

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС20-5683

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21.10.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Вятич-Т» на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.10.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.01.2020 по делу № А40-145833/2018,

установил:

Департамент городского имущества города Москвы (далее - департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Вятич-Т» (далее - общество) о взыскании 1 923 416 руб. 49 коп. долга по арендной плате за период с 01.11.2015 по 30.04.2017, 137 652 руб. 15 коп. неустойки за период с 06.04.2016 по 30.04.2017; о расторжении договора от 08.04.2005 № 01-00232/05 на аренду нежилого фонда; о выселении общества из нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Плющиха, д. 33.

Общество предъявило встречный иск к департаменту о признании за обществом права на имущественную поддержку как субъекта малого предпринимательства в виде предоставления льготной ставки арендной платы в размере 3500 руб. за 1 кв. м арендуемой площади в год на период с 18.11.2015 по 31.12.2016 и в размере 4500 руб. за 1 кв. м арендуемой площади в год на период с 01.01.2017 по 31.12.2018 в отношении вышеуказанного нежилого помещения, переданного обществу в аренду по договору от 08.04.2005 № 01-00232/05; об обязанности произвести перерасчет арендной платы по названному договору, начиная с 13.08.2015, исходя из ставки арендной

платы в размере 3500 руб. за 1 кв. м в год, и с 01.01.2017 по 31.12.2018, исходя из ставки арендной платы 4500 руб. за 1 кв. м в год.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 11.04.2019 с общества в пользу департамента взыскано 86 987 руб. задолженности по арендной плате, 21 450 руб. пеней, в удовлетворении остальной части первоначальных исковых требований отказано; встречные исковые требования удовлетворены.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 29.10.2019 отменил решение суда первой инстанции, удовлетворил первоначальные исковые требования и отказал в удовлетворении встречных исковых требований.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 30.01.2020 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 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) 08.04.2005 заключили договор № 01-00232/05 на аренду нежилого фонда (далее – договор), на основании которого арендодатель сдал, а арендатор принял в аренду нежилой объект общей площадью 255,10 кв. м, расположенный по адресу: Москва, ул. Плющиха, д. 33, на срок до 30.09.2007.

Договор зарегистрирован в установленном порядке.

Стороны дополнительными соглашениями от 11.01.2007, от 01.02.2011 к договору продлили срок его действия по 30.09.2010 и по 30.06.2015 соответственно, а дополнительным соглашением от 01.02.2013

к договору - установили арендную плату в размере 3500 руб. за кв. м в год в период с 01.01.2013 по 31.12.2013.

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) 18.11.2015 заключили дополнительное соглашение к договору, которым продлили срок его действия по 30.06.2025, установили с 18.11.2015 ставку арендной платы за 1 кв. м в год в размере 12 614 руб. без налога на добавленную стоимость (по результатам оценки рыночной стоимости права пользования объектом нежилого фонда на условиях аренды), а также изменили условия договора.

Согласно пункту 4.1.2 дополнительного соглашения арендодатель вправе ежегодно производить изменение арендной платы в соответствии с распорядительными документами Правительства Москвы, а также вправе проводить корректировку арендной платы в соответствии с величиной коэффициента инфляции, утверждаемого ежегодно, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и города Москвы.

В случае изменения условий, размера, порядка оплаты аренды ставка арендной платы считается измененной арендодателем в одностороннем порядке. В этом случае арендодатель направляет арендатору уведомление о том, что такое изменение произошло (пункт 5.2 дополнительного соглашения).

Общество 16.05.2015 обратилось в Межведомственную комиссию по вопросу предоставления имущественной поддержки в виде льготной ставки арендной платы на 2016 год.

Департамент письмом от 08.06.2016 № ДГИ-1-41200/16-1 сообщил обществу о принятии коллегиального решения об оказании имущественной поддержки по договору в виде установления минимальной ставки арендной платы в размере 3500 руб. за кв. м в год на период с 16.03.2016 по 31.12.2016.

Общество 13.12.2016 обратилось в Межведомственную комиссию по вопросу предоставления имущественной поддержки в виде льготной ставки арендной платы на 2017 год.

Департамент уведомлением от 06.04.2017 № 33-6-70758/17-(0)-0 известил общество о том, что рыночная ставка арендной платы с учетом коэффициента дефлятора в 2017 году составляет 15 262 руб. 94 коп. за 1 кв. м в год.

Общество 02.08.2018 обратилось в департамент с заявлением о признании за ним права на имущественную поддержку и перерасчете арендной платы.

Письмом от 29.08.2018 № ДГИ-149259/18-(0)-1 департамент, сославшись на положения части 9 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ, сообщил обществу о том, что при заключении договора на новый срок размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта; ставка арендной платы за период с 18.11.2015 по 31.12.2015 составляла 12 614 руб. за 1 кв. м в год, за период с 01.01.2016 по 15.03.2016 - 13 875 руб. 40 коп. за 1 кв. м в год, с 01.01.2017 - в размере 15 262 руб. 94 коп. за 1 кв. м в год; указал, что поскольку на момент обращения общества в комиссию о предоставлении имущественной поддержки на 2017 год (от 13.12.2016) у него

имелась задолженность по арендной плате в размере 825 557 руб. 81 коп. (в том числе 75 838 руб. 09 коп. пеней), основания для установления льготной ставки на 2017 год отсутствовали; предложил обществу оплатить образовавшуюся по состоянию на 02.08.2018 задолженность по договору в размере 7 790 878 руб. 28 коп. (в том числе 676 027 руб. 12 коп. пеней).

Департамент, ссылаясь на ненадлежащее исполнение обществом в период с 01.11.2015 по 30.04.2017 обязательства по уплате арендной платы, обратился в арбитражный суд с первоначальным иском.

