

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № 305-ЭС20-4888

г. Москва

23.10.2020

Резолютивная часть определения объявлена 22.10.2020.

Полный текст определения изготовлен 23.10.2020.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Чучуновой Н.С., судей Грачевой И.Л., Киселевой О.В., рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Викорс» на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.10.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.01.2020 по делу № А40-180675/2018.

В судебном заседании приняли участие представители:

общества с ограниченной ответственностью «Викорс» - Ивануха М.Б. по доверенности от 02.12.2019;

Департамента имущества города Москвы – Решетняк Е.А. по доверенности от 24.04.2020 № 33-Д-761/20, Лопатина Е.Б. по доверенности от 24.04.2020 № 33-Д-762/20.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С. и объяснения представителей сторон, 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) обратился в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «Викорс» (далее – общество) о взыскании 208 434 руб. 60 коп. задолженности по арендной плате по договору от 01.09.2005 № 1-701/05 аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы (далее – договор), 3163 руб. 02 коп. неустойки.

Общество предъявило встречный иск к департаменту о признании за обществом права на имущественную поддержку как субъекта малого предпринимательства в виде установления льготной ставки арендной платы в размере 3500 руб. за 1 кв.м арендуемой площади в год на период с 05.11.2015 по 31.12.2016 и в размере 4500 руб. за 1 кв.м арендуемой площади в год на период с 01.01.2017 по 11.09.2018 в отношении нежилого помещения площадью 60 кв.м, расположенного в здании по адресу: Москва, Б. Тишинский пер., д. 40, стр. 1, переданного обществу в аренду по договору; об обязанности департамента произвести перерасчет арендной платы по договору за период с 05.11.2015 по 31.12.2016 по ставке 3500 руб. за 1 кв.м в год и за период с 01.01.2017 по 11.09.2018 в размере 4500 руб. за 1 кв.м в год.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 08.07.2019 в удовлетворении первоначального иска отказано, встречный иск удовлетворен.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 10.10.2019 отменил решение суда первой инстанции, удовлетворил первоначальный иск и отказал в удовлетворении встречного иска.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 24.01.2020 постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество, ссылаясь на нарушение апелляционным и окружным судами норм материального и процессуального права, просит отменить их постановления и оставить в силе решение суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С. от 17.09.2020 кассационная 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 департамент просит оставить обжалуемые постановления апелляционного и окружного судов без изменения.

В судебном заседании представитель общества поддержал доводы жалобы, а представители департамента - доводы, приведенные в отзыве на нее.

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 АПК РФ).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзыве на нее и выступлениях представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что постановления апелляционного и окружного судов подлежат отмене, а решение суда первой инстанции – оставлению в силе.

Как следует из материалов дела и установлено судами, департамент (арендодатель) и общество (арендатор) 01.09.2005 заключили договор аренды нежилого помещения площадью 60 кв.м, расположенного в здании по адресу: Москва, Б. Тишинский пер., д. 40, стр. 1, на срок до 30.04.2010.

В соответствии с пунктом 6.2 договора в течение первого года оплата аренды производится по ставке, определенной на основании действующих на дату заключения договора нормативных правовых актов города Москвы, в последующие годы оплата аренды производится с учетом коэффициента – дефлятора, устанавливаемого ежегодно уполномоченным органом Российской Федерации (Министерством экономического развития Российской Федерации).

Договор зарегистрирован в установленном порядке.

Дополнительным соглашением от 18.05.2010 к договору стороны продлили срок его действия по 30.06.2015.

Стороны на основании частей 9 и 10 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ) 05.11.2015 заключили дополнительное соглашение к договору, которым продлили срок его действия по 30.06.2020, изменили несколько условий и дополнили договор новыми пунктами.

В пункте 2 дополнительного соглашения с 05.11.2015 установлена ставка арендной платы за 1 кв.м в год, равная 11 484 руб. без учета налога на добавленную стоимость, определенная по результатам оценки рыночной стоимости права пользования объектом нежилого фонда на условиях аренды.

В случае изменения условий, размера, порядка оплаты аренды стороны пришли к соглашению, что ставка арендной платы считается измененной арендодателем в одностороннем порядке. В этом случае арендодатель направляет арендатору уведомление о том, что такое изменение произошло (пункт 5 дополнительного соглашения).

Впоследствии департамент уведомил общество о ставке арендной платы на 2016 год в размере 12 632 руб. за 1 кв.м, а также о ставке арендной платы на 2017 год в размере 13 895 руб. 64 коп. за 1 кв.м.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 09.06.2018 по делу № А40-190644/2017 урегулированы разногласия, возникшие между департаментом и обществом при заключении договора купли-продажи спорного нежилого помещения. Указанное решение суда вступило в законную силу 12.09.2018 и с этой даты общество утратило обязанность по внесению арендной платы по договору.

