



14020014324020

23\_35984240



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

### Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

город Москва  
13 июня 2023 года

Дело № А40-277675/22-23-1920

Резолютивная часть решения объявлена 26 апреля 2023 года.  
Решение в полном объеме изготовлено 13 июня 2023 года.

#### Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Гамулина А.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Манджиевым А.Б.,

**рассмотрев** в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ООО «Ланис-67»

к Департаменту городского имущества города Москвы

о признании права на применение ставки арендной платы по договору аренды от 03.09.1999 № 7-566/99 в размере 4 750 руб. за 1 кв.м. в год за период с 01.01.2021 по 31.12.2021, в размере 5 000 руб. за 1 кв.м. в год за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 и в размере 5 500 руб. за 1 кв.м. в год за период с 01.01.2023 по 31.12.2023,

**третье лицо** – Правительство Москвы,

**при участии:**

**от истца** – Чейкин А.А. (доверенность от 01.02.2023г.),

**от ответчика** – Кирюхина О.С. (доверенность от 22.12.2022г.),

**от третьего лица** – Кирюхина О.С. (доверенность от 02.09.2022г.),

#### УСТАНОВИЛ:

ООО «Ланис-67» (далее – истец) обратилось в суд с требованием к Департаменту городского имущества города Москвы (далее - ответчик), с учетом принятых в порядке ст. 49 АПК РФ уточнений, о признании права на применение ставки арендной платы по договору аренды от 03.09.1999 № 7-566/99 в размере 4 750 руб. за 1 кв.м. в год за период с 01.01.2021 по 31.12.2021, в размере 5 000 руб. за 1 кв.м. в год за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 и в размере 5 500 руб. за 1 кв.м. в год за период с 01.01.2023 по 31.12.2023.

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

Представитель истца поддержал заявленные требования по доводам искового заявления с учетом уточнений и письменных пояснений.

Представитель ответчика и третьего лица против удовлетворения заявленных требований возражал по доводам отзыва.

Заслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, исследовав материалы дела, и оценив в совокупности представленные доказательства, суд пришел к следующим выводам.

Из материалов дела следует, что между ответчиком в лице правопродшественника – Департамент городского и муниципального имущества города Москвы (арендодатель) и истцом (арендатор) заключен договор аренды № 7-566/99 от 03.09.1999, в редакции дополнительного соглашения от 23.05.2013, по условиям которого в аренду передано нежилое помещение площадью 151,8 кв.м. по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, д. 131б, стр. 1.

Пунктом 2.1 договора установлен срок его действия с 01.08.1999 по 01.10.2010, в связи с чем, договор зарегистрирован в установленном порядке, что подтверждается штампом регистрирующего органа на договоре.

По истечении указанного срока договор возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок в порядке ст.ст. 610, 621 ГК РФ.

Пунктом 5.4 договора установлено, что арендная плата по постановлению Правительства Москвы подлежит ежегодному пересмотру и перерасчету при изменении базовой стоимости 1 кв.м. строительства, изменения размера минимальной ставки арендной платы или методики расчета.

В соответствии с п. 2 дополнительного соглашения от 23.05.2013, размер арендной платы в случае централизованного изменения ставок арендной платы полномочным органом подлежит изменению без согласования с арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в договор с даты, указанной в нормативном акте.

Письмом, исх. № ДГИ-1-59927/22-1 от 17.10.2022, ответчиком указано на действие с 01.01.2021 арендной платы в размере рыночной, и на предыдущую ставку в размере 4 750 руб. за кв.м. помещения в год, и на отсутствие оснований применения льготной ставки арендной платы с 01.01.2021.

Истец в обоснование заявленных требований указывает, что является субъектом малого предпринимательства, в связи с чем, на основании п. 1 ст. 424 ГК РФ, пунктов 1 и 5 Постановления Правительства Москвы от 25 декабря 2012 г. № 800-ПП «О мерах имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства, арендующих объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы», имеет право на применение льготной ставки арендной платы.

В соответствии со ст. 309 и 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями, а односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно ст. 614 ГК РФ, арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), а порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Согласно п. 1 ст. 424 ГК РФ, исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Частью 1 ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» установлено, что органы государственной власти оказывают имущественную поддержку субъектам малого предпринимательства, в частности, в виде передачи во владение и (или) в пользование нежилых помещений, находящихся в государственной собственности, на льготных условиях.

Нормы законодательства о развитии малого и среднего предпринимательства имеют более специальный характер по отношению к нормам антимонопольного законодательства, распространяющимся на всех хозяйствующих субъектов.

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 20 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», 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 п. 6 договора, в редакции дополнительного соглашения, арендная плата подлежит изменению в соответствии с нормативно-правовыми актами.

Порядок определения арендной платы за объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы, регламентирован постановлениями Правительства Москвы от 25.12.2012 № 809-ПП «Об основных направлениях арендной политики по предоставлению нежилых помещений, находящихся в имущественной казне города Москвы» и № 800-ПП «О мерах имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства, арендующих объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы».

