



Арбитражный суд Новосибирской области
 630102, город Новосибирск, улица Нижегородская, 6, к. № 522
 www.Arbitr-nso.ru
 Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск
 11 ноября 2009 года

Дело № А45-15771/2009

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Г.М. Емельяновой

при ведении протокола судебного заседания судьей Емельяновой Г.М., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО Управляющая компания «Новосибхолод»

к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области

с участием 3-х лиц: 1) Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области, 2) Учреждения Российской академии Наук Сибирское отделение РАН, 3) ОАО «Новосибирский хладокомбинат», 4) ООО «Академ Сервис»

об оспаривании решения комиссии

При участии представителей сторон:

от заявителя – Гончарова М.С. по доверенности от 08.09.2009 года

от заинтересованного лица- Спицына А.К. по доверенности от 28.07.2009 года № сг/3846

от 3-х лиц: 1) Ярославцевой М.А. по доверенности от 25.06.2009 года № АЧ-83, 2) Лыковой А.А. по доверенности от 29.01.2009 года № 8, Козлова А.Е. по доверенности от 29.01.2009 года № 11, 3) извещен, не явился, 4) Сорокиной Т.В. по доверенности от 04.09.2009 года

у с т а н о в и л:

поступило заявление о признании решения незаконным и об отмене решения Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области от 20.05.2009 года № 26.

Заявитель, поддерживая требования, ссылаясь на то, что Управлением необоснованно сделан вывод о необходимости применения к переходу прав по договору аренды Постановления Правительства РФ № 685 от 30.06.1998 года, которым предусмотрено заключение договора аренды объектов недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности на основании конкурса; что замена арендатора не является заключением нового договора аренды; что ограничение конкуренции не

произошло и не могло произойти; что в настоящее время не утверждено порядка заключения договоров аренды недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, в связи с чем, согласно разъяснений Минэкономразвития от 23.10.2006 года № 15605-КА/Д08, следует руководствоваться распоряжением Мингосимущества России от 28.07.1998 года № 774-р. При этом, заявитель ссылался на ст. ст. 421, 515 ГК РФ.

Представитель УФАС по Новосибирской области с требованиями не согласился, ссылался на то, что п. 3 Постановления Правительства № 685 от 30.06.1998 года предусмотрено, что заключение договора аренды объектов недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, осуществляется на конкурсной основе, при этом, до утверждения порядка заключения таких договоров, осуществляется на основании распоряжения Мингосимущества России от 28.07.1998 года № 774-р «Об утверждении Положения о проведении торгов на право заключения договоров аренды объектов недвижимости, находящейся в федеральной собственности» в части не противоречащей действующим федеральным законам и нормативным правовым актам Президента РФ и Правительства РФ. Следовательно, по мнению заявителя, федеральное имущество имеет особый статус, и передача его в аренду допускается на основании конкурса. Замена арендатора федерального имущества без проведения конкурса, нарушает нормативные акты, а также создает необоснованное преимущество ООО УК «Новосибхолод», поскольку, в случае проведения соответствующего конкурса с ООО УК «Новосибхолод» могли конкурировать иные хозяйствующие субъекты, что является ограничением доступа иным хозяйствующим субъектам на рынок аренды, в нарушении ст. 16 (ранее ст. 8 Закона РСФСР «О конкуренции...») Федерального Закона 135-ФЗ от 26.07.2006 года «О защите конкуренции».

Представитель Учреждения СО РАН, поддержав позицию заявителя, ссылалось на то, что Постановление № 685 от 30.06.1998 года устанавливает лишь порядок заключения договоров, но не порядок их исполнения, права и обязанности сторон при их исполнении. Соглашения о перемене лиц в договорах аренды были заключены с согласия арендодателя (СО РАН), а также с разрешения представителя собственника имущества (МТУ Росимущества по РАН), т.е. все условия для их заключения (получение согласия арендодателя) были выполнены. Соглашение о перемене лиц в обязательстве не являются новыми договорами аренды, и заключены в рамках уже существующих договоров, в пределах установленных в них сроках, не изменяют каких-либо условий в них, а лишь производят замену арендатора с ОАО «Новосибирский хладокомбинат» на ООО УК «Новосибхолод».

ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области, позицию относительно настоящего спора не высказало.

Представитель ООО «Академ Сервис», поддерживая позицию заявителя, ссылаясь на то, что Постановлением Правительства № 685 от 30.06.1998 года установлен порядок заключения договоров аренды, тогда как в данном случае, новый договор аренды не заключался, а имел место перенайм.

ОАО «Новосибирский хладокомбинат», в судебное заседание не явился, отзыв на заявление не представил, надлежащим образом извещен. Дело рассмотрено по правилам ст. 123. п. 3 ст. 200 АПК РФ, в его отсутствие.

Суд, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, установил следующие фактические обстоятельства.

Как следует из материалов дела, на основании заявления ООО «Вятсибмебель», по результатам рассмотрения в отношении заявителя дела о нарушении антимонопольного законодательства, Управлением вынесено решение от 20.05.2009г., которым признано наличие в действиях общества нарушения ст. 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ранее ст. 8 Закона РСФСР), выразившегося в заключении 29.08.2006г. к каждому из договоров аренды складских помещений, заключенных между МТУ Росимущества по РАН, СО РАН, и ОАО «Новосибирский хладокомбинат», соглашений о перемене лиц в договорах аренды, в соответствии с которыми все права и обязанности арендатора без проведения конкурса переданы от ОАО «Новосибирский хладокомбинат» к ООО УК «Новосибхолод» и может привести к ограничению конкуренции.

