

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС24-12418

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А12-3432/2023

Резолютивная часть определения объявлена 29 октября 2024 г.

Полный текст определения изготовлен 11 ноября 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Попова В.В., судей Борисовой Е.Е. и Грачевой И.Л.,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Волгоградской региональной общественной организации инвалидов «Союз поколений» на решение Арбитражного суда Волгоградской области от 18 сентября 2023 г., постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 декабря 2023 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 22 апреля 2024 г. по делу № А12-3432/2023,

### УСТАНОВИЛА:

Департамент муниципального имущества администрации Волгограда (далее – Департамент) обратился в Арбитражный суд Волгоградской области с требованиями, уточненными в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), к Волгоградской региональной общественной организации инвалидов «Союз поколений» (далее – Организация) о взыскании 160 774 руб. 19 коп. долга по арендной плате за период с 01 января 2022 г. по 28 октября 2022 г., 24 438 руб. 96 коп. пеней за период с 02 декабря 2021 г. по 28 октября 2022 г., 58 025 руб. 81 коп. долга за фактическое пользование в период с 29 октября 2022 г. по 10 февраля 2023 г., 6565 руб. 03 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 29 октября 2022 г. по

10 апреля 2023 г. и о выселении Организации из арендованного помещения по адресу: Волгоград, ул. им. Генерала Шумилова, 14.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено акционерное общество «БМ-Банк» (залогодержатель помещения).

Арбитражный суд Волгоградской области решением от 18 сентября 2023 г., оставленным без изменения постановлениями Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 декабря 2023 г. и Арбитражного суда Поволжского округа от 22 апреля 2024 г., прекратил производство по делу в части требования о выселении ответчика в связи отказом Департамента от данного требования (помещение возвращено арендодателю); взыскал 242 716 руб. 63 коп., в том числе 160 716 руб. 19 коп. долга по арендной плате за период с 01 января 2022 г. по 28 октября 2022 г., 17 351 руб. 60 коп. пеней за период с 02 декабря 2021 г. по 31 марта 2022 г. и с 02 октября 2022 г. по 28 октября 2022 г. (исключив период моратория, введенного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 марта 2022 г. № 497), 58 025 руб. 81 коп. долга за фактическое пользование арендованным имуществом, 6565 руб. 03 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 29 октября 2022 г. по 10 апреля 2023 г.; в остальной части иска 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.

Определением от 30 сентября 2024 г. 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.

Лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 29110 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291<sup>11</sup> 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., изучив материалы дела, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела, по заключенным Департаментом (арендодателем) и Организацией (арендатором) договорам аренды от 29 января 2020 г. № 7/1579/2020 (со сроком действия до 28 декабря 2020 г.) и от 05 февраля 2021 г. № 7/1579-21 (со сроком действия до 28 ноября 2021 г.), в пользовании ответчика находилось муниципальное нежилое помещение площадью 168 кв.м, расположенное по адресу: Волгоград, ул. им. Генерала Шумилова, 14, предоставленное для размещения некоммерческой организации инвалидов.

В соответствии с решением Волгоградской городской Думы от 24 декабря 2014 г. № 24/719 «Об установлении размера арендной платы за пользование объектами муниципального недвижимого имущества Волгограда» (далее – решение Думы № 24/719) по указанным договорам для арендатора как некоммерческой организации инвалидов установлена льготная ставка арендной платы в размере 10 % от определенной по результатам оценки рыночной стоимости арендной платы объекта.

В материалах дела имеется акт проверки от 07 декабря 2021 г. использования муниципального имущества – арендованного Организацией помещения, составленный заместителем начальника отдела управления имуществом Департамента в связи с заявлением Организации на предоставление льготы по арендной плате. В акте указано, что Организация соответствует категории арендаторов, имеющих право на льготу в соответствии с решением Думы № 24/719, так как использует помещение под размещение некоммерческой организации инвалидов, не имеет задолженности по арендной плате, заключила договоры с ресурсоснабжающими организациями.

На основании распоряжения Департамента от 27 декабря 2021 г. № 5454р и с согласия залогодержателя Департамент и Организация 28 декабря 2021 г. подписали новый договор № 7/1579-22 того же помещения в прежних целях - для размещения организации инвалидов.

Стороны согласовали, что договор вступает в силу с даты подписания сторонами, распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с 29 ноября 2021 г., и действует по 28 октября 2022 г. (пункт 8.1).

