

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС20-6014

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 ноября 2020 г.

Резолютивная часть определения объявлена 10.11.2020.  
Полный текст определения изготовлен 16.11.2020.

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

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «Ремонтно-строительная фирма «Надежда-Е» Талызиной Н.В. (доверенность от 19.02.2020), Семеновой А.В. (доверенность от 19.02.2020), Беспалова С.А. (доверенность от 19.02.2010), Департамента городского имущества города Москвы Моисеева А.И. (доверенность от 28.11.2019), Правительства Москвы Моисеева А.И. (доверенность от 22.06.2020),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Ремонтно-строительная фирма «Надежда-Е» (Москва) на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.10.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.01.2020 по делу № А40-71719/2019,

### УСТАНОВИЛА:

Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-строительная фирма «Надежда-Е» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – Департамент) о признании за истцом - субъектом малого предпринимательства права на имущественную поддержку в виде установления

льготной ставки арендной платы в размере 3500 руб. за 1 кв.м арендуемой площади в год на период с 14.03.2016 по 31.12.2016 и в размере 4500 руб. за 1 кв.м арендуемой площади в год на период с 2017 года по 2019 год в отношении нежилого помещения площадью 143,6 кв.м, переданного Обществу в аренду по договору от 24.09.2003 № 04-719/03; об обязанности Департамента произвести перерасчет арендной платы за указанные периоды.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено Правительство Москвы.

Арбитражный суд города Москвы решением от 29.07.2019 удовлетворил иск.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 10.10.2019, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 23.01.2020, отменил решение от 29.07.2019 и отказал Обществу в иске.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить постановления апелляционного и окружного судов и оставить в силе решение суда первой инстанции.

Определением от 21.10.2020 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Департамент и Правительство Москвы отзывы на жалобу не представили.

В судебном заседании представители Общества поддержали доводы жалобы, а представитель Департамента и Правительства Москвы просил оставить без изменения обжалуемые судебные акты, считая их законными и обоснованными.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – 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 том, что обжалуемые постановления апелляционного и окружного судов подлежат отмене.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Департамент (арендодатель) и Общество (арендатор) 24.09.2003 заключили договор аренды

нежилого помещения площадью 143,6 кв.м, расположенного по адресу: Москва, Федеративный проспект, д. 48, корп. 1, для использования под прорабские помещения и контору (строительная деятельность) на срок до 02.07.2008.

Договор зарегистрирован в установленном порядке.

В пункте 6.1 договора указано, что размер арендной платы устанавливается дополнительным соглашением «расчет годовой арендной платы объекта», который составляется в соответствии с правовыми актами города Москвы, действует в течение указанного в нем периода; при изменении условий оплаты аренды оформляется новое дополнительное соглашение.

Пунктом 6.6 договора предусмотрено, что в случае принятия Мэром Москвы, Правительством Москвы или Департаментом решения о централизованном изменении ставки арендной платы, данная ставка считается измененной в одностороннем порядке; Департамент уведомлением извещает арендатора о том, что такое изменение произошло, с указанием нормативного акта и нового установленного размера арендной платы; такая процедура может производиться не более одного раза в год.

До марта 2016 года арендодатель предоставлял Обществу как субъекту малого предпринимательства, арендующему объект нежилого фонда, находящийся в имущественной казне города Москвы площадью менее 300 кв.м, имущественную поддержку в виде льготной ставки в размере 3500 руб. за 1 кв.м, установленную постановлением 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).

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) 14.03.2016 заключили дополнительное соглашение к договору аренды от 24.09.2003, которым продлили срок его действия до 03.07.2023, изменили несколько условий и дополнили договор новыми пунктами.

В пункте 2 дополнительного соглашения с 14.03.2016 установлена ставка арендной платы за 1 кв.м в год, равная 8163 руб. без учета налога на добавленную стоимость, определенная по результатам оценки рыночной стоимости права пользования объектом нежилого фонда на условиях аренды.

Согласно пункту 5.2 дополнительного соглашения при изменении 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.

Соглашение прошло государственную регистрацию.