Согласно п. 1.3 Постановления Правительства Москвы от 25.12.2012 № 800-ПП (в редакции от 15.12.2017), 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 01.01.2018 установлена ставка в размере 4 500 руб. за кв.м. в год.

Согласно правовой позиции, изложенной в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 01.10.2020 № 305-ЭС20-1800, 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 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.

Как разъяснено в пункте 20 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», 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 и дополнительного соглашения размер арендной платы определяется на основании действующих в Москве нормативных актов, 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 льготной ставки арендной платы, установленной Правительством Москвы в пункте 1.1 Постановления № 800-ПП в редакции, действующей с указанной даты, и не требует подписания соглашения о применении указанной ставки.

В том случае, если истец перестанет соответствовать установленным законодательством критериям получения льготы, нарушит требования, предусмотренные в Постановлении № 800-ПП, либо истечет срок действия

нормативного правового акта, предоставившего льготу, подлежит применению ставка арендной платы, определенная по результатам оценки рыночной стоимости права пользования объектом нежилого фонда.

Аналогичная правовая позиция изложена и в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 01.10.2020 № 305-ЭС19-26856.

Доказательств утраты истцом статуса малого предприятия в материалы дела не представлено, что подтверждается выпиской из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства от 07.12.2022 № ЮЭ9965-22-18664386.

Выписка о состоянии финансово-лицевого счета истца подтверждает отсутствие задолженности на начало спорного периода, а также добросовестное исполнение обязанности по оплате и в течение спорного периода.

Согласно п. 1 постановления Правительства Москвы от 25.12.2012 № 800-ПП, с 1 января 2020 г. (в редакции постановлений Правительства Москвы от 22.09.2020 № 1554-ПП, от 16.12.2020 № 2262-ПП) установлена ставка арендной платы в размере 4 750 рублей за кв.м в год субъектам малого предпринимательства, арендующим объекты нежилого фонда площадью до 300 кв. м, находящиеся в имущественной казне города Москвы, по договорам аренды, срок которых не истек, за исключением договоров аренды, заключенных в порядке и на условиях, установленных частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В соответствии с п. 1(1) постановления Правительства Москвы от 25.12.2012 № 800-ПП (в редакции постановления Правительства Москвы от 22.09.2020 № 1554-ПП) в случае если в соответствии с договорами аренды, заключенными без проведения торгов, в том числе договорами аренды, заключенными в порядке и на условиях, установленных частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. N 135-ФЗ «О защите конкуренции», арендная плата установлена по ставке, определенной в установленном порядке на основании заключения независимого оценщика о рыночной величине годовой арендной платы, имущественная поддержка предоставляется с 1 января 2017 г. в виде установления ставки арендной платы в размере 3500 рублей за кв. м в год и в порядке, предусмотренном пунктом 2.1 настоящего постановления.

Согласно п. 1 постановления Правительства Москвы от 25.12.2012 № 800-ПП (в редакции от 21.12.2021) с 01 января 2022 года установлена ставка арендной платы в размере 5 000 рублей за кв.м в год субъектам малого предпринимательства, арендующим объекты нежилого фонда площадью до 300 кв. м, находящиеся в имущественной казне города Москвы, по договорам аренды, срок которых не истек, за исключением договоров аренды, заключенных в порядке и на условиях, установленных частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Пунктом 5 указанного постановления определено действие пункта 1 до 31.12.2022.

В соответствии с п. 1(1) постановления Правительства Москвы от 25.12.2012 № 800-ПП (в редакции от 21.12.2021), в случае если в соответствии с договорами аренды, заключенными без проведения торгов, в том числе договорами аренды, заключенными в порядке и на условиях, установленных частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», арендная плата установлена по ставке, определенной в установленном порядке на основании заключения независимого оценщика о рыночной величине годовой арендной платы, имущественная поддержка предоставляется с 1 января 2022 г. в виде установления ставки арендной платы в размере 3800 рублей за кв. м в год и в порядке, предусмотренном пунктом 2.1 настоящего постановления.

В редакции постановления Правительства Москвы от 29.11.2022 № 2688-ПП с 01.01.2023 установлена ставка арендной платы в размере 5 500 руб. за кв.м. в год на период до 31.12.2023 (п. 5 постановления от 25.12.2012 № 800-ПП в указанной редакции).

Пунктом 2.1 постановления от 25.12.2012 № 800-ПП установлено, что имущественная поддержка в виде установления ставки арендной платы, указанной в пункте 1(1) настоящего постановления, оказывается субъектам малого предпринимательства при условии представления в Межведомственную комиссию по предоставлению имущественной поддержки субъектам малого предпринимательства (далее - Комиссия) 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) настоящего постановления.

Верховным Судом РФ в определениях от 01.10.2020 № 305-ЭС20-1800, от 01.10.2020 № 305-ЭС19-26856 указано, что в таком случае предлагаемый 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

Отказывая в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в Определении от 18.04.2022 № 305-ЭС22-3783 также указано, что в редакции постановления Правительства Москвы от 25.12.2012 № 800-ПП, распространяющей действие на период с 01.01.2021 также необходимо руководствоваться только двумя критериями для определения наличия права арендатора на предоставление имущественной поддержки в виде льготы ставки арендной платы в соответствии с п. 1 постановления: площадь помещения и наличие статуса субъекта малого предпринимательства, а также установлению факта наличия либо отсутствия оснований утраты такого права в случае ненадлежащего исполнения обязательств по договору.