В пункте 4.1 данного договора указано, что размер арендной платы за пользование недвижимым имуществом в соответствии с отчетом от 15 октября 2021 г. № 5439/21 об определении рыночной стоимости арендной платы составляет 16 800 руб. в месяц.

В пунктах 4.2 и 5.2 договора стороны предусмотрели порядок, сроки перечисления арендной платы (100 % ежемесячно не позднее 1-го числа текущего месяца на единый казначейский счет) и ответственность арендатора за несвоевременное внесение арендной платы в виде пеней (в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки).

После прекращения действия договора Организация возвратила помещение арендодателю по акту от 10 февраля 2023 г.

Департамент в феврале 2023 года обратился в арбитражный суд с настоящим иском, ссылаясь на ненадлежащее исполнение Организацией обязательства по внесению арендной платы в период действия договора и по

оплате пользования за период после истечения установленного в договоре срока.

В отзыве на иск ответчик пояснил, что в соответствии с решением Думы № 24/719, как организация инвалидов, он имеет право на установление арендной платы в льготном размере – 10 % от определенной по результатам оценки рыночной стоимости арендной платы объекта, заявление о предоставлении льготы было направлено Департаменту 06 сентября 2021 г.; арендную плату в льготном размере ответчик вносил в установленный договором срок, а 23 декабря 2022 г. направил в адрес арендодателя уведомление о прекращении договора аренды помещения, которое Департамент принял по акту только в феврале 2023 года.

Департамент в возражениях на отзыв указал следующее.

По спорному договору от 28 декабря 2021 г. не имеется оснований для применения льготы при исчислении арендной платы, поскольку Организация в период действия данного договора не подала соответствующее заявление. Согласно Порядку предоставления льгот по арендной плате за пользование муниципальным недвижимым имуществом Волгограда, утвержденному решением Волгоградской городской Думы от 26 февраля 2020 г. № 18/401 (далее – Порядок), основанием для предоставления льготы является подача такого заявления.

По предшествующим договорам от 20 января 2020 г. и от 05 февраля 2021 г. аренды того же помещения Организация обращалась с соответствующими заявлениями, в связи с чем Департамент распоряжением от 22 января 2021 г. № 164р предоставил Организации льготную арендную плату на период с 29 января 2020 г. по 28 декабря 2020 г. (после составления 28 декабря 2020 г. акта проверки на соответствие арендатора условиям для предоставления льготной арендной платы) и распоряжением от 13 декабря 2021 г. предоставил льготную арендную плату на период с 29 декабря 2020 г. по 28 ноября 2021 г. (после составления 07 декабря 2021 г. акта проверки арендатора на соответствие условиям для предоставления льготной арендной платы).

Удовлетворяя требования Департамента, суды первой и апелляционной инстанций сослались на статьи 309, 310, 330, 395, 606, 614, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), решение Думы № 24/719, Порядок и исходили из следующего.

Порядком определено, что для предоставления льготы по арендной плате арендаторы, указанные в решении Думы № 24/719, должны подать соответствующее заявление в срок не позднее 12 месяцев со дня заключения договора аренды.

Согласно пункту 2.1 Порядка условиями предоставления льготы являются: соответствие необходимой категории арендаторов; наличие действующего договора на дату подачи заявления; отсутствие фактов использования арендуемого имущества не по целевому назначению, передачи в пользование третьим лицам; наличие договоров, обеспечивающих ресурсоснабжение; отсутствие предоставления льготы по иным основаниям;

отсутствие процедуры ликвидации арендатора, задолженности по арендной плате, штрафным санкциям.

В соответствии с пунктом 2.4.2 Порядка арендодатель при получении данного заявления проводит проверку арендатора на соответствие указанным требованиям, результаты которой отражает в акте.

В связи с тем, что ответчик не представил доказательств подачи заявления о предоставлении льготы по арендной плате с документальным обоснованием наличия льготы именно по договору от 28 декабря 2021 г., не имеется оснований для расчета арендной платы в льготном размере.

Акт проверки от 07 декабря 2021 г., подтверждающий соответствие Организации категории арендаторов, имеющих право на льготную арендную плату, составлен Департаментом до подписания сторонами договора от 28 декабря 2021 г.

Поскольку Организация не внесла арендную плату в размере рыночной ставки арендной платы, указанной в пункте 4.1 договора, с нее надлежит взыскать испрашиваемый арендодателем долг и штрафные санкции.

Окружной суд 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 606 Гражданского кодекса по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

По правилам пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором аренды.

