

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС23-7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-11468/2021

Резолютивная часть определения объявлена 11.05.2023.
Полный текст определения изготовлен 18.05.2023.

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

при участии представителей автономной некоммерческой организации «Редакция газеты «Мир Новостей» Фоминова Д.Г. (доверенность от 27.12.2022), главного редактора Кружилина Н.А. (приказ от 01.01.2022), Департамента городского имущества города Москвы Полянского П.А. (доверенность от 22.11.2022), Цомартовой Ф.А. (доверенность от 18.04.2023), Решетникова Р.В. (доверенность от 22.11.2022),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу автономной некоммерческой организации «Редакция газеты «Мир Новостей» (Москва) на решение Арбитражного суда города Москвы от 21.04.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.07.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 01.11.2022 по делу № А40-11468/2021,

УСТАНОВИЛА:

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к автономной некоммерческой организации «Редакция

газеты «Мир Новостей» (далее – Организация) о взыскании 791 566 руб. 51 коп. задолженности по арендной плате за период с 01.04.2020 по 31.08.2020, 17 966 руб. 99 коп. пеней за период с 13.05.2020 по 31.08.2020, расторжении договора аренды от 29.05.2006 № 01-00660/06, выселении ответчика из нежилого помещения площадью 578,70 кв.м, расположенного по адресу: Москва, Спасский туп., д. 6, стр. 1 (пом. I - подвал, комн. 1-2; пом. IX - 1 этаж, комн. 1-17; пом. III - 1 этаж, комн. 1-7; пом. V - 1 этаж, комн. 1, 2, 2а, 3, 3а, 3б, 4-6), и обязанности передать помещение в освобожденном виде.

Организация предъявила встречный иск, уточненный в порядке статьи 49 АПК РФ, об обязанности Департамента заключить дополнительное соглашение к договору аренды от 29.05.2006 № 01-00660/06 на указанных в иске условиях, в том числе о предоставлении отсрочки уплаты долга в сумме 357 564 руб. 71 коп., образовавшегося за период с 01.04.2020 по 31.08.2020, с установлением графика ежемесячных платежей в период с 30.04.2022 до 31.12.2022.

Арбитражный суд города Москвы решением от 21.04.2022, оставленным без изменения постановлениями Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.07.2022 и Арбитражного суда Московского округа от 01.11.2022, взыскал с Организации 357 564 руб. 71 коп. долга, 17 966 руб. 99 коп. пеней, расторг договор аренды, выселил Организацию из спорного помещения и обязал ее передать данное помещение в освобожденном виде Департаменту, в остальной части первоначального иска Департамента и во встречном иске Организации отказал.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Организация, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть указанные судебные акты в кассационном порядке в части расторжения договора аренды, выселения из арендованного помещения и взыскания пеней.

Определением от 10.04.2023 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Организации вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Департамент, считая принятые по делу судебные акты законными и обоснованными, просит оставить их без изменения, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

В судебном заседании представители Организации поддержали доводы жалобы, а представители Департамента - доводы, приведенные в отзыве на нее.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации

Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных статьей 291.11 АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов в обжалуемой Организацией части.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Департамент (арендодатель) и Организация (арендатор) заключили договор от 29.05.2006 № 01-00660/06 аренды нежилого фонда, находящегося в собственности города Москвы, по условиям которого в редакции дополнительного соглашения от 29.05.2006 арендодатель передал, а арендатор принял нежилое помещение площадью 578,7 кв.м, расположенное по адресу: Москва, Спасский тупик, д. 6, стр. 1.

В соответствии с пунктом 5.4.2 договора арендатор обязался вносить арендную плату за объект аренды в порядке и в сроки, установленные договором.

Согласно пункту 6.1 договора величина арендной платы определяется на основании действующих в городе Москве нормативов по установлению ставки арендной платы на дату заключения договора и составляет 4 708 277 руб.

