

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС20-4888

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17.09.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив по материалам истребованного дела 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,

установил:

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, 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 удовлетворил 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 судами апелляционной инстанции и округа норм материального и процессуального права, просит отменить их постановления и оставить в силе решение суда первой инстанции.

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 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).

Согласно пункту 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

При изучении доводов кассационной жалобы общества по материалам истребованного дела установлены основания для передачи кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 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, арендуящим 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 уплате 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, арендуящий объект нежилого фонда площадью

до 300 кв.м, находящийся в имущественной казне города Москвы, по договору действующему 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», 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, 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. Согласно пункту 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.

Таким образом, 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.

Выражая несогласие с выводами апелляционного и окружного судов, общество в числе прочих доводов указывает на следующее.

Судами апелляционной инстанции и округа не опровергнуты выводы суда первой инстанции о том, что общество, являясь субъектом малого предпринимательства, на основании Постановления № 800-ПП имеет право на применение в рамках арендных правоотношений с департаментом льготной

ставки арендной платы в размере 3500 руб. за 1 кв.м за период с 05.11.2015 по 31.12.2016.

По состоянию на 05.11.2015 (дату заключения дополнительного соглашения) обществу решением Межведомственной комиссии была назначена минимальная ставка арендной платы в размере 3500 руб. за 1 кв.м в год, действие которой прекратилось 31.12.2016.

Общество не оспаривает арендную плату, установленную дополнительным соглашением от 05.11.2015, заключенным на основании частей 9 и 10 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ, определенную по результатам оценки рыночной стоимости права пользования объектом нежилого фонда. Вместе с тем заключение сторонами дополнительного соглашения не препятствует применению льготной ставки арендной платы, установленной Правительством Москвы в Постановлении № 800-ПП, рыночная ставка арендной платы будет применяться только в случае утраты права на льготу.

Поскольку в материалах дела отсутствуют доказательства того, что общество в указанный период перестало отвечать критериям, которые установлены для применения льготной ставки, отказ в предоставлении ему имущественной поддержки нельзя признать правомерным.

Кроме того, апелляционным и окружным судами не учтено, что согласно пункту 1.1 Постановления № 800-ПП в редакции постановления Правительства Москвы от 02.12.2016 № 812-ПП «О внесении изменений в правовые акты города Москвы» 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 с 01.01.2017 установлена арендная плата в размере 4500 руб. за кв.м в год.

При этом Постановлением № 800-ПП не предусмотрена необходимость обращения субъектов малого предпринимательства, арендующих объекты нежилого фонда площадью до 300 кв.м, в Межведомственную комиссию для получения имущественной поддержки в виде установления ставки арендной платы в размере 4500 руб. за кв.м.

Пункты 1(1) и 2.1 Постановления № 800-ПП регламентируют порядок обращения в Межведомственную комиссию арендаторов (субъектов малого и среднего предпринимательства, рассчитывающих на получение льготной ставки арендной платы в размере 3500 руб. за 1 кв.м в год.

Однако общество на данную ставку не претендует и просит предоставить ему имущественную поддержку в виде установления на 2017-2018 годы льготной ставки арендной платы в размере 4500 руб. за кв.м, предусмотренной пунктом 1.1 Постановления № 800-ПП.

Приведенные заявителем в кассационной жалобе доводы заслуживают внимания, в связи с чем данную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

определил:

кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Викорс» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание по рассмотрению указанной кассационной жалобы на 22 октября 2020 года на 11 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова