



СЕДЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
634050, г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки 24.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Томск
02 февраля 2010 г.

Дело № 07АП-10880/09

Резолютивная часть постановления объявлена 01 февраля 2010г.
Полный текст постановления изготовлен 02 февраля 2010г.

Седьмой Арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Усаниной Н.А.
судей Журавлевой В.А., Колупаевой Л.А.
при ведении протокола судебного заседания судьей Журавлевой В.А.
при участии:
от заявителя: Гончаров М.С. по доверенности от 28.09.2009г.
от заинтересованного лица: без участия (извещен)
от третьих лиц: Учреждения Российской академии наук СО РАН: Козлов А.Е. по доверенности от 25.01.2010г.
от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области; ОАО «Новосибирский хладокомбинат», ООО «Академ Сервис»: без участия (извещены)
рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу
Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области
на решение Арбитражного суда Новосибирской области
от 11 ноября 2009 года по делу №А45-15771/2009 (судья Емельянова Г.М.)
по заявлению общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Новосибхолод»
к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области
Третьи лица: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области
Учреждение Российской академии наук СО РАН
ОАО «Новосибирский хладокомбинат»
ООО «Академ Сервис»
о признании незаконным решения от 20.05.2009г. №26,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Новосибхолод» (далее ООО УК «Новосибхолод», Общество) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее Управление, УФАС) с привлечением в дело в качестве третьих лиц Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Новосибирской области, Учреждения Российской академии наук СО РАН, ОАО «Новосибирский хладокомбинат», ООО «Академ Сервис», о признании незаконным решения от 20.05.2009 года №26.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 11.11.2009г. заявленные требования удовлетворены.

Не согласившись с принятым судебным актом, Управление обратилось в арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение Арбитражного суда первой инстанции отменить и принять по делу новый судебный акт, в том числе по следующим основаниям:

- пунктом 2 статьи 615 Гражданского кодекса РФ предусмотрено право арендатора с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), иной порядок установлен постановлением Правительства РФ №685 от 30.06.98 г. «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» в отношении федерального имущества; 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 и ООО УК «Новосибхолод» могло не победить в данном конкурсе; заключенные соглашения могли привести к ограничению конкуренции на рынке аренды федерального имущества, что является нарушением ст. 8 Закона РСФСР «О конкуренции...», утратившей силу с момента вступления в силу Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», который содержит требования, аналогичные ст.8 Закона РСФСР «О конкуренции...», заключенные в ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ.

УФАС по Новосибирской области, третьи лица Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в новосибирской области, ОАО «новосибирский хладокомбинат», ООО «Академ Сервис» надлежащим образом в порядке ст. 123 АПК РФ извещенные о времени и месте судебного разбирательства в суд апелляционной инстанции не явились.

Суд в соответствии с ч. 1 ст. 266, ч. 1, ч. 3 ст. 156 АПК РФ, с учетом мнения представителей ООО УК «Новосибхолод», Учреждения РАН СО РАН, не возражавших на рассмотрение дела в отсутствие не явившихся лиц, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие заинтересованного и не явившихся третьих лиц по имеющимся в материалах дела доказательствам.

Представитель ООО УК «Новосибхолод» доводы апелляционной жалобы не признал по основаниям, изложенным в отзыве, указав, что положения договора, заключенного между СО РАН и ОАО «Новосибхолод» после перемены лиц в обязательстве не изменились (срок, цена и другие существенные условия), изменилась лишь сторона в договоре, что относится к пользованию арендованным имуществом; порядок проведения конкурса, по результатам которого ОАО «Новосибхолод» получило право аренды государственного имущества и его результаты обжаловались УФАС в судебном порядке, в удовлетворении заявленных УФАС требований в рамках дела №а45-15439/2009 отказано, решение вступило в законную силу 25.10.2009г.

Представитель Учреждения РАН СО РАН доводы апелляционной жалобы не признал по основаниям, изложенным в отзыве, указав, что соглашения о перемене лиц в договоре аренды были заключены в соответствии с действующим законодательством, в действиях МТ Росимущества по РАН, СО РАН, ОАО «Новосибирский хладокомбинат», ООО УК «Новосибхолод» отсутствуют нарушения ст. 8 Закона РСФСР «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках», ст. 16 Закона «О защите конкуренции».

ООО «Академ Сервис» в представленном отзыве (поступил в суд 21.01.2010г.) просит решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения, указав, что п. 3 Постановления Правительства №685, на которое ссылается заинтересованное лицо, установлено заключение на конкурсной основе договоров аренды объектов недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности; учитывая, что в рамках рассматриваемого правоотношения произошло не заключение договора аренды недвижимого имущества, а изменение состава лиц в договоре аренды,

вывод УФАС о нарушении установленного порядка замены арендатора не обоснован и не соответствует действительности.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Новосибирской области отзыв на апелляционную жалобу не представило.

Проверив законность и обоснованность решения арбитражного суда первой инстанции в порядке ст.268 АПК РФ, изучив доводы апелляционной жалобы, отзывов на нее, заслушав представителей лиц, участвующих в деле явившихся в судебное заседание, суд апелляционной инстанции не находит оснований для отмены или изменения решение Арбитражного суда Новосибирской области от 11.11.2009г.