По условиям пункта 6.5 договора арендная плата вносится арендатором ежемесячно не позднее пятого числа текущего месяца в размере одной двенадцатой (1/12) части, установленной пунктами 6.1, 6.2 и 6.3 договора, в бюджет города Москвы.

Пунктом 3 дополнительного соглашения от 12.02.2014 к договору стороны установили, что в случае изменения условий, размера, порядка оплаты аренды ставка арендной платы считается измененной арендодателем в одностороннем порядке путем направления арендодателем соответствующего уведомления арендатору.

Уведомлениями от 09.12.2019 Департамент известил Организацию об установлении ставки арендной платы на 2020 год в размер 5284 руб. 30 коп. за 1 кв.м в год.

Ссылаясь на то, что в период с 01.04.2020 по 31.08.2020 на стороне Организации образовался долг по арендной плате, который она не уплатила, в том числе и после направления претензионного письма от 26.08.2020 с предупреждением о расторжении договора в случае не исполнения обязательства, Департамент обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Во встречном иске Организация сослалась на следующее.

Указом Мэра Москвы от 05.03.2020 № 12-УМ «О введении режима повышенной готовности» (далее – Указ № 12-УМ) в связи с угрозой распространения в городе Москве новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV) с марта 2020 года были установлены ограничительные меры.

Организация по коду Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД) осуществляет вид деятельности – издание журналов и периодических изданий, который включен в Перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в

условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 434 (далее – Постановление № 434).

Арендатор неоднократно в течение 2020 года обращался в Департамент о предоставлении отсрочки по внесению образовавшегося в период принятия ограничительных мер долга и предоставлении льготы по арендной плате. Однако Департамент отказал Организации в предоставлении имущественной поддержки ввиду того, что в Едином государственном реестре юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ) до 19.03.2021 отсутствовали сведения о видах деятельности арендатора.

Между тем арендатор, являясь некоммерческой организацией, занимающейся изданием газет, журналов и периодических изданий с 1997 года, пострадал в период введения ограничительных мер, поэтому в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» (далее – Постановление № 439) Департамент должен был предоставить ему имущественную поддержку.

Общая сумма невнесенных платежей за спорный период составила 1 272 402 руб. 32 коп. (из расчета ставки арендной платы в размере 254 835 руб. 46 коп.), следовательно, при отсрочке уплаты данного долга до 01.01.2023 ежемесячный платеж составит 56 016 руб. 76 коп.

Поскольку в период с сентября 2021 года по апрель 2022 года большая часть долга была погашена и его остаток составил 357 564 руб. 71 коп., при отсрочке уплаты данной суммы до 01.01.2023 ежемесячный платеж составит 39 729 руб. 42 коп., а последний платеж - 39 729 руб. 35 коп.

С учетом приведенных обстоятельств Организация заявила требование об обязанности Департамента заключить дополнительное соглашение к договору аренды об отсрочке внесения оставшейся суммы долга до 01.01.2023 с установлением указанного графика платежа.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, сославшись на статьи 309, 310, 328, 330, 450, 452, 453, 606, 614, 619, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статью 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» (далее – Закон № 98-ФЗ), Постановления № 434 и 439, пришли к выводам о наличии оснований для взыскания с Организации 357 564 руб. 71 коп. долга, 17 966 руб. 99 коп. пеней, начисленных на сумму долга, расторжения договора аренды, выселения арендатора из спорного помещения и обязанности его передать данное помещение в освобожденном виде Департаменту и об отсутствии оснований для удовлетворения встречного иска Организации.