Полагая, что решение вынесено с нарушением требований действующего законодательства, ООО УК «Новосибхолод» обратилось в суд с настоящим заявлением.

Судом, доводы Управления ФАС Новосибирской области отклоняются, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, в соответствии с протоколом определения победителя конкурса от 19.07.2005 года, победителем конкурса признан ОАО «Новосибирский хладокомбинат». По итогам конкурса между МТУ Росимущества по РАН СО РАН (арендодатели) и ОАО «Новосибирский Хладокомбинат» заключены договоры на складские помещения складского комплекса: 3 краткосрочных договора (№№ 2100/05, 2102/05 от 19.08.2005 года) со сроком действия 11 месяцев с ежегодным продлением);

11 договоров со сроком действия 7 лет, с 01.08.2005 года по 31.07.2012 года (№№ 2090/05, 2091/05, 2094/05, 2095/05, 2096/05, 2097/05, 2098/05, 2099/05, 2103/05, 2104/05 от 19.08.2005 года);

1 договор со сроком действия 8 лет, с 01.01.2006 года по 31.12.2013 года (№ 2092/05 от 19.08.2005 года).

29.08.2006 года между МТУ Росимущества по РАН СО РАН (арендодатели) и ОАО «Новосибирский хладокомбинат» к каждому из

договоров аренды заключено соглашение о перемене лиц в договоре аренды, в соответствии с которыми с согласия арендодателей МТУ Росимущества по РАН СО РАН, ОАО «Новосибирский хладокомбинат» передало все права и обязанности арендатора ООО УК «Новосибхолод».

Согласно п. 3 постановления Правительства Российской Федерации «О мерах по обеспечению поступлений в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» от 30 июня 1998 N 685 заключение договора аренды объектов недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, осуществляется на конкурсной основе с определением, в соответствии действующим законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности стартового размера арендной платы, исчисляемого на основании отчета об оценке объекта, в порядке, установленном Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 30.06.1998 N 685 Мингосимуществом Российской Федерации принято распоряжение от 28.07.1998 N 774-р, которым утверждено Положение о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности. Этим положением регламентируется процедура проведения торгов и заключения по его результатам договоров аренды федерального имущества. Распоряжение зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 29.07.1998 года.

О необходимости применения данного положения указано также в разъяснениях Минэкономразвития Российской Федерации, изложенных в письме N 15605-КА/Д08 от 23.10.2006 года.

Между тем, как установлено судом, договоры аренды заключены с ОАО «Новосибирский хладокомбинат» как с победителем открытого конкурса. Результаты открытого конкурса от 19.07.2005 года, оспариваемые УФАС по Новосибирской области, были предметом рассмотрения в рамках дела № А45-15439/2009. При этом, суд пришел к выводу о том, что истец – УФАС по Новосибирской области, не доказал требования в части признания недействительным конкурса, а также в части признания недействительным договоров аренды, заключенных по его результатам в порядке ст. ст. 65, 447, 449 ГК РФ (л. 3 абзац 2 решения). Состоявшееся решение по делу № А45-15439/2009 от 25.09.2009 года на дату рассмотрения настоящего спора, вступило в законную силу, сторонами не оспорено.

При этом, суд считает, что дополнительные соглашения к договорам аренды, заключенным по результатам открытого конкурса, заключены в соответствии со ст. 421 ГК РФ, а также в соответствии со ст. 615 ГК РФ, которая допускает передачу прав и обязанностей арендатора по договору другому лицу с согласия арендодателя, если иное не установлено законом. Судом установлено, подтверждается материалами дела и не оспаривается заинтересованным лицом, что дополнительные соглашения

заключены с согласия арендодателя (СО РАН) и с разрешения представителя собственника имущества (МТУ Росимущества по РАН). Оснований же для применения иного - п. 3 Постановления Правительства РФ № 685 от 30.06.1998 года, применительно к заключенным дополнительным соглашениям, не имеется, поскольку, в данном случае, заключение новых договоров аренды произведено не было, следовательно, нет оснований считать ООО УК «Новосибхолод» нарушившим ст. 16 (ранее ст. 8 Закона РСФСР «О конкуренции...») Федерального Закона 135-ФЗ от 26.07.2006 года «О защите конкуренции».

Поскольку, на основании дополнительных соглашений права и обязанности по договорам аренды перешли от ОАО «Новосибирский хладокомбинат» к ООО УК «Новосибхолод», с разрешения собственника имущества, то суд расценил данные соглашения как сделки перенайма, заключенные в рамках основных арендных обязательств.

Довод заявителя о том, что СО РАН было важно передать весь складской комплекс в управление одному лицу, подлежит отклонению, как не основанный на нормах права.

В силу ч. 4 ст. 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Поскольку, решение УФАС по Новосибирской области от 20.05.2009 года не соответствует закону и нарушает права и законные интересы ООО УК «Новосибхолод», то оно подлежит отмене как незаконное. Следовательно, требования заявителя подлежат удовлетворению.

Государственная пошлина по делу относится на заинтересованное лицо.

Руководствуясь ст. ст. 65, 71, 110, 167-170, 201 АПК РФ,
Р Е Ш И Л:

Признать незаконным и отменить решение Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области от 20.05.2009 года № 26.

Взыскать с Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области в пользу общества с ограниченной

ответственностью Управляющая компания «Новосибхолод»
расходы по уплате государственной пошлины в сумме 2000 рублей.

По истечении срока на обжалование выдать исполнительный лист.

На решение может быть подана жалоба в Седьмой арбитражный
апелляционный суд.

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании.

Судья

Г.М. Емельянова