Общество 18.02.2019 обратилось в департамент с заявлением о перерасчете арендной платы по договору, в котором просило признать за ним как субъектом малого предпринимательства, арендовавшим помещение

площадью 60 кв.м, право на применение ставки арендной платы в размере 3500 руб. за 1 кв.м за период с 05.11.2015 по 31.12.2016 и в размере 4500 руб. за 1 кв.м за период с 01.01.2017 по 28.02.2019 на основании пункта 1.1 постановления 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).

Письмом от 13.03.2019 № ДГИ-1-12490/19-1 департамент сообщил обществу об отсутствии правовых оснований для пересчета ставки арендной платы по договору.

Департамент, ссылаясь на ненадлежащее исполнение обществом в период с 01.06.2017 по 31.08.2017 обязательства по внесению арендной платы, обратился в арбитражный суд с первоначальным иском.

Общество, полагая, что решение департамента об отказе в имущественной поддержке нарушило его права и, указывая на то, что оно как субъект малого предпринимательства, арендовавший объект нежилого фонда площадью до 300 кв.м, находящийся в имущественной казне города Москвы, по действующему договору аренды, заключенному без проведения торгов, с 05.11.2015 имеет право на ставку арендной платы, установленную пунктом 1.1 Постановления № 800-ПП, предъявило встречный иск о признании за ним права на имущественную поддержку в виде установления на период с 05.11.2015 по 31.12.2016 льготной ставки арендной платы в размере 3500 руб. за 1 кв.м арендуемой площади в год, с 01.01.2017 по 11.09.2018 в размере 4500 руб. за 1 кв.м арендуемой площади в год, об обязанности департамента произвести перерасчет арендной платы по договору за названные периоды.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь Постановлением № 800-ПП, приложением № 1 к постановлению Правительства Москвы от 01.03.2013 № 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), разъяснениями, приведенными 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 (далее – постановление Пленума ВАС РФ № 73), пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения первоначальных исковых требований и обоснованности встречного иска.

Суд исходил из следующего: 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 01.01.2014

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, предоставлена имущественная поддержка в виде установления ставки арендной платы в размере 3500 руб. за 1 кв.м в год, а с 01.01.2017 - в размере 4500 руб. за 1 кв.м в год; поскольку действующая редакция Постановления № 800-ПП не содержит требования в целях получения указанной льготы представления в Межведомственную комиссию по предоставлению имущественной поддержки субъектам малого предпринимательства отраслевым органом исполнительной власти города Москвы (далее – Межведомственная комиссия) заключения о наличии оснований для предоставления субъекту, арендующему нежилой фонд площадью до 300 кв.м, имущественной поддержки, а также принятия комиссией решения о предоставлении имущественной поддержки в виде установления данной ставки арендной платы, такая ставка должна применяться арендодателем (собственником нежилого фонда, находящегося в имущественной казне города Москвы) автоматически; департамент не представил доказательств, подтверждающих, что арендатор в спорный период не соответствовал критериям, которые установлены для применения льготной ставки; при таких обстоятельствах у общества как субъекта малого предпринимательства, арендующего объект нежилого фонда площадью до 300 кв.м, имеется право на имущественную поддержку в виде предоставления льготной ставки арендной платы на период с 05.11.2015 по 31.12.2016 и с 01.01.2017 по 11.09.2018 и у него отсутствуют неисполненные обязательства по договору.

Суд апелляционной инстанции, посчитав, что суд первой инстанции неправильно применил нормы материального права, отменил решение от 08.07.2019 и принял новый судебный акт об удовлетворении первоначальных исковых требований и отказе в удовлетворении встречного иска.

Апелляционный суд сделал следующие выводы: общество, реализовав свое право на перезаключение договора на новый срок без проведения торгов по правилам части 9 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ и подписав дополнительное соглашение к спорному договору, выразило согласие на установление ставки арендной платы по результатам оценки рыночной стоимости права пользования объектом нежилого фонда и должно исполнять данное условие договора, которое оно подписало без возражений; льготная ставка арендной платы, предусмотренная пунктом 1 Постановления № 800-ПП, устанавливается субъектам малого предпринимательства при условии обращения в Межведомственную комиссию и при наличии положительного решения данной комиссии; департамент не наделен правом принятия таких решений в отсутствие положительного решения Межведомственной комиссии независимо от даты заключения договора аренды и дополнительных соглашений к нему; в отсутствие обращения общества комиссия не вправе самостоятельно устанавливать льготную ставку, следовательно, начисление арендных платежей происходит исходя из условий

договорно-обязательственных отношений, связывающих департамент и общество, и оснований для признания за последним права на имущественную поддержку не имеется; поскольку доказательств уплаты долга по арендной плате за спорный период обществом не представлено, с него надлежит взыскать задолженность и неустойку.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Между тем апелляционный и окружной суды не учли следующее.

Согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства» (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 Правительства Москвы от 25.12.2012 № 809-ПП «Об основных направлениях арендной политики по предоставлению нежилых помещений, находящихся в имущественной казне города Москвы» 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 редакции 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 декабрь 2016 года, 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. Такое обращение арендатор может также направить непосредственно в департамент (пункт 5.1 Положения о Межведомственной комиссии, утвержденного Постановлением № 424-ПП).

Вместе с тем, как указано в пунктах 2.1.1 и 2.1.2 Положения о Межведомственной комиссии, данная комиссия принимает решение о предоставлении арендаторам - субъектам малого предпринимательства имущественной поддержки в виде применения минимальной ставки арендной платы за кв.м объекта нежилого фонда при соблюдении следующих условий: субъект малого предпринимательства в установленном порядке включен в реестр субъектов малого предпринимательства; субъект малого предпринимательства осуществляет один или несколько видов деятельности, предусмотренных пунктами 1.2 и 1.3 Постановления № 800-ПП, и осуществление таких видов деятельности подтверждается соответствующими документами; объект нежилого фонда используется арендатором по целевому

назначению; у арендатора отсутствует задолженность по арендной плате в течение двух периодов оплаты подряд либо недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за два периода оплаты; арендуемое имущество не было передано арендатором без согласия арендодателя в субаренду; представлено заключение отраслевого органа исполнительной власти города Москвы о наличии оснований для предоставления субъекту малого предпринимательства имущественной поддержки.

Анализ приведенных норм Постановления № 800-ПП (в редакции, действовавшей с 20.10.2015 по 31.12.2016) и пунктов 2.1.1, 2.12, а также пунктов 5.1-5.2 раздела V (устанавливающих перечень документов, необходимых для представления в Межведомственную комиссию) Положения о Межведомственной комиссии позволяет сделать вывод о том, что обращение в данную комиссию для получения имущественной поддержки в виде льготной ставки арендной платы необходимо субъектам малого предпринимательства, осуществляющим один или несколько видов деятельности, предусмотренных пунктами 1.2 и 1.3 Постановления № 800-ПП, с представлением подтверждающих такую деятельность документов.

Право на применение льготы, предусмотренной пунктом 1.1 в виде ставки 3500 руб. при аренде помещения до 300 кв.м ограничивается субъектным составом (субъект малого предпринимательства) и объектным (площадь до 300 кв.м).

При этом отсутствие решения Межведомственной комиссии в отношении субъекта малого предпринимательства при соответствии последнего установленным Постановлением № 800-ПП критериям (использование объекта по целевому назначению, отсутствие задолженности по арендной плате, сдача в субаренду помещения с согласия арендодателя) не лишает его 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 1 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 названной 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 05.11.2015 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 ВАС РФ № 73, 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 01.09.2005 и дополнительного соглашения от 05.11.2015 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 в спорный период льготной ставки арендной платы, установленной Правительством Москвы в пункте 1.1 Постановления № 800-ПП.

Департамент не представил доказательств, подтверждающих, что общество в спорный период не соответствовало критериям, установленным 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, толкования содержания в совокупности норм Постановления № 800-ПП в редакции, действовавшей до 01.01.2016, и Положения о Межведомственной комиссии, утвержденного постановлением № 424-ПП, а также буквального содержания Постановления № 800-ПП, в редакции, вступившей в действие с 01.01.2017, 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 исполнявшего условия договора аренды.

С учетом приведенных обстоятельств и норм права суд первой инстанции, сделав правильный вывод о том, что общество, как субъект малого предпринимательства, добросовестный арендатор объекта нежилого фонда площадью до 300 кв.м, находившегося в спорный период в имущественной казне города Москвы и в аренде у общества по договору аренды, заключенному без проведения торгов, было вправе претендовать на имущественную поддержку в виде ставки арендной платы, установленной пунктом 1.1 Постановления № 800-ПП, в размере 3500 руб. за кв.м в год в период 05.11.2015 по 31.12.2016, а с 01.01.2017 по 11.09.2018 - в размере 4500 руб., правомерно отказал в удовлетворении исковых требований департамента и удовлетворил требования общества.

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, удовлетворения исковых требований департамента и отказа в удовлетворении требований общества, поэтому на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ постановление апелляционного суда от 10.10.2019 и постановление окружного суда от 24.01.2020 следует отменить как принятые с нарушением норм материального и процессуального права, а решение суда первой инстанции от 08.07.2019 - оставить в силе.

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

О П Р Е Д Е Л И Л А:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.10.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.01.2020 по делу № А40-180675/2018 отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 08.07.2019 по тому же делу оставить в силе.

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

Н.С. Чучунова

судья

И.Л. Грачева

судья

О.В. Киселева