Общество, указывая на то, что оно как субъект малого предпринимательства, арендуемый объект нежилого фонда площадью до 300 кв. м, находящийся в имущественной казне города Москвы, по действующему договору, заключенному без проведения торгов, согласно постановлению Правительства Москвы от 25.12.2012 № 800-ПП «О мерах имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства, арендуемых объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы» (далее – Постановление № 800-ПП) имеет право на ставку арендной платы в размере 3500 руб. за 1 кв. м в год в период с 18.11.2015 по 31.12.2016 и 4500 руб. за 1 кв. м в год в период с 01.01.2017 по 31.12.2018, предъявило встречный иск.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 309, 310, 330, 424, 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства» (далее - Закон № 209-ФЗ), Постановлением № 800-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 № 73), пришел к выводу о наличии оснований для частичного удовлетворения первоначальных исковых требований и удовлетворения встречного иска.

Суд исходил из следующего: в соответствии с Законом № 209-ФЗ органами государственной власти и местного самоуправления субъектам малого и среднего предпринимательства оказывается имущественная поддержка в виде передачи во владение государственного и муниципального имущества на льготных условиях, которые определяются уполномоченными органами; Правительство Москвы Постановлением № 800-ПП определило основания предоставления указанным субъектам имущественной поддержки в виде установления льготной ставки арендной платы; согласно пункту 1.1 Постановления № 800-ПП с 01.01.2014 субъектам малого предпринимательства, арендуемым 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 указанного постановления не содержит требований о представлении в Межведомственную комиссию заключения о наличии оснований для предоставления данному субъекту имущественной поддержки, а также о принятии комиссией решения о предоставлении имущественной поддержки в виде установления ставки арендной платы, последняя 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, установленным для применения льготной ставки; общество как субъект малого предпринимательства, арендуящий объект нежилого фонда площадью до 300 кв. м, имеет право на имущественную поддержку в виде предоставления льготной ставки арендной платы на период с 18.11.2015 по 31.12.2016 и с 01.01.2017 по 31.12.2018; обществом в 2015 году осуществлена переплата арендной платы по договору, с учетом которой у него отсутствует задолженность за 2016 год; так как общество не подтвердило факт внесения арендной платы за период с 01.01.2017 по 30.04.2017, с него надлежит взыскать 86 987 руб. задолженности и 21 450 руб. пеней.

Суд апелляционной инстанции, посчитав, что суд первой инстанции неправильно применил нормы материального права, отменил решение от 11.04.2019 и принял новый судебный акт об удовлетворении первоначальных исковых требований и отказе в удовлетворении встречного иска.

Апелляционный суд сделал следующие выводы: определенная пунктом 1.1 Постановления № 800-ПП ставка арендной платы в размере 3500 руб. может быть установлена в порядке, предусмотренном пунктом 2.1 данного постановления при условии представления в Межведомственную комиссию отраслевым органом исполнительной власти города Москвы заключения о наличии оснований для предоставления субъекту малого предпринимательства имущественной поддержки и принятия указанной комиссией решения о предоставлении имущественной поддержки в виде установления льготной ставки; при наличии заключенного сторонами дополнительного соглашения от 18.11.2015, которым установлена рыночная ставка арендной платы, не оспоренная обществом, имущественная поддержка может предоставляться последнему только в порядке, предусмотренном пунктом 2.1 Постановления № 800-ПП, то есть по решению Межведомственной комиссии, принимаемому на основании заключения отраслевого органа исполнительной власти города Москвы; общество обращалось в Межведомственную комиссию с заявлениями о предоставлении льготной ставки арендной платы на 2016 и 2017 годы, вместе с тем, учитывая, что письмом от 29.08.2018 № ДГИ-149259/18-(0)-1 департамент уведомил общество о размере ставок арендной платы за периоды с 18.11.2015 по 31.12.2015, с 01.01.2016 по 15.03.2016, с 01.01.2017 и наличии у последнего

задолженности, у арендодателя не имелось оснований для применения к арендатору льготной ставки арендной платы.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

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

В соответствии с пунктом 1.1 Постановления № 800-ПП в редакции, действовавшей на момент заключения сторонами дополнительного соглашения от 18.11.2015, субъекты малого предпринимательства, арендующие объекты нежилого фонда площадью до 300 кв. м, находящиеся в имущественной казне города Москвы, по действующим договорам аренды, заключенным без проведения торгов, пользуются имущественной поддержкой в виде установления ставки арендной платы в размере 3500 руб. за кв. м в год.

По состоянию на 18.11.2015 (дату заключения дополнительного соглашения) обществу решением Межведомственной комиссии была назначена минимальная ставка арендной платы в размере 3500 руб. за кв. м в год, действие которой прекратилось 31.12.2016.

Согласно пункту 1.1 Постановления № 800-ПП в редакции постановления Правительства Москвы от 02.12.2016 № 812-ПП 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.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 20 постановления Пленума № 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.

В соответствии с условиями договора и дополнительного соглашения к нему 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.

Тем самым, признание за обществом права на применение льготной ставки арендной платы в соответствии с пунктом 1.1 Постановления № 800-ПП не требует внесения каких-либо изменений в договор аренды, поскольку действует автоматически и устанавливается департаментом в одностороннем порядке с момента вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

Заключение сторонами дополнительного соглашения 18.11.2015 не является основанием для лишения общества имущественной поддержки в виде установления льготной ставки арендной платы в соответствии с Постановлением № 800-ПП.

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

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 «Вятч-Т» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание по рассмотрению указанной кассационной жалобы на 08 декабря 2020 года на 12 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