Следуя материалам дела основанием для принятия УФАС решения от 20.05.2009г. по делу №26 от 29.04.2009г. по признакам нарушения Межрегиональным территориальным управлением Росимущества по РАН, Сибирским отделением Российской академии наук, ОАО «Новосибирский Хладокомбинат», ООО Управляющая компания «Новосибхолод» послужило заявление ООО «Вятсибмебель» с жалобой на то, что Учреждение СО РАН сдает в аренду складские помещения через посредника ООО УК «Новосибхолод», содержание которого ложится на субарендаторов и негативно отражается на их финансовом состоянии; по результатам рассмотрения которого признано наличие в действиях указанных обществ 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 указанное решение незаконным, ООО УК «Новосибхолод» обратилось с соответствующим заявлением в арбитражный суд.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из оценки заключенных соглашений о перемене лиц в договорах аренды как сделки перенайма, заключенные в рамках основных арендных обязательств.

В силу положений статьи 16 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, Центральным банком Российской Федерации или между ними и хозяйствующими субъектами либо осуществление этими органами и организациями согласованных действий, если такие соглашения или такое осуществление согласованных действий приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности к:

1) повышению, снижению или поддержанию цен (тарифов), за исключением случаев, если такие соглашения предусмотрены федеральными законами или нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации;

2) экономически, технологически и иным образом не обоснованному установлению различных цен (тарифов) на один и тот же товар;

3) разделу товарного рынка по территориальному принципу, объему продажи или покупки товаров, ассортименту реализуемых товаров либо по составу продавцов или покупателей (заказчиков);

4) ограничению доступа на товарный рынок, выхода из товарного рынка или устранению с него хозяйствующих субъектов.

Ранее аналогичные нормы были закреплены в статье 8 Закона РСФСР от 22.03.1991 №948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках».

Пункт 3 постановления Правительства Российской Федерации «О мерах по обеспечению поступлений в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» от 30 июня 1998 № 685 предусматривает, что 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 № 685 Мингосимуществом Российской Федерации принято распоряжение от 28.07.1998 № 774-р, которым было утверждено Положение о проведении торгов на право заключения договора аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, регламентирующее процедуру проведения торгов и заключения по его результатам договоров аренды федерального имущества. Распоряжение зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 29.07.1998.

О необходимости применения данного положения указано также в разъяснениях Минэкономразвития Российской Федерации, изложенных в письме №15605-КА/Д08 от 23.10.2006.

В соответствии с протоколом определения победителя конкурса от 19.07.2005 г., 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 19.08.2005г.) со сроком действия 11 месяцев с ежегодным продлением); 11 договоров со сроком действия 7 лет, с 01.08.2005г. по 31.07.2012г. (№№ 2090/05, 2091/05, 2094/05, 2095/05, 2096/05, 2097/05, 2098/05, 2099/05, 2103/05, 2104/05 от 19.08.2005г.); 1 договор со сроком действия 8 лет, с 01.01.2006 г. по 31.12.2013г. (№ 2092/05 от 19.08.2005г.).

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».

В соответствии с положениями пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса РФ, арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенаяма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Исходя из изложенных норм права, принимая во внимание, что договоры аренды заключены с ОАО «Новосибирский хладокомбинат» как с победителем открытого конкурса, результаты которого, оспариваемые УФАС по Новосибирской области, были предметом рассмотрения в рамках дела № А45-15439/2009, где установлено, что УФАС по Новосибирской области не доказаны 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, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о подписании дополнительных соглашений к договорам аренды, заключенным по результатам открытого конкурса в соответствии со статьями 421, 615 ГК

РФ, допускающими передачу прав и обязанностей арендатора по договору другому лицу с согласия арендодателя, если иное не установлено законом, с учетом того, что указанные соглашения заключены с согласия арендодателя (СО РАН) и с разрешения представителя собственника имущества (МГУ Росимущества по РАН), в связи с чем порядок перемены лиц в обязательстве не нарушен, при этом заключение новых договоров аренды произведено не было, сделки перенайма заключены в рамках основных арендных обязательств, существенные условия договоров аренды остались неизменны, следовательно, нет оснований считать ООО УК «Новосибхолод» нарушившим вмененные УФАС положения Закона о конкуренции.

Ссылка УФАС на иной порядок установленный Постановлением Правительства РФ №685 от 30.06.1998г., отклоняется как несостоятельная, поскольку п. 3 указанного постановления предусматривает заключение договора аренды объектов недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности на конкурсной основе, в данной случае договоры аренды были заключены на конкурсной основе, то есть особый порядок соблюден; при этом положения Постановления №685 в части проведения конкурса не распространяются на соглашения о перемене лиц в договорах аренды, заключенных по результатам конкурса.

При изложенных обстоятельствах, оснований для отмены решения суда первой инстанции, установленные статьей 270 Арбитражного процессуального кодекса РФ, а равно принятия доводов апелляционной жалобы, в целом направленных на переоценку выводов суда первой инстанции, у суда апелляционной инстанции не имеется.

Руководствуясь статьей 156, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции

ПОСТАНОВИЛ:

Решение арбитражного суда Новосибирской области от 11 ноября 2009 года по делу №А45-15771/2009 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа.

Председательствующий

Н.А.Усанина

Судьи

В.А. Журавлева

Л.А. Колупаева