Общество, вносившее в 2016 году арендную плату в размере 3500 руб. за 1 кв.м в год, 02.12.2016 обратилось в Межведомственную комиссию по предоставлению имущественной поддержки субъектам малого предпринимательства отраслевым органом исполнительной власти города Москвы (далее – Межведомственная комиссия) с заявлением о предоставлении

имущественной поддержки по договору аренды от 24.09.2003 в виде установления ему как субъекту малого предпринимательства ставки арендной платы в размере 3500 руб. за 1 кв.м, предусмотренной пунктом 1 Постановления № 800-ПП.

Департамент 29.12.2016 сообщил Обществу о наличии у него на момент обращения в Межведомственную комиссию задолженности по арендной плате, рассчитанной исходя из рыночного размера, указанного в дополнительном соглашении, и о возвращении Межведомственной комиссии к рассмотрению вопроса по предоставлению Обществу имущественной поддержки на 2017 год после полного погашения задолженности.

После погашения Обществом задолженности по арендной плате, начисленной на основании ставки арендной платы, установленной дополнительным соглашением от 14.03.2016, Межведомственная комиссия с учетом отрицательного заключения Департамента науки, промышленной политики и предпринимательства города Москвы отказала Обществу в установлении льготной ставки арендной платы в размере 3500 руб. за 1 кв.м в год.

Общество 12.12.2017 обратилось в Межведомственную комиссию с заявлением о предоставлении на 2018 год имущественной поддержки по договору аренды от 24.09.2003 в связи с осуществлением субъектом малого предпринимательства вида деятельности, указанного в Постановлении № 800-ПП – производство, в том числе ремесленничество.

Департамент письмом от 28.12.2017 уведомил Общество о том, что вопрос о предоставлении имущественной поддержки будет рассмотрен на заседании Межведомственной комиссии после получения заключений отраслевых органов.

Общество, 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 действующему договору аренды, заключенному без проведения торгов, с 14.03.2016 имеет право на ставку арендной платы, установленную пунктом 1.1 Постановления № 800-ПП, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском о признании за ним права на имущественную поддержку в виде установления на период с 14.03.2016 по 31.12.2016 льготной ставки арендной платы в размере 3500 руб. за 1 кв.м арендуемой площади в год, на период с 2017 по 2019 годы в размере 4500 руб. за 1 кв.м арендуемой площади в год и обязанности Департамента произвести перерасчет арендной платы за указанные периоды.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь Постановлением № 800-ПП, разъяснениям, приведенным 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 обоснованности требований Общества, как субъекта малого предпринимательства, арендующего объект нежилого фонда площадью до 300 кв.м, о признании права на имущественную поддержку в виде предоставления льготной ставки арендной платы на период с 14.03.2016 по 31.12.2016 и с 2017 по 2019 год.

Суд исходил из следующего.

Правительство Москвы Постановлением № 800-ПП определило основания предоставления указанным субъектам имущественной поддержки в виде установления льготной ставки арендной платы. Пунктом 1.1 Постановления № 800-ПП с 2015 года 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, до 01.01.2017 установлена ставка арендной платы в размере 3500 руб., а с 01.01.2017 в размере 4500 руб. за 1 кв.м в год.

Поскольку действующая с 01.01.2017 редакция Постановления № 800-ПП не содержит требования в целях получения указанной льготы представления в Межведомственную комиссию 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.

Установленная в дополнительном соглашении ставка арендной платы по результатам рыночной оценки права аренды не подлежала применению в спорный период при наличии льготной ставки, предусмотренной Постановлением № 800-ПП для субъектов малого предпринимательства.

Департамент не представил доказательств, подтверждающих, что арендатор в спорный период перестал отвечать критериям, которые установлены для применения льготной ставки.

Суд апелляционной инстанции, посчитав, что суд первой инстанции неправильно применил нормы материального права, отменил решение от 29.07.2019 и отказал Обществу в иске.

Апелляционный суд сделал следующие выводы.