Суды исходили из следующего: Организация относится к числу субъектов, ведущих деятельность в пострадавших отраслях экономики, в связи

с чем она имеет право на предоставление отсрочки внесения арендной платы за спорный период в соответствии с Требованиями к условиям и срокам отсрочки арендной платы по договорам недвижимого имущества, утвержденными Постановлением № 439 (далее – Требования); однако арендатором не доказана необходимость уменьшения суммы ежемесячного платежа до 39 729 руб. 42 коп. с отсрочкой платежа до 31.12.2022, что составляет 20% от ежемесячной арендной платы и не отвечает признакам соразмерности, разумности, справедливости, а также не может быть признано судом надлежащим образом обеспечивающим баланс экономических интересов сторон договора; с учетом Требований, утвержденных Постановлением № 439, к моменту рассмотрения судом настоящего спора срок отсрочки уплаты арендных платежей за период апрель - август 2020 года истек, обязанность по внесению арендной платы наступила, поэтому платежи за спорный период должны быть внесены арендатором в полном объеме; поскольку Организация ненадлежащим образом исполнила обязательство по оплате аренды, с нее с учетом внесенных платежей надлежит взыскать 357 564 руб. 71 коп. долга и начисленную на сумму долга неустойку; ввиду существенного нарушения арендатором условий договора (невнесение арендной платы более двух раз подряд) договор подлежит расторжению, а арендатор обязан освободить и вернуть спорное помещение арендодателю.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

Согласно части 1 статьи 19 Закона № 98-ФЗ в отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В Обзоре по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.04.2020 (вопрос 3) разъяснено, что если арендатор не внес арендную плату в размере и сроки, установленные договором аренды, а арендодатель знал или не мог не знать об осуществлении арендатором деятельности в отраслях российской экономики, в наибольшей степени

пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, арендодатель информирует арендатора о наличии у него права на предоставление отсрочки в соответствии с Законом № 98-ФЗ (пункт 3 статьи 307 ГК РФ). В отсутствие такого информирования арендодатель считается предоставившим арендатору отсрочку на условиях, установленных пунктом 3 Требований. Аналогичные последствия применяются в случае, если арендодатель необоснованно уклонился от заключения дополнительного соглашения или своим поведением дал арендатору основания полагать, что отсрочка будет предоставлена, либо не выдвигал возражений против выплаты арендатором арендной платы на условиях, установленных пунктом 3 Требований (статья 10, пункт 3 статьи 432 ГК РФ).

На основании представленных в дело доказательств судами установлено, что Организация осуществляет вид деятельности, который включен в перечень в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции. При этом арендатор неоднократно в течение 2020 года обращался в Департамент с заявлениями о предоставлении отсрочки по внесению долга, образовавшегося в период принятия Указом № 12-М ограничительных мер в Москве.

С учетом приведенных норм и установленных судами обстоятельств следует признать обоснованным довод Организации о наличии у нее права на предоставление отсрочки по внесению арендной платы в спорный период.

Согласно пункту 4 Требований условия отсрочки, предусмотренные пунктом 3 данных Требований, применяются к дополнительным соглашениям к договору аренды об отсрочке независимо от даты заключения такого соглашения.

Таким образом, обязательства сторон договора аренды считаются измененными в части предоставления арендатору отсрочки уплаты арендной платы с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации независимо от даты заключения дополнительного соглашения к договору аренды либо даты вступления в законную силу решения суда о понуждении арендодателя к заключению дополнительного соглашения к договору аренды.

В соответствии с пунктами 2 и 3 Требований отсрочка предоставляется в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной, муниципальной или частной собственности, за исключением жилых помещений. Отсрочка предоставляется на срок до 01.10.2020, начиная с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации на следующих условиях:

а) задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 01.01.2021 и не позднее 01.01.2023 поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды;

б) отсрочка предоставляется на срок действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации в размере арендной платы за соответствующий период и в объеме

50 процентов арендной платы за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации до 01.10.2020.

в) штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды) в связи с отсрочкой не применяются.

Из изложенного следует, что Организация, которая занимается деятельностью, включенной в перечень пострадавших (изданием газет, журналов и периодических изданий), имела право на предоставление отсрочки по арендной плате за период, начиная с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, до 01.10.2020, а образовавшийся долг по арендной плате за этот период подлежал уплате не ранее 01.01.2021 и не позднее 01.01.2023 поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды, без начисления штрафных санкций, поэтому является неверным вывод судов об истечении срока предоставления отсрочки уплаты испрашиваемого арендодателем долга по арендной плате, образовавшегося в период с апреля по август 2020 года.

