространялось положение п. 5.3 постановления Правительства Москвы от 01.07.2013 № 424-ПП «О создании Межведомственной комиссии по предоставлению имущественной поддержки субъектам малого предпринимательства и внесении изменений в правовые акты Правительства Москвы» (далее – постановление № 424-ПП) об обязательном ежегодном подтверждении решения Комиссии о предоставлении поддержки.

Постановлением Правительства Москвы от 20.10.2015 № 678-ПП в постановление № 800-ПП были внесены изменения, согласно которым условием предоставления имущественной поддержки в виде льготной ставки арендной платы являлось соблюдение заявительного порядка всеми арендаторами, поименованными в пункте 1 постановления № 800-ПП.

Указанным постановлением от 20.10.2015 № 678-ПП не был определен срок вступления его в законную силу, как и порядок установления льготной ставки субъектам, арендующим площадь менее 300 кв.м (п. 1.1 постановления № 800-ПП), в связи с чем при толковании данных изменений следовало исходить из принципа сохранения разумной стабильности правового регулирования, недопустимости внесения произвольных изменений



в действующую систему норм, а также предоставления в случае необходимости возможности в течение разумного переходного периода адаптироваться к вносимым изменениям (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 24.05.2001 № 8-П).

Как следует из пункта 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» если федеральный закон, предусматривающий необходимость государственного регулирования арендной платы, отсутствует, но публично-правовое образование установило правила, которыми оно руководствуется при определении арендной платы и условий сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности этого публично-правового образования, то акты, которыми устанавливаются такие правила, регулируют публичные отношения, связанные с управлением государственным или муниципальным имуществом, и адресованы соответствующим органам, осуществляющим управление. Поэтому их положения применяются к договору аренды лишь постольку, поскольку это предусмотрено самим договором.

Если стороны распространили действие упомянутого акта на свои отношения из договора аренды, но договор содержит какое-либо условие, изначально противоречащее действовавшему в момент его заключения положению названного акта, предполагается, если не доказано иное, что стороны отдали приоритет данному условию договора (статья 431 Гражданского кодекса Российской Федерации). Между тем 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.

В предмет исследования и доказывания при рассмотрении требований о взыскании задолженности по арендной плате и пени за просрочку ее уплаты, предъявленных к субъекту малого предпринимательства, арендовавшего до момента его выкупа объект нежилого фонда, находящийся в имущественной казне города Москвы, по действующему договору аренды, заключенному без проведения торгов, площадью менее 300 кв.м, входит установление условий договора аренды о ставке арендной платы, порядке ее изменения и дальнейшее поведение сторон при исполнении договора.

Как следует из позиции заявителя жалобы и подтверждается материалами дела, в уведомлении департамента от 03.12.2013 № 33-А-170002/13-(0)-0 «О ставке арендной платы по договору аренды от 26.06.2008 № 01-00955/08» отражены сведения о рыночной ставке арендной платы в размере 9 716 руб. 30 коп. (за 1 кв. м в год), при этом в соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 25.12.2012 № 800-ПП и 809-ПП обществу на 2014 год была установлена льготная ставка арендной платы в размере 3 500 руб. за 1 кв.м в год.

В 2015 году размер льготной ставки, установленный в редакции от 29.10.2013 постановления № 800-ПП для субъектов малого предпринимательства, поименованных в пункте 1.1 этого постановления, не изменялся, сроки предоставления имущественной поддержки такой категории субъектов в данном постановлении также закреплены не были.

В период действия указанной редакции между сторонами было заключено дополнительное соглашение от 14.05.2015, в соответствии с которым с 14.05.2015 по результатам проведенной оценки рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда без учета налога на добавленную стоимость, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, платы за пользование земельным участком за 1 кв. м объекта составила 11 783 руб., срок действия договора установлен по 13.05.2025.

Несмотря на то, что в дополнительном соглашении от 14.05.2015 стороны указали размер арендной платы, они не исключили условие договора о применении к их отношениям актов Правительства Москвы в части определения арендной платы, о чем также свидетельствует их дальнейшее поведение.

В судебном заседании ответчик пояснил, что в Комиссию за предоставлением имущественной поддержки после внесения 20.10.2015 изменений в постановление № 800-ПП он не обращался, арендную плату вносил, исходя из льготной ставки, при этом обратил внимание суда на то, что при подаче заявления на выкуп арендуемого помещения в порядке реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого помещения в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 159-ФЗ) им был получен в департаменте расчет задолженности по договору аренды по состоянию на 10.03.2016, согласно которому задолженность по договору аренды отсутствует.

Арендатор указал, что одним из условий реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества является отсутствие задолженности по арендной плате за данное имущество, неустойкам (штрафам, пеням) по договору аренды на день подачи субъектом малого или среднего предпринимательства заявления.

Договор купли-продажи арендованного помещения № 59-4086 заключен департаментом и обществом 15.12.2016.

По мнению заявителя жалобы, данные обстоятельства свидетельствуют о том, что в указанный период ответчику предоставлялось право на имущественную поддержку, поскольку департамент начислял, а общество вносило арендную плату исходя из ставки арендной платы 3 500 руб. за 1 кв.м в год.