Оставляя в силе решение суда первой инстанции Верховным Судом РФ в Определении от 16.11.2020 № 305-ЭС20-7942 также указано, что само по себе заключение дополнительного соглашения о продлении срок аренды в соответствии с ч. 9 ст. 17.1 Закона № 135-ФЗ не исключило при определении размера арендной платы по договору применение положений постановления № 800-ПП, в том числе п. 1.1. Период при этом рассматривался 2020-2021 гг, и редакция постановления № 800-ПП в части условий предоставления льготной ставки по помещениям меньше 300 кв.м. не изменилась на 2022-2023 гг кроме самого размера льготной ставки.

В письме от 17.10.2022 ответчиком также указывалось на действие в 2020 году льготной ставки арендной платы, при тех же условиях предоставления такой ставки в спорные периоды, в связи с чем, доводы отзыва об отсутствии оснований применения льготной ставки по причине истечения срока действия договора при условии его возобновления на неопределенный срок подлежат отклонению в силу положений ст.ст. 1, 10 ГК РФ.

Учитывая отсутствие оснований для обращения в Межведомственную комиссию для предоставления имущественной поддержки в виде льготной ставки арендной платы в заявленном истцом размере, доводы отзыва со ссылкой на решение МВК об отказе (п. 1.3 протокола № 14-МВК/2022 от 06.06.2022) подлежат отклонению.

Поскольку имущественная поддержка представлялась истцу в течение длительного времени до 2021 года, доводы отзыва со ссылкой на несоблюдение заявительного порядка также подлежат отклонению судом.

В данном случае, все необходимые критерии предоставления льготной ставки арендной платы в указанном истцом размере в течение спорного периода соблюдены.

Таким образом, условия применения льготной ставки арендной платы по договору № 7-566/99 от 03.09.1999 сохранялись и на периоды 2012, 2022, 2023 годов, и доводы ответчика об отсутствии оснований для применения к арендатору льготной ставки арендной платы в спорный период не могут быть приняты судом во внимание.

При таких обстоятельствах требования о признании права на применение льготной ставки арендной платы по договору № 7-566/99 от 03.09.1999 в размере 4 750 руб. за 1 кв.м. в год в период с 01.01.2021 по 31.12.2021, в размере 5 000 руб. за 1 кв.м. в год за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 и в размере 5 500 руб. за 1 кв.м. в год за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 подлежат удовлетворению.

В соответствии с пп. 1.1 п. 1 ст. 333.37 НК РФ государственные органы, органы местного самоуправления, выступающие по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, в качестве истцов или ответчиков освобождаются от уплаты государственной пошлины.

Освобождение государственных органов от уплаты государственной пошлины на основании пп. 1.1 п. 1 ст. 333.37 НК РФ не влечет за собою освобождение от исполнения обязанности по возмещению судебных расходов, понесенных стороной, в пользу которой принято решение, в соответствии со ст. 110 АПК РФ. Соответствующие разъяснения даны в п. 21 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2014 № 46 «О применении законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в арбитражных судах».

Таким образом, на ответчика возлагается обязанность по компенсации истцу денежных сумм, равных понесенным им судебным расходам по государственной пошлине в сумме 6 000 руб., излишне уплаченная истцом государственная пошлина в сумме 6 000 руб. подлежит возврату истцу из федерального бюджета.

На основании изложенного, ст.ст. 11, 12, 309, 310, 424, 606, 614 ГК РФ, ст.ст. 14, 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ, руководствуясь, ст.ст. 64, 65, 71, 75, 110, 167-171, 176, 181 АПК РФ, ст. 333.40 НК РФ арбитражный суд

### **Р Е Ш И Л:**

Признать за ООО «Ланис-67» (ОГРН 1037739254640, 117513, г. Москва, Ленинский пр-кт, д. 131б, стр. 2, эт. 1, ком. 8) право на применение льготной ставки арендной платы по договору № 7-566/99 от 03.09.1999 в размере 4 750 руб. за 1 кв.м. в год в период с 01.01.2021 по 31.12.2021, в размере 5 000 руб. за 1 кв.м. в год за период с 01.01.2022 по 31.12.2022 и в размере 5 500 руб. за 1 кв.м. в год за период с 01.01.2023 по 31.12.2023.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1) в пользу ООО «Ланис-67» (ОГРН 1037739254640, 117513, г. Москва, Ленинский пр-кт, д. 131б, стр. 2, эт. 1, ком. 8) расходы по уплате государственной пошлины в сумме 6 000 руб.

Возвратить ООО «Ланис-67» (ОГРН 1037739254640, ИНН 7728185134) из федерального бюджета государственную пошлину в сумме 6 000 руб., перечисленную платежным поручением № 184 от 21.12.2022.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

**Судья**

**А.А. Гамулин**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 17.04.2023 8:07:00

Кому выдана ГАМУЛИН АНДРЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