Суды также ошибочно посчитали, что Организация просила во встречном иске об уменьшении размера ежемесячной арендной платы в 2022 году. Как следует из текста встречного иска, уточненного в порядке статьи 49 АПК РФ, Организация просила заключить дополнительное соглашение о предоставлении отсрочки по уплате долга, образовавшегося в период с апреля по август 2020 года, с установлением размера и графика платежей задолженности в течение с 30.04.2022 по 31.12.2022.

Ссылка Департамента на отсутствие в спорный период в ЕГРЮЛ сведений о видах деятельности арендатора не может быть принята в данном случае во внимание, поскольку по договору аренды от 29.05.2006 помещение предоставлено Организации для размещения редакции; деятельностью по изданию газет, журналов и периодических изданий арендатор (некоммерческая организация) занимается с 1997 года; с учетом данной деятельности Департамент при расчете арендной платы применял льготную ставку, установленную для таких организаций Перечнем случаев установления ставки арендной платы по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в собственности города Москвы, на льготных условиях, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 25.12.2012 № 809-ПП. Следовательно, арендодателю было известно о виде деятельности арендатора до внесения данных сведений в ЕГРЮЛ, поэтому Департамент обязан был предоставить арендатору имущественную поддержку и в связи отсрочкой не применять штрафы и иные меры ответственности (пункт 3 Требований).

При наличии у Организации права на имущественную поддержку в виде отсрочки по внесению арендной платы за спорный период, которую арендатор был вправе погасить не позднее 01.01.2023, и с учетом того, что до указанной

даты отсрочки Организация уплатила долг, у Департамента не имелось предусмотренных статьями 330, 450, 619, 622 ГК РФ оснований требовать начисления пеней за нарушение срока внесения арендной платы, расторжения договора аренды со ссылкой на нарушение обязательства по внесению арендной платы в указанный период и выселения ответчика из занимаемого помещения.

Поскольку в настоящий момент Организация полностью погасила спорный долг, ее требование по встречному иску (об обязанности Департамента заключить дополнительное соглашение к договору аренды, определяющее порядок погашения задолженности) утратило актуальность, в связи с чем судебные акты в части отказа во встречном иске не обжалованы.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия считает, что суды трех инстанций допустили существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела и без устранения которых невозможны защита нарушенных прав и законных интересов заявителя жалобы, поэтому принятые по делу судебные акты следует отменить в части удовлетворения требований Департамента о расторжении договора аренды, выселении арендатора из арендованного помещения, взыскания пеней и взыскания в федеральный бюджет государственной пошлины по иску Департамента, в удовлетворении указанных требований Департамента отказать.

В связи с удовлетворением кассационной жалобы Организации понесенные ею расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение апелляционной и двух кассационных жалоб по правилам статьи 110 АПК РФ подлежат взысканию с Департамента.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 21.04.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.07.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 01.11.2022 по делу № А40-11468/2021 отменить в части удовлетворения требований Департамента городского имущества города Москвы о расторжении договора аренды от 29.05.2006 № 01-00660/06, выселении автономной некоммерческой организации «Редакция газеты «Мир Новостей» из нежилого помещения площадью 578,70 кв.м, расположенного по адресу: Москва, Спасский туп., д. 6, стр. 1, об обязанности передать помещение в освобожденном виде арендодателю, взыскании 17 966 руб. 99 коп. пеней, а также в части взыскания с автономной некоммерческой организации «Редакция газеты «Мир Новостей» в федеральный бюджет государственной пошлины по иску Департамента городского имущества города Москвы.

В удовлетворении указанных требований Департамента городского имущества города Москвы отказать.

В остальной части решение Арбитражного суда города Москвы от 21.04.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.07.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 01.11.2022 оставить без изменения.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы в пользу автономной некоммерческой организации «Редакция газеты «Мир Новостей» 9000 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины по апелляционной и кассационной жалобам.

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

Г.Г. Попова

А.А. Якимов