Судами также установлено, что уведомлением от 13.09.2016 № 33-6-48890/16-(0)-0 департамент сообщил арендатору о действии с 01.01.2016 рыночной ставки арендной платы на 2016 год в размере 12 961 руб. 30 коп. (за 1 кв. м в год).

В судебном заседании стороны подтвердили, что исковые требования были заявлены и судом удовлетворены за период с 14.05.2015 по 31.12.2015 – исходя из рыночной ставки арендной платы, указанной в дополнительном соглашении от 14.05.2015, а за период с 01.01.2016 по 15.12.2016 – исходя из рыночной ставки, указанной в уведомлении департамента от 13.09.2016.

Отклоняя доводы апелляционной жалобы о предоставлении ответчику имущественной поддержки в виде установления льготной ставки арендной платы, суд апелляционной инстанции руководствовался положениями постановления № 800-ПП в редакции, которая не действовала в спорный период и вступила в силу только с 01.01.2017.

При этом суд апелляционной инстанции применил положения п. 5.3 постановления № 424-ПП вне системного толкования с положениями постановления № 800-ПП, действовавшими в спорный период в отношении субъектов малого предпринимательства, арендующих помещения менее 300 кв.м, и указал на обязательность обращения в Комиссию, как условие для предоставления льготной ставки арендной платы.

В нарушение пункта 12 части 1 статьи 289 АПК РФ суд округа в обжалуемом постановлении не отразил мотивы, по которым отклонил доводы о неправильном применении судом апелляционной инстанции постановления № 800-ПП.

Допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального и процессуального права привели к тому, что остались невыясненными вопросы, продолжало ли общество в 2015 году отвечать условиям предоставления льготной ставки, предусмотренной пунктом 1.1 постановления № 800-ПП, вправе ли был департамент изменить ранее установленную льготную ставку арендной платы при соблюдении арендатором условий договора аренды, имело ли место наличие обстоятельств, предусмотренных постановлением № 800-ПП, для прекращения действия льготной ставки и применения рыночной ставки арендатору, которому ранее департаментом была предоставлена имущественная поддержка.

Судами не проверено, распространялось ли требование о соблюдении заявительного порядка на ответчика для получения имущественной поддержки на момент подписания дополнительного соглашения от 14.05.2015, предоставлялось ли в 2015 году постановлением № 424-ПП Комиссии полномочие подтвердить ранее установленную департаментом на основании пункта 1.1 постановления № 800-ПП льготную ставку арендной платы.

Разрешая спор по правилам главы 34 АПК РФ, суд апелляционной инстанции не оценил взаимоотношения и последующее поведение сторон при исполнении договора аренды в редакции дополнительного соглашения от 14.05.2015, не принял во внимание, что подтверждая отсутствие

задолженности по арендной плате, рассчитанной исходя из льготной ставки арендной платы, и заключая договор купли-продажи в порядке Закона № 159-ФЗ, арендодатель создал у арендатора разумные ожидания о действии льготной ставки, отсутствии задолженности по арендной плате за указанный период и оснований для начисления неустойки за просрочку ее оплаты.

При взыскании задолженности по арендной плате за 2016 год с учетом содержания уведомления от 13.09.2016 судами не учтены положения пункта 2.4 постановления № 800-ПП (в редакции от 20.10.2015), предусматривающего специальные сроки применения рыночной ставки арендной платы, установленной арендодателем в одностороннем порядке арендаторам, которым имущественная поддержка не предоставлена.

Согласно пункту 2.4 постановления № 800-ПП (в редакции от 20.10.2015) по действующим договорам аренды объектов нежилого фонда, находящихся в имущественной казне города Москвы и переданных в аренду субъектам малого предпринимательства, заключенным без проведения торгов, за исключением случаев, указанных в пункте 1 данного постановления, ставка арендной платы определяется в установленном порядке на основании заключения независимого оценщика о величине годовой ставки арендной платы с даты, указанной в соответствующем уведомлении Департамента городского имущества города Москвы, но не ранее чем через два месяца с даты направления такого уведомления.

Судами также не проверено, соблюдены ли департаментом при направлении уведомления от 13.09.2016 и предъявлении требования о взыскании задолженности по арендной плате за 2016 год положения пункта 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающего запрет на изменение размера арендной платы чаще одного раза в год.

Без оценки данных обстоятельств применительно к приведенным нормам материального права и толкования законодательства с учетом принципа действия закона во времени решение вопроса о наличии у ответчика задолженности по арендной плате, рассчитанной, исходя из рыночной ставки, указанной в дополнительном соглашении от 14.05.2015 и уведомлении департамента от 13.09.2016 № 33-6-48890/16-(0)-0, является преждевременным.

Допущенные судами нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, в связи с чем обжалуемые судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении суду следует учесть изложенное, дать оценку всем представленным в дело доказательствам, правильно применить нормы права, принять законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

## О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Арбитражного суда города Москвы от 04.07.2018, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.06.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.10.2019 по делу № А40-43825/2018 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

Председательствующий судья

О.В. Киселева

Судья

И.Л. Грачева

Судья

Г.Г. Попова