Общество, реализовав свое право на перезаключение договора аренды помещения на новый срок без проведения торгов по правилам части 9 статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ и подписав дополнительное соглашение к спорному договору аренды, 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 в редакции, действующей с 20.10.2015, устанавливается субъектам малого предпринимательства при условии обращения в Межведомственную комиссию и при наличии положительного

решения данной комиссии независимо от даты заключения договора аренды и дополнительных соглашений к нему; Департамент не наделен правом принятия таких решений и лишь уведомляет обратившихся лиц о принятии соответствующих решений Межведомственной комиссией; Общество не обращалось в Межведомственную комиссию с заявлением о предоставлении имущественной поддержки на 2016, 2018 и 2019 годы; Межведомственная комиссия с учетом отрицательного заключения Департамента науки, промышленной политики и предпринимательства города Москвы отказала Обществу в предоставлении имущественной поддержки на 2017 год; данное решение Обществом не оспорено; в отсутствие решения Межведомственной комиссии не имеется оснований для признания за Обществом права на имущественную поддержку в виде установления льготной ставки.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций 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 направленных 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 редакциям 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 по предоставлению имущественной поддержки субъектам малого предпринимательства, утвержденного постановлением Правительства от 01.07.2013 № 424-ПП (далее – Постановление № 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 1 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.

При этом сведениями, касающимися использования объекта аренды по целевому назначению, наличия задолженности по арендной плате, сдачи помещения в субаренду с согласия арендодателя, обладает Департамент как арендодатель.

Анализ приведенных норм Постановления № 800-ПП (в редакции, действовавшей с 20.10.2015 по 31.12.2016) и пунктов 2.1.1, 2.1.2, 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, сведения о котором включены в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства и находятся в свободном доступе) и объектным (площадь до 300 кв.м). При этом непринятие Межведомственной комиссией в отношении субъекта малого предпринимательства, обратившегося в данную комиссию или в Департамент с заявлением о предоставлении льготы и соответствующего критериям, установленным Постановлением № 800-ПП, не лишает такого арендатора, соответствующего приведенным критериям (использование объекта по целевому назначению, отсутствие задолженности по арендной плате, сдача в субаренду помещения с согласия арендодателя), 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 и Правительства Москвы 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 и Правительством 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 14.03.2016 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 24.09.2003 и дополнительного соглашения от 14.03.2016 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.

В том случае, если Общество перестанет соответствовать установленным законодательством критериям получения льготы, нарушит требования, предусмотренные в Постановлении № 800-ПП, либо истечет срок действия нормативного правового акта, предоставившего льготу, с Общества будет взиматься арендная плата, установленная дополнительным соглашением от 14.03.2016, определенная по результатам оценки рыночной стоимости права пользования объектом нежилого фонда.

Департамент не представил доказательств, подтверждающих, что Общество в спорный период не соответствовало критериям, установленным для применения льготной ставки (утратило статус субъекта малого предпринимательства, превысило лимит площади арендуемого объекта,

нарушало условия договора аренды, использовало помещение не по назначению).

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 исполняющего условия договора аренды.

С учетом приведенных обстоятельств и норм права суд первой инстанции пришел к правильным выводам о том, что Общество, как субъект малого предпринимательства, добросовестный арендатор объекта нежилого фонда площадью до 300 кв.м, находящегося в имущественной казне города Москвы, по действующему договору аренды, заключенному без проведения торгов, имеет право 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 14.03.2016 по 31.12.2016, а с 01.01.2017 в размере 4500 руб., поэтому Департамент обязан произвести перерасчет арендной платы за указанные периоды.

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 и отказа в удовлетворении исковых требований Общества, поэтому на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ постановление апелляционного суда от 10.10.2019 и постановление окружного суда от 23.01.2020 следует отменить как принятые с нарушением норм материального и процессуального права, а решение суда первой инстанции от 29.07.2019 - оставить в силе.

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

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.10.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.01.2020 по делу № А40-71719/2019 отменить.

Оставить в силе решение Арбитражного суда города Москвы от 29.07.2019 по тому же делу.

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

Н.С. Чучунова