Условия и правила предоставления публичного имущества в аренду могут быть предусмотрены федеральным законодательством и нормативными правовыми актами соответствующего публичного правового образования.

Согласно материалам дела ответчик является некоммерческой социально ориентированной организацией инвалидов, созданной в целях защиты прав и законных интересов инвалидов, обеспечения им равных с другими гражданами возможностей, решения задач общественной интеграции инвалидов (статья 33 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», далее - Закон № 181-ФЗ).

Статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (далее – Закон № 7-ФЗ) и статьей 33 Закона № 181-ФЗ предусмотрено, что государство, муниципальные образования оказывают общественным объединениям инвалидов (в том числе в форме организаций) содействие и помощь (материальную, техническую и финансовую).

Оказание имущественной поддержки организациям инвалидов органами государственной власти и местного самоуправления может осуществляться

путем передачи без торгов таким организациям государственного или муниципального имущества для использования по целевому назначению, в том числе по льготным ставкам арендной платы (статья 31.1 Закона № 7-ФЗ).

В качестве имущественной поддержки некоммерческим организациям инвалидов в Волгограде решением Думы № 24/719 установлена льготная ставка арендной платы за предоставленное в пользование муниципальное недвижимое имущество в размере 10 % от арендной платы, определенной по результатам оценки рыночной стоимости арендной платы объекта (пункт 2).

Спорное помещение предоставлено в аренду ответчику как социально ориентированной организации инвалидов, оказывающей социальное обслуживание, поддержку и защиту инвалидов и людей пожилого возраста, при этом в период аренды по договорам от 29 января 2020 г. и от 05 февраля 2021 г. арендная плата была определена арендодателем в льготном порядке, установленном решением Думы № 24/719.

На основании заявления Организации Департамент 07 декабря 2021 г. составил акт проверки арендатора, которым подтвердил, что Организация соответствует категории арендаторов, имеющим право на льготу.

В материалах дела отсутствуют доказательства того, что в спорный период пользования помещением на основании договора от 28 декабря 2021 г. арендатор перестал отвечать критериям, которые установлены для применения льготной ставки арендной платы (использование помещения для размещения организации инвалидов, отсутствие задолженности по арендной плате, своевременная оплата коммунальных услуг).

Между тем по смыслу приведенных норм Законов № 7-ФЗ и 181-ФЗ и в соответствии с разделом 3 Порядка основанием для прекращения льготы является несоответствие арендатора приведенным критериям. В разделе 3 Порядка не указано такое основание для прекращения предоставленной льготы как отсутствие нового заявления арендатора в период аренды того же помещения.

Суды, сославшись на отсутствие заявления арендатора на применение льготной ставки по договору от 28 декабря 2021 г., в нарушение требований статьи 170 АПК РФ не учли приведенные нормы законодательства о защите социально ориентированных некоммерческих организаций, а также доводы Организации о том, что подписание 28 декабря 2021 г. договора аренды помещения на новый срок являлось, по сути, пролонгацией прежнего договора, у Департамента отсутствовали сомнения в соответствии социальной ориентированности Организации и всем необходимым требованиям для установления льготной арендной платы, в том числе с учетом составления акта проверки 07 декабря 2021 г. (то есть уже в период действия спорного договора, условия которого стороны распространили на предыдущий период с 29 ноября 2021 г.).

Суды также не дали оценку доводу Организации о том, что в период действия указанного договора аренды Департамент принимал арендную плату от Организации в льготном размере, подтверждал правомерность внесения платы в данном размере, не предъявлял к арендатору претензий по поводу

ненадлежащей оплаты, предъявление Департаментом после прекращения договора требования о взыскании платы в рыночном размере не соответствовало разумным ожиданиям организации инвалидов, добросовестно исполнявшей условия договора аренды.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение суда первой инстанции от 18 сентября 2023 г., постановление апелляционного суда от 11 декабря 2023 г. и постановление суда округа от 22 апреля 2024 г. приняты с нарушением норм материального и процессуального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому данные судебные акты на основании части 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; всесторонне и полно исследовать имеющиеся в деле доказательства в их совокупности; правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291<sup>11</sup>-291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда Волгоградской области от 18 сентября 2023 г., постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 декабря 2023 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 22 апреля 2024 г. по делу № А12-3432/2023 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Волгоградской области.

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

В.В. Попов

Судьи

Е.Е. Борисова

И.Л. Грачева